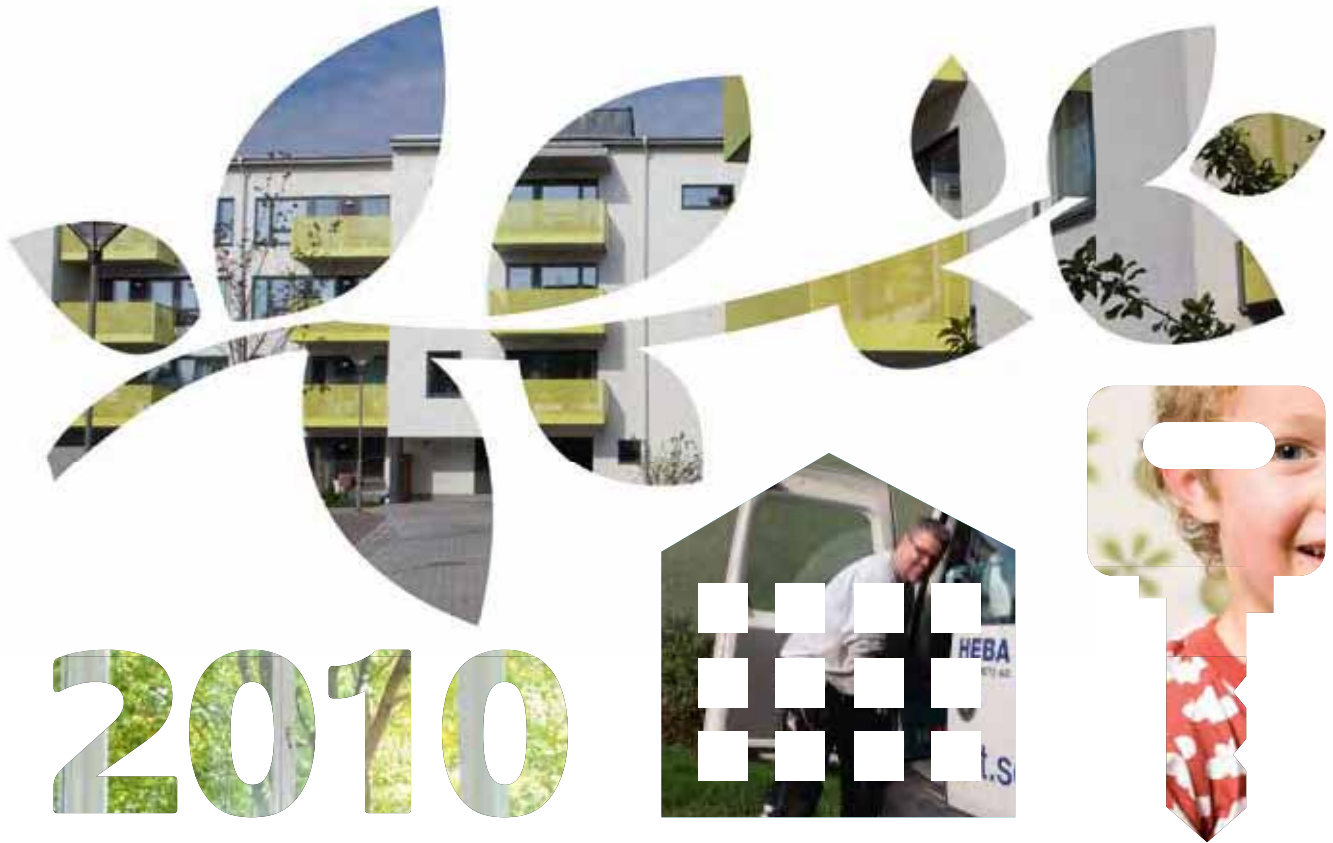


# HEBA årsredovisning 2010





## Välkommen till årsstämma

Tid: Torsdagen den 5 maj 2011 kl 16.30

Plats: Konferens Spårvagnshallarna, lokal 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 28 april 2011 dels anmäla sig hos bolaget senast klockan 16.00 den 28 april 2011 till:

HEBA Fastighets AB (publ)

Box 17006

104 62 Stockholm

eller per telefon: 08-442 44 40

eller per e-post: [bolagsstamma@hebafast.se](mailto:bolagsstamma@hebafast.se)



Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste senast den 28 april 2011 hos Euroclear Sweden AB tillfälligt ha registrerat sina aktier i eget namn för att äga rätt att delta i stämman.

### Utdelning

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 1,00 kronor per aktie, samt en extrautdelning om 0,10 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 10 maj 2011. Beslutat årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 13 maj 2011.

### Ekonomisk information

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Delårsrapport för januari-mars 2011  | 5 maj 2011      |
| Halvårsrapport januari-juni 2011     | 4 augusti 2011  |
| Delårsrapport januari-september 2011 | 7 november 2011 |
| Bokslutskommuniké 2011               | februari 2012   |
| Årsredovisning 2011                  | mars 2012       |

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



### HEBA i media 2010

- "Miljöriktig tillväxt" – Redaktionell artikel i bilaga utgiven av Stockholms Stad, "Stockholm är Europas Miljöhuvudstad år 2010".
- Annons i Fastighetsvärlden. Allmän presentation av HEBA.
- Presentation av HEBA i tidningen Fastighetsvärlden, 2/2010. Tidningen fanns tillgänglig under Business Arena – Fastighetsbranschens ledande mötesplats.
- Affärsvärlden, mars/2010. HEBA förvärvar i Hökarängen.
- Tidningen Byggindustri, maj/2010. HEBA omnämns under delen Börsanalys som ett företag med långsiktig och god utveckling.
- "Ett växande HEBA" – Stort uppslag och artikel om HEBA i tidningen Fastighetsaktien, Juli/2010.
- Dagens Industri, aug/2010. Artiklar om HEBAs ökade vinst och HEBAs planerade försäljning av Borlänge.
- DN Ekonomi nov/2010. Högre vinst Q3.



# Året som gick

- Bruttoresultatet uppgick till 130,3 (112,8) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 289,7 (201,1) Mkr. I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljningar och värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och räntederivat med 204,5 (119,9) Mkr.
- Resultatet exklusive vinst vid fastighetsförsäljningar och värdeförändringar uppgick till 85,2 (81,2) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 239,5 (148,1) Mkr, vilket motsvarar 5,80 (3,59) kr per aktie.
- Inflyttning Liljeholmen (72 lägenheter) och Häger-näs Strand (52 lägenheter) samt förvärv av Höka-rängen (296 lägenheter). Försäljning av fastighe-terna i Borlänge.
- Aktieutdelningen föreslås till 1,00 (1,00) kr per aktie, samt en extrautdelning om 0,10 kr per aktie.

## Nyckeltal

|  | 2010   | 2009   |
|--|--------|--------|
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>  |        |        |
| Hysesintäkter, Mkr                     | 235,9  | 205,4  |
| Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm | 227,5  | 208,7  |
| Direktavkastning, %                    | 3,3    | 3,5    |
| Bokfört värde per kvm, kr              | 18 345 | 15 741 |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>           |        |        |
| Kassaflöde, Mkr                        | 92,4   | 64,1   |
| Investeringar, Mkr                     | 602,7  | 120,0  |
| Soliditet, %                           | 54,7   | 56,3   |
| <b>Data per aktie</b>                  |        |        |
| Resultat efter skatt, kr               | 5,80   | 3,59   |
| Utdelning (2010 förslag), kr           | 1,10   | 1,00   |
| Börskurs den 31 december, kr           | 67,75  | 55,00  |
| Substansvärde, kr                      | 68,55  | 63,00  |

## Innehåll

|   |    |
|---|----|
| Året som gick                                       | 3  |
| HEBA i korthet                                      | 4  |
| VD har ordet  | 6  |
| Affärsidé, mål och strategier                       | 8  |
| HEBAs projekt                                       | 10 |
| Våra hyresgäster                                    | 13 |
| Marknad   | 15 |
| Möjligheter och risker                              | 17 |
| HEBAs fastigheter – översikt                        | 18 |
| HEBAs fastigheter                                   | 20 |
| Fastighetsförteckning                               | 26 |
| Fastighetsbeståndet                                 | 30 |
| Marknadsvärdering                                   | 31 |
| Ansvarsfullt företagande                            | 32 |
| Medarbetare   | 36 |
| Aktien  | 38 |
| Finansiell rapportering 2010                        | 40 |
| Fem år i sammandrag                                 | 41 |
| Finansiell ställning                                | 42 |
| Resultatanalys                                      | 43 |
| Förvaltningsberättelsen                             | 44 |
| Rapport över totalresultat, koncernen               | 50 |
| Rapport över finansiell ställning, koncernen        | 51 |
| Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen | 53 |
| Rapport över kassaflöden, koncernen                 | 53 |
| Resultaträkning, moderbolaget                       | 54 |
| Balansräkning, moderbolaget                         | 55 |
| Förändring av eget kapital, moderbolaget            | 56 |
| Kassaflödesanalys, moderbolaget                     | 56 |
| Tilläggsupplysningar                                | 57 |
| Revisionsberättelse                                 | 65 |
| Ledning, styrelse och revisorer                     | 66 |
| Definitioner  | 68 |

# 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

### Våra hyresgästers bästa vän

Vi vill vara marknadens bästa hyresvärd för bostadshyresgäster. 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. På HEBA står alltid trygghet och långsiktighet högt på agendan. Det gäller såväl i förvaltningen av våra fastigheter som i relationer med våra hyresgäster. Baserat på vår kundenkät från 2009 åtgärdades under 2010, 53 av 55 önskemål från våra hyresgäster.

**53** Under 2010 utförde HEBA 53

**55** av 55 önskemål från hyresgästerna

## VAD VI GÖR

### Ett personligare värdskap

Vi har koncentrerat vårt fastighetsinnehav till Stockholmsområdet. Det är ett område vi har lång erfarenhet av 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.

**3 098** lägenheter

**281** lokaler

## VAD VI VILL

### Vi växer på en fast grund

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 framhävt 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 54,7%. Det gör oss mindre känsliga för tillfälliga upp- och nedgångar på marknaden samtidigt som det öppnar för möjligheter i form av förvärv. HEBAs mål är att soliditeten, sett över tiden, inte ska understiga 50%.

**55%** soliditet

**20%** minskad energianvändning



## VÅR HISTORIA

### Långsiktig ägare med trogna hyresgäster

HEBA Fastighets AB bildades i november 1952. Sedan dess har mycket hänt, Stockholm har förändrats och HEBA har utvecklats. HEBA startades av två byggmästare, Karl Holmberg och Folke Ericsson. Det är ett ursprung vi är stolta över och som fortfarande är en del av vår identitet. Inom HEBA finns gedigen kunskap om fastigheter.

- 2010** ● Dotterbolaget Eskil Sundström AB i Borlänge säljs. Fastigheter i Hökarängen förvärvas.
- 2009** ● Kvarteret Stubinen i Liljeholmen förvärvas. Kvarteret Markan i Täby förvärvas.
- 2008** ● Kvarteret Styrmannen på Lidingö färdigställs.
- 2006** ● Beståndet i Hässelby säljs.
- 2002** ● Fastigheter i Hökarängen, på Rådmansgatan och på Åsögatan säljs. Rådsbacken i Huddinge förvärvas av Tomtberga Hüge.
- 2001** ● Bangatan 15–19 i Västerås säljs.
- 2000** ● Fastigheter i Midsommarkransen samt på Skänegatan, Södermalm förvärvas.
- 1999** ● Fornbyvägen 5–45 i Rinkeby säljs.
- 1998** ● Fastigheter i Johanneshov, Årsta förvärvas.
- 1996** ● Fastigheter i Västertorp förvärvas.
- 1994** ● HEBA noteras på Stockholmsbörsen och byter namn till HEBA Fastighets AB. Säter och Hedemora säljs, liksom varvet på Vindö.
- 1980-talet** ● HEBA förvärvar Byggnadsfirman Eskil Sundström med fastigheter i Borlänge, Säter, Hedemora, Västerås och Stockholm.
- 1970-talet** ● Verksamheten breddas genom förvärv av ett småbåtsvarv på Vindö. Två fastigheter köps på Södermalm och två i Västertorp.
- 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.
- 1954** ● Första bygget står klart på Skattegårdsvägen 49–55 i Vällingby.
- 1952** ● HEBA Byggnads AB registreras av byggmästarna Karl Holmberg och Folke Ericsson.

# HEBA växer med förbättrad lönsamhet

HEBAs strategi är att växa och koncentrera verksamheten till Stockholmsområdet. Under 2010 ökade vi vårt lägenhetsinnehav i Stockholm med 420 lägenheter samtidigt som vi avyttrade vårt fastighetsbestånd i Borlänge. Försäljningen i Borlänge omfattade 320 lägenheter och det underliggande fastighetsvärdet vid försäljningen var 19% högre än den externa värdering som gjordes vid årsskiftet 2009/2010. Förvärven och försäljningen har haft en positiv inverkan på bolagets resultat för 2010.

Det har varit ett mycket händelserikt år för HEBA. I november 2010 slöts avtal om försäljning av HEBAs fastighetsbestånd i Borlänge genom försäljning av Byggnadsfirman Eskil Sundström AB. HEBAs verksamhet koncentreras nu till Stockholmsområdet.

I maj 2010 förvärvade HEBA 10 bostadsfastigheter med sammantaget 296 nyrenoverade lägenheter i Hökarängen. Vidare har vi under våren 2010 färdigställt två bostadsprojekt med sammantaget 124 lägenheter i form av lägenheter i Liljeholmen och Hågernäs Strand. Under våren 2010 färdigställdes ombyggnationen av kv. Fontänen vid Gullmarsplan. Därmed har vi påbörjat det 10-åriga ROT-program som omfattar ett flertal fastigheter och som kommer att fortsätta under de närmaste åren.

Arbetet med att utveckla nya egna byggrätter fortsätter och i december 2010 tecknade HEBA ett avtal med Stockholm stad om

markanvisning avseende 60 nya hyreslägenheter vid Gubbängens centrum. HEBA har sedan tidigare en markanvisning omfattande 70 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden där arbetet med ny detaljplan pågår.

## Återhämtning inom fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden har under året genomgått en snabb återhämtning efter den senaste finanskrisen. Fastighetspriserna har stigit för såväl bostadsfastigheter som för kommersiella fastigheter och antalet fastighetstransaktioner har ökat kraftigt under 2010 jämfört med föregående år. Hyrorna avseende kommersiella lokaler har ökat och vakanserna har minskat speciellt i de centrala delarna av Stockholm.

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är fortsatt väldigt hög vilket återspeglas i högre priser både på bostadsfastigheter och på bostadsrättslägenheter samtidigt som vakanserna är näst intill obefintliga.

## Positiva förändringar men ännu ingen tydlig effekt på hyrorna


Stockholmsmodellen började gälla från den 1 januari 2011. Modellen innebär att bostadshyran bättre ska återspegla bostadens geografiska läge, bostadens egenskaper och hyresvärdens service. Därtill har Riksdagen under sommar 2010 beslutat att de kommunägda bostadsföretagens hyresnormerande roll slopas och att bolagen ska verka efter affärsmässiga principer. Dessa förändringar skapade förväntningar på ett mer flexibelt hyressystem med mer differentierade hyror.

I skrivande stund är inte alla hyresförhandlingar för 2011 klara men någon tydlig förändring vad gäller hyresnivåer på bostäder i Stockholm kan man dock inte notera så här långt. Det kan bero på att parterna inte riktigt hunnit ta till sig förändringarna och hur de ska tillämpas.

Stockholms tillväxt är beroende av en väl fungerande bostadsmarknad. En ökad differentiering av hyrorna är en förutsättning för att Stockholm ska få fler hyresbostäder och en ökad omflyttning i det befintliga bostadsbeståndet. Jag tycker att Stockholmsmodellen är en bra modell. Liknande modeller för hyresbildning finns i de flesta av Sveriges storstäder och där fungerar modellen. Vi får hoppas att 2011 blir ett år då hyresmarknadens parter i Stockholm kan enas om hur de beslutade förändringarna omsätts i praktisk handling.

## HEBA utvecklar miljöarbetet

Miljöfrågor och långsiktig hållbarhet utgör en allt viktigare del i fastighetsföretagarens vardag. HEBA har under 2010 samarbetat med Ångpanneföreningen i en kartläggning av bolagets miljöpåverkan och vi har tillsammans upprättat en struktur för hur vi ska arbeta med miljöfrågor. Efter kartläggningen har vi genomfört en verksamhetsanpassad miljöutbildning för HEBAs samtliga medarbetare. Under 2011 kommer miljöarbetet koncentreras på att genomföra och följa upp förbättringsåtgärder. Det finns en klart ökad medvetenhet för miljö och hållbarhetsfrågor bland våra hyresgäster. Det är något som vi på HEBA



**HEBAs framtid ser ljus ut. Flera spännande projekt är på gång. Vår ekonomi är stabil och vi har en tydlig plan för hur vi ska fortsätta att utvecklas.**

ser som positivt och som löper som en röd tråd både i vår fastighetsförvaltning och i våra ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.

#### **Norra Djurgårdsstaden en framtida förebild**

HEBA har som en av sju byggherrar fått förmånen att tillsammans med Stockholm stad utveckla Norra Djurgårdsstaden etapp 2. Siktet är inställt på att skapa en ny stadsdel som ska bli en internationell förebild i världsklass för hållbara och kvalitativa stadsmiljöer. Norra Djurgårdsstaden ingår i Clinton Climate Initiative som omfattar 18 stadsbyggnadsprojekt runt om i världen. Här får HEBA en unik möjlighet att bygga upp kompetens och erfarenhet för att kunna genomföra projektering, byggande och fastighetsförvaltning som baseras på den senaste forskningen inom långsiktig hållbarhet. Denna kunskap kommer nu att appliceras på HEBAs fortsatta bostadsutveckling.

#### **Finansiellt starkt trots omfattande investeringar**

HEBA har under 2010 utökat sin belåning till följd av genomförda fastighetsinvesteringar om 601 Mkr men soliditeten är fortsatt hög och det finns utrymme för ytterligare investeringar.

HEBAs verksamhet ska fortsätta att växa men vi ska samtidigt behålla en stark finansiell ställning. HEBA har som riktmärke att över tiden ha en soliditet som inte underskrider 50%. Det hindrar inte att intressanta affärsmöjligheter kommer att studeras även om det momentant skulle innebära att bolagets soliditet sjunker under riktmärket.

#### **Förbättrat resultat**

HEBAs nyförvärv har bidragit till att hyresintäkterna har ökat till 236 Mkr jämfört med 205 Mkr under 2009. Två stränga vintrar i följd innebär att kostnaderna för uppvärmning och snöröjning under 2010 har blivit betydligt högre än normalt. Trots det har HEBAs bruttoresultat förbättras till 130 Mkr år 2010 att jämföras med 113 Mkr år 2009 vilket motsvarar en förbättring med 15%.

Värdena på bostadsfastigheter i Stockholm visar en uppåtgående trend. Värdet på HEBAs fastigheter per den sista december 2010 uppgick till 3 925 Mkr att jämföra med 3 283 Mkr vid samma tidpunkt



föregående år. Värdeökningen i befintligt fastighetsbestånd uppgår till 192 Mkr vilket motsvarar en ökning med 5,8%.

Inflyttningen till Stockholmsregionen fortsätter och efterfrågan på våra hyresbostäder är mycket hög och den ser inte ut att minska. Under 2011 kommer vi fortsätta med vårt ROT-program och vi kommer även att arbeta vidare med detaljplaner för att skapa bygggrätter för nya bostäder.

HEBAs framtid ser ljus ut. Flera spännande projekt är på gång. Vår ekonomi är

stabil och vi har en tydlig plan för hur vi ska fortsätta att utvecklas. Med detta vill jag och mina medarbetare tacka våra hyresgäster, samarbetspartners och aktieägare för året som gått.

Stockholm mars 2011

*Lennart Karlsson*  
VD, HEBA Fastighets AB

# Läge för tillväxt

Stockholms befolkning ökade med 35 000 personer under 2010 och fram till år 2030 bedömer man att Stockholm kommer att växa med storleksordningen ett Göteborg. Behovet av nya bostäder är mycket stort och med den förväntade befolkningsutvecklingen kommer efterfrågan på bostäder vara hög många år framåt i Stockholm. HEBA är en långsiktig fastighetsägare med trogna hyresgäster. Vi startade vår verksamhet 1952 i Vällingby genom att bygga och hyra ut bostäder. Nu vill vi fortsätta att växa tillsammans med Stockholm och precis som då erbjuda våra hyresgäster ett modernt och attraktivt boende.



## Affärsidé

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

- ett långsiktigt ägande
- engagerad förvaltning
- en aktiv fastighetsutveckling

MÅL: 70 procent av resultatet i aktieutdelning

**70%**

MÅL: 20 procent minskad energianvändning

**20%**

MÅL: minst 50 procent i soliditet

**50%**





## ...det ska vi göra genom att:

### Övergripande mål

- HEBA ska 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% fram till år 2020 jämfört med 2008 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% av resultatet efter beräknad skatt men före förändringar av fastighetsvärden och poster av engångskaraktär.
- HEBA ska bibehålla en hög soliditet om minst 50% över tiden.

### 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.

# Fler nya lägenheter i Stockholm

Under 2010 har HEBA färdigställt två nybyggnadsprojekt, ett ombyggnadsprojekt och genomfört ett förvärv bestående av 10 fastigheter med nyligen moderniserade lägenheter. Det har givit oss sammantaget 420 nya lägenheter i Stockholmsområdet. Vi har dessutom påbörjat planeringsarbetet för nyproduktion av ytterligare 131 lägenheter och ombyggnad av 200 lägenheter.

HEBA har inte satt upp något måltal för hur snabbt vi ska växa men vi arbetar hela tiden aktivt med att utvärdera olika möjligheter till att utöka och förnygra vårt fastighetsbestånd. HEBA:s starka finansiella ställning och vårt goda varumärke gör oss intressanta som samarbetspartner och öppnar möjligheter till nya projekt.

## ...som till exempel:

### HEBA förvärvade tio stycken tomträtter i Hökarängen

HEBA tecknade avtal om att genom bolagsköp förvärva 10 tomträtter med sammantaget 296 lägenheter i Hökarängen. Det underliggande värdet på tomträtterna uppgick till 356 Mkr och HEBA tillträdde den 3 maj 2010.

Denna affär innefattade 16 mycket fina byggnader som blev totalrenoverade under perioden 2004- 2008.

Hela beståndet ligger nära tunnelbanestationen Hökarängen. Det är lägenhetsstorlekar från ettor till fyra rum och kök.

Förvärvet följer HEBA:s strategi att växa i Stockholmsområdet och samtidigt förnygra fastighetsbeståndet. I och med förvärvet i Hökarängen har HEBA under 2010 tillsammans med förvärven i Liljeholmen och Hägernäs Strand utökat sitt lägenhetsinnehav med 420 lägenheter.

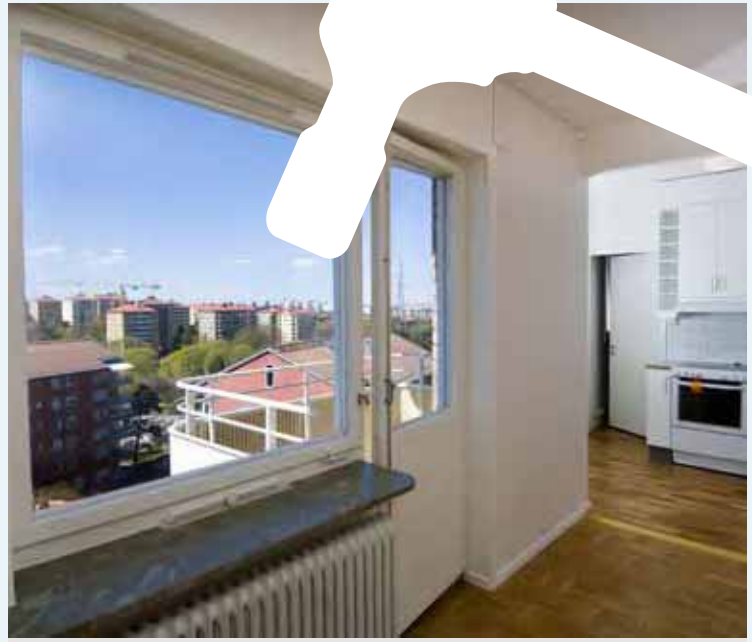


### Nya lägenheter i Gubbängen

I december 2010 tecknade HEBA avtal med Stockholm stad om markanvisning om 60 hyreslägenheter vid Gubbängens Centrum. Området ligger strax intill fastigheten Borrsvängen 8 som HEBA äger sedan tidigare. Även här kommer det att vara väldigt god tillgång till allmänna kommunikationer då Gubbängens T-banestation ligger strax intill. Byggstart bedöms kunna ske i slutet av 2012.



## Renovering och ombyggnad



HEBAs plan för ombyggnation av äldre fastigheter har startat genom kv. Fontänen 1 vid Gullmarsplan där 37 moderniserade lägenheter färdigställdes under våren 2010. Ombyggnationen var omfattande och samtliga hyresgäster evakuerades under ombyggnadstiden. Under 2011-2013 planerar vi att fortsätta med fastigheterna Bisvärmen 4-7 vid Gullmarsplan vilket omfattar totalt ca 200 lägenheter. Även dessa fastigheter kommer att evakueras då de omfattas av relativt stora ombyggnadsåtgärder. HEBAs ROT-plan sträcker sig ca 10 år framåt i tiden och åtgärderna i respektive ROT-projekt kommer att variera vilket innebär att det inte är nödvändigt att evakuera hyresgäster vid samtliga projekt. HEBA fortsätter under 2011 planeringsarbetet för fler ombyggnationer.

Energieffektivisering, modernisering och bevarande av befintliga kvalitéer är viktiga ledord i HEBAs ROT-plan. Sist men inte minst är det viktigt att våra hyresgäster blir nöjda med sina ”nya” lägenheter. Vårt första projekt kv. Fontänen blev väldigt lyckad där hyresgästerna har uttryckt sin tillfredsställelse med att vi lyckats be-

vara det gamla och foga till nya bekvämligheter på ett elegant och smart sätt.

En investering i form av ombyggnation kräver förstås att vi får avkastning på investerat kapital vilket innebär att hyresgästen får en hyreshöjning efter ombyggnad. Men det går inte att få en hyresökning som ger en rimlig avkastning på investeringen utan det krävs samtidigt åtgärder för att sänka kostnaderna för drift och underhåll. Energieffektivisering är en av de viktigaste faktorerna för att få ekonomi på projekten och lösningarna varierar beroende på de individuella förutsättningarna i respektive projekt. Värmeåtervinning med så kallat FTX-system är ett bra sätt att spara energi och vi använder detta system där det går att genomföra. HEBA är en långsiktig fastighetsägare och vi väljer därför hållbara och långsiktiga lösningar och materialval vid ombyggnationer som leder till lägre underhållskostnader och en långsiktigt bra ekonomi.

### FAKTA

- 37 moderniserade lägenheter 2010 vid Gullmarsplan.
- 2011 fortsätter planeringsarbetet för fler ombyggnationer vid Gullmarsplan.
- HEBA har en ROT-plan som sträcker sig 10 år framåt.
- Energieffektivisering är en av de viktigaste faktorerna för att få ekonomi i projekten.

» Energi-effektivisering, modernisering och bevarande av befintliga kvalitéer är viktiga ledord i HEBAs ROT-plan. «

**420** st nya lägenheter i Stockholmsområdet totalt

**37** st energieffektiverade lägenheter vid Gullmarsplan

**320** sålda lägenheter i Borlänge

## Ett viktigt steg mot förverkligandet av Norra Djurgårdsstaden



Illustration: Rosenbergs Arkitekt

Norra Djurgårdsstaden ska bli en internationell förebild för hållbara och kvalitativa stadsmiljöer och ingår som ett av 18 stadsbyggnadsprojekt i Clinton Climate Initiative. Här ska den växande storstaden förenas med de värden som gör Stockholm unikt – närheten till vatten och natur. Genom innovativ miljöteknik och kreativa lösningar kommer Norra Djurgårdsstaden att bli ett skyltfönster för hållbart stadsbyggande. Stadsdelen kommer att få 10 000 nya bostäder och 30 000 nya arbetsplatser, allt från hamnanknutna verksamheter till företag inom finansiella tjänster, media och etableringar inom tjänste- och kultursektorn. Stadsdelen, som finns i ett av Stockholms bästa lägen i gränslandet mellan stenstad och natur, kommer att bli en levande och vital del av innerstaden.

### Det senaste inom klimatanpassade bostäder

Norra Djurgårdsstaden i Stockholm ska bli ett spjutspetsområde när det kommer till miljövänligt byggande och här ska HEBA uppföra 70 nya klimatanpassade lägenheter och ca 500 kvadratmeter butiksarea. Detaljplanearbetet pågår för närvarande och byggstart för Norra Djurgårdsstaden etapp 2 planeras till 2013. Genom samarbetet med Stockholm stad och övriga byggherrar i Norra Djurgårdsstaden får HEBA tillgång till de senaste forskningsresultaten och det allra senaste erfarenheterna inom hållbart byggande och förvaltning. Denna kunskap och erfarenhet kommer stå som modell för HEBAs framtida bostadsproduktion.

#### FAKTA

- Norra Djurgårdsstaden kommer att bli ett skyltfönster för hållbart stadsbyggande.
- HEBA ska uppföra 70 klimatanpassade lägenheter och ca 500 kvadratmeter butiksarea.
- Stadsdelen kommer att få totalt ca 10 000 nya bostäder och 30 000 arbetsplatser.

» Läs mer om HEBAs arbete med miljön i Norra Djurgårdsstaden på sid 35.

» Både kv. Stubinen 3 och kv. Markan är så kallade lågenergihus med lägre energiförbrukning än Boverkets norm. «

## Energismart produktion

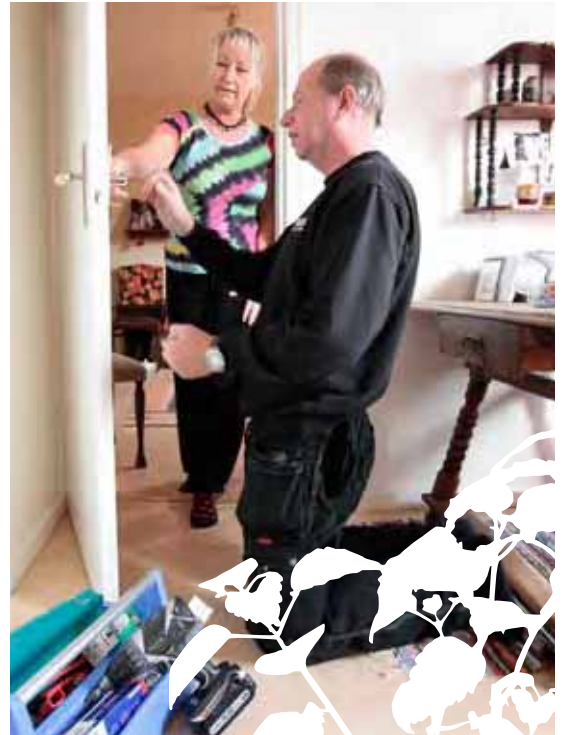
Under våren 2010 färdigställdes kv. Stubinen 3 vid Liljeholmen som omfattar 72 lägenheter uppe på Liljeholms Gallerian som har direkt anslutning till Liljeholmens T-banestation och tvärbanans station. Från Liljeholmen är det gångavstånd över Liljeholmsbron till Södermalm och man har sjön Trekanten med dess strövområden alldeles in på knuten. Samtidigt färdigställdes kv. Markan i Hägernäs Strand med 52 lägenheter i ett naturskönt område där flera av lägenheterna har sjöutsikt över Hägernäsviken. Kv. Markan har nära till Roslagsbanans station vid Hägernäs och till E18 som sträcker sig strax väster om Hägernäs Strand. Både kv. Stubinen 3 och kv. Markan är så kallade lågenergihus med lägre energiförbrukning än Boverkets norm och båda fastigheterna har lägenheter med en mycket hög standard.

Tillgång till bra allmänna kommunikationer är en viktig parameter när man som hyresgäst väljer sitt bostadsområde. HEBA prioriterar därför lägen med bra allmänna kommunikationer både när vi producerar nya lägenheter och när vi förvärvar befintliga fastigheter. Ett bra exempel på det är HEBAs senaste förvärv av 10 fastigheter med totalt 296 nyrenoverade lägenheter i Hökarängen. Fastigheterna ligger samlade i ett naturskönt område med ett par minuters gångväg till Hökarängens T-banestation.





Vår fastighetsskötare Peter i Hökarängen.



Vår fastighetsskötare Abbe i Johanneshov.

# Vi bryr oss!

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 bygger upp våra relationer med våra hyresgäster.

På HEBA satsar vi mycket på hyresgäster-  
nas trivsel och att de känner sig trygga i  
sitt bostadsområde. Vi anser att grunden  
för ett tryggare boende ligger i kunskapen  
om våra hyresgästers önskemål. Genom  
att vara närvarande och lyhörda för våra  
hyresgästers önskemål får vi både vik-  
tig information kring vad vi bör utveckla  
och förbättra samtidigt som det skapar  
trygghet hos våra hyresgäster. HEBA har  
stationerade fastighetsskötare i samtliga  
områden där vi har fastigheter. Fastighets-  
skötarna har ofta en personlig kontakt med  
de boende vilket gör att det aldrig är svårt  
att få hjälp när behov uppstår.

Arbetet med att utveckla tryggheten  
för våra hyresgäster pågår konstant inom  
HEBA. Under 2010 har vi följt upp vår kun-  
denkät från 2009 och åtgärdat 53 av 55 syn-  
punkter som våra hyresgäster påpekat.

## 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 största prioritet i val av  
boendet. Dessa värderingar lever kvar än  
idag när vi planerar nya boenden.

I Stockholmsområdet är omsättningen  
på lägenheter mycket låg och de flesta som  
flyttat in i våra lägenheter stannar kvar un-  
der många år.

## Lokaler

De lokaler som finns i HEBAs fastighets-  
bestånd ligger i allmänhet i bostadsfas-  
tigheternas gatuplan och hyrdes ofta ut  
som närbutiker eller liknande från början.  
Efterfrågan på den här typen av lokaler är  
liten och marknadshyran låg. Den totala  
lokalytan uppgår till 15 307 kvm med en  
genomsnittshyra om 879 kronor per kvm  
vilket är lägre än den genomsnittliga hy-  
ran för bostäder. Undantagen är i Stock-  
holms innerstad samt Lidingö där lokality-  
rorna överskrider bostadshyrorna. Antalet  
lokaler är 281 vilket innebär en snittyta per  
kontrakt om ungefär 54 kvm.

 Vi anser att grunden  
för ett tryggare  
boende ligger i  
kunskapen om våra hyres-  
gästers önskemål. «

# Nya hebafast.se höjer servicen

HEBAs nya webbplats höjer servicen för alla hyresgäster. Varje hyresgäst har nu en egen sida där man kan se sin hyra, kontrakt, kontaktpersoner hos HEBA och områdesnyheter. Det är även enkelt att göra en felanmälan.

Den nya webbplatsen har varit igång sedan januari 2010. Hyresgästerna hos HEBA har en egen sida som innehåller uppgifter om boendet. Med inloggningsmöjligheter under Mina sidor återfinns uppgifter om det egna kontraktet.

På webbplatsen läggs även ut lediga objekt. Till parkeringsplatser och lokaler kan alla anmäla sitt intresse, även personer som inte bor hos HEBA. Webbplatsen har olika funktioner som underlättar för hyresgästerna. Den innehåller också se-

naste nytt om allt från brandskydd och säkerhet, arbeten som pågår i områdena till aktuella byggprojekt.

## Interna byteskön

För att kunna anmäla sig till HEBAs interna byteskö måste man ha bott i sin nuvarande lägenhet i minst tre år. Lägenheter som förmedlas via interna byteskön kommer i fortsättningen endast att annonseras via HEBAs hemsida. För att kunna se vad som erbjuds måste man vara inloggad som hyresgäst.

## Felanmälan

Droppar en vattenkran eller om andra fel uppstått i lägenheten kan hyresgästen enkelt göra felanmälan direkt från sin egen sida. Anmälningarna går direkt till våra fastighetskötare som tar kontakt med hyresgästen. På sin sida ser man också gjorda felanmälningar och status på dessa.

Webbplatsen har i snitt 300 besökare per dag.



## Bra område för mig med hund

### Hur trivs du i Täby?

"Jag trivs mycket bra i Täby. Jag har bott i min HEBA-lägenhet sedan ett år tillbaka och jag stormtrivs. Bra kommunikationer då det går lika snabbt att ta Roslagsbanan in till stan som att åka bil. Dessutom är det ett bra område för mig som har hund."

### Fördelarna med hyresrätt?

"Jag tycker att det är bra att det fortfarande finns hyresrätter kvar. Alla kanske inte vill eller har råd att köpa sig en lägenhet. Dessutom är HEBA en bra hyresvärd, de ställer alltid upp. Min kära mor bor även hon i en HEBA-fastighet och pratar också gott om HEBA som hyresvärd."

**RALF BERGQVIST, 27 år**  
Flygvilleslingan i Täby

## Jag har bott här i 68 år

### Hur är HEBA som hyresvärd?

"HEBA är en bra hyresvärd. Jag har god kontakt med hyresvärdarna. Området är trevligt och det är nära till tunnelbana från Gullmarsplan och matvarubutiker i området."

### Hur länge har du bott på Olaus Magnus väg?

"Den 11:e april 1943 gifte jag och min man oss och samma dag flyttade vi in i vår första gemensamma lägenhet, så jag har bott här i 68 år nu. När vi flyttade hit var det mer landet här ute med koloniloter och mindre trafik. Jag trivs bra här och ju äldre jag blir desto mer trivs jag med tillvaron. Kort och gott, jag gillar läget."

**ROSA KOHLIN, 90 år**  
Olaus Magnus väg vid Gullmarsplan



Vår fastighetskötare Mats i Johanneshov

# Fastighetsvärdena stiger igen

HEBAs fastigheter ligger i attraktiva områden i Storstockholm. Under 2010 har marknaden återhämtat sig rejält efter den finansiella krisen vilket innebär att värdet på fastigheter generellt börjat stiga. HEBA har under året haft stor aktivitet i nya projekt. Vakansgraden är i det närmaste obefintlig i våra fastigheter.



Majoriteten av Europas ekonomier fortsätter att återhämta sig från den globala recession som varit och som även präglat fastighetsmarknaden i olika stor utsträckning. Hyresmarknaden i Stockholm har under 2010 stått starkare genom krisen än i övriga landet. Vakansgraden i Stockholm är mycket låg, under såväl hög- som lågkonjunktur.

Fastighetsvärdena, som däremot gick ner under lågkonjunkturen, har nu återhämtat sig. Efter att fastighetsaffärerna stått i stort sett stilla under de dåliga tiderna har bolagen under 2010 börjat förvärva och sälja fastigheter igen. Stor betydelse har det faktum att bankerna inte är lika restriktiva som de varit under finanskrisen.

Tack vare HEBAs finansiella styrka hade vi även under krisen möjlighet att förvärva fastigheter med god avkastning. Under 2010 satsade vi ytterligare 552,6 Mkr på nya förvärv.

## Hyresmarknaden

Antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus mer än fördubblades i Sverige under de tre första kvartalen 2010 jämfört med samma period 2009. Igångsättandet är åter på samma nivå som 2004, enligt uppgifter från Statistiska Centralbyrån.

Det finns en stor efterfrågan på nyproducerade hyresrätter i hela Stockholmsregionen och efterfrågan har ökat markant varje år sedan 2005. Likaså har acceptansen för

nyproduktionshyrorna ökat markant under samma period. Unga mellan 25 och 34 år är den största gruppen som köar för nyproduktion och kvinnor är mer aktiva än män, enligt en undersökning som Stockholms Bostadsförmedling genomfört. Undersökningen visar även att den mest populära lägenhetsstorleken är två rum och kök (60%) följt av tre rum och kök (50%).

Tydliga skillnader jämfört med undersökningar som är gjorda under tidigare år är att det främst finns en ökad betalningsvilja för nyproducerade treor i innerstaden samtidigt som betalningsviljan för större lägenheter i områden utanför innerstaden verkar sjunka.

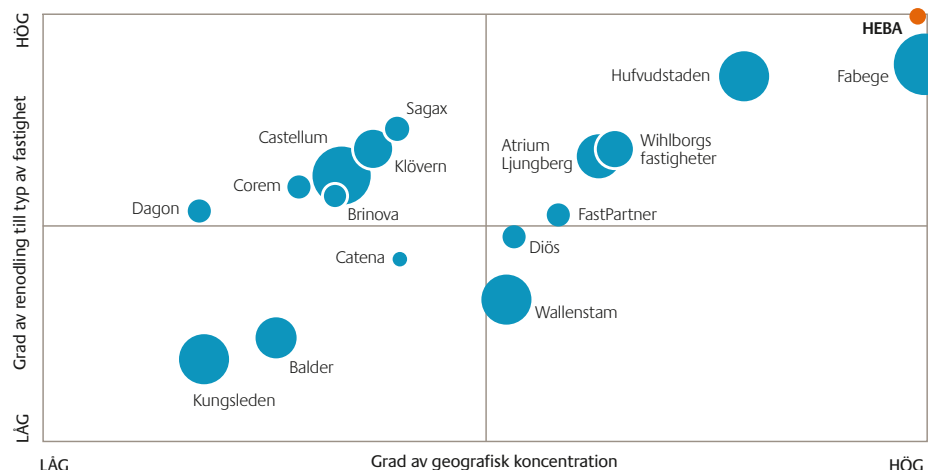
Trenden med ombildningar av hyres-

## Trender

- Fastighetsmarknaden återhämtar sig efter den besvärliga finansieringssituationen som rått vid fastighetsförvärv.
- Stor efterfrågan på nyproducerade hyresrätter i hela Stockholmsregionen.
- Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.
- Svag efterfrågan på ägarlägenheter.
- Acceptansen ökar för högre nyproduktionshyror.
- Kvinnor är mer aktiva än män på bostadsmarknaden.

## Koncentration och renodling i svenska börsnoterade fastighetsbolag

● HEBA har en mycket hög grad av renodling kombinerat med en mycket hög geografisk koncentration.



KÄLLA: Leimdörfer



## Stockholm växer med ett Göteborg

I Stockholmsregionen bor det idag ca 2 miljoner människor. Under de senaste 10 åren har huvudstaden vuxit med en befolkning som Malmö, ca 250 000 människor. Under de kommande 15 åren förväntas Stockholmsregionen att växa som ett Göteborg eller med ca en halv miljon människor.

Denna befolkningstillväxt betyder att det blir fortsatt stor efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen. Ca 330 000 personer står i Stockholms bostadsförmedlingskö och under 2010 nyanmälde sig 45 000.

Källa: Regionsplanekontoret, Stockholm

rätter till bostadsrätter fortsätter efter en period med lägre aktivitet under början av den finansiella krisen.

HEBAs resultat styrs framförallt av bostadshyresmarknadens utveckling i Storstockholmsområdet. Under 2010 kom ca 90% av våra totala hyresintäkter från bostadshyresmarknaden i Stockholm, en region som präglas av stor efterfrågan på bostäder. Regionen växer kraftigt och enligt Stockholm stad förväntas Stockholms läns befolkning växa till 2,4 miljoner år 2030. Trots en intensiv utvecklingsperiod med många stora stadsutvecklingsprojekt på gång, bland annat Hammarby Sjöstad, Norra Djurgårdsstaden, Järvalyftet, Hagastaden och Liljeholmen-Årstadal är det bostadsbrist i regionen och efterfrågan på hyresrätter bedöms vara hög även i framtiden.

### Hyresutvecklingen

Under 2011 börjar den s.k. Stockholmsmodellen att gälla, det vill säga en förändrad

modell för hyresbildning. Modellen innebär bland annat att bostadens geografiska läge får genomslag på hyran. Samtidigt har Riksdagen beslutat att de kommunala bostadsbolagens hyresnormerande roll tas bort och att dessa bolag ska verka efter affärsmässiga principer.

HEBAs fastighetsbestånd består av väl underhållna fastigheter som ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer och lokala köpcentrum. Fastigheterna ligger alltså i attraktiva områden och vi bedömer därför att HEBA är en av de fastighetsägare som kommer att gynnas av de förändrade reglerna gällande hyressättning.

### Konkurrenter

De allmännyttiga bostadsbolagen är de största fastighetsägarna i Stockholm. Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder äger tillsammans nära 50% av hyresrätterna i Stockholms Stad. Andra större

fastighetsägare är Stockholms Kooperativa Bostadsförening och de privatägda bostadsbolagen Einar Mattsson, Wallenstam, Wallfast, Stena Fastigheter och Byggnadsfirman Olof Lindgren.





# Möjligheter och risker

HEBA är ett stabilt företag med låg riskprofil. Det beror bland annat på att vi har ett långsiktigt ägarperspektiv, bostadsfastigheter med låg vakans, fokus på kärnverksamheten, effektiv egen fastighetsförvaltning och hög soliditet. Nedan presenteras några av de riskområden som kan påverka vår verksamhet.

| BESKRIVNING   | PÅVERKAN  | HANTERING  |
|---|---|--|
| <p><b>Hyresintäkter</b></p> <p>Drygt 90 % av HEBA:s hyresintäkter kommer från bostadshyresgäster. Efter fastighetsförsäljningen i Borlänge svarar Stockholmsregionen för koncernens samtliga hyresintäkter. Eftersom hyresnivån förhåller sig till den förhandlade bruksvårdshyran i Stockholmsregionen påverkas HEBA:s intäkter till stor del av dessa hyresförhandlingar.</p> | <p>En hyresförändring av bostadshyran med i genomsnitt 3% för HEBA:s fastigheter förbättrar resultatet med 6,4 Mkr eller 0,16 kronor per aktie.</p>   | <p>HEBA arbetar för en mer konsekvent hyressättning som bättre motsvarar hyresgästernas värderingar och preferenser. Flertalet av HEBA:s fastigheter ligger i "bästa läge" på respektive delmarknad vilket gör att HEBA på sikt kan förbättra hyresnivån.</p>  |
| <p><b>Vakanser</b></p> <p>HEBA är ett renodlat bostadsbolag med ett homogent fastighetsbestånd. En hög vakansgrad på bostäder skulle därför påverka HEBA:s resultat negativt.</p>   | <p>Vakansgraden inom HEBA:s fastigheter är idag väldigt låg och varje enskild kund utgör en liten andel av hyresintäkterna. Det innebär att enskilda vakanser inte påverkar HEBA stort i dagsläget.</p> | <p>Efterfrågan på hyresbostäder i Stockholmsregionen är väldigt hög och bedöms vara fortsatt hög inom överskådlig framtid.</p>   |
| <p><b>Värmekostnader</b></p> <p>Alla HEBA:s fastigheter värms upp genom fjärrvärme. Värmekostnaderna utgör ungefär 35% av de totala driftkostnaderna. Dessa kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris. För leverans av fjärrvärme är vi till stor del beroende av en leverantör som har en i det närmaste monopolsituation.</p>                       | <p>En ändring av värmekostnaden med 5% ändrar resultatet med 1,5 Mkr eller 0,04 kronor per aktie.</p>   | <p>Värmeanläggningarna i merparten av våra fastigheter är mycket moderna och samtliga har datoriserad driftundercentral. Vi arbetar kontinuerligt med att reducera energianvändningen i fastigheterna bland annat genom effektiva energiinvesteringar och optimering av värmeleveranser.</p>   |
| <p><b>Värdering av fastigheter</b></p> <p>Alla fastigheter värderas årligen till verkligt värde av ett värderingsinstitut. Kvartalsvis görs även en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet. Marknadsvärdet varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. Marknadens förändringar i avkastningskrav får stor resultatpåverkan.</p>                  | <p>En förändring av marknadsvärdet med 1% motsvarar ca 39,3 Mkr eller 0,95 kronor per aktie.</p>  | <p>Alla HEBA:s fastigheter externvärderas två gånger per år för att få ett rättvisande marknadsvärde. Vid intern värdering erhålls även extern uppfattning om värdeförändring för respektive område. Uppföljning sker även av gjorda antaganden, uppskattningar och indata för att erhålla ett korrekt marknadsvärde.</p>                  |
| <p><b>Finansieringskostnader</b></p> <p>Nyförvärv och större ombyggnader finansieras främst genom lånefinansiering. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 27% av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan tre av landets största banker. Den genomsnittliga räntebindningstiden var per årsskiftet 2,4 år.</p>                             | <p>En förändring av nuvarande räntenivå med en procentenhet påverkar resultatet med 2,1 Mkr eller 0,05 kronor per aktie.</p>  | <p>På grund av HEBA:s höga soliditet är vi mindre känsliga för förändringar i marknadsräntenivåerna än genomsnittsakören. HEBA:s finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Kontinuerlig uppföljning sker av företagsledning och styrelse.</p> |

# Vi finns i Stockholmsområdet

HEBA med koncernföretag har vid utgången av 2010 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 61 fastigheter. Samtliga är belägna i Stockholms stad, Huddinge kommun, Lidingö stad och Täby kommun.

Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 213 970 kvm. Koncernen har 3 098 bostadslägenheter som omfattar 198 663 kvm motsvarande cirka 93% av den ut-

hyrningsbara ytan. Antalet lokaler är 281 med en yta om 15 307 kvm.

Fastighetsbeståndet utgörs således till helt dominerande del av bostäder. Fastigheterna är genomgående mycket välbelägna och i gott skick. Efter de om-

byggnader som tidigare genomfördes av ledigblivna lägenheter håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är 1 216 av lägenheterna eller 39% ny- eller ombyggda 1995 eller senare.



## Borlänge avyttras – fokus på Stockholm

I november 2010 sålde HEBA det helägda dotterbolaget Byggnadsfirman Eskil Sundström AB, som äger tre bostadsfastigheter i Borlänge. Därmed fokuserar HEBA sin verksamhet till enbart Stockholmsområdet.

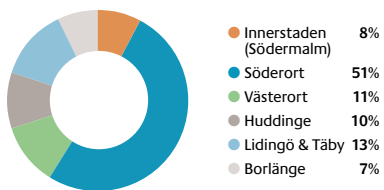
Köparen är Gunnar Lindgrens Fastighets AB som tillträdde aktierna i Byggnadsfirman Eskil Sundström AB den 15 december 2010. Fastigheterna omfattade 320 lägenheter om cirka 22 000

kvadratmeter. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick vid försäljningen till 160 miljoner kronor vilket är 19% högre jämfört med den externa värdering som genomfördes vid årsskiftet 2009/10.

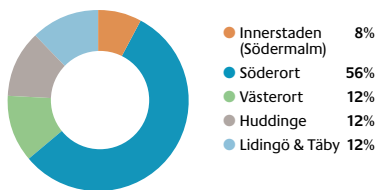




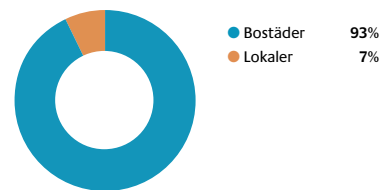
Hyresintäkternas fördelning



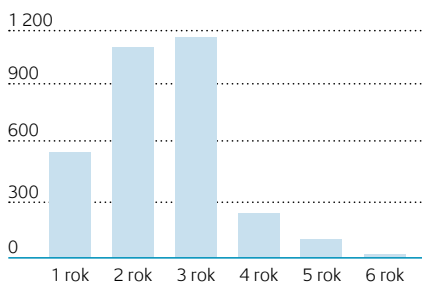
Fördelning av uthyrningsbara ytor på delområden per 31 december 2010



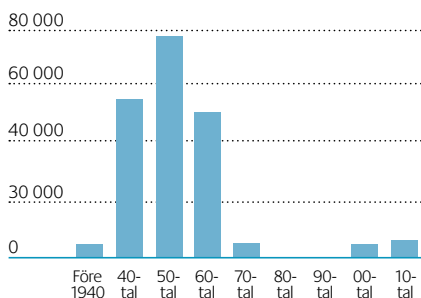
Fördelning av uthyrningsbara ytor på bostäder och lokaler per 31 december 2010



Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Läs mer om HEBAs fastighetsinnehav på följande sidor:

- Innerstaden (Södermalm) sid 21
- Söderort sid 22
- Västerort sid 23
- Huddinge sid 24
- Lidingö & Täby sid 25

## Stockholm

Innerstaden (Södermalm)

①

Söderort

②

Västerort

③

Huddinge

④

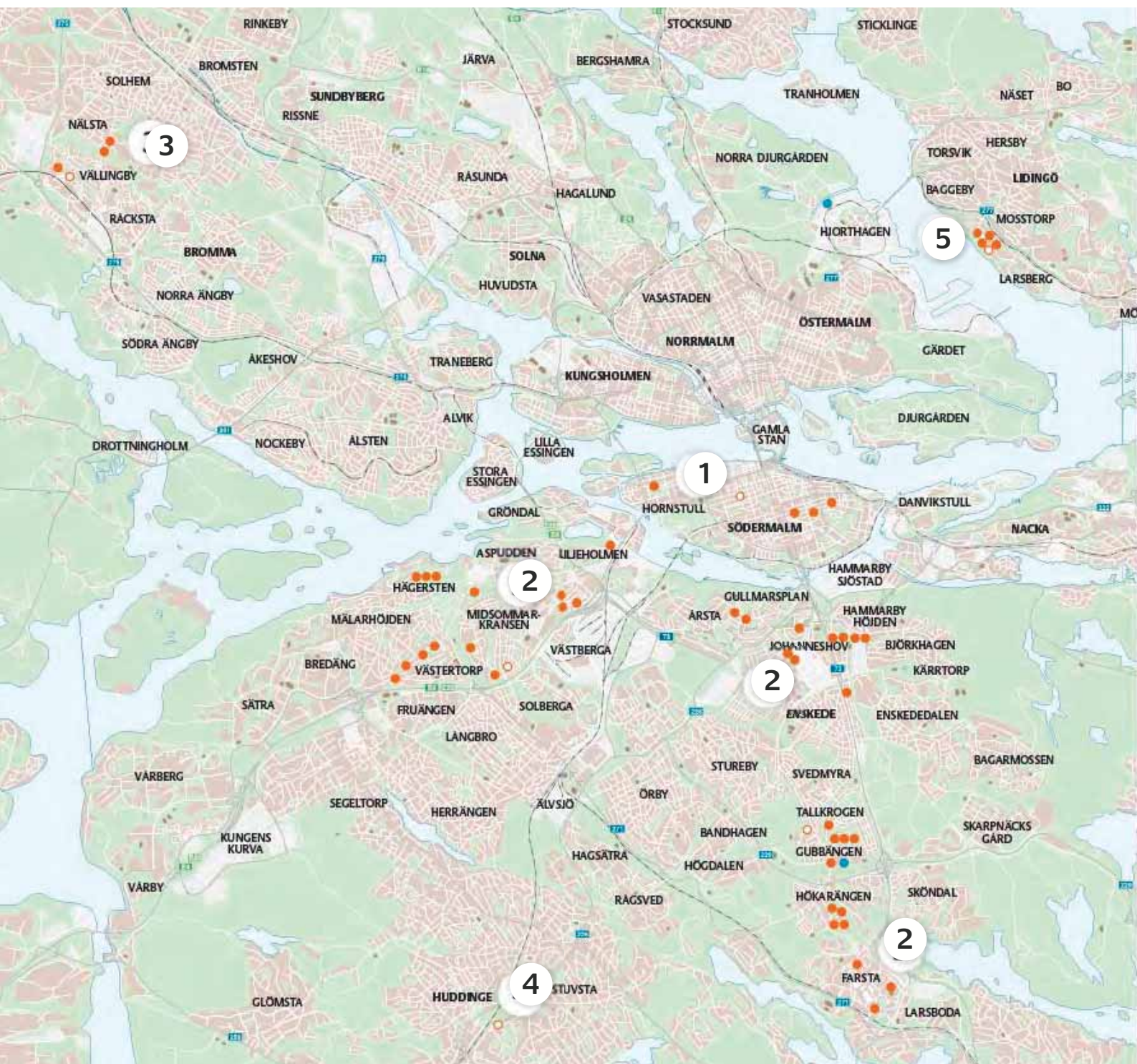
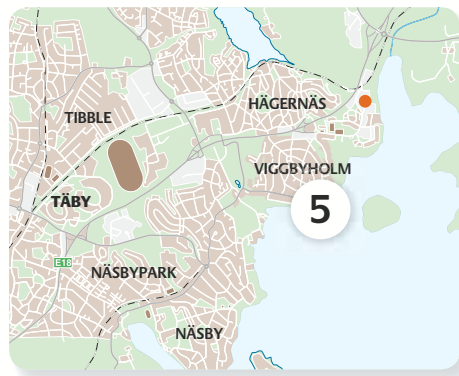
Lidingö & Täby

⑤

● HEBAS förvaltningsfastigheter

○ Förvaltningsfastigheter med HEBA-kontor eller expedition

● Pågående projekt (Norra Djurgårdsstaden och Gubbängen)





Timmermansgatan 31



Skånegatan 71

## Innerstaden (Södermalm)

### 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 16 210 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 de privata Einar Mattsson, Byggnadsfirma Olov Lindgren, Wallfast och Wallenstam.

Antal bostadslägenheter

# 193

Antal p-platser/garage

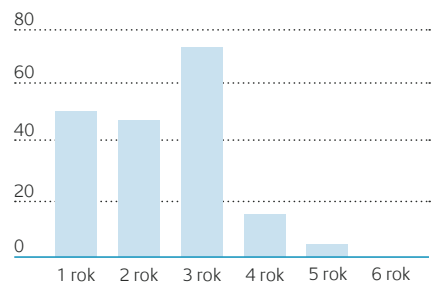
# 71

| Nyckeltal                                  |        |
|--|--------|
| Antal fastigheter                          | 5      |
| Antal bostadslägenheter                    | 193    |
| Antal ny- eller ombyggda bostadslägenheter | 24     |
| Antal lokaler                              | 19     |
| Antal garage och p-platser                 | 71     |
| Lägenhetsomsättning, % <sup>1)</sup>       | 9,8    |
| Bostadsyta, kvm                            | 13 388 |
| Lokalyta, kvm                              | 2 822  |
| Totalyta, kvm                              | 16 210 |
| Årshyra, Mkr                               | 20,1   |
| Driftnetto, Mkr                            | 10,5   |
| Bokförda värden, Mkr                       | 461,6  |
| Direktavkastning, %                        | 2,3    |

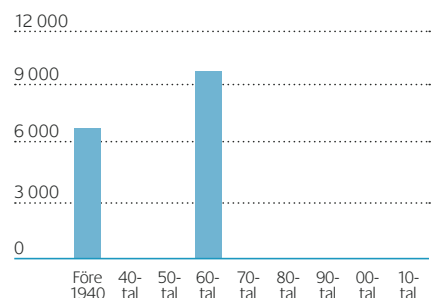
<sup>1)</sup> Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



### Antal lägenheter fördelade på storlekar



### Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)





Dörrvägen 22-28



Dörrvägen 12-14

## Söderort

### Fastighetsbestånd

I Söderort äger HEBA 45 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 119 796 kvadratmeter och sammanlagt finns 1 786 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, Ikano Fastigheter, Wallenstam, Einar Mattsson och Byggnadsfirma Olov Lindgren.

Antal bostadslägenheter

1786

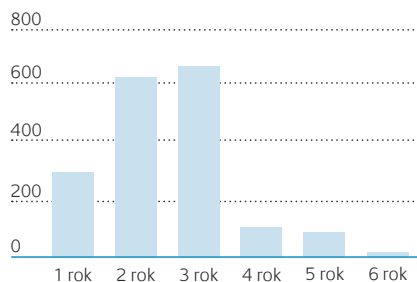
Antal p-platser/garage

605

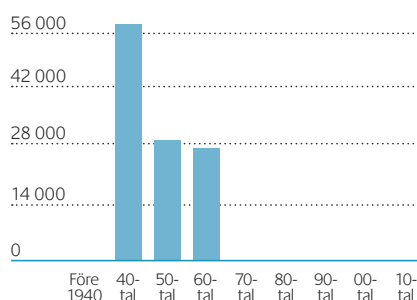
| Nyckeltal                                  |         |
|--|---------|
| Antal fastigheter                          | 45      |
| Antal bostadslägenheter                    | 1 786   |
| Antal ny- eller ombyggda bostadslägenheter | 847     |
| Antal lokaler                              | 173     |
| Antal garage och p-platser                 | 605     |
| Lägenhetsomsättning, % <sup>1)</sup>       | 9,4     |
| Bostadsyta, kvm                            | 111 628 |
| Lokalarea, kvm                             | 8 168   |
| Totalyta, kvm                              | 119 796 |
| Årshyra, Mkr                               | 131,5   |
| Driftnetto, Mkr                            | 65,6    |
| Bokförda värden, Mkr                       | 2 132,1 |
| Direktavkastning, %                        | 3,1     |

<sup>1)</sup> Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

### Antal lägenheter fördelade på storlekar



### Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)





Lyckselevägen 90-116



Rättar Vigs väg 101-123

## Västerort

### Fastighetsbestånd

HEBA äger fyra fastigheter i stadsdelen Vällingby. Fastigheterna är byggda under 1950-talet. Den totala uthyrningsbara ytan är 25 971 kvadratmeter och sammanlagt finns 381 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Övriga större ägare av bostadsfastigheter i västerort är de kommunalägda Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem samt de privata Wallenstam, Einar Mattsson och Wallfast.

### Antal bostadslägenheter

# 381

### Antal p-platser/garage

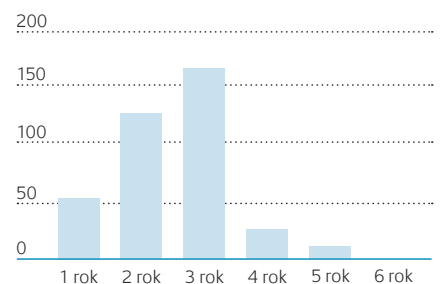
# 147

| Nyckeltal                                  |        |
|--|--------|
| Antal fastigheter                          | 4      |
| Antal bostadslägenheter                    | 381    |
| Antal ny- eller ombyggda bostadslägenheter | 156    |
| Antal lokaler                              | 39     |
| Antal garage och p-platser                 | 147    |
| Lägenhetsomsättning, % <sup>1)</sup>       | 10,8   |
| Bostadsyta, kvm                            | 23 948 |
| Lokalyta, kvm                              | 2 023  |
| Totalyta, kvm                              | 25 971 |
| Årshyra, Mkr                               | 26,2   |
| Driftnetto, Mkr                            | 13,4   |
| Bokförda värden, Mkr                       | 374,1  |
| Direktavkastning, %                        | 3,6    |

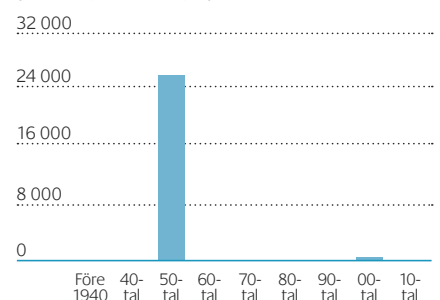
<sup>1)</sup> Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



### Antal lägenheter fördelade på storlekar



### Fastighetsbeståndets ålderstruktur (kvm uthyrningsbar yta)





Rådsvägen 6-12

# Huddinge

## Fastighetsbestånd

HEBA äger fastigheten Rådsbacken 12 i Huddinge. Fastigheten består av tio bostadshus som är byggda under 1950- och 70-talen. Husen ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer och Huddinge centrum. Den totala uthyrningsbara ytan är 24 788 kvadratmeter 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 de privata Akelius, Din Bostad, Einar Mattsson, Allokon och Wallenstam.

Antal bostadslägenheter

380

Antal p-platser/garage

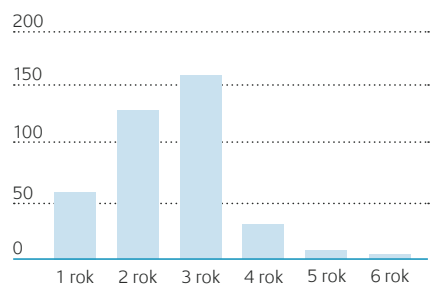
317

### Nyckeltal

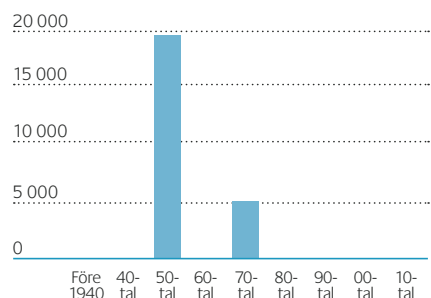
|  |        |
|--|--------|
| Antal fastigheter                          | 1      |
| Antal bostadslägenheter                    | 380    |
| Antal ny- eller ombyggda bostadslägenheter | 2      |
| Antal lokaler                              | 21     |
| Antal garage och p-platser                 | 317    |
| Lägenhetsomsättning, % <sup>1)</sup>       | 10,5   |
| Bostadsyta, kvm                            | 23 835 |
| Lokalyta, kvm                              | 953    |
| Totalyta, kvm                              | 24 788 |
| Årshyra, Mkr                               | 24,7   |
| Driftnetto, Mkr                            | 13,3   |
| Bokförda värden, Mkr                       | 320,0  |
| Direktavkastning, %                        | 4,2    |

<sup>1)</sup> Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

### Antal lägenheter fördelade på storlekar



### Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)







Flygvilleslingan, Täby



Fregattvägen 9, 11-15

## Lidingö & Täby

### Fastighetsbestånd

HEBA äger sex fastigheter på Lidingö och i Täby. De fem fastigheterna på Lidingö är byggda under 1950- , 60-talet och 2008. Fastigheten i Täby är byggd under 2009/2010. Fastigheterna ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer samt lokala affärscentra. Den totala uthyrningsbara ytan är 27 205 kvadratmeter och sammanlagt finns 358 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Övriga större ägare av bostadsfastigheter på Lidingö är det kommunalägda Lidingöhem samt de privata John Mattsson Fastighets AB, och Dombbron.

### Antal bostadslägenheter

# 358

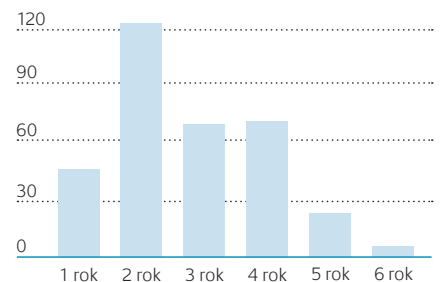
### Antal p-platser/garage

# 269

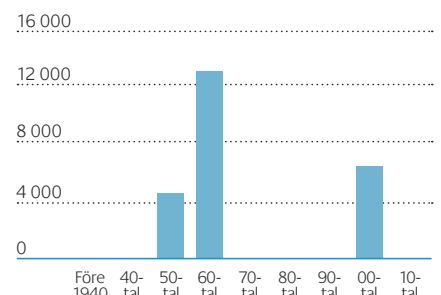
| Nyckeltal                                  |        |
|--|--------|
| Antal fastigheter                          | 6      |
| Antal bostadslägenheter                    | 358    |
| Antal ny- eller ombyggda bostadslägenheter | 187    |
| Antal lokaler                              | 29     |
| Antal garage och p-platser                 | 269    |
| Lägenhetsomsättning, % <sup>1)</sup>       | 3,6    |
| Bostadsyta, kvm                            | 25 864 |
| Lokalyta, kvm                              | 1 341  |
| Totalyta, kvm                              | 27 205 |
| Årshyra, Mkr                               | 32,7   |
| Driftnetto, Mkr                            | 19,6   |
| Bokförda värden, Mkr                       | 637,5  |
| Direktavkastning, %                        | 3,1    |

<sup>1)</sup> Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

### Antal lägenheter fördelade på storlekar



### Fastighetsbeståndets ålderstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



# Fastighetsförteckning

| Fastighetsbeteckning   | BOSTÄDER   |              |            |                          |               |               |                   |
|--|------------|--------------|------------|--------------------------|---------------|---------------|-------------------|
|  | Byggnadsår | Tillträdesår | Antal      | Varav nya eller ombyggda | Yta, kvm      | Årshyra, kkr  | Snitthyra, kr/kvm |
| <b>INNERSTADEN</b>   |            |              |            |                          |               |               |                   |
| <b>Draken 24</b> Timmermansg. 29-31, Södermalm                                   | 1967       | 1967         | 78         | 14                       | 6 274         | 6 802         | 1 084             |
| <b>Muttern 6</b> Heleneborgsgatan 9 A-C, Södermalm                               | 1926       | 1975         | 53         | 1                        | 2 335         | 2 427         | 1 039             |
| <b>Höken 30</b> Åsögatan 124, Södermalm  | 1934       | 1975         | 26         | 3                        | 1 866         | 1 920         | 1 029             |
| <b>Veken 8</b> Åsögatan 180, Södermalm   | 1960       | 1960         | 16         | 6                        | 1 573         | 1 732         | 1 101             |
| <b>Bonden Mindre 8</b> Skånegatan 71, Södermalm                                  | 1940/1985  | 2000         | 20         |                          | 1 340         | 1 720         | 1 283             |
| <b>SUMMA INNERSTADEN</b>   |            |              | <b>193</b> | <b>24</b>                | <b>13 388</b> | <b>14 601</b> | <b>1 091</b>      |
| <b>SÖDERORT</b>  |            |              |            |                          |               |               |                   |
| <b>Bisvärmen 6</b> Olaus Magnus väg 6, Johanneshov                               | 1943       | 1998         | 47         | 8                        | 2 404         | 2 539         | 1 056             |
| <b>Bisvärmen 7</b> Olaus Magnus väg 8, Johanneshov                               | 1943       | 1998         | 51         | 3                        | 2 443         | 2 504         | 1 025             |
| <b>Bisvärmen 4</b> Olaus Magnus väg 10, Johanneshov                              | 1943       | 1998         | 51         | 9                        | 2 501         | 2 687         | 1 075             |
| <b>Bisvärmen 5</b> Olaus Magnus väg 12, Johanneshov                              | 1943       | 1998         | 47         | 8                        | 2 387         | 2 504         | 1 049             |
| <b>Pennteckningen 5</b> Gullmarsvägen 4, Johanneshov                             | 1946       | 1998         | 40         | 1                        | 2 679         | 2 620         | 978               |
| <b>Arabesken 1</b> Skulptörvägen 7, Johanneshov                                  | 1944       | 1998         | 37         | 8                        | 1 598         | 1 758         | 1 100             |
| <b>Fontänen 1</b> Skulptörvägen 11, Johanneshov                                  | 1944/2010  | 1998         | 37         | 37                       | 1 734         | 2 456         | 1 416             |
| <b>Fegen 1</b> Ymsenvägen 9, Årsta   | 1947       | 1998         | 39         | 8                        | 2 282         | 2 389         | 1 047             |
| <b>Femlingen 1</b> Ymsenvägen 13, Årsta  | 1947       | 1998         | 33         | 1                        | 2 165         | 2 165         | 1 000             |
| <b>Mosaiken 4</b> Glasmålarvägen 1-5, Gamla Enskede                              | 1945       | 1981         | 42         | 7                        | 2 014         | 2 125         | 1 055             |
| <b>Skrubhyveln 5</b> Karmstolsvägen 14-24, Gubbängen                             | 1947       | 1981         | 37         | 20                       | 2 131         | 2 284         | 1 072             |
| <b>Borrsvängen 8</b> Gubbängsvägen 97-105, Gubbängen                             | 1947       | 1981         | 30         | 12                       | 2 034         | 2 048         | 1 007             |
| <b>Sticksågen 1</b> Skrinvägen 1-11, Gubbängen                                   | 1947       | 1981         | 36         | 13                       | 2 015         | 2 122         | 1 053             |
| <b>Gradsågen 3</b> Dörrvägen 12-14, Gubbängen                                    | 1947       | 1981         | 13         | 4                        | 815           | 817           | 1 003             |
| <b>Ryggsågen 2</b> Dörrvägen 18-20, Gubbängen                                    | 1947       | 1981         | 13         | 4                        | 814           | 816           | 1 002             |
| <b>Ryggsågen 3</b> Dörrvägen 22-28, Gubbängen                                    | 1947       | 1981         | 24         | 7                        | 1 544         | 1 560         | 1 011             |
| <b>Kaffebalen 1</b> Kumminvägen 1-25, Muskotvägen 2-14, Saltvägen 26, Hökarängen | 1952/2005  | 2010         | 124        | 124                      | 7 070         | 8 995         | 1 272             |
| <b>Kardemumman 3</b> Muskotvägen 1-9, Hökarängen                                 | 1948/2004  | 2010         | 30         | 30                       | 1 608         | 2 061         | 1 282             |
| <b>Kardemumman 2</b> Muskotvägen 11-15, Hökarängen                               | 1947/2004  | 2010         | 18         | 18                       | 936           | 1 208         | 1 290             |
| <b>Kardemumman 4</b> Korintvägen 2-6, Hökarängen                                 | 1948/2006  | 2010         | 18         | 18                       | 1 083         | 1 353         | 1 250             |
| <b>Kardemumman 5</b> Korintvägen 8-12, Hökarängen                                | 1948/2006  | 2010         | 18         | 18                       | 1 080         | 1 352         | 1 252             |
| <b>Kardemumman 1</b> Korintvägen 14-22, Hökarängen                               | 1948/2004  | 2010         | 28         | 28                       | 1 680         | 2 104         | 1 253             |
| <b>Russinet 1</b> Korintvägen 1-7, Hökarängen                                    | 1952/2004  | 2010         | 24         | 24                       | 1 512         | 1 862         | 1 232             |
| <b>Muskotblomman 1</b> Saltvägen 31-25, Hökarängen                               | 1952/2006  | 2010         | 12         | 12                       | 744           | 925           | 1 243             |
| <b>Muskotblomman 2</b> Saltvägen 37-39, Hökarängen                               | 1952/2006  | 2010         | 12         | 12                       | 744           | 925           | 1 243             |
| <b>Korinten 1</b> Saltvägen 43-45, Hökarängen                                    | 1948/2006  | 2010         | 12         | 12                       | 744           | 925           | 1 243             |
| <b>Svärdso 1</b> Lysviksgatan 63-77, Farsta                                      | 1957       | 1981         | 54         | 21                       | 3 657         | 3 670         | 1 003             |
| <b>Korsö 3</b> Storforsplan 1, Farsta  | 1960       | 1986         | 74         | 28                       | 5 508         | 5 466         | 992               |
| <b>Idö 1</b> Östmarksgatan 6-28, Farsta  | 1959       | 1999         | 101        | 49                       | 6 048         | 6 520         | 1 078             |
| <b>Stubinen 3</b> Nybohovsbacken 34-36, Liljeholmen                              | 2010       | 2010         | 72         | 72                       | 6 064         | 10 633        | 1 754             |
| <b>Förgyllda Bägaren 4</b> Selmedalsvägen 54-56, Hägersten                       | 1969       | 1969         | 61         | 15                       | 4 949         | 4 777         | 965               |
| <b>Förgyllda Bägaren 3</b> Selmedalsvägen 62-64, Hägersten                       | 1968       | 1977         | 61         | 13                       | 4 947         | 4 736         | 957               |
| <b>Förgyllda Bägaren 2</b> Selmedalsvägen 70-72, Hägersten                       | 1969       | 1996         | 61         | 10                       | 4 946         | 4 665         | 943               |
| <b>Spöksonaten 1</b> Gösta Ekmans väg 31-33, Hägersten                           | 1969       | 1996         | 53         | 10                       | 4 356         | 4 193         | 963               |

Fortsättning på nästa sida »

| LOKALER   |              |                 |                      | GARAGE/<br>P-PLATSER |                 | TOTALT        |                 |                      | TAXERINGS-<br>VÄRDE |                    | TOMT-<br>RÄTTER |                    |
|-----------|--------------|-----------------|----------------------|----------------------|-----------------|---------------|-----------------|----------------------|---------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Antal     | Yta,<br>kvm  | Årshyra,<br>kkr | Snitthyra,<br>kr/kvm | Antal                | Årshyra,<br>kkr | Yta,<br>kvm   | Årshyra,<br>kkr | Snitthyra,<br>kr/kvm | Totalt,<br>kkr      | Varav<br>mark, kkr | Avgäld,<br>kkr  | Omreg-<br>leras år |
| 5         | 1 343        | 2 360           | 1 757                | 60                   | 1 070           | 7 617         | 10 233          | 1 343                | 141 300             | 65 900             |                 |                    |
| 5         | 223          | 279             | 1 250                |                      |                 | 2 558         | 2 706           | 1 058                | 46 726              | 26 948             |                 |                    |
| 2         | 610          | 866             | 1 420                |                      |                 | 2 476         | 2 787           | 1 126                | 43 524              | 23 924             |                 |                    |
| 3         | 370          | 310             | 838                  | 11                   | 165             | 1 943         | 2 207           | 1 136                | 36 348              | 19 204             |                 |                    |
| 4         | 276          | 489             | 1 772                |                      |                 | 1 616         | 2 209           | 1 367                | 32 970              | 16 108             |                 |                    |
| <b>19</b> | <b>2 822</b> | <b>4 304</b>    | <b>1 525</b>         | <b>71</b>            | <b>1 235</b>    | <b>16 210</b> | <b>20 141</b>   | <b>1 243</b>         | <b>300 868</b>      | <b>152 084</b>     |                 |                    |
| 2         | 246          | 266             | 1 080                | 17                   | 97              | 2 650         | 2 901           | 1 095                | 32 344              | 13 628             |                 |                    |
| 4         | 130          | 121             | 933                  | 14                   | 88              | 2 573         | 2 714           | 1 055                | 31 908              | 13 445             |                 |                    |
| 4         | 129          | 119             | 921                  | 29                   | 168             | 2 630         | 2 974           | 1 131                | 32 633              | 13 750             |                 |                    |
| 3         | 284          | 327             | 1 152                | 12                   | 58              | 2 671         | 2 889           | 1 082                | 32 729              | 13 791             |                 |                    |
| 3         | 163          | 157             | 964                  | 1                    | 3               | 2 842         | 2 781           | 978                  | 34 991              | 14 824             |                 |                    |
| 3         | 2            | 93              | 46 366               |                      |                 | 1 600         | 1 850           | 1 157                | 21 006              | 8 600              |                 |                    |
| 1         | 35           | 24              | 686                  | 5                    | 22              | 1 769         | 2 501           | 1 414                | 16 979              | 9 680              |                 |                    |
| 1         | 33           | 33              | 995                  |                      |                 | 2 315         | 2 421           | 1 046                | 29 062              | 12 465             |                 |                    |
| 1         | 36           | 21              | 590                  |                      |                 | 2 201         | 2 186           | 993                  | 27 595              | 11 872             |                 |                    |
| 3         | 288          | 193             | 672                  |                      |                 | 2 302         | 2 318           | 1 007                | 24 400              | 9 787              |                 |                    |
| 3         | 128          | 66              | 517                  | 5                    | 35              | 2 259         | 2 385           | 1 056                | 20 828              | 7 522              | 123             | 2016               |
|           |              |                 |                      | 15                   | 65              | 2 034         | 2 113           | 1 039                | 19 696              | 7 213              | 113             | 2016               |
| 6         | 120          | 48              | 403                  | 1                    | 1               | 2 135         | 2 172           | 1 017                | 19 541              | 7 099              | 113             | 2016               |
| 2         | 72           | 52              | 718                  |                      |                 | 887           | 869             | 980                  | 8 127               | 2 928              | 46              | 2016               |
| 1         | 2            | 1               | 450                  |                      |                 | 816           | 817             | 1 001                | 7 783               | 2 850              | 46              | 2016               |
| 4         | 209          | 142             | 682                  | 2                    | 3               | 1 753         | 1 706           | 973                  | 15 557              | 5 659              | 93              | 2017               |
| 21        | 529          | 270             | 511                  | 14                   | 14              | 7 599         | 9 280           | 1 221                | 96 801              | 25 150             | 408             | 2016               |
| 3         | 56           | 26              | 469                  | 2                    | 2               | 1 664         | 2 090           | 1 256                | 23 688              | 5 627              | 93              | 2017               |
| 6         | 83           | 41              | 445                  |                      |                 | 1 019         | 1 249           | 1 226                | 13 711              | 3 307              | 55              | 2017               |
| 4         | 98           | 5               | 54                   | 29                   | 28              | 1 181         | 1 387           | 1 174                | 11 627              | 3 806              | 62              | 2017               |
| 3         | 87           | 75              | 867                  |                      |                 | 1 167         | 1 427           | 1 223                | 11 853              | 3 898              | 62              | 2017               |
| 9         | 100          | 54              | 544                  |                      |                 | 1 780         | 2 159           | 1 213                | 22 021              | 5 906              | 97              | 2017               |
| 8         | 144          | 69              | 477                  |                      |                 | 1 656         | 1 931           | 1 166                | 20 132              | 5 307              | 86              | 2017               |
| 6         | 95           | 63              | 661                  | 1                    | 1               | 839           | 989             | 1 178                | 8 446               | 2 730              | 46              | 2017               |
| 4         | 62           | 15              | 248                  |                      |                 | 806           | 940             | 1 166                | 8 443               | 2 685              | 42              | 2017               |
| 5         | 68           | 21              | 306                  |                      |                 | 812           | 946             | 1 165                | 8 357               | 2 689              | 42              | 2017               |
| 5         | 177          | 115             | 650                  | 28                   | 119             | 3 834         | 3 904           | 1 018                | 37 783              | 12 891             | 165             | 2017               |
| 1         | 60           | 41              | 677                  | 75                   | 101             | 5 568         | 5 608           | 1 007                | 56 480              | 19 281             | 276             | 2019               |
| 4         | 463          | 376             | 813                  | 52                   | 153             | 6 511         | 7 050           | 1 083                | 62 937              | 21 600             | 349             | 2019               |
| 2         | 5            | 6               | 1 200                |                      |                 | 6 069         | 10 639          | 1 753                | 55 800              | 37 000             | 0               | 2017               |
| 2         | 684          | 249             | 364                  | 31                   | 146             | 5 633         | 5 172           | 918                  | 63 350              | 22 442             |                 |                    |
| 1         | 20           | 7               | 360                  | 54                   | 276             | 4 967         | 5 019           | 1 010                | 62 139              | 21 768             |                 |                    |
| 2         | 651          | 420             | 645                  | 38                   | 169             | 5 597         | 5 254           | 939                  | 67 358              | 25 575             |                 |                    |
| 5         | 794          | 361             | 455                  | 28                   | 158             | 5 150         | 4 712           | 915                  | 55 085              | 19 202             |                 |                    |

## Fastighetsförteckning, forts.

| Fastighetsbeteckning  | Byggnadsår | Tillträdesår | BOSTÄDER     |                          |                |                |                   |
|---|------------|--------------|--------------|--------------------------|----------------|----------------|-------------------|
|   |            |              | Antal        | Varav nya eller ombyggda | Yta, kvm       | Årshyra, kkr   | Snitthyra, kr/kvm |
| <b>SÖDERORT fortsättning</b>  |            |              |              |                          |                |                |                   |
| <b>Skidföret 1</b> Glidgränd 1-13, Västertorp                                 | 1949       | 1976         | 42           | 14                       | 2 544          | 2 538          | 998               |
| <b>Backskidan 1</b> Telemarksgränd 1-5, Västertorp                            | 1949       | 1976         | 18           | 9                        | 1 224          | 1 228          | 1 003             |
| <b>Skridskon 1</b> Lugntorpsvägen 45-57, Västertorp                           | 1950       | 1996         | 50           | 17                       | 3 070          | 3 079          | 1 003             |
| <b>Isdubben 1</b> Vasaloppsvägen 92-108, Västertorp                           | 1951       | 1996         | 37           | 13                       | 2 613          | 2 547          | 975               |
| <b>Störtloppet 2</b> Terrängsvägen 97, Västertorp                             | 1950       | 1996         | 32           | 11                       | 2 200          | 2 164          | 983               |
| <b>Antennen 5</b> Spikvägen 49-53/Tångvägen 44-46, Västberga                  | 1944       | 1981         | 30           | 6                        | 1 410          | 1 458          | 1 034             |
| <b>Lackträden 8</b> Korpmossevägen 63-69/ Nitvägen 23-25, Västberga           | 1944       | 1981         | 42           | 6                        | 1 818          | 1 889          | 1 039             |
| <b>Reversen 2</b> Tomträttsvägen 26-32/Mellanbergsvägen 82-88, Hägerstensåsen | 1946       | 1981         | 27           | 9                        | 1 548          | 1 615          | 1 043             |
| <b>Vildrosen 14</b> Nioörtsvägen 32-34, Midsommarkransen                      | 1943/1987  | 2000         | 25           | 25                       | 1 660          | 1 969          | 1 186             |
| <b>Lejongapet 46</b> Tegelbruksvägen 25-35, Midsommarkransen                  | 1944/1988  | 2000         | 58           | 58                       | 3 614          | 4 340          | 1 201             |
| <b>Maskrosen 4</b> Midsommarvägen 20, Midsommarkransen                        | 1942/1990  | 2000         | 15           | 15                       | 691            | 947            | 1 371             |
| <b>SUMMA SÖDERORT</b>   |            |              | <b>1 786</b> | <b>847</b>               | <b>111 628</b> | <b>123 542</b> | <b>1 107</b>      |
| <b>VÄSTERORT</b>  |            |              |              |                          |                |                |                   |
| <b>Datumblocket 1</b> Skattegårdsvägen 49-55, Vällingby                       | 1954       | 1954         | 102          | 36                       | 5 527          | 5 752          | 1 041             |
| <b>Pennvässaren 2</b> Lyckslevägen 90-116, Vällingby                          | 1954       | 1954         | 92           | 40                       | 5 670          | 5 722          | 1 009             |
| <b>Bönemannen 2</b> Rättar Vigs väg 101-123, Nälsta                           | 1958       | 1958         | 85           | 36                       | 6 048          | 6 045          | 999               |
| <b>Gästabudet 2</b> Rättar Vigs väg 100-126, Nälsta                           | 1959       | 1959         | 102          | 44                       | 6 703          | 6 709          | 1 001             |
| <b>SUMMA VÄSTERORT</b>  |            |              | <b>381</b>   | <b>156</b>               | <b>23 948</b>  | <b>24 227</b>  | <b>1 012</b>      |
| <b>HUDDINGE</b>   |            |              |              |                          |                |                |                   |
| <b>Rädsbacken 12</b> Rådsvägen 6-16/Rådsstigen 3-5, Huddinge                  | 1957/1972  | 2002         | 380          | 2                        | 23 835         | 22 992         | 965               |
| <b>SUMMA HUDDINGE</b>   |            |              | <b>380</b>   | <b>2</b>                 | <b>23 835</b>  | <b>22 992</b>  | <b>965</b>        |
| <b>LIDINGÖ &amp; TÄBY</b>   |            |              |              |                          |                |                |                   |
| <b>Galeasen 4</b> Farkostvägen 2, Baggeby                                     | 1955       | 1972         | 24           | 11                       | 1 917          | 1 889          | 985               |
| <b>Regattan 3</b> Bodalsvägen 11-19, Baggeby                                  | 1954       | 1996         | 52           | 8                        | 2 658          | 2 543          | 957               |
| <b>Fregatten 4</b> Fregattvägen 9, Baggeby                                    | 1961       | 1972         | 73           | 17                       | 5 403          | 5 185          | 960               |
| <b>Fregatten 5</b> Fregattvägen 11-15, Baggeby                                | 1960       | 1972         | 70           | 12                       | 7 365          | 6 692          | 909               |
| <b>Styrmannen 1</b> Bodalsvägen 49-81, Baggeby                                | 2007       | 1972         | 87           | 87                       | 5 673          | 8 227          | 1 450             |
| <b>Markan 6</b> Flygvilleslingan 5,12,18,20, Hägernäs strand                  | 2010       | 2009         | 52           | 52                       | 2 848          | 4 891          | 1 717             |
| <b>SUMMA LIDINGÖ &amp; TÄBY</b>   |            |              | <b>358</b>   | <b>187</b>               | <b>25 864</b>  | <b>29 427</b>  | <b>1 138</b>      |
| <b>SUMMA STORSTOCKHOLM</b>  |            |              | <b>3 098</b> | <b>1 216</b>             | <b>198 663</b> | <b>214 790</b> | <b>1 081</b>      |

Årshyrorna är baserade på december månads utgående hyror uppräknat till helår.

| LOKALER    |               |                 |                      | GARAGE/<br>P-PLATSER |                 | TOTALT         |                 |                      | TAXERINGS-<br>VÄRDE |                    | TOMT-<br>RÄTTER |                    |
|------------|---------------|-----------------|----------------------|----------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------|---------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Antal      | Yta,<br>kvm   | Årshyra,<br>kkr | Snitthyra,<br>kr/kvm | Antal                | Årshyra,<br>kkr | Yta,<br>kvm    | Årshyra,<br>kkr | Snitthyra,<br>kr/kvm | Totalt,<br>kkr      | Varav<br>mark, kkr | Avgäld,<br>kkr  | Omreg-<br>leras år |
| 6          | 246           | 135             | 548                  | 27                   | 56              | 2 790          | 2 730           | 978                  | 31 057              | 12 600             |                 |                    |
| 2          | 146           | 94              | 644                  | 12                   | 45              | 1 370          | 1 367           | 997                  | 15 417              | 6 225              |                 |                    |
| 5          | 246           | 164             | 666                  | 16                   | 77              | 3 316          | 3 320           | 1 001                | 39 817              | 15 484             |                 |                    |
| 4          | 209           | 131             | 628                  | 24                   | 97              | 2 822          | 2 776           | 984                  | 35 172              | 14 376             |                 |                    |
| 4          | 58            | 45              | 773                  | 14                   | 41              | 2 258          | 2 250           | 996                  | 27 899              | 11 072             |                 |                    |
| 2          | 91            | 63              | 693                  |                      |                 | 1 501          | 1 521           | 1 014                | 16 641              | 6 523              | 68              | 2014               |
| 5          | 240           | 170             | 709                  | 8                    | 5               | 2 058          | 2 065           | 1 003                | 22 496              | 9 062              | 101             | 2014               |
| 2          | 32            | 13              | 396                  | 16                   | 61              | 1 580          | 1 688           | 1 068                | 17 681              | 6 639              | 61              | 2015               |
| 2          | 249           | 210             | 843                  | 4                    | 12              | 1 909          | 2 192           | 1 148                | 26 719              | 10 308             |                 |                    |
| 7          | 264           | 356             | 1 347                | 20                   | 62              | 3 878          | 4 759           | 1 227                | 57 744              | 22 236             |                 |                    |
| 2          | 334           | 461             | 1 380                | 11                   | 34              | 1 025          | 1 442           | 1 407                | 16 246              | 4 827              |                 |                    |
| <b>173</b> | <b>8 168</b>  | <b>5 721</b>    | <b>700</b>           | <b>605</b>           | <b>2 198</b>    | <b>119 796</b> | <b>131 462</b>  | <b>1 097</b>         | <b>1 368 079</b>    | <b>515 329</b>     | <b>2 547</b>    |                    |
| 11         | 851           | 605             | 711                  | 12                   | 34              | 6 378          | 6 390           | 1 002                | 68 931              | 26 025             | 13              | 2013               |
| 12         | 676           | 403             | 596                  | 19                   | 110             | 6 346          | 6 235           | 982                  | 68 192              | 25 693             | 281             | 2014               |
| 6          | 99            | 44              | 444                  | 63                   | 306             | 6 147          | 6 395           | 1 040                | 72 060              | 27 598             | 274             | 2017               |
| 10         | 397           | 254             | 641                  | 53                   | 193             | 7 100          | 7 157           | 1 008                | 80 411              | 30 646             | 315             | 2018               |
| <b>39</b>  | <b>2 023</b>  | <b>1 306</b>    | <b>645</b>           | <b>147</b>           | <b>644</b>      | <b>25 971</b>  | <b>26 177</b>   | <b>1 008</b>         | <b>289 594</b>      | <b>109 962</b>     | <b>883</b>      |                    |
| 21         | 953           | 633             | 665                  | 317                  | 1 084           | 24 788         | 24 710          | 997                  | 195 800             | 56 000             |                 |                    |
| <b>21</b>  | <b>953</b>    | <b>633</b>      | <b>665</b>           | <b>317</b>           | <b>1 084</b>    | <b>24 788</b>  | <b>24 710</b>   | <b>997</b>           | <b>195 800</b>      | <b>56 000</b>      |                 |                    |
| 6          | 196           | 170             | 865                  | 7                    | 47              | 2 113          | 2 106           | 997                  | 25 249              | 10 283             |                 |                    |
| 3          | 127           | 60              | 472                  | 9                    | 46              | 2 785          | 2 649           | 951                  | 33 904              | 13 850             |                 |                    |
| 3          | 11            | 6               | 561                  |                      |                 | 5 414          | 5 191           | 959                  | 69 032              | 28 000             |                 |                    |
| 14         | 341           | 241             | 707                  | 38                   | 160             | 7 706          | 7 094           | 921                  | 95 372              | 38 251             |                 |                    |
| 3          | 666           | 1 017           | 1 526                | 158                  | 1 362           | 6 339          | 10 606          | 1 673                | 119 513             | 30 313             |                 |                    |
|            |               |                 |                      | 57                   | 168             | 2 848          | 5 059           | 1 776                | 31 200              | 8 400              |                 |                    |
| <b>29</b>  | <b>1 341</b>  | <b>1 493</b>    | <b>1 114</b>         | <b>269</b>           | <b>1 783</b>    | <b>27 205</b>  | <b>32 704</b>   | <b>1 202</b>         | <b>374 270</b>      | <b>129 097</b>     |                 |                    |
| <b>281</b> | <b>15 307</b> | <b>13 458</b>   | <b>879</b>           | <b>1 409</b>         | <b>6 945</b>    | <b>213 970</b> | <b>235 193</b>  | <b>1 099</b>         | <b>2 528 611</b>    | <b>962 472</b>     | <b>3 430</b>    |                    |

# Fastighetsbeståndet

## Positionering av HEBAs fastigheter

Forum Fastighetsekonomi har de senaste åren vid ett antal tillfällen marknadsvärderat HEBAs fastighetsinnehav. I figuren med cirklar presenteras värderarnas uppfattning om hur bolagets fastigheter är positionerade på fastighetsmarknaden. Storleken på varje cirkel är representativ för det sammanlagda marknadsvärdet av HEBAs fastigheter på respektive delmarknad. En placering högt upp i diagrammet motsvarar det högsta genomsnittliga fastighetsvärdet per 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 sannolika köparen fastigheternas hyresgäster.

Forum kan konstatera att HEBA med sin förvaltningsfilosofi skapat en hög kundlojalitet. Omsättningen av hyresgäster är betydligt lägre än snittet på marknaden. I genomsnitt flyttar lite över var tionde inneboende, ca 95 000 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 tagen till det bedömda marknadsvärdet för varje objekt.

## Ny hyreslag

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag i kraft som påverkar hyresförhandlingarna.

Allmännyttans hyresnormerande roll försvinner och de privata fastighetsägarna blir en fullvärdig förhandlingspart. De kommunala bostadsbolagen skall enligt de nya reglerna också drivas på affärsmässiga grunder. Lagen har tillkommit efter en överenskommelse mellan Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningen.

En ändring i hyresförhandlingslagen möjliggör också en fortsatt tillämpning av de lokala modeller som används, i Stockholm den så kallade Stockholmsmodellen. En av tankarna bakom Stockholmsmodellen är att lägesfaktorn skall få större genomslag. Detta bör gynna merparten av HEBAs fastigheter.

En överenskommelse mellan Fastighets-

ägarna och Hyresgästföreningen om hyreshöjningar för 2011 i Stockholms kommun innebär en rekommenderad hyreshöjning för privata hyresvärdar från och med den 1 februari 2011 med mellan 1,95 och 3,05%, beroende av fastighetens läge.

### Innerstaden (Södermalm)

|   |          |
|---|----------|
| Direktavkastning (%)                        | 2,0-3,25 |
| Försäljning till Brf under 2010 (kr/kvm)    | 26 700   |
| Försäljning till övriga under 2010 (kr/kvm) | -        |
| Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)        | 53 000   |

### Lidingö & Täby

|   |           |
|---|-----------|
| Direktavkastning (%)                        | 2,25-3,75 |
| Försäljning till Brf under 2010 (kr/kvm)    | 18 000    |
| Försäljning till övriga under 2010 (kr/kvm) | -         |
| Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)        | 34 000    |

### Söderort

|   |          |
|---|----------|
| Direktavkastning (%)                        | 2,5-4,25 |
| Försäljning till Brf under 2010 (kr/kvm)    | 16 100   |
| Försäljning till övriga under 2010 (kr/kvm) | 16 500   |
| Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)        | 29 000   |

### Huddinge

|   |           |
|---|-----------|
| Direktavkastning (%)                        | 3,25-4,75 |
| Försäljning till Brf under 2010 (kr/kvm)    | 16 000*   |
| Försäljning till övriga under 2010 (kr/kvm) | -         |
| Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)        | 20 000    |

### Västerort (Vällingby)

|   |          |
|---|----------|
| Direktavkastning (%)                        | 3,25-4,0 |
| Försäljning till Brf under 2010 (kr/kvm)    | 13 900   |
| Försäljning till övriga under 2010 (kr/kvm) | -        |
| Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)        | 22 000   |

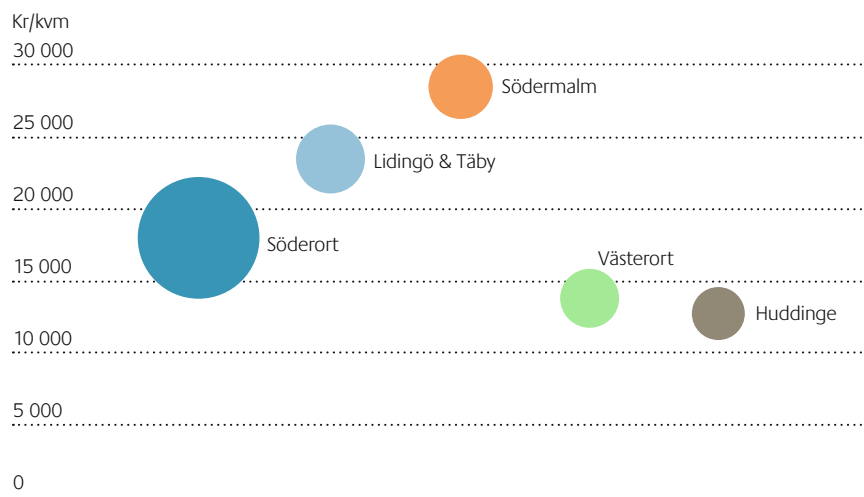
\*Endast en notering 2010. Kan inte ses som ett snitt.



### Följande delar analyseras vid en fastighetsvärdering:

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

## HEBAs värdefördelning



# 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 2010.

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 ASPECT.

## 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 hyres-tillägg 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 och hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för de individuella värderingarna har så kallade kassaflödeskalkyler används. I varje värdering har ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisad driftdata och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Det sker genom en simulering av en försäljning som enskilt objekt. I kalkylerna nuvärdeberäknas bedömda framtida driftnetton, räntebidrag och be-

## Känslighetsanalys

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Inflation +/- 1%- enhet                    | värdeförändring med 210 Mkr    |
| Kalkylräntan + 1%- enhet                   | värdeförändring med -174 Mkr   |
| Kalkylräntan - 1 %- enhet                  | värdeförändring med +211 Mkr   |
| Direktkastningskrav för restvärdet +1%     | värdeförändring med -678 Mkr   |
| Direktkastningskrav för restvärdet -1%     | värdeförändring med +1 265 Mkr |
| Drift- och underhållskostnad +/- 20 kr/kvm | värdeförändring med 428 Mkr    |

hov av investeringar. Till summan av dessa nuvärden adderas nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Till större delen av värderingarna av HEBA:s fastigheter har en femårig kalkylperiod använts. Värderingarna tar ej hänsyn till de enskilda objektens skattessituation.

Jämförelser och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter och bostadsrätter inom respektive delmarknad. Bedömningarna har genomförts i enlighet med riktlinjer och anvisningar framtagna av Svensk Fastighetsindex. För samtliga genomförda värderingar svarar av ASPECT auktoriserade fastighetsvärderare.

## Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid de enskilda värderingarna:

- Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 2,0% per år.
- Hyresutvecklingen för bostäder har bedömts till 2–3,1% år 2011 och därefter 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 marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 4,73 till 6,9% och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 2,68 till 4,8%.

## Känslighetsanalys

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

## Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för HEBA-koncernens fastigheter och pågående projekt uppgår vid värdetidpunkten till 3 925 355 000 kronor. Detta belopp utgör summan av de separata bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten.

Stockholm 2011-02-23

Håkan Söderqvist

Sofia Moberg

Jonas Petersson

Forum Fastighetsekonomi AB är ett oberoende konsultföretag med sammanlagt ett trettiotal medarbetare. Forums huvudsakliga verksamhetsområde är analys och värdering av hyres- och fastighetsmarknader i Sverige. Medarbetarna är auktoriserade fastighetsvärderare. Forums medarbetare samlar in och bearbetar uppgifterna till marknadsdatabasen FMI. Denna nyttjas av till exempel kreditinstitut och placerares för att hålla sig uppdaterade om förändringar rörande hyres- och fastighetsmarknaden. För ytterligare info se [www.ffmpeg.se](http://www.ffmpeg.se).

# Ett brett perspektiv på ansvar

HEBA tar ett samhällsansvar för de områden som ligger inom eller i anslutning till bolagets verksamhetsområde. För oss innebär ett ansvarsfullt företagande att vi integrerar ett hållbart förhållningssätt till medarbetare, samhälle och miljö i vår övergripande affärsstrategi.

## Dessa organisationer får årligen bidrag från HEBA:

- Tidningen Situation Stockholm
- Stadsmissionens nattjour
- Dövas riksförbund
- Nattvandrarerna

Att vara ett ansvarstagande företag med tydlig etik och moral är ett viktigt fundament i varumärket HEBA. Under året tog vi flera konkreta steg inom området etik och socialt ansvar, som bottnar i de policys som alla medarbetare arbetar efter:

- Etikpolicy
- Miljöpolicy
- Arbetsmiljöpolicy

Styrelsen har även fastställt en jämställdhets- och mångfaldsplan som tillsammans

med HEBAs policys ses över årligen och uppdateras vid behov.

## Tydlig förankring av värdegrund

Även inom ansvarsfullt företagande är kompetensutveckling en förutsättning för att kunna bedriva ett bra arbete och upprätthålla ett gott förhållningssätt gentemot omvärlden. Varje år har HEBAs vd ett seminarium tillsammans med alla medarbetare där frågor om etik och moral diskuteras och där bolagets policys går igenom.



## Elanvändning

Elanvändningen i fastighetsbeståndet avser i första hand energi för belysning, fläktar, hissar, pumpar, 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 hissar, tvättmaskiner och torktumlare har HEBA lyckats reducera elanvändningen under de senaste åren.



## Vatten

Vattenanvändningen ska minskas bland annat genom investering i effektivare tvättmaskiner, snålspolande toaletter och vattenbesparande utrustning på armaturer. Vattenförbrukningen 2010 var 337 992 m<sup>3</sup> vilket motsvarar 1,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ÅR BOA och LOA.

**2%** ska vattenanvändningen minska per år



## Avfallshantering

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

**17** st, dvs. samtliga av HEBAs bilar i fordonsparken är miljöklassade



På så sätt hålls kunskapen aktuell och bolagets värdegrund får en tydlig förankring hos medarbetarna. Seminariet tar upp olika praktikfall och diskuterar alternativa handlingsätt för att skapa ett gemensamt agerande inom organisationen.

### Arbete för ökad trygghet

För HEBAs kunder är ett tryggt och säkert boende en mycket viktig fråga och HEBA får ett högt betyg i den Nöjd Kundenkät som vi genomför vartannat år. Vi ser till att skapa en trygg utemiljö bland annat genom att se över och förbättra den utvändiga belysningen och rensa buskar så att parkvägar känns säkra. En annan viktig faktor när det gäller att skapa en trygg miljö är att HEBAs fastighetsskötare finns på plats med expedition i respektive bostadsområde. Fastighetsskötaren blir en del av den övriga service som erbjuds i bostadsområdet och hit kan hyresgäster vända sig om man behöver hjälp med någonting i sin bostad. Den personliga kontakten mellan hyresgäst och fastighetsskötare är en väldigt viktig trygghetsfaktor för våra hyresgäster vilket visar sig i resultatet av vår Nöjd Kundenkät.

### Tydligare agenda för miljöarbete

För att minska vår miljöpåverkan, satsa inför framtiden och samtidigt skapa utrymme för tillväxt har vi på HEBA ringat in tre viktiga områden som vi ska fokusera på:

- Förvärv av nya moderna energisnåla bostadsfastigheter
- Byggnation av nya moderna klimatanpassade bostäder
- Renovering av det befintliga fastighetsbeståndet med fokus på energieffektivitet

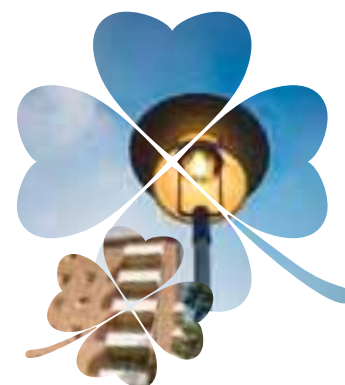
En stor potential vad gäller miljövinster ligger i att renovera och effektivisera det befintliga fastighetsbeståndet. Här finns flera åtgärder som nu genomförs inom ramen för det ROT-program som vi arbetar efter.

### Miljöinventering

Under 2010 har HEBA i samarbete med Ångpanneföreningen genomfört en miljöinventering. Inventeringen hade processmässigt fokus och inleddes med en grundlig analys av hela verksamheten. Brister ur miljösynpunkt observerades och medförde att olika konkreta åtgärder för att korrigera bristerna togs fram. Satsningen påbörjades under 2010 men sker framförallt under 2011 och 2012. Den stora punkten på agendan är åtgärder för energibesparingar. Samtliga medarbetare har också genomgått en miljöutbildning.

### Effektivare värme viktigaste frågan

Bebyggelse står för en stor del av energiförbrukningen i samhället och påverkar därför miljön. Det gör fastighetsägarna och fastighetsbranschen till en viktig part i arbetet för att nå energi- och klimatmå-



## HEBAs miljöpolicy

- HEBA ska verka för en miljöanpassning av bolagets verksamhet för att uppnå minsta möjliga negativa miljöpåverkan.
- HEBAs miljöengagemang utgår från en gemensam värdegrund som baseras på kunskap, engagemang, trygghet och helhetssyn.
- HEBA skall eftersträva att produkter och tjänster som HEBA köper uppfyller de rimliga krav avseende miljö och resursanvändning som kan ställas med hänsyn till bolagets verksamhet och den kunskap och teknik som vid var tid gäller.
- Miljöarbetet ska omfatta kunders, leverantörers, samarbetspartners och andra intressenters delaktighet. Detta innebär att HEBA har ett aktivt och öppet kunskaps- och informationsutbyte i frågor om miljö- och resursanvändning med dessa grupper.
- HEBA skall hantera miljöfrågor som en naturlig del av verksamheten och verka för att miljöfaktorer beaktas vid affärsbeslut på samtliga nivåer i organisationen.



### Fordonspark

Under 2010 färdigställdes förnyelsen av hela HEBAs fordonspark som består av 17 bilar och nu är alla bilar miljöklassade.

### Minskade utsläpp

Ett annat viktigt mål som fastighetsbranschen satt upp är att minska utsläppen från fastigheterna med 40% innan 2030 och inga fossila bränslen ska användas för uppvärmning av byggnader.



### Miljöfarliga ämnen

Förekomsten av PCB är inventerad och där omedelbara åtgärder har föreskrivits 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.

Radonmätningar har genomförts i våra fastigheter och där förhöjda värden har noterats genomförs åtgärder för att nå acceptabla nivåer. Samtliga byggnader har energideklarerats och OVK besiktningar genomförs kontinuerligt.

## HEBAs miljömål

- Värmeanvändningen ska minska med minst 2% per år mätt i kWh/kvm.
- elanvändningen ska minska med 1% per år mätt i kWh/kvm.
- Vattenanvändningen ska minska med 2% per år mätt i vatten/kvm.
- Fordonsparken ska vara miljöanpassad.
- Avfallshandlingens miljöbelastning ska minska.
- Miljöfarliga ämnen ska fasas ut.



**Fastighetsbranschen har satt upp ett mål för 2020 att reducera energianvändningen för uppvärmning med 20%, med 2008 som bas. Ett mål som HEBA ska uppnå. «**

### Vattenförbrukning

337 992 m<sup>3</sup>  
1,4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ÅR  
BOA+LOA

len. Eftersom uppvärmning av fastigheter utgör cirka 35% av Sveriges totala energianvändning är värmeenergi den absolut viktigaste frågan att fokusera på för att minska HEBAs miljöpåverkan. Fastighetsbranschen har satt upp ett mål för 2020 att reducera energianvändningen för uppvärmning med 20%, med 2008 som bas. Ett mål som HEBA ska uppnå.

HEBAs fastigheter värms upp genom fjärrvärme. Vi arbetar kontinuerligt med att reducera energianvändningen i fastigheterna:

Vi kan följa och styra värmeanvändningen kontinuerligt, vilket är en viktig förutsättning för att kunna upprätthålla en effektiv värmeleverans.

Vid ROT-renovering genomförs ett antal olika aktiviteter beroende på förutsättningarna i respektive byggnad. Här följer några aktiviteter som nu genomförs vid våra ROT-projekt.

- Installation av så kallade FTX-system som innebär att lägenheterna får mekanisk till- och frånluft där frånluftens värmeinnehåll tas tillvara via en värmeväxlare.
- Tilläggsisolering av vindar och ytterväggar.
- Komplettering av fönster med en isolerruta.
- Injustering av värmesystem för att uppnå optimal värmekomfort och en effektiv värmedistribution i respektive fastighet.

Ett viktigt steg i miljöarbetet är att även kunna producera egen miljövänlig energi och därmed minska behovet av köpt energi. HEBA har nu i ett ombyggnadsprojekt installerat luftvärmepumpar och vi undersöker nu möjligheterna till bergvärme och solcellspaneler.

En stor del av en byggnads värmebehov består av uppvärmning av varmvatten. I de nya bostadsprojekt som HEBA har förvärvat finns individuell mätning av varmvatten för varje lägenhet och varmvattenanvändningen debiteras hyresgästen efter verklig användning.

### Bra miljöarbete belönas

Under 2010 miljöutbildades samtliga av HEBAs medarbetare. För att bedriva ett framgångsrikt miljöarbete krävs kunskap och engagemang hos medarbetarna kombinerat med ett nära samarbete med hyresgästerna. På HEBA har vi satt upp miljömål som kontinuerligt följs upp och som utgör en del av ett incitamentprogram för alla medarbetare.

| Fjärrvärmeleverantör | Levererad värme   | Levererad värme/kvm BOA och LOA | Andel klimatneutral värmeproduktion |
|----------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Fortum               | 34 739 MWh        | 174 kWh                         | 80%                                 |
| Borlänge Energi      | 4 240 MWh         | 193 kWh                         | 98%                                 |
| Södertörn Energi     | 4 509 MWh         | 182 kWh                         | 80%                                 |
| Eon                  | 274 MWh           | 96 kWh                          | 93%                                 |
| <b>Totalt</b>        | <b>43 762 MWh</b> | <b>186 kWh</b>                  | <b>82%</b>                          |

| Elleverantör | Levererad el | Levererad el | Andel klimatneutral elproduktion |
|--------------|--------------|--------------|----------------------------------|
| Fortum       | 3 600 MWh    | 15,3 kWh/kvm | 50%                              |

Not. Siffror ej jämförbara med 2009 pga förvärv av fastigheter under 2010.

## Norra Djurgårdsstaden

# På grönast möjliga vis

En ny, miljövänlig och fossilfri stadsdel växer fram i Stockholm. I Norra Djurgårdsstaden byggs nya bostäder, kontor, handelsplatser, energianläggningar och en hamnverksamhet.

HEBA kommer att uppföra 70 klimatanpassade lägenheter i området avseende etapp 2. Detaljplanearbetet påbörjades under 2010 och byggstart bedöms kunna ske år 2013.

Norra Djurgårdsstaden ska inte bara bli klimatneutral utan till och med klimatpositiv om allt går som planerat. Området har redan rönt internationell uppmärksamhet och förstärker bilden av Stockholm som en stad med innovativa miljölösningar. Vid klimatmötet i Seoul förra året beslöts att Norra Djurgårdsstaden blir ett av 18 stadsbyggnadsprojekt inom Clinton Climate Initiative. Här är några av hörnstenarna:

- Lokal elenergiproduktion
- Smarta vitvaror
- Förberett för cykeltrafik
- Lågenergihus
- Biogas och näringsämnen utvinns ur avloppsvatten

Målen är bland annat att koldioxidutsläppen ska vara mindre än 1,5 ton per person och 2030 ska stadsdelen vara helt fossilbränslefri.

Fastigheterna i Norra Djurgårdstaden byggs efter en tuff miljö- och energistandard. Aktörerna åtar sig att använda eller utveckla ny miljöteknik och system för hållbar stadsutveckling som kommer till användning i Stockholm och andra delar i världen.

Det mest radikala är kanske att fastigheterna ska producera 30% av sin egen fastighetsel i form av lokal, förnybar el. Närmast tillhands i den andra etappen av uppförandet ligger förmodligen solceller och små vindsnurror.

Energianvändningen får inte överstiga 55 kilowattimmar per kvadratmeter och år, varav högst 15 får vara fastighetsel.

**Här ska HEBA uppföra 70 klimatanpassade lägenheter!**

### Fakta Norra Djurgårdsstaden

- 8 minuter med cykel till Stockholms city
- Kommunikationer: biogasbuss, spårvagn, tunnelbana, båtbus
- 10 000 lägenheter

HEBA kommer att uppföra 70 klimatanpassade lägenheter i området avseende etapp 2. Detaljplanearbetet påbörjades under 2010 och byggstart bedöms kunna ske år 2013.



Foto: Aaro Designsystem

# Organisation och medarbetare

En trygg och utvecklande arbetssituation är grunden för att våra medarbetare ska trivas och kunna arbeta effektivt. Under 2010 har ytterligare modernisering av tekniska system och hjälpmedel tillförts organisationen. I början av 2010 sjösatte vi vår nya webbplats.

## Ett Stockholmsbaserat fastighetsbolag

HEBA-koncernen är per årsskiftet 2010/2011 helt Stockholmsbaserat med fastigheter belägna i Stockholm, Huddinge, Täby och på Lidingö.

### 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.

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 uthyrning, kontraktsskrivningar, aviseringar och olika hyresärenden. Fastighetsskötarna är placerade i fastighetsexpeditioner belägna i respektive fastighetsområde. Dit vänder sig de boende vid felanmälan. Funktioner för administration, ekonomi och IT finns cen-

tralt placerade på huvudkontoret där också alla tjänstemän sitter. På så sätt kan arbetet bedrivas professionellt och med korta beslutsvägar.

### Medarbetare

För oss är det viktigt att rekrytera och behålla bra medarbetare. Varje år genomförs därför minst ett utvecklingssamtal mellan medarbetare och närmaste chef där arbetssituationen och behov av personlig utveckling diskuteras. Genom individuellt anpassade utbildningar och årliga personalkonferenser där alla anställda inbjuds, säkerställs att medarbetarnas kompetens möter HEBAs behov. På HEBA lägger vi stor

vikt vid medarbetarnas hälsa. Systematiskt arbete med arbetsmiljö och hälsa är en naturlig del i verksamheten därför erbjuds alla anställda friskvård och bra företagshälsovård. Under 2010 genomfördes en ergonomigenomgång av arbetsplatserna som har ytterligare anpassats individuellt.

På HEBA stannar medarbetarna länge. Den genomsnittliga anställningstiden är 7 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. Ytterligare nyanställningar under 2010 med fastighetsskötare och en projektchef har tillfört företaget nya erfarenheter.



Vår fastighetsskötare Leif och vår driftingenjör Hamid.

## HEBAs etikmål

- HEBA följer lagar och föreskrifter samt myndigheters allmänna råd och riktlinjer.
- HEBA bedriver sin verksamhet på ett ärligt och respektfullt sätt och undviker i möjligaste mån alla situationer som kan leda till intressekonflikter och om sådant inträffar, ser vi till att andras intressen inte oskäligt åsidosätts.
- HEBAs människosyn innebär respekt för varje individs integritet och lika värde. Vi arbetar för jämställdhet och mot diskriminering i alla former. HEBA ska vara det goda företaget och vi strävar efter att vara en god samhällsmedborgare.
- HEBA lever efter en gemensam värdegrund som baseras på kunskap, engagemang, trygghet och helhetssyn.
- HEBA har hög integritet och ett ärligt förhållningssätt.

## Etik och jämställdhet

HEBA har utarbetat policyn för etik och jämställdhet. HEBAs människosyn innebär respekt för varje individs integritet och lika värde. Vi arbetar för jämställdhet och mot diskriminering i alla former. Kvinnor och män skall ha lika möjligheter till anställning, utbildning, befordran och utveckling. Kvinnor och män skall ha lika lön för arbete av lika värde och anställningsvillkor.

## Ny projektchef på HEBA

Namn: Marcus Tärnåsen  
Tjänst: Projektchef

### Vad innebär din nya roll som projektchef?

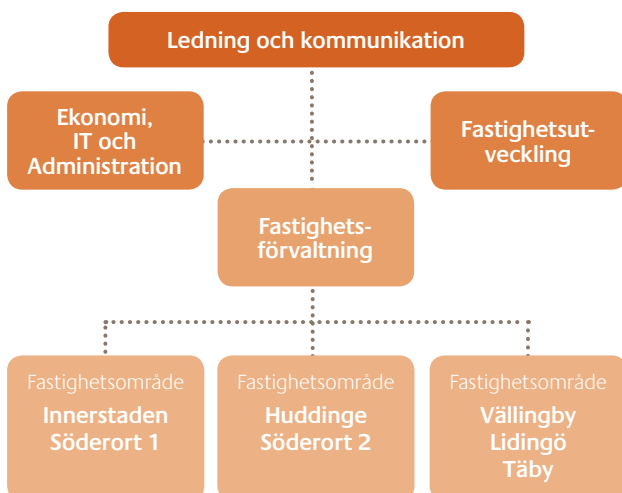
HEBAs val att anställa mig som projektchef är ett led i HEBAs strategi att åter bli en aktiv byggherre som ska engagera sig i nyproduktion av hyreslägenheter för egen förvaltning. Som projektchef ska jag också leda HEBAs omfattande renoveringsprogram i våra befintliga byggnader för att bättre kunna leva upp till hyresgästernas önskemål om en bra boendemiljö.



### Vad lockar med HEBA som arbetsgivare?

Chansen att få bygga upp en projektorganisation inom HEBA som hanterar såväl nyproduktion som renovering och ombyggnation känns mycket utmanande och lockande.

## HEBAs organisation



Vid årsskiftet 2010/2011 hade HEBA 27 medarbetare varav:



# HEBA-aktien och ägarna

Aktiekapitalet per den 31 december 2010 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 NASDAQ OMX Stockholm-börsen, den Nordiska Listan, MidCap.

## Hembudsklausul

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

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

## Ägarstruktur

Antalet aktieägare i HEBA uppgick vid årsskiftet till 1 441 stycken. De tio största aktieägarna representerade 62,5% av kapitalet och 66,9% av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 36% av kapitalet och 19% av rösterna. De utländska ägarna svarade för ca 11,5% av kapitalet och 6,1% av rösterna.

## Utdelningspolitik

HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, skall uppgå till cirka 70% av koncernens resultat efter beräknad skatt (26,3%) 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 2010 föreslår styrelsen en utdelning om 1,00 kr per aktie, samt en

extrautdelning om 0,10 kronor per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,6% baserat på börskursen den 31 december 2010. Beslutat årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut 13 maj, med avstämningsdag 10 maj, 2011.

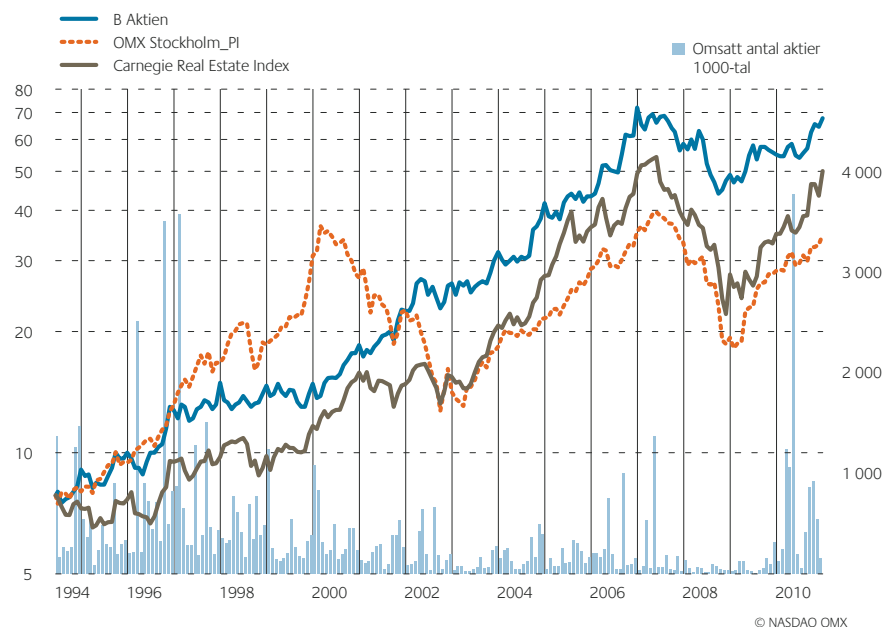
## Substansvärde

Substansvärde per aktie beräknas till 69(63) kronor. Uppskjuten skatt har ej be-

aktats 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.



## Aktiekapitalets utveckling

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

## De största aktieägarna per 31 december 2010

|                                    | Antal A-aktier   | Antal B-aktier    | Summa             | Ägarandel %  | Röstandel %  |
|------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------|
| Härnblad Birgitta                  | 1 115 160        | 4 014 984         | 5 130 144         | 12,43        | 19,34        |
| JP Morgan Bank                     |                  | 4 318 110         | 4 318 110         | 10,46        | 5,51         |
| Ericsson Charlotte                 | 457 080          | 2 121 601         | 2 578 681         | 6,25         | 8,53         |
| Ericsson Anders                    | 457 080          | 2 009 501         | 2 466 581         | 5,98         | 8,39         |
| Holmbergh Christina                | 457 080          | 1 954 902         | 2 411 982         | 5,84         | 8,32         |
| Skandia Livförsäkringsaktiebolaget |                  | 2 400 142         | 2 400 142         | 5,81         | 3,06         |
| Länsförsäkringar Fastighetsfond    |                  | 2 209 446         | 2 209 446         | 5,35         | 2,82         |
| Ericsson Ulf                       |                  | 1 594 464         | 1 594 464         | 3,86         | 2,03         |
| Sundström Margareta                | 476 760          | 972 990           | 1 449 750         | 3,51         | 7,32         |
| Fjärde AP-Fonden                   |                  | 1 223 638         | 1 223 638         | 2,96         | 1,56         |
| Vogel Johan                        | 149 400          | 758 520           | 907 920           | 2,20         | 2,87         |
| Vogel Anna                         | 149 400          | 740 520           | 889 920           | 2,16         | 2,85         |
| Andersson Rolf H                   |                  | 822 900           | 822 900           | 1,99         | 1,05         |
| Danielsson Steve                   | 144 840          | 483 360           | 628 200           | 1,52         | 2,46         |
| Carlbergssjön AB                   |                  | 600 000           | 600 000           | 1,45         | 0,76         |
| Brandkontoret                      |                  | 420 000           | 420 000           | 1,02         | 0,54         |
| Holmberg Gösta                     |                  | 420 000           | 420 000           | 1,02         | 0,54         |
| Georgsson Charlotta                |                  | 390 000           | 390 000           | 0,94         | 0,50         |
| Georgsson Henric                   |                  | 390 000           | 390 000           | 0,94         | 0,50         |
| Sundström Maria                    |                  | 390 000           | 390 000           | 0,94         | 0,50         |
| <b>Totalt största aktieägare</b>   | <b>3 406 800</b> | <b>28 235 078</b> | <b>31 641 878</b> | <b>76,65</b> | <b>79,44</b> |
| Summa övriga                       | 721 200          | 8 916 922         | 9 638 122         | 23,35        | 20,56        |
| <b>Totalt</b>                      | <b>4 128 000</b> | <b>37 152 000</b> | <b>41 280 000</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |

## Belopp i kr/aktie

|                               | 2010        | 2009        | 2008         | 2007         | 2006        |
|-------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| Resultat                      | 7,02        | 4,87        | -2,16        | 8,67         | 10,05       |
| Resultat efter skatt          | 5,80        | 3,59        | -0,62        | 6,25         | 8,60        |
| Kassaflöde                    | 2,24        | 1,55        | 1,17         | 2,10         | 1,36        |
| Eget kapital                  | 52,47       | 47,66       | 44,97        | 46,60        | 42,87       |
| Fastigheternas bokförda värde | 95,09       | 79,53       | 73,67        | 75,53        | 64,79       |
| Utdelning (2010 förslag)      | 1,10        | 1,00        | 0,90         | 0,93         | 2,57        |
| Börskurs den 31 december      | 67,75       | 55,00       | 49,00        | 58,50        | 72,00       |
| P/E-tal I                     | 9,7         | 11,3        | Neg          | 6,7          | 7,2         |
| P/E-tal II                    | 11,7        | 15,3        | Neg          | 9,4          | 8,4         |
| <b>Totalavkastning, %</b>     | <b>25,0</b> | <b>14,1</b> | <b>-14,6</b> | <b>-15,2</b> | <b>68,8</b> |

Antalet aktier per den 31 december 2010 uppgick till 41 280 000.  
 År 2006-2007 har omräknats efter genomförd aktiesplit 3:1 (maj 2008).

## Aktiernas fördelning

| Aktieinnehav antal aktier | Antal ägare  | Andel i %    | Antal aktier      | Andel i %     |
|---------------------------|--------------|--------------|-------------------|---------------|
| 5 000 001 -               | 1            | 0,1          | 5 130 144         | 12,43         |
| 1 000 001 - 5 000 000     | 9            | 0,6          | 20 652 794        | 50,03         |
| 500 001 - 1 000 000       | 5            | 0,3          | 3 848 940         | 9,32          |
| 100 001 - 500 000         | 28           | 1,9          | 6 413 333         | 15,54         |
| 50 001 - 100 000          | 16           | 1,1          | 1 150 792         | 2,79          |
| 20 001 - 50 000           | 47           | 3,3          | 1 477 647         | 3,58          |
| 10 001 - 20 000           | 49           | 3,4          | 715 573           | 1,73          |
| 5 001 - 10 000            | 81           | 5,6          | 588 534           | 1,43          |
| 2 001 - 5000              | 210          | 14,6         | 664 427           | 1,61          |
| 1 001 - 2000              | 290          | 20,1         | 388 404           | 0,94          |
| 501 - 1 000               | 224          | 15,5         | 170 234           | 0,41          |
| 1 - 500                   | 481          | 33,4         | 79 178            | 0,19          |
| <b>Totalt</b>             | <b>1 441</b> | <b>100,0</b> | <b>41 280 000</b> | <b>100,00</b> |

# Finansiell rapportering 2010

## Innehållsförteckning

|   |    |  |    |
|---|----|--|----|
| Fem år i sammandrag   | 41 | Not 9, Finansiella intäkter                          | 61 |
| Finansiell ställning  | 42 | Not 10, Bokslutsdispositioner                        | 61 |
| Resultatanalys  | 43 | Not 11, Skatt  | 62 |
| Förvaltningsberättelse  | 44 | Not 12, Immatriella anläggningstillgångar            | 62 |
| Bolagsstyrningsrapport  | 46 | Not 13, Förvaltningsfastigheter/Byggnader och mark   | 62 |
| Rapport över totalresultat, koncernen                             | 50 | Not 14, Materiella anläggningstillgångar/Inventarier | 63 |
| Rapport över finansiell ställning, koncernen                      | 51 | Not 15, Andelar i koncernföretag                     | 63 |
| Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen               | 53 | Not 16, Kundfordringar                               | 63 |
| Rapport över kassaflöden, koncernen                               | 53 | Not 17, Kortfristiga placeringar                     | 63 |
| Resultaträkning, moderbolaget                                     | 54 | Not 18, Aktiekapital                                 | 63 |
| Balansräkning, moderbolaget                                       | 55 | Not 19, Skulder                                      | 63 |
| Förändring av eget kapital, moderbolaget                          | 56 | Not 20, Uppskjuten skatteskuld                       | 63 |
| Kassaflödesanalys, moderbolaget                                   | 56 | Not 21, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 64 |
| Not 1, Allmän information   | 57 | Not 22, Ställda säkerheter för räntebärande skulder  | 64 |
| Not 2, Redovisningsprinciper                                      | 57 | Årsredovisningens undertecknande                     | 64 |
| Not 3, Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument | 58 | Revisionsberättelse                                  | 65 |
| Not 4, Rapportering per segment                                   | 59 | Ledning  | 66 |
| Not 5, Hyresintäkter  | 60 | Styrelse och revisor                                 | 67 |
| Not 6, Anställda och personalkostnader                            | 61 | Definitioner   | 68 |
| Not 7, Tomrättsavgälder   | 61 |  |    |
| Not 8, Central administration                                     | 61 |  |    |



# Fem år i sammandrag

| Belopp i Mkr                            | 2010         | 2009         | 2008         | 2007         | 2006         |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>RESULTATRÄKNINGAR</b>                |              |              |              |              |              |
| Hysesintäkter                           | 236          | 205          | 197          | 184          | 192          |
| Drifts- och underhållskostnader         | -98          | -85          | -84          | -79          | -85          |
| Fastighetskatt                          | -5           | -5           | -4           | -6           | -8           |
| Tomträttsavgälder                       | -3           | -2           | -2           | -2           | -2           |
| Bruttoresultat                          | 130          | 113          | 107          | 97           | 97           |
| Centrala adm.kostnader                  | -14          | -15          | -14          | -12          | -12          |
| Resultat fastighetsförsäljning          | 8            |              |              |              | 42           |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 192          | 123          | -160         | 285          | 298          |
| <b>Rörelseresultat</b>                  | <b>316</b>   | <b>221</b>   | <b>-67</b>   | <b>370</b>   | <b>425</b>   |
| Finansiella intäkter                    | 2            | 2            | 4            | 2            | 1            |
| Finansiella kostnader                   | -33          | -19          | -26          | -14          | -11          |
| Värdeförändring räntederivat            | 5            | -3           |              |              |              |
| Resultat efter finansiella poster       | 290          | 201          | -89          | 358          | 415          |
| Skatt                                   | -50          | -53          | 64           | -100         | -60          |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>240</b>   | <b>148</b>   | <b>-25</b>   | <b>258</b>   | <b>355</b>   |
| <b>BALANSRÄKNINGAR</b>                  |              |              |              |              |              |
| <b>Tillgångar</b>                       |              |              |              |              |              |
| Förvaltningsfastigheter                 | 3 925        | 3 283        | 3 041        | 3 118        | 2 674        |
| Övriga anläggningstillgångar            | 4            | 4            | 4            | 2            | 2            |
| Räntederivat                            | 2            |              |              |              |              |
| Omsättningstillgångar                   | 7            | 205          | 9            | 10           | 8            |
| Likvida medel                           | 21           | 1            | 4            | 1            | 3            |
| <b>Summa tillgångar</b>                 | <b>3 959</b> | <b>3 493</b> | <b>3 058</b> | <b>3 131</b> | <b>2 687</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>         |              |              |              |              |              |
| Eget kapital                            | 2 166        | 1 967        | 1 856        | 1 924        | 1 770        |
| Räntederivat                            |              | 3            |              |              |              |
| Uppskjuten skatteskuld                  | 664          | 632          | 596          | 663          | 570          |
| Räntebärande skulder                    | 1 072        | 833          | 561          | 481          | 304          |
| Icke räntebärande skulder               | 57           | 58           | 45           | 63           | 43           |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>   | <b>3 959</b> | <b>3 493</b> | <b>3 058</b> | <b>3 131</b> | <b>2 687</b> |
| <b>NYCKELTAL</b>                        |              |              |              |              |              |
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>   |              |              |              |              |              |
| Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm  | 227          | 209          | 207          | 203          | 202          |
| Direktavkastning, %                     | 3,3          | 3,5          | 3,5          | 3,1          | 3,6          |
| Hysesintäkter per kvm, kr               | 1 037        | 985          | 944          | 908          | 905          |
| Drift och underhåll per kvm, kr         | 428          | 410          | 402          | 387          | 402          |
| Bokfört värde per kvm, kr               | 18 345       | 15 741       | 14 575       | 14 944       | 12 928       |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>            |              |              |              |              |              |
| Kassaflöde, Mkr                         | 92,4         | 64,1         | 48,2         | 86,9         | 56,1         |
| Investeringar, Mkr                      | 602,7        | 120,0        | 103,0        | 159,3        | 76,8         |
| Räntetäckningsgrad, ggr                 | 3,6          | 5,4          | 3,7          | 6,2          | 7,9          |
| Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % | 3,6          | 2,8          | 3,6          | 4,2          | 3,9          |
| Skuldsättningsgrad, ggr                 | 0,5          | 0,4          | 0,3          | 0,3          | 0,2          |
| Belåningsgrad, %                        | 27,3         | 25,4         | 18,4         | 15,4         | 11,4         |
| Soliditet, %                            | 54,7         | 56,3         | 60,7         | 61,4         | 65,9         |
| Avkastning eget kapital, %              | 11,6         | 7,7          | -1,3         | 14,0         | 22,0         |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %     | 10,0         | 7,9          | -2,6         | 15,5         | 20,5         |
| Avkastning totalt kapital, %            | 8,7          | 6,7          | -2,0         | 12,8         | 14,7         |
| <b>DATA PER AKTIE</b>                   |              |              |              |              |              |
| Resultat efter skatt, kr                | 5,80         | 3,59         | -0,62        | 6,25         | 8,60         |
| Kassaflöde, kr                          | 2,24         | 1,55         | 1,17         | 2,10         | 1,36         |
| Eget kapital, kr                        | 52,47        | 47,66        | 44,97        | 46,60        | 42,87        |
| Substansvärde, kr                       | 68,55        | 63,00        | 59,34        | 62,62        | 56,67        |
| Fastigheternas bokförda värde, kr       | 95,09        | 79,53        | 73,67        | 75,53        | 64,79        |
| 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 2006-2007 har omräknats efter genomförd aktiesplit 3:1 (maj 2008).

# Finansiell ställning

## Finansiell ställning

HEBA ska slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget ska aktivt arbeta med upplåningens förfallostruktur 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                                   | 2010           | 2009           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Ej räntebärande skulder               | 56,7           | 57,9           |
| Räntebärande skulder                  | 1 071,8        | 832,9          |
| Räntederivat                          |                | 2,9            |
| Uppskjuten skatteskuld                | 664,5          | 632,2          |
| Eget kapital                          | 2 165,9        | 1 967,5        |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b> | <b>3 958,9</b> | <b>3 493,4</b> |

## Förändring av eget kapital

Det egna kapitalet ökade under året till 2 165,9 (1 967,5) Mkr.

Det egna kapitalets förändring framgår av nedanstående uppställning.

| Mkr                                    | Totalt eget kapital |
|--|---------------------|
| Belopp vid årets ingång                | 1 967,5             |
| Utdelning                              | -41,3               |
| Värdeförändring finansiella instrument | 0,2                 |
| Årets resultat                         | 239,5               |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>         | <b>2 165,9</b>      |

## Soliditet

Soliditeten var vid årsskiftet 54,7 (56,3) %. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 3 925,4 (3 283,0) Mkr enligt Forum Fastighetsekonomi ABs fastighetsvärdering på sidan 31.

## Kreditrating

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

## Lånestruktur

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 1 071,8 (827,8) Mkr motsvarande 27 (25) % av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan har ökat under året och var vid årsskiftet 3,6 (2,8) %. Lånen är fördelade mellan tre av landets största banker med vilka mycket goda och förtroendefulla relationer byggts upp. Som säkerhet för lånen lämnar HEBA pantbrev med betryggande inomlagen. Antalet lån uppgick vid årsskiftet till 33 (31) st. HEBA har inga lån i utländsk valuta.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2010 framgår av följande tabeller:

## Räntebindningsstruktur 2010-12-31

| Förfallotidpunkt år | Volym Mkr      | Snittränta % | Andel %    |
|---------------------|----------------|--------------|------------|
| 2011                | 404,5          | 3,6          | 38         |
| 2012                | 129,3          | 2,4          | 12         |
| 2014 och framåt     | 538,0          | 3,8          | 50         |
| <b>Summa</b>        | <b>1 071,8</b> | <b>3,6</b>   | <b>100</b> |

## Kapitalbindningsstruktur 2010-12-31

| Förfallotidpunkt år | Lånebelopp Mkr | Andel av totala lån % |
|---------------------|----------------|-----------------------|
| 2011                | 417,5          | 39                    |
| 2012                | 129,3          | 12                    |
| 2014 och framåt     | 525,0          | 49                    |
| <b>Summa</b>        | <b>1 071,8</b> | <b>100</b>            |

## Finansiella derivatinstrument

För att begränsa effekterna av ränteförändringar har HEBA tecknat avtal om ränteswappar enligt nedan.

| Startdag   | Förfalldag | Nominell belopp Mkr | Orealiserad värdeförändring derivat Mkr |
|------------|------------|---------------------|---|
| 2010-04-16 | 2012-04-16 | 129                 | 1,1                                     |
| 2010-12-30 | 2014-06-18 | 180                 | -1,1                                    |
| 2009-12-01 | 2014-12-01 | 100                 | 0,5                                     |
| 2011-10-19 | 2016-10-19 | 100                 | 1,8                                     |
|            |            | <b>509</b>          | <b>2,3</b>                              |

Samtliga räntederivat förfaller efter 2011 och redovisas som långfristiga. Räntederivaten är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Tecknande swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i rapport över totalresultat.

## 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 2 623,0 (2 414,0) Mkr och uppskjuten skatt härpå till 664,5 (632,2) 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 rapport över totalresultat.

# Resultatanalys

För att underlätta en analys av HEBA, lämnas i detta avsnitt tilläggsinformation avseende väsentliga poster i rapporterna över totalresultat och finansiell ställning 2010.

## Hyresintäkter och bokförda värden

| Delområde enligt fastighetsförteckningen | Uthyrningsbar area, kvm | Hyresintäkter Mkr | Driftnetto Mkr | Bokfört värde 2010-12-31 Mkr | Bokfört värde kr per kvm |
|--|-------------------------|-------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|
| Innerstaden                              | 16 210                  | 20,1              | 10,5           | 461,7                        | 28 482                   |
| Söderort                                 | 119 796                 | 131,5             | 65,6           | 2 132,1                      | 17 798                   |
| Västerort                                | 25 971                  | 26,2              | 13,3           | 374,1                        | 14 405                   |
| Huddinge                                 | 24 788                  | 24,7              | 13,3           | 320,0                        | 12 909                   |
| Lidingö och Täby                         | 27 205                  | 32,7              | 19,6           | 637,5                        | 23 433                   |
| Helår förvärvade fastigheter             |                         | -11,3             |                |                              |                          |
| Hyresförändringar 2010 med mera          |                         | -5,0              |                |                              |                          |
| <b>Summa</b>                             | <b>213 970</b>          | <b>218,9</b>      | <b>122,3</b>   | <b>3 925,4</b>               | <b>18 345</b>            |
| Justering avyttrade fastigheter          |                         | 17,0              | 8,0            |                              |                          |
| <b>Enligt rapport över totalresultat</b> |                         | <b>235,9</b>      | <b>130,3</b>   |                              |                          |

I fastighetsförteckningen på sidorna 26-29 framgår areor och hyresintäkter per fastighet fördelat på bostads- och lokalhyror. Resultatet per segment redovisas på sidan 59.

## Drifts- och underhållskostnader

Drifts och underhållskostnaderna i rapport över totalresultat för år 2010 kan specificeras enligt följande:

|  | Mkr         | Kr per kvm |
|--|-------------|------------|
| Värmekostnader                           | 30,3        | 142        |
| Övriga driftskostnader <sup>1)</sup>     | 58,7        | 274        |
| Underhållskostnader                      | 8,3         | 39         |
| <b>Enligt rapport över totalresultat</b> | <b>97,3</b> | <b>455</b> |

<sup>1)</sup> I övriga driftskostnader ingår fastighetsadministration med 10,9 Mkr och kostnader för förluster på hyresfordran med 0,3 Mkr.

## Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift för år 2010 uppgick till 5,3 Mkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 277 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet. För nybyggda hus tas inte någon fastighetsavgift ut de första fem åren och under de fem efterföljande åren tas halv fastighetsavgift ut. För lokaler uppgår fastighetsskatteuttaget till 1,0 % på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler.

## Tomträttsavgälder

Av bolagets 61 fastigheter innehas 34 med äganderätt och 27 med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick år 2010 till 3,0 Mkr med följande bindningstider.

| Bindningstid                             | Area kvm      | Avgäld Mkr |
|--|---------------|------------|
| -5                                       | 17 863        | 0,5        |
| 6-10                                     | 63 042        | 2,5        |
| <b>Enligt rapport över totalresultat</b> | <b>80 905</b> | <b>3,0</b> |

Nuvarande avgälder och bindningstider per fastighet framgår av fastighetsförteckningen på sidorna 26-29.

## Central administration

Central administration enligt rapport över totalresultat på sidan 50 avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 13,6 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 42.

## Förvaltningsfastigheternas bokförda värden

Nedan visas en specifikation av förändringen av fastigheternas bokförda värden under år 2010.

|                                 | Mkr            |
|---------------------------------|----------------|
| Bokfört värde 2010-01-01        | 3 283,0        |
| Förvärv                         | 552,6          |
| Investeringar                   | 48,3           |
| Försäljningar                   | -150,0         |
| Värdeförändring                 | 191,5          |
| <b>Bokfört värde 2010-12-31</b> | <b>3 925,4</b> |

## Aktiveringsprinciper

HEBAs aktiveringsprinciper redovisas på sidan 57.

# Förvaltningsberättelse

## Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

### Verksamhetsbeskrivning och organisation

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

Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 61 (53) bostadsfastigheter, samtliga belägna i Storstockholm med närförorter. Uthyrningsbar area är 214 000 (209 000) m<sup>2</sup> innehållande 3 098 (2 999) bostäder och 281 (213) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per m<sup>2</sup> var i Stockholm inklusive Huddinge, Täby och Lidingö 1 081 (990) kr. Samtliga bostäder i Stockholm, Huddinge, Täby och på Lidingö är uthyrda. 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 fyra kundnära expeditioner.

### Personal

Särskilda uppgifter om medeltal anställda samt löner och ersättningar lämnas i not 6.

### Omsättning och resultat

Hyesintäkterna ökade till 235,9 (205,4) Mkr bland annat till följd av gjorda fastighetsförvärv och generella hyreshöjningar för bostäder. Fastighetskostnaderna uppgick till 105,6 (92,6) Mkr. Ökningen beror i huvudsak på ett utökat fastighetsbestånd och ökade uppvärmnings- och snöröjningskostnader under första och fjärde kvartalet. Kostnaderna för central administration uppgick till 13,6 (14,9) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 289,7 (201,1) Mkr eller 7,02 (4,87) kr/aktie och efter skatt till 239,5 (148,1) Mkr eller 5,80 (3,59) kr/aktie. Resultatet efter finansiella poster, exklusive vinst vid fastighetsförsäljningar och orealiserade värdeförändringar uppgick till 85,2 (81,2) Mkr.

### Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i förvärvade fastigheten Markan 6 i Hägernäs Strand, Täby, uppgick till 16,6 Mkr. Den totala investeringen i fastigheten uppgick till 85,8 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 179,1 Mkr. Fastigheten omfattar två byggnader med totalt 72 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 69 lokaler med en lokalarea om 1 322 m<sup>2</sup>. Totalarean är 18 523 m<sup>2</sup>.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 48,3 (49,9) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,8 (0,9) Mkr.

HEBA fokuserar sin verksamhet till Stockholmsområdet och har sålt hela sitt fastighetsinnehav i Borlänge i bolagsform till Gunnar Lindgrens Fastighets AB med tillträdesdag den 15 december 2010. Fastigheterna omfattar 320 lägenheter om ca 22 000 m<sup>2</sup> och köpeskillingen är baserad på ett fastighetsvärde om 160,0 Mkr, vilket överstiger den externa värderingen vid föregående årsskifte med 19 %.

HEBA har tecknat avtal om markanvisning med Stockholms stad avseende ca 60 nya hyreslägenheter i Gubbängen. Detaljplanarbetet planeras att påbörjas under 2011 och byggstart bedöms kunna ske vid årsskiftet 2012/2013.

### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 20,9 (1,1) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 165,9 (1 967,5) Mkr motsvarande en soliditet om 54,7 (56,3) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 92,4 (64,1) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 071,8 (832,9) Mkr, varav 0 (5,1) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den effektiva räntan för den totala lånestocken har vid årets utgång ökat till 3,6 (2,9) %. Utav totala lånebeloppet på 1 071,8 (827,8) Mkr löper 206,7 (347,5) Mkr med rörlig ränta. Koncernen är exponerad avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

### Miljö

HEBA ska ligga i framkant och på ett engagerat sätt följa utvecklingen för att förbättra energieffektiviteten i bolagets 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.

### Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

### Framtiden

HEBAs avsikt är att fortsätta förvärva attraktivt belägna fastigheter i Stockholmsregionen. Bolaget förutser också förbättrade möjligheter att utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet. HEBA planerar även att genom markförvärv eller markanvisningar genomföra nyproduktion av bostäder.

### Moderbolaget

Hyesintäkterna i moderbolaget uppgick till 192,0 (186,4) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 175,1 (62,5) Mkr. I resultatet ingår vinst vid dotterföretagsförsäljning med 123,5 (0) Mkr, förlust vid fastighetsförsäljningar med -5,9 (0) Mkr och utdelning från i december 2010 sålt dotterföretag med 7,0 (5,0) Mkr.

### Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 3 925,4 (3 283,0) Mkr. Koncernens samtliga fastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB.

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, se även not 2.6.

Substansvärde per aktie beräknas till 69 (63) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats i substansvärdesberäkningen 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 2,1 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 vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i rapport över totalresultat. En procents förändring av marknadsvärdet motsvarar ca 39 Mkr.

HEBA är även exponerat avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

### Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2010 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare:

Till styrelsens ordförande och ledamöter ska arvode utgå enligt årsstämmans 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 t ex resultat och vara maximerad till högst hälften av den fasta lönen.

Övriga förmåner kan utgöras av pension och rätt till nyttjande av tjänstebil för privat bruk och andra ersättningar av begränsat värde samt dessutom rätt till avgångsvederlag.

Pension kan utgå antingen som förmånsbestämd eller avgiftsbestämd pension med pensionsålder i intervallet 60 till 65 år. Förmånsbestämd pension kan vara knuten till ITP-planen. Oberoende av om avgiftsbestämd eller förmånsbestämd pension tillämpas 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 6).

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 6).

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 2011 föreslås i huvudsak oförändrade riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare.

### HEBA-aktien

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 2010 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 inte att framläggas av styrelsen vid årsstämman 2011.

HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 % av koncernens resultat efter beräknad skatt (f.n. 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 2010 föreslår styrelsen en utdelning om 1,00 kr per aktie, samt en extrautdelning om 0,10 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 2 165,9 (1 967,5) Mkr och räntebärande lån uppgick till 1 071,8 (827,8) Mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 54,7 (56,3) %.

HEBAs mål är att soliditeten, sett över tiden, inte ska understiga 50 %.

### Förslag till vinstdisposition

| Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står: |               |                    |
|--|---------------|--------------------|
| Balanserad vinst                                 | Kronor        | 245 433 868        |
| Årets vinst                                      | Kronor        | 163 780 590        |
|  | <b>Kronor</b> | <b>409 214 458</b> |

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

|   |               |                    |
|---|---------------|--------------------|
| Till aktieägarna utdelas 1,00 kr per aktie, samt en extrautdelning om 0,10 kr per aktie | Kronor        | 45 408 000         |
| I ny räkning överföres  | Kronor        | 363 806 458        |
|   | <b>Kronor</b> | <b>409 214 458</b> |

### Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen inklusive extrautdelningen uppgår till 45,4 Mkr och utgör 72,3 % av koncernens resultat efter beräkning skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tiden, skall uppgå till ca 70 % av koncernens resultat efter beräkning skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelning skall dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och efter föreslagna utdelning uppgår koncernens soliditet till 54,2 % och moderbolagets soliditet till 30,4 %. Målsättningen är, sett över tiden, att koncernens soliditet inte ska understiga 50 %.

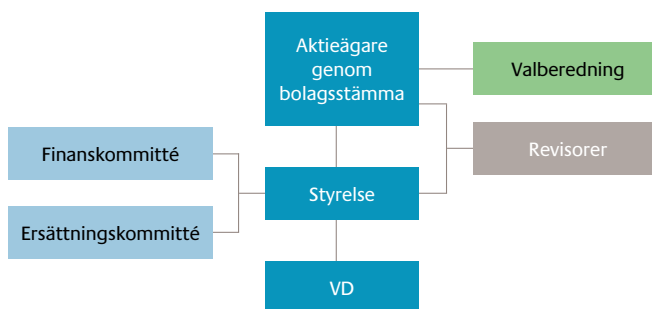
Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

### BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

HEBA Fastighets AB (publ) är ett svenskt aktiebolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm (Stockholmsbörsen), Midcap. HEBA tillämpar sedan den 1 juli 2008 Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Förutom Koden gäller och tillämpas även Årsredovisningslagens (ÅRL) regler för bolagsstyrningsrapportering. Detta är HEBAs bolagsstyrningsrapport enligt Kodens och ÅRLs regelsystem avseende verksamhetsåret 2010. Det finns inte några avvikelser från Kodens regler att rapportera.

Under året har HEBA av Stockholmsbörsen kritiserats för att inte ha offentliggjort kallelsen till årsstämman 2010 genom pressmeddelande. Denna underlåtenhet är inte förenlig med Stockholmsbörsens regler. Framåtriktande åtgärder har vidtagits och pressmeddelande kommer att lämnas i enlighet med Stockholmsbörsens regler avseende kallelse till årsstämman 2011.

### Bolagsstyrningsstruktur



HEBAs beslutsorgan står i ett hierarkiskt förhållande till varandra och består av bolagsstämman, styrelsen och verkställande direktören.

### 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 10 röster vardera. Kvotvärdet per aktie är 0,833.

Vid årsskiftet 2010/2011 hade HEBA 1.441 aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna 2010/2011 framgår av sid 39 i den tryckta årsredovisningen. Institutioner svarade för 36 % av aktieägandet avseende kapitalet och 19 % av aktieägandet avseende rösterna.

Den enda aktieägare i HEBA som innehar aktier representerande minst en tiondel av rösterna för samtliga aktier i bolaget är Birgitta Härnblad. Hennes aktieinnehav representerar 19,34% av rösterna i bolaget.

### Bolagsordning

Utöver lagstiftning, Koden och Stockholmsbörsens regler för emitenter utgör även bolagsordningen ett centralt dokument avseende styrningen av bolaget.

Av HEBAs bolagsordning framgår bland annat att bolaget är publikt och har sitt säte i Stockholm. 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. HEBA:s aktier är fördelade på serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till 10 röster och varje B-aktie till en röst. I bolagsordningen finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, innebärande i huvudsak att om A-aktier överlåts 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. Årsstämmans villkorade beslut om ändring av bolagsordningen vad avser sättet för kallelse till bolagsstämma har efter verksamhetsårets utgång verkställts. Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på HEBA:s webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

HEBA:s aktuella bolagsordning i sin helhet finns på webbplats [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se).

#### Årsstämma

Den 5 maj 2010 avhölls HEBA:s årsstämma i Stockholm. 51 aktieägare var personligen eller genom ombud/ställföreträdare närvarande vid stämman. Dessa representerade 64,6 % av röstetalet och 53,4 % av kapitalet för samtliga aktier i bolaget. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädda aktier.

Sören Härnblad, styrelsens ordförande, valdes till ordförande vid stämman. Vid stämman var samtliga styrelseledamöter liksom bolagets revisor närvarande.

Protokollet från stämman finns tillgängligt på bolagets webbplats.

Stämman beslöt bland annat:

- att fastställa utdelningen till 1,00 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Sören Härnblad, Leif Mellqvist, Christina Holmbergh, Christer Dahlström, Lars Åberg, Rolf H Andersson samt Lena Hedlund;
- att till ordförande i styrelsen omvälja Sören Härnblad;
- att styrelsearvode skulle utgå med sammanlagt 1 030 000 kr, varav 250 000 kr till styrelsens ordförande och 130 000 kr till en var av övriga ledamöter;
- att fastställa principer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag;
- att till ledamöter av valberedning inför årsstämmorna 2011 utse Sören Härnblad, Anders Ericsson, Leif Mellqvist och Birgitta Härnblad;
- att bemyndiga styrelsen att emittera nya aktier eller konvertibla skuldebrev begränsat till sammanlagt högst 1 500 000 aktier
- att bolagsordningen skulle ändras så att kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett skall annonseras i Svenska Dagbladet. Ändringen villkorades av att ändring av sättet för kallelse till bolagsstämma i Aktiebolagslagen (ABL) träder i kraft som innebär att den föreslagna nya lydelsen av bolagsordningen är förenlig med ABL.

#### Valberedning

Årsstämman 2010 beslöt att utse en valberedning bestående av Sören Härnblad (styrelsens ordförande), Anders Ericsson, Birgitta Härnblad och Leif Mellqvist. Leif Mellqvist är också ledamot i HEBA:s styrelse. Valberedningen har till uppgift att ta fram förslag till ordförande på årsstämman, förslag till styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, i tillämpliga fall förslag till revisor samt förslag till arvode till styrelse och revisorer även som förslag till principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2012. I kallelsen till årsstämman 2011 presenteras valberedningens förslag i nyssnämnda frågor.

Ordförande i valberedningen är Anders Ericsson. Samtliga ledamöter i valberedningen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Leif Mellqvist och Sören Härnblad är styrelseledamöter i bolaget. Sören Härnblad är beroende i förhållande till en av bolagets större aktieägare (Birgitta Härnblad). Leif Mellqvist är oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. På bolagets hemsida har i god tid, mer än sex månader före årsstämman, uppgift lämnats om namnen på ledamöterna i valberedningen. På hemsidan har även uppgift lämnats om hur aktieägare kan lämna förslag till valberedningen. Valberedningen har haft två protokollförda möten under 2010.

#### Styrelse

Styrelsen i HEBA består av sju (7) ledamöter valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets verkställande direktör ingår ej i styrelsen. Styrelsens ledamöter har en lång och varierande erfarenhet från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt kunnande som fastighetskunnande, förvaltningskunnande och juridiskt kunnande samt redovisningskompetens. Samtliga ledamöter har erfarenhet av styrelsearbete i noterat bolag. Samtliga styrelseledamöter har genomgått Stockholmsbörsens utbildning för styrelseledamöter. Styrelsens ledamöter med uppgifter enligt punkten 2.6 i Koden presenteras på sid 67 i den tryckta årsredovisningen och på bolagets hemsida. Styrelsens ordförande, Sören Härnblad, är beroende i förhållande till större aktieägare men oberoende av bolaget. Samtliga övriga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för HEBA:s organisation och förvaltning. I arbetsordningen anges bland annat styrelsens allmänna åligganden, styrelsens arbetsformer, arbetsfördelning inom styrelsen, underlag för styrelsearbetet och principer för ekonomisk rapportering. Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställs av styrelsen och framgår av instruktion för arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen. Styrelsens sekreterare är advokat och verksam vid en fristående advokatbyrå.

Under 2010 har styrelsen haft elva möten varav två telefonmöten,

ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Christer Dahlström har varit förhindrad att delta i två möten. I övrigt har samtliga ledamöter deltagit vid samtliga möten. Bolagets revisor har närvarat vid två styrelsemöten varvid styrelsen också sammanträffat med revisorn utan närvaro av verkställande direktören. Utöver styrelsemöten har dessutom löpande kontakter mellan styrelsens ledamöter förekommit. Styrelsen har genomfört en utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete med mål att effektivisera och utveckla styrelsearbetet. Styrelsens ordförande har lett utvärderingsarbetet och resultatet av utvärderingen har diskuterats i styrelsen och också presenterats för valberedningen.

Styrelsen fastställde vid ett möte i augusti 2010 en arbetsordning för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören och övriga av styrelsens utsedda organ. Styrelsen har efter översyn och uppdatering fastställt bolagets policier samt fastställt en ny policy avseende alkohol och droger. I syfte att minimera riskerna för störningar i den löpande verksamheten har avtal träffats med externa parter om backup för såväl IT- som ekonomifunktionen. Styrelsen har under 2010 fastställt en kriskommunikationsplan. Styrelsens ordförande och delar av bolagets ledningsgrupp har genomgått utbildning i kriskommunikation.

Styrelsearbetet har bland annat innefattat behandling av förslag till delårsrapporter respektive bokslutskommuniké och årsredovisning.

Bokslutskommuniké för 2009 publicerades 22 februari 2010 och delårsrapporter har publicerats 5 maj, 5 augusti, 8 november. Styrelsen har också tagit ställning till investeringsbeslut rörande såväl nya fastigheter som investeringar i det befintliga beståndet och beslut avseende försäljningar av fastigheter. En icke oväsentlig del har också ägnats åt finansieringsfrågor i anslutning till beslutade investeringar.

#### **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, t ex 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 2010 haft 1 protokollfört möte varvid samtliga ledamöter deltagit.

#### **Finanskommitté**

Styrelsen har utsett en finanskommitté bestående av styrelsens ordförande, Sören Härnblad, Leif Mellqvist och Lars Åberg. Finanskommittén svarar för bevakning och rapportering till styrelsen avseende utvecklingen inom den finansiella marknaden. Finanskommittén lämnar rekommendationer till styrelsen som fattar beslut om val av strategi och planering av bolagets långsiktiga och kortsiktiga finansiering. Finanskommittén har inte haft några enskilda

sammanträden under 2010 utan de har haft telefonkontakter och rapporterat sina bedömningar och rekommendationer i samband med bolagets styrelsesammanträden.

#### **Verkställande direktör**

Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sidan 66 i den tryckta årsredovisningen samt på bolagets hemsida. Verkställande direktören är vid sidan av uppdraget för bolaget även styrelseledamot i Hifab Group AB.

#### **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 t o m 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.

Under 2010 har bolaget genomfört upphandling av revisorstjänster inför val av revisor vid årsstämman 2011.

Ersättning till revisorn framgår av not 8, sid 61 i den tryckta årsredovisningen.

#### **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 ÅRL och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

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 policyn 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. Oberoende externa konsulter värderar 1/3-del av bolagets fastigheter vid varje kvartalsbokslut och hela fastighetsbeståndet vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet externvärderas två gånger per kalenderår.

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 den externa informationsgivningen finns riktlinjer som säkerställer att bolaget lämnar korrekt information till marknaden.

Löpande uppföljning sker kontinuerligt såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Bolagets huvudansvariga 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 ändamålsenlig för en organisation av HEBAs storlek, varför styrelsen och bolagsledningen inte ser något behov av en särskild avdelad funktion för internrevision.

# Rapport över totalresultat, koncernen

| Belopp i Kkr   | Not  | 2010               | 2009           |
|--|------|--------------------|----------------|
| Hysesintäkter  | 4, 5 | 235 949            | 205 359        |
| <b>Fastighetskostnader</b>   |      |                    |                |
| Driftskostnader  | 6    | -89 007            | -77 474        |
| Underhållskostnader  |      | -8 259             | -8 061         |
| Fastighetsskatt  |      | -5 304             | -4 737         |
| Tomträttsavgälder  | 7    | -3 044             | -2 316         |
| <b>Bruttoresultat</b>  |      | <b>130 335</b>     | <b>112 771</b> |
| Central administration   | 6, 8 | -13 640            | -14 928        |
| Resultat fastighetsförsäljning   |      | 7 830              |                |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter  |      | 191 482            | 122 834        |
| <b>Rörelseresultat</b>   |      | <b>316 007</b>     | <b>220 677</b> |
| Finansiella intäkter   | 9    | 1 846              | 2 384          |
| Räntekostnader   |      | -33 355            | -19 103        |
| Värdeförändring räntederivat   | 3    | 5 175              | -2 828         |
|  |      | <b>-26 334</b>     | <b>-19 547</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |      | <b>289 673</b>     | <b>201 130</b> |
| Skatt på årets resultat  | 11   | -50 209            | -52 997        |
| <b>Resultat efter skatt</b>  |      | <b>239 464</b>     | <b>148 133</b> |
| <b>Övrigt totalresultat</b>  |      |                    |                |
| Värdeförändring finansiella instrument   |      | 330                | 159            |
| Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument   |      | -87                | -42            |
|  |      | <b>243</b>         | <b>117</b>     |
| <b>Summa totalresultat</b>   |      | <b>239 707</b>     | <b>148 250</b> |
| <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  |      | 5,80               | 3,59           |
| Utdelning per aktie (2010 förslag), kr   |      | 1,10 <sup>*)</sup> | 1,00           |
| Total utdelning (2010 förslag), kkr  |      | 45 408             | 41 280         |
| Antal aktier vid periodens slut, tusental  |      | 41 280             | 41 280         |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental  |      | 41 280             | 41 280         |

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

# Rapport över finansiell ställning, koncernen

| Belopp i Kkr                                 | Not | 31 dec 2010      | 31 dec 2009      |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| Immateriella anläggningstillgångar           | 12  | 1 338            | 1 505            |
|  |     | <b>1 338</b>     | <b>1 505</b>     |
| Förvaltningsfastigheter                      | 13  | 3 925 355        | 3 283 011        |
| Materiella anläggningstillgångar             | 14  | 2 632            | 2 153            |
|  |     | <b>3 927 987</b> | <b>3 285 164</b> |
| Derivatinstrument                            | 3   | 2 347            | -                |
|  |     | <b>2 347</b>     | <b>-</b>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>3 931 672</b> | <b>3 286 669</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| Kundfordringar                               | 16  | 326              | 162              |
| Övriga fordringar                            |     | 2 776            | 18 994           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 3 272            | 4 057            |
| Kortfristiga placeringar                     | 17  |                  | 182 400          |
|  |     | <b>6 374</b>     | <b>205 613</b>   |
| <b>Likvida medel</b>                         |     | 20 912           | 1 062            |
|  |     | <b>20 912</b>    | <b>1 062</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>27 286</b>    | <b>206 675</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>3 958 958</b> | <b>3 493 344</b> |

# Rapport över finansiell ställning, koncernen

| Belopp i Kkr   | Not | 31 dec 2010      | 31 dec 2009      |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                    |     |                  |                  |
| <b>EGET KAPITAL</b>  |     |                  |                  |
|  | 18  |                  |                  |
| Aktiekapital   |     | 34 400           | 34 400           |
| Övrigt tillskjutet kapital   |     | 6 880            | 6 880            |
| Säkringsreserv   |     | –                | –243             |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat                    |     | 2 124 690        | 1 926 506        |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |     | <b>2 165 970</b> | <b>1 967 543</b> |
| <b>SKULDER</b>   |     |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>  |     |                  |                  |
|  | 19  |                  |                  |
| Långfristiga räntebärande skulder                                  |     | 667 275          | 467 239          |
| Räntederivat   |     | –                | 2 828            |
| Uppskjuten skatteskuld   | 20  | 664 465          | 632 200          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  |     | <b>1 331 740</b> | <b>1 102 267</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>  |     |                  |                  |
|  | 19  |                  |                  |
| Leverantörsskulder   |     | 22 375           | 30 527           |
| Skatteskulder  |     | 2 067            |                  |
| Kortfristiga räntebärande skulder                                  |     | 404 541          | 365 685          |
| Övriga skulder   |     | 2 524            | 2 337            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                       | 21  | 29 741           | 24 985           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  |     | <b>461 248</b>   | <b>423 534</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |     | <b>3 958 958</b> | <b>3 493 344</b> |
| <b>Poster Inom linjen</b>  |     |                  |                  |
| Ställda säkerheter för räntebärande skulder                        | 22  | 1 126 072        | 908 485          |
| Ansvarsförbindelser  |     | Inga             | Inga             |

# Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

| Belopp i Kkr                   | Not | Aktiekapital  | Övrigt tillskjutet kapital | Säkringsreserv | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare |
|--------------------------------|-----|---------------|----------------------------|----------------|------------------------|---|
| <b>Koncernen</b>               | 18  |               |                            |                |                        |   |
| <b>Eget kapital 2008-12-31</b> |     | <b>34 400</b> | <b>6 880</b>               | <b>-360</b>    | <b>1 815 525</b>       | <b>1 856 445</b>  |
| Periodens totalresultat        |     |               |                            | 117            | 148 133                | 148 250   |
| Utdelningar                    |     |               |                            |                | -37 152                | -37 152   |
| <b>Eget kapital 2009-12-31</b> |     | <b>34 400</b> | <b>6 880</b>               | <b>-243</b>    | <b>1 926 506</b>       | <b>1 967 543</b>  |
| Periodens totalresultat        |     |               |                            | 243            | 239 464                | 239 707   |
| Utdelningar                    |     |               |                            |                | -41 280                | -41 280   |
| <b>Eget kapital 2010-12-31</b> |     | <b>34 400</b> | <b>6 880</b>               | <b>0</b>       | <b>2 124 690</b>       | <b>2 165 970</b>  |

# Rapport över kassaflöden, koncernen

| Belopp i Kkr   | 2010            | 2009            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>  |                 |                 |
| Resultat efter finansiella poster  | 289 673         | 201 130         |
| Återföring värdeförändring derivatinstrument                                       | -5 175          | 2 828           |
| Återföring resultat fastighetsförsäljning  | -7 830          |                 |
| Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter                                 | -191 482        | -122 834        |
| Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet                         | -754            | 1 283           |
| Betald skatt   | -4 460          | -13 223         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>79 972</b>   | <b>69 184</b>   |
| Förändring av rörelsekapital   | 12 406          | -5 150          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    | <b>92 378</b>   | <b>64 034</b>   |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>  |                 |                 |
| Investering i förvaltningsfastigheter  | -600 862        | -119 077        |
| Övriga investeringar   | -1 776          | -841            |
| Försäljning förvaltningsfastigheter  | 150 000         |                 |
| Försäljning av övriga anläggningstillgångar  | 98              | 67              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    | <b>-452 540</b> | <b>-119 851</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>   |                 |                 |
| Upptagna lån   | 239 006         | 272 150         |
| Amortering av lån  | -114            | -206            |
| Förändring av kortfristiga placeringar   | 182 400         | -182 400        |
| Utbetald utdelning   | -41 280         | -37 152         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                   | <b>380 012</b>  | <b>52 392</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>19 850</b>   | <b>-3 425</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>1 062</b>    | <b>4 487</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>20 912</b>   | <b>1 062</b>    |
| <b>Upplysning om räntor</b>  |                 |                 |
| Betald ränta uppgick till  | -33 326         | -19 262         |
| Erhållen ränta uppgick till  | 1 669           | 304             |

## Resultaträkning, moderbolaget

| Belopp i Kkr                                       | Not  | 2010           | 2009          |
|--|------|----------------|---------------|
| Hysesintäkter                                      |      | 191 989        | 186 424       |
| <b>Fastighetskostnader</b>                         |      |                |               |
| Driftskostnader                                    | 6    | -75 733        | -70 676       |
| Underhållskostnader                                |      | -10 498        | -10 965       |
| Fastighetskatt                                     |      | -4 612         | -4 365        |
| Tomträttsavgälder                                  | 7    | -2 383         | -2 316        |
| <b>Driftnetto</b>                                  |      | <b>98 763</b>  | <b>98 102</b> |
| Avskrivningar på fastigheter                       |      | -10 086        | -9 630        |
| <b>Bruttoresultat</b>                              |      | <b>88 677</b>  | <b>88 472</b> |
| Central administration                             | 6, 8 | -13 379        | -14 251       |
| Resultat vid försäljning av aktier i dotterföretag |      | 123 540        |               |
| Resultat fastighetsförsäljning                     |      | -5 883         |               |
| <b>Rörelseresultat</b>                             |      | <b>192 955</b> | <b>74 221</b> |
| Finansiella intäkter                               | 9    | 8 682          | 7 374         |
| Räntekostnader                                     |      | -26 471        | -19 050       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>           |      | <b>175 166</b> | <b>62 545</b> |
| Bokslutsdispositioner                              | 10   | 55             | 9 695         |
| Skatt på årets resultat                            | 11   | -11 441        | -17 782       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |      | <b>163 780</b> | <b>54 458</b> |

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

| Belopp i Kkr               | 2010           | 2009          |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Årets resultat             | 163 780        | 54 458        |
| Övrigt totalresultat       | -              | -             |
| <b>SUMMA TOTALRESULTAT</b> | <b>163 780</b> | <b>54 458</b> |

# Balansräkning, moderbolaget

| TILLGÅNGAR, Kkr                              | Not | 31 dec 2010      | 31 dec 2009      |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| Immateriella anläggningstillgångar           |     |                  |                  |
| Balanserade utgifter dataprogram             | 12  | 1 338            | 1 505            |
|  |     | <b>1 338</b>     | <b>1 505</b>     |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 13  | 976 455          | 959 432          |
| Inventarier                                  | 14  | 2 632            | 2 085            |
|  |     | <b>979 087</b>   | <b>961 517</b>   |
| Finansiella anläggningstillgångar            |     |                  |                  |
| Aktier i dotterföretag                       | 15  | 200              | 8 900            |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 370 718          | 89 379           |
|  |     | <b>370 918</b>   | <b>98 279</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>1 351 343</b> | <b>1 061 301</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar                      |     |                  |                  |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 601              | 9 368            |
| Kundfordringar                               | 16  | 295              | 156              |
| Övriga fordringar                            |     | 2 687            | 2 247            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 2 474            | 3 661            |
| Kortfristiga placeringar                     | 17  |                  | 182 400          |
|  |     | <b>6 057</b>     | <b>197 832</b>   |
| <b>Likvida medel</b>                         |     | 19 446           | 411              |
|  |     | <b>19 446</b>    | <b>411</b>       |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>25 503</b>    | <b>198 243</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>1 376 846</b> | <b>1 259 544</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          | 18  |                  |                  |
| Bundet eget kapital                          |     |                  |                  |
| Aktiekapital                                 |     | 34 400           | 34 400           |
| Reservfond                                   |     | 6 880            | 6 880            |
|  |     | <b>41 280</b>    | <b>41 280</b>    |
| Fritt eget kapital                           |     |                  |                  |
| Balanserad vinst                             |     | 245 434          | 232 256          |
| Årets vinst                                  |     | 163 780          | 54 458           |
|  |     | <b>409 214</b>   | <b>286 714</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>450 494</b>   | <b>327 994</b>   |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |     |                  | 55               |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 20  | 53 459           | 46 154           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>53 459</b>    | <b>46 154</b>    |
| <b>Skulder</b>                               |     |                  |                  |
| Långfristiga skulder                         | 19  |                  |                  |
| Långfristiga räntebärande skulder            |     | 411 275          | 467 239          |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 100              |                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>411 375</b>   | <b>467 239</b>   |
| Kortfristiga skulder                         | 19  |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 19 392           | 29 275           |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 13 102           | 839              |
| Skatteskulder                                |     | 279              |                  |
| Kortfristiga räntebärande skulder            |     | 404 541          | 363 694          |
| Övriga skulder                               |     | 2 494            | 2 165            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21  | 21 710           | 22 129           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>461 518</b>   | <b>418 102</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>1 376 846</b> | <b>1 259 544</b> |
| <b>Poster inom linjen</b>                    |     |                  |                  |
| Ställda säkerheter för räntebärande skulder  | 22  | 869 722          | 906 468          |
| Ansvarförbindelser                           |     | Inga             | Inga             |

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

| Belopp i Kkr                   | Not | Aktiekapital  | Reservfond   | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|--------------------------------|-----|---------------|--------------|--------------------|--------------------|
| <b>Moderbolaget</b>            | 18  |               |              |                    |                    |
| <b>Eget kapital 2008-12-31</b> |     | <b>34 400</b> | <b>6 880</b> | <b>269 408</b>     | <b>310 688</b>     |
| Utdelning                      |     |               |              | -37 152            | -37 152            |
| Årets vinst                    |     |               |              | 54 458             | 54 458             |
| <b>Eget kapital 2009-12-31</b> |     | <b>34 400</b> | <b>6 880</b> | <b>286 714</b>     | <b>327 994</b>     |
| Utdelning                      |     |               |              | -41 280            | -41 280            |
| Årets vinst                    |     |               |              | 163 780            | 163 780            |
| <b>Eget kapital 2010-12-31</b> |     | <b>34 400</b> | <b>6 880</b> | <b>409 214</b>     | <b>450 494</b>     |

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

| Belopp i Kkr   | 2010            | 2009           |
|--|-----------------|----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>  |                 |                |
| Resultat efter finansiella poster  | 175 166         | 62 545         |
| Återföring avskrivningar   | 11 480          | 10 711         |
| Återföring resultat bolagsförsäljning  | -123 540        |                |
| Återföring resultat fastighetförsäljning   | 5 883           |                |
| Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet                         | -2 217          | -16            |
| Betald skatt   | -1 672          | -11 727        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>65 100</b>   | <b>61 513</b>  |
| Förändring av rörelsekapital   | -6 010          | 15 067         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    | <b>59 090</b>   | <b>76 580</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>  |                 |                |
| Investering i byggnader och mark   | -39 713         | -43 814        |
| Övriga investeringar   | -1 776          | -941           |
| Försäljning av aktier i dotterföretag  | 150 000         |                |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter   | 6 721           |                |
| Försäljning av övriga anläggningstillgångar  | 49              | 67             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    | <b>115 281</b>  | <b>-44 688</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>   |                 |                |
| Upptagna lån   | -15 003         | 272 150        |
| Amortering av lån  | -114            | -206           |
| Förändring av kortfristiga placeringar   | 182 400         | -182 400       |
| Förändring av långfristiga fordringar  | -281 339        | -87 324        |
| Utbetald utdelning   | -41 280         | -37 152        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                   | <b>-155 336</b> | <b>-34 932</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>19 035</b>   | <b>-3 040</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>411</b>      | <b>3 451</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>19 446</b>   | <b>411</b>     |
| <b>Uppllysning om räntor</b>   |                 |                |
| Betald ränta uppgick till  | -27 151         | -19 208        |
| Erhållen ränta uppgick till  | 1 660           | 294            |



# Tilläggsupplysningar

## NOT 1 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 Birgitta Härnblad, JP Morgan Bank och Charlotte Ericsson.

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

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2010 har den 29 mars 2011 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 5 maj 2011.

### 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 2010. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporteringers rekommendation RFR 1:3. Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Från och med 1 januari 2010 har IFRS 3 Rörelseförvärv reviderats. Definitionen på vilka förvärv som ska klassificeras som rörelseförvärv har ändrats. Den reviderade standarden har inte inneburit någon förändrad klassificering för HEBAs del. Gjorda förvärv under 2010 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Övriga nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC har ej haft någon effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella ställning eller resultat.

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.

## NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

### 2.1 VIKTIGA UPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGÄNDAMÅL

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäcks- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 13.

### 2.2 KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen som upprättats enligt förvärvsmetoden omfattar förutom moderbolaget de helägda dotterföretagen HEBA Förvaltnings AB och HEBA Stockholm AB med tillhörande helägda dotterföretag. Försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då vi erhåller ett bestämmande inflytande och vid avyttring fram till och med den dag det bestämmande inflytandet upphör. Bolagsförvärv kan klassificeras antingen som rörelse- eller tillgångsförvärv. Gjorda bolagsförvärv under 2010 avser fastigheter och har klassificerats som tillgångsförvärv, dvs att någon redovisning ej sker av uppskjuten skatt hänförlig till förvärven.

### 2.3 INTÄKTER

Hysesintäkter periodiseras linjärt över hyesperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Räntetäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

### 2.4 OPERATIONELL LEASING

Hyseskontrakt och tomträttsavgälder redovisas som operationella leasingavtal, se not 5 och 7.

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.

### 2.5 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.

### 2.6 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadposition. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Som extern värderingsman har Forum Fastighetsekonomi AB anlits som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under kvartalet.

Utgifter för reparationer som avser annat än löpande underhåll och byte av mindre delar aktiveras, dvs att värdehöjande utgifter aktiveras. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt närmast föregående kvartalsbokslut, med avdrag för genomförda investeringar under kvartalet och direkta transaktionskostnader.

### 2.7 INVENTARIER

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet med 20 % per år.

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

|                        | Koncernen    |            | Moderbolaget |            |
|------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                        | 2010         | 2009       | 2010         | 2009       |
| Driftskostnader        | 801          | 514        | 782          | 457        |
| Central administration | 445          | 457        | 445          | 457        |
| <b>Summa</b>           | <b>1 246</b> | <b>971</b> | <b>1 227</b> | <b>914</b> |

### 2.8 NEDSKRIVNINGAR

Nedskrivning sker när det redovisade värdet överstiger det s k återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

### 2.9 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

### 2.9.1 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.

### 2.9.2 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.

### 2.9.3 Derivatinstrument

Säkringsredovisat derivat (räntetak) redovisas i koncernen till verkligt värde i rapport över finansiell ställning under förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. HEBA tillämpar säkringsredovisning enligt metoden för kassaflödessäkring vilket innebär att värdeförändringar som beräknats som effektiva redovisas som säkringsreserv inom eget kapital. Resultatredovisning sker sedan i takt med att den säkrade posten redovisas i rapport över totalresultat. Värdeförändringar som beräknats som ineffektiva samt värdeförändring för derivatinstrument som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning bruttoredo visas löpande i rapport över totalresultat.

Ingångna Swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta har ej säkringsredovisats. Värdeförändringen redovisas därför löpande i rapport över totalresultat.

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

### 2.9.4 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.

### 2.9.5 Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i rapport över totalresultat/resultaträkning. Räntekostnaden aktiveras vid större ny-, till-, eller ombyggnader. 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.

## 2.10 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 2010 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 avgiftbestämd plan.

Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för VD uppgår till 354 (274) kkr.

## 2.11 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 rapport över finansiell ställning/balansräkning. Förändring av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i rapport över totalresultat/resultaträkning.

## 2.12 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2:3 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2:3 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 är följande:

### 2.12.1 Byggnader och mark

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

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

### 2.12.2 Inventarier

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

## NOT 3 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 129 Mkr bundits på 2 år, 380 Mkr på 4 år och 158 Mkr på 5 år. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 3,6 (2,8) % medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,4 (3,3) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 2,1 Mkr för år 2011.

Av räntebärande skulder på 1 071,8 (832,9) Mkr löper 206,7 (347,5) Mkr samt checkräkningskredit på 0 (5,1) Mkr med rörlig ränta. Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2010 framgår av nedanstående tabell.

### Räntebindningsstruktur 2010-12-31

| Förfallotidpunkt, År | Volym, Mkr     | Snittränta, % | Andel, %   |
|----------------------|----------------|---------------|------------|
| 2011                 | 404,5          | 3,6           | 38         |
| 2012                 | 129,3          | 2,4           | 12         |
| 2014 och framåt      | 538,0          | 3,8           | 50         |
| <b>Summa</b>         | <b>1 071,8</b> | <b>3,6</b>    | <b>100</b> |

### Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränteriskerna har avtal tecknats om ränteswappar om totalt 509 Mkr enligt följande:

| Startdag     | Förfalldag | Nominellt belopp<br>Mkr | Orealiserad<br>värdeförändring<br>Mkr |
|--------------|------------|-------------------------|---------------------------------------|
| 2010-04-16   | 2012-04-16 | 129                     | 1,1                                   |
| 2010-12-30   | 2014-06-18 | 180                     | -1,1                                  |
| 2009-12-01   | 2014-12-01 | 100                     | 0,5                                   |
| 2011-10-19   | 2016-10-19 | 100                     | 1,8                                   |
| <b>Summa</b> |            | <b>509</b>              | <b>2,3</b>                            |

Samtliga räntederivat förfaller efter 2011 och redovisas som långfristiga. Räntederivat är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

Teckande swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i rapport över totalresultat.

Tidigare tecknat avtal om säkringsredovisat räntetak gällde tom 2 september 2010.

#### Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån skall omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. HEBA minimerar risken genom god lönsamhet och en soliditet, sett över tiden, på minst 50%. Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2010 till 1 071,8 (832,9) Mkr, varav 0 (5,1) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBAs fastighetslån per 31 december 2010 framgår av nedanstående tabell.

#### Kapitalbindningsstruktur 2010-12-31

| Förfallotidpunkt, År | Lånebelopp, Mkr | Andel av totala lån, % |
|----------------------|-----------------|------------------------|
| 2011                 | 417,5           | 39                     |
| 2012                 | 129,3           | 12                     |
| 2014 och framåt      | 525,0           | 49                     |
| <b>Summa</b>         | <b>1 071,8</b>  | <b>100</b>             |

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde.

#### Kredit- och motpartsrisk

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

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

#### Nedskrivningar

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

|                             | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|-----------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                             | 2010       | 2009       | 2010         | 2009       |
| Kundfordringar              | 1 061      | 959        | 1 030        | 893        |
| Reserv osäkra fordringar    | -735       | -797       | -735         | -737       |
| <b>Summa kundfordringar</b> | <b>326</b> | <b>162</b> | <b>295</b>   | <b>156</b> |

## NOT 4 RAPPORTERING PER SEGMENT

| Koncernen 2010                                    | Innerstaden    | Söderort         | Västerort      | Huddinge       | Lidingö<br>& Täby | Borlänge      | Koncernen<br>totalt |
|---|----------------|------------------|----------------|----------------|-------------------|---------------|---------------------|
| Hysesintäkter                                     | 18 437         | 119 326          | 25 883         | 24 592         | 30 702            | 17 009        | 235 949             |
| <b>Fastighetskostnader</b>                        |                |                  |                |                |                   |               |                     |
| Driftskostnader                                   | -6 455         | -45 834          | -10 153        | -9 657         | -9 896            | -7 012        | -89 007             |
| Underhållskostnader                               | -777           | -3 286           | -891           | -1 025         | -654              | -1 626        | -8 259              |
| Fastighetsskatt                                   | -673           | -2 452           | -615           | -583           | -598              | -383          | -5 304              |
| Tomträttsavgälder                                 |                | -2 161           | -883           |                |                   |               | -3 044              |
| <b>Bruttoresultat</b>                             | <b>10 532</b>  | <b>65 593</b>    | <b>13 341</b>  | <b>13 327</b>  | <b>19 554</b>     | <b>7 988</b>  | <b>130 335</b>      |
| <b>Värdeförändring</b>                            |                |                  |                |                |                   |               |                     |
| Resultat fastighetsförsäljning                    |                |                  |                |                |                   | 7 830         | 7 830               |
| Fastighet, orealiserad                            | 25 474         | 67 502           | 15 774         | 40 217         | 27 457            | 15 058        | 191 482             |
| <b>Resultat</b>                                   | <b>36 006</b>  | <b>133 095</b>   | <b>29 115</b>  | <b>53 544</b>  | <b>47 011</b>     | <b>30 876</b> | <b>329 647</b>      |
| <b>Tillgångar</b>                                 |                |                  |                |                |                   |               |                     |
| Förvaltningsfastigheter                           | 461 647        | 2 132 108        | 374 100        | 320 000        | 637 500           |               | 3 925 355           |
| Övriga anläggningstillgångar *)                   | 301            | 2 222            | 482            | 460            | 505               | 0             | 3 970               |
| Kortfristiga fordringar *)                        | 483            | 3 569            | 774            | 738            | 810               | 0             | 6 374               |
| Ofördelade tillgångar                             |                |                  |                |                |                   |               | 20 912              |
| <b>Summa tillgångar</b>                           | <b>462 431</b> | <b>2 137 899</b> | <b>375 356</b> | <b>321 198</b> | <b>638 815</b>    | <b>0</b>      | <b>3 956 611</b>    |
| <b>Kortfristiga ej räntebärande skulder</b>       |                |                  |                |                |                   |               |                     |
| Fördelade skulder *)                              | 4 139          | 30 592           | 6 632          | 6 330          | 6 947             | 0             | 54 640              |
| Ofördelade skulder                                |                |                  |                |                |                   |               | 2 067               |
| <b>Summa kortfristiga ej räntebärande skulder</b> | <b>4 139</b>   | <b>30 592</b>    | <b>6 632</b>   | <b>6 330</b>   | <b>6 947</b>      | <b>0</b>      | <b>56 707</b>       |
| <b>Investeringar</b>                              | <b>7 008</b>   | <b>565 699</b>   | <b>5 442</b>   | <b>2 989</b>   | <b>21 058</b>     | <b>442</b>    | <b>602 638</b>      |

| Koncernen 2009                                    | Innerstaden    | Söderort         | Västerort      | Huddinge       | Lidingö & Täby | Borlänge       | Koncernen totalt |
|---|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Hysesintäkter                                     | 18 511         | 94 493           | 24 471         | 23 989         | 26 279         | 17 616         | 205 359          |
| <b>Fastighetskostnader</b>                        |                |                  |                |                |                |                |                  |
| Driftskostnader                                   | -5 950         | -38 380          | -9 488         | -9 058         | -8 120         | -6 478         | -77 474          |
| Underhållskostnader                               | -631           | -3 749           | -1 331         | -657           | -781           | -912           | -8 061           |
| Fastighetskatt                                    | -538           | -2 151           | -628           | -585           | -508           | -327           | -4 737           |
| Tomträttsavgälder                                 |                | -1 433           | -883           |                |                |                | -2 316           |
| <b>Bruttoresultat</b>                             | <b>11 392</b>  | <b>48 780</b>    | <b>12 141</b>  | <b>13 689</b>  | <b>16 870</b>  | <b>9 899</b>   | <b>112 771</b>   |
| <b>Värdetförändring</b>                           |                |                  |                |                |                |                |                  |
| Fastighet, orealiserad                            | 15 825         | 39 731           | 11 855         | 30 330         | 19 474         | 5 619          | 122 834          |
| <b>Resultat</b>                                   | <b>27 217</b>  | <b>88 511</b>    | <b>23 996</b>  | <b>44 019</b>  | <b>36 344</b>  | <b>15 518</b>  | <b>235 605</b>   |
| <b>Tillgångar</b>                                 |                |                  |                |                |                |                |                  |
| Förvaltningsfastigheter                           | 429 300        | 1 499 900        | 353 100        | 277 000        | 589 211        | 134 500        | 3 283 011        |
| Övriga anläggningstillgångar *)                   | 307            | 1 805            | 492            | 470            | 516            | 68             | 3 658            |
| Kortfristiga fordringar *)                        | 336            | 19 577           | 539            | 515            | 565            | 457            | 21 989           |
| Kortfristiga placeringar                          |                | 162 400          |                |                | 20 000         |                | 182 400          |
| Ofördelade tillgångar                             |                |                  |                |                |                |                | 2 286            |
| <b>Summa tillgångar</b>                           | <b>429 943</b> | <b>1 683 682</b> | <b>354 131</b> | <b>277 985</b> | <b>610 292</b> | <b>135 025</b> | <b>3 493 344</b> |
| <b>Kortfristiga ej räntebärande skulder</b>       |                |                  |                |                |                |                |                  |
| Fördelade skulder *)                              | 4 425          | 26 065           | 7 106          | 6 783          | 7 444          | 6 025          | 57 848           |
| <b>Summa kortfristiga ej räntebärande skulder</b> | <b>4 425</b>   | <b>26 065</b>    | <b>7 106</b>   | <b>6 783</b>   | <b>7 444</b>   | <b>6 025</b>   | <b>57 848</b>    |
| <b>Investeringar</b>                              | <b>2 845</b>   | <b>19 380</b>    | <b>20 357</b>  | <b>3 777</b>   | <b>71 642</b>  | <b>1 917</b>   | <b>119 918</b>   |

\*) Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckeltal.

Koncernens bruttoresultat enligt ovan överensstämmer med redovisat bruttoresultat i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan bruttoresultatet 130 335 (112 771) Kkr och resultatet efter finansiella poster 289 673 (201 130) Kkr består av central administration -13 640 (-14 928) Kkr, vinst vid fastighetsförsäljning 7 830 (0) Kkr, värdetförändring 196 657 (120 006) Kkr och finansnetto -31 509 (-16 719) Kkr.

## NOT 5 HYRESINTÄKTER

| Kontraktsförfallostruktur | Antal kontrakt | Kontraktsvärde | Andel av värdet |
|---------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Kommersiellt, löptid      |                |                |                 |
| 2011                      | 98             | 1 940          | 1%              |
| 2012                      | 38             | 2 373          | 1%              |
| 2013                      | 34             | 2 442          | 1%              |
| 2014                      | 45             | 3 469          | 2%              |
| Övriga                    | 11             | 971            | 0%              |
| <b>Summa lokaler</b>      | <b>226</b>     | <b>11 195</b>  | <b>5%</b>       |
| Vakanta lokaler           | 46             | 973            | 0%              |
| Interna kontrakt          | 9              | 1 290          | 1%              |
| Bostäder                  | 3 098          | 214 790        | 91%             |
| Garage och p-platser      | 1 409          | 6 945          | 3%              |
| <b>Summa</b>              | <b>4 788</b>   | <b>235 193</b> | <b>100%</b>     |

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2010-12-31 uppgick kontrakten till 4 788 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 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**

Medelantalet anställda har varit följande:

|                         | 2010      | varav män | 2009      | varav män |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Moderbolaget            | 27        | 19        | 26        | 18        |
| Dotterföretag           | 2         | 2         | 4         | 2         |
| <b>Koncernen totalt</b> | <b>29</b> | <b>21</b> | <b>30</b> | <b>20</b> |

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                           | 2010<br>Löner och<br>ersättn. | Sociala<br>kostnader | 2009<br>Löner och<br>ersättn. | Sociala<br>kostnader |
|---------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| Moderbolaget              | 12 975                        | 5 840                | 12 173                        | 8 369                |
| (varav pensionskostnader) |                               | [1 957]              |                               | [4 617]              |
| Dotterföretag             | 870                           | 278                  | 1 684                         | 522                  |
| (varav pensionskostnader) |                               | [26]                 |                               | [10]                 |
| <b>Koncernen totalt</b>   | <b>13 845</b>                 | <b>6 118</b>         | <b>13 857</b>                 | <b>8 891</b>         |
| (varav pensionskostnader) |                               | [1 983]              |                               | [4 627]              |

En engångspost 2009 om 2,5 Mkr avser pensionskostnader vid förtida pensionsavgång. Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 578 (465) Kkr styrelse och VD.

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

|                         | 2010<br>Styrelse<br>och VD | Övriga<br>anställda | 2009<br>Styrelse<br>och VD | Övriga<br>anställda |
|-------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|
| Moderbolaget            | 3 179                      | 9 796               | 2 501                      | 9 672               |
| Dotterföretag           | 0                          | 870                 | 307                        | 1 377               |
| <b>Koncernen totalt</b> | <b>3 179</b>               | <b>10 666</b>       | <b>2 808</b>               | <b>11 049</b>       |

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämans beslut utgått med 1 030 (1 030) Kkr varav 250 (250) Kkr till styrelsens ordförande och med 130 (130) Kkr till envar av övriga ledamöter.

Därutöver har arvode enligt räkning utgått till advokatbyrån Bird & Bird, där styrelsens ordförande Sören Härnblad är verksam med 862 (885) kkr avseende juridiska konsultationer varav juridiskt biträde vid fastighetsförvärv samt avyttring ingår med 689 (678) Kkr.

Något särskilt arvode utgår ej för kommittéarbete.

Verkställande direktör

Till VD har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 2 106 Kkr. För VD utgår pensionspremie och sjukförsäkring om 28 procent av den fasta månadslönen.

Pensionspremien kan dock inte överstiga vad som är fullt avdragsgillt för bolaget.

Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2010 uppgick till 578 Kkr.

Därutöver har VD rätt till direktpension från bolaget fr o m 62 år t o m fyllda 65 år.

Pensionen utgår beroende på pensionsålder med mellan 60-75% av den fasta lönen.

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, 4 personer varav en fr.om. september 2010 har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 1 973 Kkr.

Därutöver tillkommer bonus för år 2010 med 122 Kkr. Bonus kan högst uppgå till en månadslön.

Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2010 uppgick till 489 Kkr.

Övrig personal

Företagets bonusssystem omfattar all heltidsanställd personal förutom VD.

Bonus kan högst uppgå till en månadslön.

| Könsfördelning bland ledande befattningshavare<br>Koncern och moderbolag | 2010 | 2009 |
|--|------|------|
| <b>Andel kvinnor</b>   |      |      |
| Styrelse   | 29%  | 29%  |
| Övriga ledande befattningshavare   | 20%  | 25%  |

| Sjukfrånvaro<br>Koncern och moderbolag | 2010 | 2009 |
|--|------|------|
| Total sjukfrånvaro                     | 2%   | 3%   |
| – sjukfrånvaro för män                 | 2%   | 4%   |
| – sjukfrånvaro för kvinnor             | 2%   | 1%   |
| – anställda 30–49 år                   | 1%   | 3%   |
| – anställda 50 år –                    | 3%   | 3%   |

**NOT 7 TOMTRÄTTSAVGÄLDER**

|                              | Koncernen    |              | Moderbolaget |              |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                              | 2010         | 2009         | 2010         | 2009         |
| Förfallotidpunkt inom ett år |              |              |              |              |
| Förfallotidpunkt 1–5 år      | 602          | 462          | 602          | 462          |
| Förfallotidpunkt efter 5 år  | 2 442        | 1 854        | 1 781        | 1 854        |
| <b>Summa</b>                 | <b>3 044</b> | <b>2 316</b> | <b>2 383</b> | <b>2 316</b> |

**NOT 8 CENTRAL ADMINISTRATION**

I kostnaderna för central administration ingår bl a kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, börskostnader, finansiella rapporter, revisionsarvoden samt avskrivningar på kontorsinventarier. Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

|   | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|---|------------|------------|--------------|------------|
|   | 2010       | 2009       | 2010         | 2009       |
| Revisionsuppdraget                            | 431        | 366        | 431          | 366        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget |            |            |              |            |
| Skatterådgivning                              |            | 26         |              | 26         |
| Övriga tjänster                               | 9          |            | 9            |            |
| <b>Summa</b>                                  | <b>440</b> | <b>392</b> | <b>440</b>   | <b>392</b> |

**NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER**

|                                      | Koncernen    |              | Moderbolaget |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                      | 2010         | 2009         | 2010         | 2009         |
| Utdelning på aktier i dotterföretag  |              |              | 7 000        | 5 000        |
| Utdelning allframtidsbrandförsäkring | 954          | 611          | 917          | 611          |
| Ränteutgifter                        | 506          | 1 386        | 494          | 1 376        |
| Räntebidrag                          | 386          | 387          | 271          | 387          |
| <b>Summa</b>                         | <b>1 846</b> | <b>2 384</b> | <b>8 682</b> | <b>7 374</b> |

**NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

|                                  | Moderbolaget |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|
|                                  | 2010         | 2009         |
| Överavskrivning på inventarier   | 55           | 25           |
| Återföring av periodiseringsfond |              | 9 670        |
| <b>Summa</b>                     | <b>55</b>    | <b>9 695</b> |

**NOT 11 SKATT**

|   | Koncernen      |                | Moderbolaget   |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 2010           | 2009           | 2010           | 2009           |
| <b>Aktuell skatt</b>  |                |                |                |                |
| Årets skattekostnad   | -7 892         | -16 953        | -4 286         | -14 202        |
| Skatt hänförlig till tidigare år                                  | 141            |                | 150            |                |
| <b>Uppskjuten skatt</b>   |                |                |                |                |
| Obeskattade reserver i koncernföretag                             | 14             | 2 982          |                |                |
| Finansiella instrument  | -1 361         | 744            |                |                |
| Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde | -41 111        | -39 770        | -7 305         | -3 580         |
| <b>Summa</b>  | <b>-50 209</b> | <b>-52 997</b> | <b>-11 441</b> | <b>-17 782</b> |
| <b>Redovisat resultat före skatt</b>                              | <b>289 673</b> | <b>201 130</b> | <b>175 221</b> | <b>72 240</b>  |
| Skatt enligt gällande skattesats (26,3 %)                         | -76 184        | -52 897        | -46 083        | -18 999        |
| Skatt hänförlig till tidigare år                                  | 141            |                | 150            |                |
| Skattefri vinst försäljning aktier                                |                |                | 32 491         |                |
| Återföring uppskjuten skatt vid försäljning                       | 35 943         |                |                |                |
| Avdrag uppskjuten skatt vid försäljning                           | -10 278        |                |                |                |
| Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter                           | 262            | 178            | 2 089          | 1 492          |
| Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader                            | -93            | -278           | -88            | -275           |
| <b>Summa</b>  | <b>-50 209</b> | <b>-52 997</b> | <b>-11 441</b> | <b>-17 782</b> |
| <b>Effektiv skattesats</b>  | <b>17,3%</b>   | <b>26,3%</b>   | <b>6,5%</b>    | <b>24,6%</b>   |

**NOT 12 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

|                                      | Koncernen    |              | Moderbolaget |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                      | 2010         | 2009         | 2010         | 2009         |
| Ingående anskaffningsvärde           | 1 672        | 1 327        | 1 672        | 1 327        |
| Investeringar                        |              | 345          |              | 345          |
| Utgående anskaffningsvärde           | 1 672        | 1 672        | 1 672        | 1 672        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar  | -167         |              | -167         |              |
| Årets avskrivningar                  | -167         | -167         | -167         | -167         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar  | -334         | -167         | -334         | -167         |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b> | <b>1 338</b> | <b>1 505</b> | <b>1 338</b> | <b>1 505</b> |

Avser balanserade utgifter för dataprogram.

**NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER/BYGGNADER OCH MARK**

|                                     | Koncernen        |                  | Moderbolaget     |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                     | 2010             | 2009             | 2010             | 2009             |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>      |                  |                  |                  |                  |
| Ingående balans                     | 3 283 011        | 3 041 100        |                  |                  |
| Investeringar                       | 600 862          | 119 077          |                  |                  |
| Försäljningar                       | -150 000         |                  |                  |                  |
| Värdeförändring                     | 191 482          | 122 834          |                  |                  |
| <b>Utgående balans</b>              | <b>3 925 355</b> | <b>3 283 011</b> |                  |                  |
| <b>Byggnader</b>                    |                  |                  |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde          |                  |                  | 924 980          | 881 167          |
| Investeringar                       |                  |                  | 39 713           | 43 813           |
| Försäljningar                       |                  |                  | -15 196          |                  |
| Utgående anskaffningsvärde          |                  |                  | 949 497          | 924 980          |
| Ingående ackumulerade avskrivningar |                  |                  | -84 343          | -74 713          |
| Försäljningar                       |                  |                  | 2 592            |                  |
| Årets avskrivningar                 |                  |                  | -10 086          | -9 630           |
| Utgående ackumulerade avskrivningar |                  |                  | -91 837          | -84 343          |
| <b>Mark</b>                         |                  |                  |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde          |                  |                  | 118 795          | 118 795          |
| Utgående anskaffningsvärde          |                  |                  | 118 795          | 118 795          |
| <b>Utgående planenligt värde</b>    |                  |                  | <b>976 455</b>   | <b>959 432</b>   |
| <b>Taxeringsvärden</b>              |                  |                  |                  |                  |
| Byggnader                           | 1 566 139        | 1 300 265        | 2 169 806        | 1 237 991        |
| Mark                                | 962 472          | 635 035          | 829 019          | 619 925          |
| Varav mark tomträtter               | -280 334         | -152 514         | -219 229         | -152 514         |
| <b>Summa</b>                        | <b>2 248 277</b> | <b>1 782 786</b> | <b>2 779 596</b> | <b>1 705 402</b> |

Förvaltningsfastigheterna betraktas skattemässigt som omsättningstillgångar.

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

Fastighetsbeståndet utgörs av bostadsfastigheter i Stockholmsområdet. Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Genom löpande ombyggnader och förvärv av nybyggda fastigheter håller en betydande del av lägenhetsbeståndet en modern standard. Totalt är ca 40 % av lägenheterna ny- eller ombyggda 1996 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 s k 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 indexuppräknings. Hyrorna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontraktstidens utgång.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån, sannolik köpare och fastighetens marknadssituation.
- Avkastningskraven sträcker sig från 2,7 % i Stockholms innerstad till 4,8 % i Hågernäs Strand.

## NOT 14 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR/INVENTARIER

|                                      | Koncernen    |              | Moderbolaget |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                      | 2010         | 2009         | 2010         | 2009         |
| Ingående anskaffningsvärde           | 6 984        | 10 396       | 6 363        | 9 775        |
| Investeringar                        | 1 776        | 495          | 1 776        | 495          |
| Försäljningar och utrangeringar      | -2 054       | -3 907       | -1 433       | -3 907       |
| Utgående anskaffningsvärde           | 6 706        | 6 984        | 6 706        | 6 363        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar  | -4 831       | -7 718       | -4 278       | -7 222       |
| Försäljningar och utrangeringar      | 2 003        | 3 858        | 1 431        | 3 858        |
| Årets avskrivningar                  | -1 246       | -971         | -1 227       | -914         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar  | -4 074       | -4 831       | -4 074       | -4 278       |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b> | <b>2 632</b> | <b>2 153</b> | <b>2 632</b> | <b>2 085</b> |
| Framtida minimileaseavgifter         |              |              |              |              |
| Förfallotidpunkt inom ett år         | 119          | 53           | 119          | 53           |
| Förfallotidpunkt 1-5 år              | 451          | 194          | 451          | 194          |

## NOT 15 AKTIER I DOTTERFÖRETAG

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier i dotterföretag.

| Direktägda dotterföretag/<br>Org nr/Säte       | Antal | Andel (%) | Bokfört värde | Eget kapital |
|--|-------|-----------|---------------|--------------|
| HEBA Förvaltnings AB<br>556601-0657, Stockholm | 1 000 | 100       | 100           | 100          |
| HEBA Stockholm AB<br>556793-0374, Stockholm    | 1 000 | 100       | 100           | 100          |
| <b>Summa</b>                                   |       |           | <b>200</b>    |              |

Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

## NOT 16 KUNDFORDRINGAR

|                              | Koncernen    |            | Moderbolaget |            |
|------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                              | 2010         | 2009       | 2010         | 2009       |
| <b>Kundfordringar</b>        | <b>1 061</b> | <b>959</b> | <b>1 030</b> | <b>893</b> |
| Reserv vid årets början      | 797          | 4 109      | 737          | 3 801      |
| Årets reserveringar          | 285          | 414        | 239          | 408        |
| Återförda reserveringar      | -97          | -568       | -70          | -526       |
| Konstaterade förluster       | -250         | -3 158     | -171         | -2 946     |
| <b>Reserv vid årets slut</b> | <b>735</b>   | <b>797</b> | <b>735</b>   | <b>737</b> |
| <b>Summa</b>                 | <b>326</b>   | <b>162</b> | <b>295</b>   | <b>156</b> |

### Förfallostruktur kundfordringar

|                                   | Koncernen |      | Moderbolaget |      |
|-----------------------------------|-----------|------|--------------|------|
|                                   | 2010      | 2009 | 2010         | 2009 |
| Förfallet belopp                  | 1 042     | 931  | 1 011        | 866  |
| Varav förfallna mellan 0-90 dgr   | 231       | 128  | 200          | 112  |
| Varav förfallna mellan 90-180 dgr | 32        | 148  | 32           | 145  |
| Varav förfallna mer än 180 dgr    | 779       | 655  | 779          | 609  |
| Reserv för osäkra fordringar      | 735       | 797  | 735          | 737  |

## NOT 17 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                    | Koncernen |                | Moderbolaget |                |
|--------------------|-----------|----------------|--------------|----------------|
|                    | 2010      | 2009           | 2010         | 2009           |
| Deposition på bank |           | 182 400        |              | 182 400        |
| <b>Summa</b>       |           | <b>182 400</b> |              | <b>182 400</b> |

Avser tillfällig överskottslikviditet i samband med förvärvet av fastigheten Stubinen 3.

## NOT 18 AKTIEKAPITAL

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

## NOT 19 SKULDER

|   | Koncernen        |                   | Moderbolaget   |                   |
|---|------------------|-------------------|----------------|-------------------|
|   | 2010             | 2009              | 2010           | 2009              |
| Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år (varav checkräkningskredit) | 404 541<br>[0]   | 365 685<br>[5150] | 404 541<br>[0] | 363 694<br>[5150] |
| Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år                   | 56 707           | 57 849            | 56 977         | 54 408            |
| Räntebärande skulder med förfallotidpunkt 1-5 år                                  | 667 275          | 380 229           | 411 275        | 380 229           |
| Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år                              |                  | 87 010            |                | 87 010            |
| Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år                    |                  |                   | 100            |                   |
| <b>Summa exkl uppskjuten skatteskuld och räntederivat</b>                         | <b>1 128 523</b> | <b>890 773</b>    | <b>872 893</b> | <b>885 341</b>    |

## NOT 20 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

|  | Koncernen      |                | Moderbolaget  |               |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|
|  | 2010           | 2009           | 2010          | 2009          |
| <b>Skatt avseende:</b>   |                |                |               |               |
| <b>Obeskattade reserver i koncernföretag</b>                             |                |                |               |               |
| Ingående balans  | 14             | 2 996          |               |               |
| Förändring rapport över totalresultat                                    | -14            | -2 982         |               |               |
| <b>Utgående balans</b>   | <b>0</b>       | <b>14</b>      |               |               |
| <b>Finansiella instrument</b>  |                |                |               |               |
| Ingående balans  | -829           | -129           |               |               |
| Förändring rapport över finansiell ställning                             | 85             | 44             |               |               |
| Förändring rapport över totalresultat                                    | 1 361          | -744           |               |               |
| <b>Utgående balans</b>   | <b>617</b>     | <b>-829</b>    |               |               |
| <b>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde</b> |                |                |               |               |
| Ingående balans  | 633 015        | 593 245        | 46 154        | 42 574        |
| Försäljning fastigheter via bolag  | -10 278        |                |               |               |
| Förändring rapport över totalresultat                                    | 41 111         | 39 770         | 7 305         | 3 580         |
| <b>Utgående balans</b>   | <b>663 848</b> | <b>633 015</b> | <b>53 459</b> | <b>46 154</b> |
| <b>Summa utgående balans</b>   | <b>664 465</b> | <b>632 200</b> | <b>53 459</b> | <b>46 154</b> |

**NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                   | Koncernen     |               | Moderbolaget  |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                   | 2010          | 2009          | 2010          | 2009          |
| Upplupna lönerelaterade kostnader | 1 937         | 1 872         | 1 937         | 1 624         |
| Upplupna räntor                   | 815           | 1 768         | 815           | 1 763         |
| Förutbetalda hyresintäkter        | 17 633        | 11 645        | 14 815        | 10 443        |
| Övrigt                            | 9 356         | 9 700         | 4 143         | 8 299         |
| <b>Summa</b>                      | <b>29 741</b> | <b>24 985</b> | <b>21 710</b> | <b>22 129</b> |

**NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

|   | Koncernen        |                | Moderbolaget   |                |
|---|------------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 2010             | 2009           | 2010           | 2009           |
| Fastighetsinteckningar  | 1 125 828        | 725 726        | 869 478        | 723 709        |
| (varav inteckningar i tomträtt)   | [476 735]        | [220 385]      | [220 385]      | [220 385]      |
| Pantförskrivning  | 0                | 182 400        | 0              | 182 400        |
| depositplacering  |                  |                |                |                |
| Skuld till Stockholms stads brandförsäkringskontor (särskild förmånsrätt enligt förmånsrättslagens övergångsbestämmelser 3 p) | 244              | 359            | 244            | 359            |
| <b>Summa</b>  | <b>1 126 072</b> | <b>908 485</b> | <b>869 722</b> | <b>906 468</b> |

**ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE**

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1:3 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2:3. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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 29 mars 2011

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 29 mars 2011.  
Deloitte AB

Jan Palmqvist  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen, bolagsstyrningsrapporten och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Heba Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2010. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 44-64. 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, bolagsstyrningsrapporten och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen, koncernredovisningen och bolagsstyrningsrapporten 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, koncernredovisningen och bolags-

styrningsrapporten samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen, koncernredovisningen och bolagsstyrningsrapporten. 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 29 mars 2011  
Deloitte AB

Jan Palmqvist  
Auktoriserad revisor

# Ledning



## MARCUS TÄRNÄSEN

Projektchef  
Född 1973  
Anställd sedan 2010  
**Tidigare anställningar:**  
DTZ Sweden AB och NCC Boende  
**Utbildning:** Civ Ing KTH  
**Tidigare ledande befattningar:**  
Projektchef, Exploateringschef  
**Aktieinnehav i HEBA:** 0

## FRANK SADLEIR

Ekonomichef  
Född 1956  
Anställd sedan 1999  
**Tidigare anställningar:**  
Försäkringskassan, Skatteverket och Deloitte  
**Utbildning:** Civilekonom  
**Tidigare ledande befattningar:**  
Auktoriserad revisor  
**Aktieinnehav i HEBA:** 1 200 B-aktier

## ANN-MARIE SEVERIN

VD-assistent  
Född 1955  
Anställd sedan 2009  
**Tidigare anställningar:**  
SAS och Austrian Airlines  
**Utbildning:** Marknadsekonom IHM  
**Tidigare ledande befattningar:**  
Marknadschef  
**Aktieinnehav i HEBA:** 0

## LENNART KARLSSON

VD  
Född 1954  
Anställd sedan 2008  
**Tidigare anställningar:**  
VD Akademiska Hus Stockholm AB och VD Förvaltnings AB Galären  
**Utbildning:** Civ Ing KTH, MBA Handelshögskolan i Stockholm  
**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Hifab Group AB  
**Aktieinnehav i HEBA:** 20 000 B-aktier

## JAN LUNDIN

Förvaltningsansvarig  
Född 1961  
Anställd sedan 2003  
**Tidigare anställningar:**  
Gatukontoret och Stockholmshem  
**Utbildning:** Gymnasieingenjör  
**Tidigare ledande befattningar:**  
Förvaltare, Arbetschef  
**Styrelseuppdrag:**  
Förvaltarföreningen i Stockholm  
**Aktieinnehav i HEBA:** 0

# Styrelse och revisor



## SÖREN HÄRNBLAD

Ordförande  
Danderyd, född 1945  
Styrelseledamot sedan 1984  
**Utbildning:** Jur kand  
**Nuvarande befattning:** Advokat vid Bird & Bird Advokat KB  
**Övriga styrelseuppdrag:** Ordförande i AB Energivården och Energivården Holding AB samt ledamot i Härnblad Förvaltning AB och Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB,  
**Eget aktieinnehav i Heba Fastighets AB:** 34 320 A-aktier, 177 456 B-aktier  
**Aktieinnehav via bolag:** 62 600 B-aktier  
**Aktieinnehav inklusive närstående och via bolag:** 1 149 480 A-aktier, 4 255 040 B-aktier

## ROLF H ANDERSSON

Ledamot  
Lidingö, född 1950  
Styrelseledamot sedan 2003  
**Utbildning:** Byggnadsingenjör  
**Nuvarande befattning:** Egen företagare i fastighetsbranschen  
**Övriga styrelseuppdrag:** Ledamot i Bro Byggnads AB, Förvaltnings AB Kubiken  
**Eget aktieinnehav i Heba Fastighets AB:** 822 900 B-aktier  
**Aktieinnehav inklusive närstående och via bolag:** 1 023 900 B-aktier

## CHRISTER DAHLSTRÖM

Ledamot  
Stockholm, född 1943  
Styrelseledamot sedan 2006  
**Utbildning:** Pol mag  
**Tidigare ledande befattningar:** VD i Priveq, VD Skandia Investment  
**Övriga styrelseuppdrag:** Ordförande Pinntuvorna Invest AB, ledamot i Xano Industri AB och Svolder AB  
**Eget aktieinnehav i Heba Fastighets AB:** 8 000 B-aktier

## CHRISTINA HOLMBERG

Ledamot  
Lidingö, född 1967  
Styrelseledamot sedan 2005  
**Utbildning:** Jur kand  
**Nuvarande befattning:** VD i Lansén Förvaltnings AB  
**Övriga styrelseuppdrag:** Ledamot i Lansén Förvaltnings AB, andre vice ordförande i Fastighetsägarna Stockholms fullmäktige  
**Eget aktieinnehav i Heba Fastighets AB:** 457 080 A-aktier, 1 954 902 B-aktier  
**Aktieinnehav inklusive närstående och via bolag:** 457 080 A-aktier, 1 954 902 B-aktier

## 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 Memfive AB, Terana AB, G-Förvaltning AB, Vindrosen AB, AB Selfinans, Ingemar Björk Förvaltnings AB, Aktieslussen AB samt ledamot i Ikano Bank SA och AB Nytorget  
**Eget aktieinnehav i Heba Fastighets AB via bolag:** 59 880 B-aktier genom bolag

## 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 Analysgruppen AB  
**Eget aktieinnehav i Heba Fastighets AB:** 144 840 A-aktier, 136 939 B-aktier

## LENA HEDLUND

Ledamot  
Stocksund, född 1961  
Styrelseledamot sedan 2008  
**Utbildning:** Civilekonom, Byggnadsingenjör  
**Nuvarande befattning:** Kommunikationschef SBAB (Från 2 maj 2011 Chef Kundkommunikation Alecta)  
**Tidigare ledande befattningar:** Stf Chef utlåning SBAB, Chef företagsmarknad SBAB, kreditanalytiker, Värderingsman, försäljning Stadshypotek AB  
**Övriga styrelseuppdrag:** Ledamot i Insyningsrådet vid Centrala Studiestödsnämnden, CSN  
**Eget aktieinnehav i Heba Fastighets AB:** 2 000 B-aktier

Aktieinnehav avser per den 31 december 2010

## REVISOR

Deloitte AB vald 2007 och vald fram till bolagsstämma 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 räntetäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.

**Genomsnittlig ränta på fastighetslån**

Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

**Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.

**Belåningsgrad**

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

**Soliditet**

Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

**Avkastning eget kapital**

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.

**Avkastning på sysselsatt kapital**

Resultatet efter finansnetto exklusive jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till balansomslutning minus icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.

**Avkastning totalt kapital**

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

**DATA PER AKTIE****Resultat efter skatt**

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

**Kassaflöde**

Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

**Eget kapital**

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

**Substansvärde**

Eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

**Fastigheternas bokförda värde**

Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

**DEFINITIONER FÖR AKTIEINFORMATIONEN SID 40–41****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.





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 61 fastigheter, ca 3 100 bostäder och 300 lokaler. HEBA är sedan år 1994 noterad på Nasdaq OMX Stockholmsbörsen, Mid Cap listan.

**Ytterligare information om bolaget finns på [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)**