

Bokslutskommuniké 2017

HEBA redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat med 14 procent och fortsätter att växa. Under året har 184 hyresrätter förvärvats i Huddinge samt ett äldreboende i Täby med totalt 62 lägenheter. Under 2018 färdigställs 155 ungdomsbostäder i Tullinge.

HELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 334,8 (295,4) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 214,8 (181,6) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 137,5 (120,6) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 319,3 (321,9) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 14,3 (-3,7) Mkr.
- Periodens resultat uppgick till 367,9 (372,5) Mkr, vilket motsvarar 8,91 (9,02) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 132,7 (122,0) kr per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,80 (1,60) kr per aktie.



2017 – ett skördeår för HEBA



»Jag ser med stor spänning fram emot den förändring vi ser på fastighetsmarknaden.«

HEBA har under 2017 färdigställt flera nyproduktions- och renoveringsprojekt och skördar nu de senaste årens investeringar genom ökade hyresintäkter och förbättrad lönsamhet.

Inflyttning har ägt rum i 184 nya bostäder i Flemingsbergsdalen samt tillträde till ett nytt äldreboende i Täby. HEBA:s ROT-program fortskrider och vi har renoverat cirka 100 lägenheter i Västertorp och Vällingby. De nya och renoverade fastigheterna bidrar till ökade hyresintäkter. Merparten av projekten färdigställdes under senare delen av 2017, varför ökningen av hyresintäkter får fullt genomslag först under 2018. Då situationen var likartad för ett år sedan blev därför utfallet för hyresintäkterna 2017 mycket bra.

Hyresintäkterna 2017 ökade till 334,8 (295,4) Mkr och driftöverskottet ökade till 214,8 (181,6) Mkr. Värdeförändringar fastigheter uppgick till 319,3 (321,9) Mkr och värdeförändringar räntederivat uppgick till 14,3 (-3,7) Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 367,9 (372,5) Mkr vilket motsvarar 8,91 (9,02) kr per aktie.

Värdet på bolagets fastigheter den 31 december 2017 uppgick till 8 771,0 (7 524,5) Mkr. Det är en värdeökning med 1 246,5 Mkr under året. Bortsett från årets investeringar så uppgår värdestegringen till 319,3 Mkr eller 4,2 procent år 2017. Det kan jämföras med 4,9 procent under föregående år. Värdena på bostadsfastigheter i Stockholmsområdet fortsätter att stiga, men i en lugnare takt. Substansvärdet på HEBA:s aktie ökade från 122,01 kr i december 2016 till 132,69 kr i december 2017, vilket är en ökning med 8,8 procent. Styrelsen föreslår en utdelning om 1,80 (1,60) kr/aktie.

HEBA har för närvarande 155 ungdomslägenheter i nyproduktion i Tullinge som färdigställs i oktober 2018. HEBA tecknade under 2017 ett avtal om förvärv av ett vårdboende i Täby och tillträdet var i december. Fastigheten omfattar ca 4 300 m². HEBA genomför ett ROT-program som omfattar cirka 100 lägenheter per år de kommande åren. Under 2018 renoveras cirka 130 lägenheter med en sammantagen investering om drygt 139 Mkr. Den sammanlagda investeringen under 2017 uppgår till cirka 900 Mkr.

Under 2017 fick vi verkligen fart på vårt energiarbete. Energianvändningen minskade med 7,9 procent, vilket innebär att vi redan 2017 nådde vårt 2020 mål med en minskning med 20 procent från året 2008. Under året fick vi kvitto på att vi har en duktig och effektiv organisation när vi nominerades till Fastighetsbranschens prestigefyllda pris Kundkristallen, som delas ut för trettonde året i rad av Aktiv Bo. Nomineringen är för kategorierna bästa servicelyft och bästa nyproduktion.

HEBA:s mål är att skapa aktieägarvärde genom att växa i Stockholmsområdet med god lönsamhet. De senaste årens investeringar börjar nu ge effekt genom ökade hyresintäkter och förbättrad lönsamhet. Vi ser en positiv resultatutveckling även kommande året. HEBA:s förvaltningsorganisation är mycket effektiv, med stabila och fina nyckeltal i driften. Med starka finanser, pågående projektportfölj och en marknad som darrar, ser jag med tillförsikt fram emot HEBA:s utveckling under 2018.

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Bokslutskommuniké

1 januari – 31 december 2017

FJÄRDE KVARTALET 2017

Hysesintäkterna ökade till 90,1 (76,9) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 32,5 (31,4) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 32,7 (29,3) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på förändringar i fastighetsbeståndet, bl a med förvärv av färdigställd nyproduktion i Flemingsbergsdalen, 184 lägenheter. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 57,6 (206,9) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat och räntederivatens värde har förbättrats till följd av stigande långa marknadsräntor.

RÄKENSKAPSÅRET 2017

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 334,8 (295,4) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 120,0 (113,8) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 137,5 (120,6) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på förändringar i fastighetsbeståndet, bl a med förvärv av färdigställd nyproduktion i Flemingsbergsdalen den 1 september 2017 samt förvärv av två äldreboenden och färdigställd nyproduktion av två bostadsfastigheter under 2016. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 333,6 (318,2) Mkr. Resultat före skatt uppgick till 471,1 (439,9) Mkr eller 11,41 (10,66) kr/aktie och efter skatt till 367,9 (372,5) Mkr eller 8,91 (9,02) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid räkenskapsårets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 68 (64) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 62 fastigheter är bostadsfastigheter, 5 fastigheter är samhällsfastigheter och 1 projektfastighet. Uthyrningsbar area är 249 900 (231 500) m² innehållande 3 320 (3 128) bostäder och 375 (282) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

Investeringar och försäljningar

HEBA har den 1 december av Besqab förvärvat samhällsfastigheten Fuxen 2 i Täby. Byggnaden färdigställdes 2015 och omfattar ett äldreboende med 62 lägenheter och med en total area om 4 300 m². Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgår till 200 Mkr. Hyresgäst är Vardagas dotterbolag Silverhemmen Vård och Omsorg AB som tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

HEBA har den 1 september av Skanska Hyresbostäder förvärvat den nybyggda bostadsfastigheten Generatorm 7 i Flemingsbergsdalen, Huddinge. Fastigheten omfattar fyra hyreshus med 184 lägenheter, 1 700 m² lokalarea och med en totalarea om 13 200 m² samt 86 garageplatser. Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgick till 424 Mkr.

HEBA har i mars 2017 förvärvat fastigheten Capella 2 i Tullinge. Nedlagd kostnad uppgår till 66,3 Mkr, varav 17,2 Mkr avser markförvärv. HEBA har tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om att på totalentreprenad

uppföra 155 ungdomsbostäder omfattande totalt 5 275 m² bostadsarea och 52 parkeringsplatser. Färdigställande av totalentreprenaden planeras ske i oktober 2018. Investeringen beräknas totalt uppgå till 240 Mkr.

HEBA har den 1 mars 2017 av Risudden Holding AB förvärvat en samhällsfastighet för LSS-boende med 6 lägenheter och gemensamhetsutrymme omfattande totalt 575 m² i Årstaberget vid Liljeholmen. Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgick till 23,5 Mkr.

Övriga nyinvesteringar under 2017 uppgick till 4,8 Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 208,3 (117,1) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 2,3 (2,9) Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under 2017 uppgick till 927,2 (717,8) Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 8 771,0 Mkr jämfört med 7 524,5 Mkr föregående år. Koncernens samtliga fastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

HEBA har beslutat att vid varje kvartalsbokslut internvärdera 2/3-delar av fastighetsbeståndet och externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Som huvudmetod vid värderingen har en s.k. 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 fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,9 procent på Lidingö till 4,2 procent i Huddinge. Värdeökningen totalt under januari - december uppgick till 4,2 (4,9) procent.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2017	2016
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	jan-dec	jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	7 524,5	6 627,7
Förvärv och nybyggnation	718,9	600,8
Investeringar i befintliga fastigheter	208,3	117,1
Försäljningar		-143,0
Värdeförändring	319,3	321,9
Bokfört värde vid periodens slut	8 771,0	7 524,5

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 6,1 (1,8) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 4 293,2 (3 991,3) Mkr motsvarande en soliditet om 48,8 (52,6) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 172,5 (150,9) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 3 227,5 (2 400,8) Mkr, varav 65,2 (63,6) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 120,0 (80,0) Mkr och 627,7 (337,4) Mkr löper med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens utgång till 1,8 (2,0) procent.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 422,9 (2 504,1) Mkr. I likhet med föregående år finns inga eventalförpliktelser.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2017 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2017-12-31

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2018	687,7	1,0	21
2019	477,0	1,1	15
2020	497,0	2,4	15
2021	844,0	1,7	26
2022 och framåt	721,8	2,4	23
Summa	3 227,5	1,8	100

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 993,9 (993,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid periodens utgång.

Räntederivat 2017-12-31

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-6,9
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-5,7
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-10,1
2016-08-08	2022-08-08	144,0	-5,6
2016-08-08	2023-08-08	100,0	-5,6
2016-08-08	2023-08-08	180,0	-10,1
2017-05-08	2025-05-08	97,9	-12,5
Summa		993,9	-56,5

Räntederivat upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 december uppgick derivatens verkliga värde till -56,5 Mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. HEBA bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument förutom räntebärande skulder där verkligt värde överstiger bokfört värde med 54 Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBA:s fastighetslån per 31 december 2017 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2017-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2018	755,0	23
2019	863,5	27
2020	579,0	18
2021	830,0	26
2022	200,0	6
Summa	3 227,5	100

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 2,2 (2,1) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,5 (2,8) år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBA:s totala hyresintäkter kommer cirka 83 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBA:s fastigheter är belägna i Stockholmregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

HEBA:s enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga bostadsfastigheter och tre samhällsfastigheter är anslutna till fjärrvärme. Två samhällsfastigheter använder bergvärme. HEBA bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men fjärrvärmekostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,7 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,2 miljarder kronor.

HEBA:s finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat 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 cirka 79 procent av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att goda lånevillkor uppnås.

Redovisningsprinciper

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

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som

användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar som kan påverka koncernen träder i kraft den 1 januari 2018:

IFRS 9 Finansiella instrument - Standarden innehåller bl a nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar, säkringsredovisning och nedskrivningar av kreditförluster. Övergången bedöms inte få någon väsentlig påverkan på HEBA:s finansiella rapportering.

IFRS 15 Intäktsredovisning - Standarden innebär en mer omfattande analys av vilka åtaganden som innefattas i intäktstransaktionen och om möjligt särredovisa separata åtaganden. HEBA äger fem samhällsfastigheter och är i övrigt ett renodlat bostadsbolag. Intäkterna består till helt övervägande del av hyresintäkter och förändringen bedöms inte få någon materiell påverkan på HEBA:s finansiella rapportering.

IFRS 16 Leasing träder i kraft den 1 januari 2019 och innebär för leasagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader skall redovisas i Rapport över finansiell ställning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. Arbete pågår med analys avseende vilken effekt HEBA:s innehav av tomträtter får på den finansiella rapporteringen.

HEBA följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Utgångspunkten för lämnande alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge analytiker och andra intressenter värdefull information. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBA:s hemsida, www.hebafast.se

HEBA-aktien

HEBA:s B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm AB, MidCap. Uppgift om antal aktieägare och de tio största aktieägarna finns tillgänglig på HEBA:s hemsida, www.hebafast.se

Substansvärdet per aktie beräknas till 133 (122) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 227,2 (228,8) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 13,3 (201,3) Mkr. I resultatet ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med 40,9 Mkr.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2017 om 1,80 (1,60) kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 10 maj 2018. Beslutet av bolagsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 15 maj 2018. Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultat för 2017 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Prognos 2018

Förvaltningsresultatet för 2018 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2017.

Ekonomisk information

- Årsredovisning 2017 publiceras och finns tillgänglig på bolagets hemsida i april 2018.
- Årsstämma avhålls den 8 maj 2018.
- Delårsrapport januari - mars 2018 publiceras den 8 maj 2018.
- Delårsrapport januari - juni 2018 publiceras den 9 augusti 2018.
- Delårsrapport januari - september 2018 publiceras den 8 november 2018.
- Bokslutskommuniké 2018 publiceras i februari 2019.
- Årsredovisning 2018 publiceras i april 2019.

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som HEBA ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande per dagens datum.

Stockholm den 15 februari 2018

HEBA Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson

Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hyresintäkter	90,1	76,9	334,8	295,4
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-28,0	-27,5	-103,4	-97,5
Underhållskostnader	-1,4	-1,4	-5,3	-6,7
Fastighetskatt	-1,5	-1,3	-5,3	-5,0
Tomträttsavgälder	-1,6	-1,2	-6,0	-4,6
Driftsöverskott	57,6	45,5	214,8	181,6
Central administration	-11,0	-5,0	-28,0	-19,8
Finansiella intäkter		0,1	1,2	1,7
Räntekostnader	-13,9	-11,3	-50,5	-42,9
Förvaltningsresultat	32,7	29,3	137,5	120,6
Resultat fastighetsförsäljning				1,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	55,3	188,1	319,3	321,9
Värdeförändring räntederivat	2,3	18,8	14,3	-3,7
Resultat före skatt	90,3	236,2	471,1	439,9
Aktuell skatt	0,2		0,4	-0,6
Uppskjuten skatt	-20,1	-51,9	-103,6	-66,8
Periodens resultat	70,4	184,3	367,9	372,5
Övrigt totalresultat				
Summa totalresultat för perioden	70,4	184,3	367,9	372,5
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	1,71	4,46	8,91	9,02
Utdelning (2017 förslag), kr			1,80	1,60
Total utdelning (2017 förslag), Kkr			74 304	66 048

¹⁾ Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Periodens resultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

Mkr	2017 31 dec	2017 30 sep	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,3	2,2	2,3
Förvaltningsfastigheter	8 771,0	8 453,3	7 524,5
Materiella anläggningstillgångar	3,8	3,8	4,1
Omsättningstillgångar	20,5	26,4	49,7
Likvida medel	6,1	4,2	1,8
Summa tillgångar	8 803,7	8 489,9	7 582,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 293,2	4 222,8	3 991,3
Långfristiga räntebärande skulder	2 472,5	2 295,0	1 910,8
Räntederivat	56,5	58,8	70,8
Uppskjuten skatteskuld	1 118,5	1 098,4	1 014,9
Kortfristiga räntebärande skulder	755,0	708,4	490,0
Övriga kortfristiga skulder	108,0	106,5	104,6
Summa skulder	4 510,5	4 267,1	3 591,1
Summa eget kapital och skulder	8 803,7	8 489,9	7 582,4

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
Ingående balans 2016-01-01	34,4	6,9	3 639,4	3 680,7
Periodens totalresultat			372,5	372,5
Utdelning			-61,9	-61,9
Utgående balans 2016-12-31	34,4	6,9	3 950,0	3 991,3
Ingående balans 2017-01-01	34,4	6,9	3 950,0	3 991,3
Periodens totalresultat			367,9	367,9
Utdelning			-66,0	-66,0
Utgående balans 2017-12-31	34,4	6,9	4 251,9	4 293,2

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

Mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftöverskott	57,6	45,5	214,8	181,6
Central administration	-11,0	-5,0	-28,0	-19,8
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,5	0,5	2,0	0,3
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,1	1,5
Erhållna räntor	0,1	0,1	0,1	0,2
Betalda räntor	-12,6	-11,1	-46,6	-41,5
Betald skatt	0,4	0,8	1,8	0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	35,0	30,8	145,2	122,9
Förändring av rörelsekapital	5,7	15,1	27,3	28,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40,7	45,9	172,5	150,9
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i förvaltningsfastigheter	-262,4	-249,1	-927,2	-717,8
Övriga investeringar	-0,9	-0,9	-2,3	-2,9
Försäljning av förvaltningsfastigheter				145,5
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,3	0,1	0,6	0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-263,0	-249,9	-928,9	-574,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	224,2	201,6	826,7	487,3
Utbetald utdelning			-66,0	-61,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	224,2	201,6	760,7	425,4
Periodens kassaflöde	1,9	-2,4	4,3	1,7
Likvida medel vid periodens början	4,2	4,2	1,8	0,1
Likvida medel vid periodens slut	6,1	1,8	6,1	1,8

Segmentsrapportering, koncernen

Januari - december 2017				Botkyrka och	Lidingö,	
Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	31,9	170,5	36,8	37,2	58,4	334,8
Fastighetskostnader	-10,4	-67,1	-12,4	-13,5	-16,6	-120,0
Driftsöverskott	21,5	103,4	24,4	23,7	41,8	214,8
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 004,5	4 204,4	850,0	1 117,0	1 595,1	8 771,0

Januari - december 2016				Huddinge	Lidingö,	
Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort		Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	19,4	162,2	36,3	28,2	49,3	295,4
Fastighetskostnader	-7,5	-66,1	-12,7	-13,6	-13,9	-113,8
Driftsöverskott	11,9	96,1	23,6	14,6	35,4	181,6
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	955,9	3 903,7	802,0	519,0	1 343,9	7 524,5

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 214,8 (181,6) Mkr och resultat före skatt 471,1 (439,9) Mkr består av central administration -28,0 (-19,8) Mkr, finansnetto -49,3 (-41,2) Mkr, resultat fastighetsförsäljning 0,0 (1,1) Mkr, och värdeförändring 333,6 (318,2) Mkr.

HEBA:s verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt ovan utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Fördelningen av koncernens tillgångar har inte förändrats väsentligt jämfört med senaste årsredovisningen, med undantag av segmentet Botkyrka och Huddinge där 490 Mkr investerats i de nyförvärvade fastigheterna Generatorm 7 i Huddinge och Capella 2 i Botkyrka.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen 2017 enligt nedan:

Mkr	Bostadsfastigheter	Samhällsfastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	303,3	31,5	334,8
Fastighetskostnader	-114,7	-5,3	-120,0
Driftsöverskott	188,6	26,2	214,8
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	7 927,0	844,0	8 771,0

Nyckeltal, koncernen

	2017	2016	2015	2014	2013
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	237	221	219	215	208
Direktavkastning, % ¹⁾	2,5	2,4	2,8	3,1	3,3
Hysesintäkter per m ² , kr	1 413	1 338	1 292	1 244	1 190
Fastighetskostnader per m ² , kr	506	515	493	487	470
Bokfört värde per m ² , kr	34 844	32 497	28 911	23 933	22 135
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr ²⁾	172,6	150,9	115,1	106,7	62,8
Investeringar, Mkr	929,5	720,7	313,1	313,8	262,0
Överskottsgrad, % ^{3) 17)}	64,2	61,5	61,9	60,8	60,5
Räntetäckningsgrad, ggr ^{4) 17)}	3,7	3,8	4,1	3,3	3,4
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{5) 17)}	1,8	2,0	2,2	2,6	3,6
Skuldsättningsgrad, ggr ^{6) 17)}	0,8	0,6	0,5	0,6	0,5
Belåningsgrad, % ^{7) 17)}	36,8	31,9	28,9	31,0	28,3
Soliditet, % ^{8) 17)}	48,8	52,6	55,0	53,3	56,5
Avkastning eget kapital, % ^{9) 17)}	8,9	9,7	27,7	4,5	6,8
Avkastning totalt kapital, % ^{10) 17)}	6,4	6,8	19,9	4,0	5,9
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	8,91	9,02	21,87	3,05	4,45
Kassaflöde, kr ^{12) 17)}	4,18	3,66	2,79	2,59	1,52
Eget kapital, kr ^{13) 17)}	104,00	96,69	89,17	68,60	66,75
Substansvärde, kr ^{14) 17)}	132,69	122,01	112,90	86,12	83,16
Börskurs, kr ¹⁵⁾	110,75	113,75	99,75	97,25	75,00
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{16) 17)}	212,48	182,28	160,55	128,28	117,97
Antal aktier vid periodens 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

Definitioner

- 1) Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 2) Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för betalt räntenetto och poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- 3) Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.
- 4) Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.
- 5) Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 6) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital vid periodens utgång.
- 7) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 8) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
- 9) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 10) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 11) Periodens 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) Börskurs vid periodens utgång.
- 16) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 17) Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBA:s hemsida, www.hebafast.se

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hysesintäkter	57,1	58,9	227,2	228,8
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-20,8	-23,5	-80,8	-83,3
Underhållskostnader	-1,9	-2,0	-7,4	-9,1
Fastighetsskatt	-1,2	-1,1	-4,3	-4,5
Tomträttsavgälder	-1,0	-0,9	-4,1	-3,3
Driftsöverskott	32,2	31,4	130,6	128,6
Avskrivningar på fastigheter	-6,2	-5,0	-21,6	-18,1
Bruttoresultat	26,0	26,4	109,0	110,5
Central administration	-10,4	-4,9	-27,3	-19,4
Resultat fastighetsförsäljning			-40,9	
Finansiella intäkter	5,2	137,6	20,3	149,2
Räntekostnader	-13,4	-10,2	-47,8	-39,0
Resultat efter finansiella poster	7,4	148,9	13,3	201,3
Bokslutsdispositioner	10,6	4,4	10,6	4,4
Uppskjuten skatt	-4,0	-4,4	-5,2	-15,8
Resultat efter skatt	14,0	148,9	18,7	189,9

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2017 31 dec	2017 30 sep	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,3	2,2	2,3
Materiella anläggningstillgångar	2 049,6	2 019,8	2 084,5
Finansiella anläggningstillgångar	1 248,1	1 256,9	961,5
Kortfristiga fordringar	8,4	12,4	4,5
Likvida medel	0,1	0,1	
Summa tillgångar	3 308,5	3 291,4	3 052,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	755,9	741,9	803,3
Obeskattade reserver	0,4	0,6	0,6
Avsättningar	126,8	122,9	121,6
Långfristiga skulder	1 756,7	1 808,5	1 547,0
Kortfristiga skulder	668,7	617,5	580,3
Summa skulder	2 552,6	2 549,5	2 249,5
Summa eget kapital och skulder	3 308,5	3 291,4	3 052,8