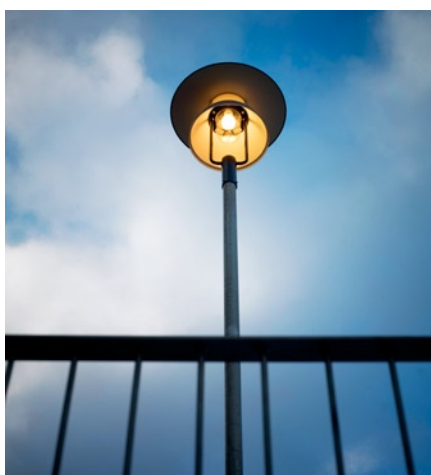


Delårsrapport 1 januari – 30 september 2009

HEBA FASTIGHETS AB

- Hysesintäkterna uppgick till 153,6 (146,4) Mkr.
- Bruttoresultatet uppgick till 88,3 (81,7) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 97,6 (37,5) Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar med 32,5 (-18,9) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster exklusive värdeförändringar uppgick till 65,1 (56,4) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 72,0 (27,0) Mkr, vilket motsvarar 1,75 (0,65) kr per aktie.



Kv 3

Lågkonjunkturen öppnar möjligheter



”HEBA arbetar aktivt med att utveckla nya byggrätter för att producera nya hyreslägenheter”

HEBAs resultat efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, avseende tredje kvartalet 2009 har ökat med drygt 15 procent jämfört med samma period föregående år. Förbättringen beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter, en effektivisering av fastighetsdriften samt minskade kostnader för central administration och ett förbättrat finansnetto.

HEBAs verksamhet fortsätter att utvecklas mycket positivt trots lågkonjunktur och oro på den finansiella marknaden. Vakansgraden är fortsatt väldigt låg och efterfrågan på bolagets hyresbostäder är hög. De få vakanser som bolaget har avser i första hand lokaler. HEBA har därför omvandlat ett antal vakanta lokaler i Vällingby till 14 nya bostäder som färdigställdes under oktober 2009.

Trots att HEBA har utökat upplåningen med 180 Mkr för förvärvet av Lijeholmens Bostadsfastigheter AB har finansnettot förbättrats till följd av sänkta räntenivåer på bolagets rörliga lån. Den låga räntan har bidragit till att intresset för omvandlingar av hyresrätt till bostadsrätt i Stockholm har ökat de senaste månaderna. Detta har i sin tur haft en stabiliserande inverkan på prisutvecklingen för bostadsfastigheter i Stockholm.

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

HEBA har en långsiktig strategi att växa i Stockholmsregionen. Den rådande lågkonjunkturen i kombination med den instabila finansmarknaden öppnar möjligheter för det finansiellt starka HEBA att förvärva fastigheter med god avkastning. I juni i år tecknade HEBA avtal om förvärv av en fastighet under uppförande i Liljeholmen med tillträde den 1 april 2010. Fastigheten omfattar 72 lägenheter och det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 176 Mkr. HEBA arbetar även aktivt med att utveckla nya byggrätter för att producera nya hyreslägenheter i Stockholmsområdet.

Lennart Karlsson
VD, HEBA Fastighets AB

Delårsrapport januari – september 2009

TREDJE KVARTALET 2009

Hyresintäkterna uppgick till 51,3 (49,9) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 29,1 (22,1) Mkr. I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet och räntederivat med 3,6 (0) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 25,5 (22,1) Mkr.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2009

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Hyresintäkterna uppgick till 153,6 (146,4) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till generella hyreshöjningar för bostäder och färdigställandet av kvarteret Styrmannen på Lidingö.

Fastighetskostnaderna uppgick till 65,3 (64,7) Mkr. Kostnaderna för central administration uppgick till 11,3 (10,0) Mkr och har ökat bland annat till följd av en engångspost om 2,5 Mkr avseende pensionskostnader vid förtida pensionsavgång. Resultatet efter finan-

siella poster uppgick till 97,6 (37,5) Mkr eller 2,37 (0,91) kr/aktie och efter skatt till 72,0 (27,0) Mkr eller 1,75 (0,65) kr/aktie. I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet och räntederivat med 32,5 (-18,9) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 65,1 (56,4) Mkr.

FASTIGHETSINNEHAV OCH MARKNAD

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

Uthyrningsbar yta är 209 000 (209 000) kvm innehållande 2 999 (2 983) bostäder och 211 (206) lokaler. Samtliga bostäder i Stockholm med närförorter och Borlänge är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

I värdehöjande åtgärder i fastigheterna har investerats 31,8 (72,0) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,9 (1,6) Mkr.

HEBA har under perioden färdigställt ombyggnaden av lokaler till bostäder i Vällingby och Borlänge. Totalt har 15 st nya lägenheter färdigställts.

I juni 2009 tecknade HEBA ett överlåtelseavtal med Citycon Oyj koncernen avseende 100% av aktierna i Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB med tillträde den 1 april 2010. Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB omfattar tomträtten till fastigheten Stubinen 3 i Liljeholmen som är en tredimensionell fastighet. På fastigheten uppförs för närvarande två byggnader med 72 st lägenheter om sammantaget ca 6 100 kvm boarea med planerat färdigställande till den 1 april 2010, då även förvärvet kommer att redovisas i bokföringen. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 176 Mkr. HEBA har säkerställt finansieringen av förvärvet genom nyupplåning i juni 2009 av 180 Mkr till en räntenivå om 3,9% som är säkrad i 5 år. Vid kontraktstillfället erlades en handpenning om 17,6 Mkr och resterande köpeskilling erläggs vid tillträdet. Överskottslikviden har tillfälligt placerats i deposition på bank till en intäktsränta om 1,3%.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick till 4,5 (0,7) Mkr och omsättningstillgångar uppgick till 188,9 (30,3) Mkr, varav 162,4 (0) Mkr utgör kortfristiga placeringar. Det egna kapitalet uppgick till 1 891,2 (1 911,8) Mkr motsvarande en soliditet om 57,2 (59,6)%.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 38,1 (10,5) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 755,0 (582,4) Mkr, varav 14,0 (17,2) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den effektiva räntan för den totala lånestocken har vid periodens utgång minskat till 2,8 (4,6)%. Utav totala lånebeloppet på 741,0 (565,2) Mkr löper 360,5 (364,6) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

LÅNESTRUKTUR 2009-09-30

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2009	360,6	1,3	49
2011	100,0	4,1	13
2012	0,5	4,0	0
2014	279,9	4,0	38
Summa	741,0	2,7	100
Räntesäkring		0,1	
Effektiv ränta		2,8	

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,1 (1,6) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,2 (1,4) år. Avtal har tecknats om räntetak för ett sammanlagt belopp om 300 Mkr enligt följande:

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

HEBA har tecknat avtal om ränteswap om 180 Mkr med startdag 18 juni och med en löptid om 5 år. Derivatet marknadsvärderas vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i resultaträkningen. Per 30 september uppgick derivatets marknadsvärde till -2,0 Mkr.

FASTIGHETSVÄRDERING

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september ett bedömt marknadsvärde om 3 107,4 (3 171,0) Mkr. 1/3-del av fastighetsbeståndet har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB och resterande 2/3-delar har internvärderats. Forum Fastighetsekonomi AB har även varit rådgivande när avkastningskraven i de interna värderingarna bestämts.

HEBA har beslutat att externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut och att externvärdera koncernens samtliga fastigheter vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under en rullande 12-månadersperiod.

Substansvärde per aktie beräknas till 61 (63) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Mkr	2009-09	2008-09	2008-12
Bokfört värde vid periodens början	3 041,1	3 117,9	3 117,9
Förvärv			
Investeringar	31,8	88,5	99,7
Statliga bidrag		-16,5	-16,5
Försäljningar			
Värdeförändring	34,5	-18,9	-160,0
Bokfört värde vid periodens slut	3 107,4	3 171,0	3 041,1

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 90% från bostads-hyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. HEBAs fastigheter är till huvudsaklig del belägna i attraktiva områden som präglas av övrefterfrågan.

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

Samtliga fastigheter värderas årsvis till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet. Resterande fastigheter värderas internt. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Marknadens förändringar i avkastningskrav kan därför få stor resultatpåverkan.

HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 100 Mkr bundits t o m 2011 och 280 Mkr t o m 2014. I syfte att begränsa ränterisikerna för de rörliga lånen har avtal tecknats om räntetak om 300 Mkr t o m 2 september 2010 till 4% Stibor (3M).

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER 2009

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

HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

MODERBOLAGET

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 139,8 (133,7) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 52,7 (45,5) Mkr. I resultatet ingår utdelning från dotterföretag med 5,0 (5,0) Mkr.

PROGNOS 2009

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

EKONOMISK INFORMATION

- Bokslutskommuniké 2009 publiceras den 22 februari 2010.
- Årsredovisning 2009 publiceras mars 2010.
- Årsstämma avhålls den 5 maj 2010.
- Delårsrapport januari – mars 2010 publiceras den 5 maj 2010
- Delårsrapport januari – juni 2010 publiceras den 5 augusti 2010.
- Delårsrapport januari – september 2010 publiceras den 8 november 2010.

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

Stockholm den 9 november 2009

HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson

Verkställande direktör

Rapport över totalresultat

Mkr	2009 jul-sep	2008 jul-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2008 jan-dec
Hyresintäkter	51,3	49,9	153,6	146,4	197,0
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-14,5	-14,8	-54,4	-53,4	-75,5
Underhållskostnader	-2,2	-1,9	-5,6	-6,6	-8,4
Fastighetskatt	-1,2	-0,8	-3,6	-3,0	-4,0
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,6	-1,7	-1,7	-2,3
Bruttoresultat	32,8	31,8	88,3	81,7	106,8
Central administration	-2,7	-3,5	-11,3	-10,0	-13,5
Värdförändring förvaltningsfastigheter	3,3		34,5	-18,9	-160,0
Värdförändring räntederivat	0,3		-2,0		
Rörelseresultat	33,7	28,3	109,5	52,8	-66,7
Finansiella intäkter	0,6	1,1	1,7	3,2	4,2
Räntekostnader	-5,2	-7,3	-13,6	-18,5	-26,6
	-4,6	-6,2	-11,9	-15,3	-22,4
Resultat efter finansiella poster	29,1	22,1	97,6	37,5	-89,1
Aktuell skatt	-5,1	-4,7	-12,3	-2,6	-1,7
Uppskjuten skatt	-2,5	-1,5	-13,3	-7,9	65,3
Resultat efter skatt	21,5	15,9	72,0	27,0	-25,5
Övrigt totalresultat a)					
Värdförändring finansiella instrument	0,1	-4,4	0,0	-0,4	-4,4
Skatteeffekt avseende värdförändring finansiella instrument	-0,1	1,2	0,0	0,1	1,2
	0,0	-3,2	0,0	-0,3	-3,2
Summa totalresultat för perioden	21,5	12,7	72,0	26,7	-28,7
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr *	0,52	0,39	1,75	0,65	-0,62
Utdelning, kr					0,90
Total utdelning, kkr					37 152

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

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

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2009 30 sep	2008 30 sep	2008 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1,6	0,7	1,3
Förvaltningsfastigheter	3 107,4	3 171,0	3 041,1
Materiella anläggningstillgångar	2,4	2,4	2,7
Omsättningstillgångar	188,9	30,3	8,9
Likvida medel	4,5	0,7	4,5
Summa tillgångar	3 304,8	3 205,1	3 058,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 891,2	1 911,8	1 856,4
Långfristiga räntebärande skulder	380,3	200,6	200,4
Räntederivat	2,0		
Uppskjuten skatteskuld	609,4	670,4	596,1
Kortfristiga räntebärande skulder	374,7	381,8	360,6
Övriga kortfristiga skulder	47,2	40,5	45,0
Summa skulder	1 413,6	1 293,3	1 202,1
Summa eget kapital och skulder	3 304,8	3 205,1	3 058,5
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	801,7	630,7	620,7
Ansvarförbindelser	Inga	Inga	Inga

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2009 jul-sep	2008 jul-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2008 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster	29,1	22,1	97,6	37,5	-89,1
Återföring värdeförändring derivatinstrument	-0,3		2,0		
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3,3		-34,5	18,9	160,0
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,4	-4,2	0,9	0,2	-3,3
Betald skatt	-4,0	-1,9	-11,4	-10,8	-9,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	21,9	16,0	54,6	45,8	58,5
Förändring av rörelsekapital	3,7	-17,3	-16,5	-35,3	-10,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25,6	-1,3	38,1	10,5	48,2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-15,4	-11,9	-31,8	-88,5	-99,7
Övriga investeringar	-0,2	-1,0	-0,9	-1,6	-3,3
Statliga bidrag		16,5		16,5	16,5
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,1		0,1		0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15,5	3,6	-32,6	-73,6	-86,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Förändring av låneskulder	-7,5	-2,6	194,1	101,0	79,6
Förändring av kortfristiga placeringar			-162,4		
Utbetald utdelning			-37,2	-38,5	-38,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7,5	-2,6	-5,5	62,5	41,1
Periodens kassaflöde	2,6	-0,3	0,0	-0,6	3,2
Likvida medel vid periodens början	1,9	1,0	4,5	1,3	1,3
Likvida medel vid periodens slut	4,5	0,7	4,5	0,7	4,5
Upplysning om betalda räntor					
Betald ränta uppgick till	5,6	7,1	14,1	19,0	27,7

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2008-01-01	34,4	6,9	2,8	1 879,5	1 923,6
Periodens totalresultat			-0,3	27,0	26,7
Utdelning				-38,5	-38,5
Utgående balans 2008-09-30	34,4	6,9	2,5	1 868,0	1 911,8
Periodens totalresultat			-2,9	-52,5	-55,4
Ingående balans 2009-01-01	34,4	6,9	-0,4	1 815,5	1 856,4
Periodens totalresultat				72,0	72,0
Utdelning				-37,2	-37,2
Utgående balans 2009-09-30	34,4	6,9	-0,4	1 850,3	1 891,2

Segmentsrapportering

Januari – sep 2009

Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Koncernen
Hysesintäkter	13,9	70,8	18,1	18,0	19,6	13,2	153,6
Fastighetskostnader	-5,1	-32,1	-8,7	-7,3	-6,5	-5,6	-65,3
Bruttoresultat	8,8	38,7	9,4	10,7	13,1	7,6	88,3

Januari – sep 2008

Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Koncernen
Hysesintäkter	13,2	68,4	17,5	17,4	17,2	12,7	146,4
Fastighetskostnader	-5,4	-32,5	-8,1	-6,8	-6,3	-5,6	-64,7
Bruttoresultat	7,8	35,9	9,4	10,6	10,9	7,1	81,7

Koncernens bruttoresultat enligt ovan överensstämmer med redovisat bruttoreultat i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan bruttoresultatet 88,3 (81,7) Mkr och resultatet efter finansiella poster 97,6 (37,5) Mkr består av central administration -11,3 (-10,0) Mkr, värdeförändring 32,5 (-18,9) Mkr och finansnetto -11,9 (-15,3) Mkr.

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

Nyckeltal

	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2008 jan-dec	2007 jan-sep	2006 jan-sep	2005 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	209	207	207	202	202	232
Direktavkastning, % ¹⁾	3,8	3,4	3,5	3,3	4,1	4,2
Bokfört värde per m ² (totalyta), kr	14 900	15 198	14 575	14 137	11 866	9 941
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	38,1	10,5	48,2	60,1	24,3	22,7
Investeringar, Mkr	32,7	90,1	103,0	107,5	42,6	17,1
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	5,9	4,1	3,7	6,6	7,8	5,7
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁴⁾	2,7	5,2	3,6	4,1	2,8	2,4
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,4	0,3	0,3	0,2	0,2	0,4
Belåningsgrad, % ⁶⁾	24,3	18,4	18,4	15,5	12,4	22,5
Soliditet, % ⁷⁾	57,2	59,6	60,7	61,7	65,3	55,7
Avkastning eget kapital, % ⁸⁾	5,1	1,9	-1,3	12,0	16,2	4,1
Avkastning på sysselsatt kapital, % ⁹⁾	5,6	3,0	-2,6	13,7	15,3	4,9
Avkastning totalt kapital, % ¹⁰⁾	4,7	2,4	-2,0	11,1	9,5	3,7
Data per aktie a)						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	1,75	0,65	-0,62	3,92	5,08	0,96
Kassaflöde, kr ¹²⁾	0,92	0,26	1,17	1,46	0,59	0,55
Eget kapital, kr ¹³⁾	45,82	46,31	44,97	44,26	39,34	31,23
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	60,52	62,53	59,34	59,43	51,78	42,23
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁵⁾	75,28	76,82	73,67	71,46	59,46	55,84
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

DEFINITIONER

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

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2008 jan-dec
Hyresintäkter	139,8	133,7	180,1
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-49,6	-48,9	-69,2
Underhållskostnader	-7,8	-8,9	-11,9
Fastighetsskatt	-3,3	-2,7	-3,7
Tomträttsavgälder	-1,7	-1,7	-2,3
Driftnetto	77,4	71,5	93,0
Avskrivningar på fastigheter	-7,0	-6,6	-9,0
Bruttoresultat	70,4	64,9	84,0
Central administration	-10,8	-9,2	-12,3
Resultat fastighetsförsäljning			-0,4
Rörelseresultat	59,6	55,7	71,3
Finansiella intäkter	6,7	8,2	9,1
Räntekostnader	-13,6	-18,4	-26,5
	-6,9	-10,2	-17,4
Resultat efter finansiella poster	52,7	45,5	53,9
Bokslutsdispositioner			-9,6
Aktuell skatt	-10,6	-1,2	-0,3
Uppskjuten skatt	-1,9	-10,1	-7,8
Resultat efter skatt	40,2	34,2	36,2

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2009 30 sep	2008 30 sep	2008 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1,6	0,7	1,3
Materiella anläggningstillgångar	948,0	924,2	927,8
Finansiella anläggningstillgångar	8,8	8,8	8,8
Kortfristiga fordringar	201,2	33,2	17,2
Likvida medel	0,4		3,4
Summa tillgångar	1 160,0	966,9	958,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	313,7	308,7	310,7
Obeskattade reserver	9,7	0,1	9,7
Avsättningar	44,5	44,9	42,6
Långfristiga skulder	380,3	200,6	200,3
Kortfristiga skulder	411,8	412,6	395,2
Summa skulder	846,3	658,2	647,8
Summa eget kapital och skulder	1 160,0	966,9	958,5

Granskningsrapport

HEBA Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 30 september 2009 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

SLUTSATS

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

Stockholm den 9 november 2009
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor