

Kv4

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2021

Helåret i korthet

Tillväxt och stark finansiell ställning

Finansiella mål och riktlinjer förtydligar vart Heba är på väg. Det övergripande målet är att öka lönsamheten genom tillväxt med finansiell stabilitet. Det innebär att:

- Förvaltningsresultatet årligen ska öka med 10 procent.
- Belåningsgraden över tid inte ska överskrida 50 procent.
- Utdelningen årligen ska vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.
- Varje nyinvestering ska långsiktigt förbättra intjäningsförmågan, det vill säga direktavkastning, förvaltningsmarginal och överskottsgrad.

Växande projektportfölj

Heba tillträdde under året fem fastigheter varav en projektfastighet i Enköping. Utöver detta färdigställdes en projektfastighet i Österåker. De under året tillkommande fastigheterna ligger i tre, för Heba, nya kommuner. Under året har tolv renoveringsprojekt pågått.

Drygt 1 000 lägenheter är pågående i egen produktion, varav cirka 300 färdigställs under 2022. Därutöver är 1 100 bostadsrätter i produktion via partnerskap och samarbeten.

Hållbarhet

Hebas gröna finansiella ramverk fick högsta betyg dark green på 5 av 6 kriterier, vid oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Ciceros second opinion.

Heba har under året emitterat bolagets första gröna obligationer på 2 000 mkr.

Fortsatt framgångsrikt arbete med energieffektivisering, under året minskade graddagskorrigerade energianvändningen med ytterligare 3 procent.

Fastighetsvärde

Per utgång av perioden har fastighetsbeståndet ett värde om 14 673,1 mkr att jämföras med 12 046,2 mkr samma period föregående år.

Helårsresultat

- Helårsresultat uppgick till 1 475,2 (718,2) mkr, vilket motsvarar 17,87 (8,70) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 228,9 (187,3) mkr, vilket är 22,2 procent bättre än föregående år.
- Hyresintäkterna uppgick till 449,6 (393,8) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 312,9 (273,5) mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 490,6 (743,8) mkr.
- Substansvärde (NAV) uppgick till 111,46 (91,95) kr per aktie vilket motsvarar en ökning med 21,2 procent.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,60 (1,30) kr per aktie.

Nyckeltal

	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hyresintäkter, mkr	449,6	393,8
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	260,5	240,7
Direktavkastning, %	2,2	2,3
Bokfört värde per kvm, kr	53 767	46 560
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, mkr	232,7	187,7
Investeringar, mkr	1 404,6	1 272,9
Genomsnittsränta, %	0,9	1,1
Förvaltningsmarginal %	50,9	47,6
Belåningsgrad, %	41,1	40,8
Nettobelåningsgrad, %	41,1	41,4
Överskottsgrad, %	69,6	69,5
Data per aktie		
Resultat efter skatt, kr	17,87	8,70
Utdelning (2021 förslag), kr	1,60	1,30
Börskurs den 31 december, kr	157,60	114,50
Substansvärde (NAV), kr	111,46	91,95

Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

08-5225 47 50, patrik.emmanuelsson@hebafast.se

2021 – Stark tillväxt med bibehållen stark finansiell ställning



Hebas förvaltningsresultat för 2021 uppgick till 228,9 (187,3) mkr, en förbättring med 22,2 procent jämfört med föregående år. Vi tillträdde under året fem fastigheter varav en projektfastighet i Enköping. Utöver detta färdigställdes en projektfastighet i Österåker. De under året tillkommande fastigheterna ligger i tre, för Heba, nya kommuner. Under året har tolv renoveringsprojekt pågått. Drygt 1 000 lägenheter är pågående i egen produktion. Därutöver är 1 100 bostadsrätter i produktion via partnerskap och samarbeten. Vi har under året även tecknat avtal om förvärv av en fastighet i Nynäshamn med planerat tillträde under våren 2022.

Hebas fastighetsbestånd kommer fortsätta växa kommande år med flera nyproducerade bostads- och samhällsfastigheter. Före utgången av 2022 kommer vi ha ökat antalet äldreboenden från åtta till nio. Hebas renoveringsprogram av befintliga fastigheter fortsätter. Under 2021 har vi fördubblat årstakten av antalet renoveringsprojekt. Under hösten såldes en fastighet med renoveringsbehov. Fastighetsvärdet är nu uppe i 14,7 mdkr vid årsskiftet. Vi har bibehållit vår höga rating A-. Vi har emitterat gröna obligationer för 2 miljarder. Året avslutades på bästa sätt genom att ett flerårigt intensivt arbete med hållbarhet gav frukt.

I en period med en global pandemi har vi fortsatt arbeta offensivt med förvärv, markanvisningar och samarbeten.

Ingen påverkan av covid-19 pandemin

Vi bedömde tidigt att vi inte skulle få någon väsentlig påverkan på vår lönsamhet på grund av pandemin, och

”Det långsiktigt hållbara alternativet”

så blev också fallet. Vi ser ingen avvikelse mot ett normalår. Med det sagt är vi ödmjuka inför de samhällsrisker en fortsatt spridning av covid-19 innebär.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 31 december 2021 uppgick till 14 673,1 mkr vilket kan jämföras med 12 046,2 mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeförändringen på våra fastigheter exklusive förvärv, nybyggnation, investeringar och försäljningar uppgick under 2021 till 1 490,6 (743,8) mkr.

Resultat och utdelning

Årets resultat blev 1 475,2 (718,2) mkr. Substansvärdet (NAV) uppgick till 111,46 (91,95) kr per aktie, en förbättring med 21,2 procent. Styrelsen föreslår en utdelning på 1,60 (1,30) kr per aktie.

Nyproduktion

Heba har drygt 2 500 lägenheter i pågående nyproduktion. Detta består av två äldreboenden, en förskola, fem bostadsrättsfastigheter samt sju hyresfastigheter varav en av dem inkluderar även ett trygghetsboende. Under 2022 kommer två hyresfastigheter och ett äldreboende att färdigställas i Norrtälje Hamn och i Uppsala. Den samlade investeringsvolymen för pågående hyresrätts- och äldreboendeprojekt är 2,1 mdkr. Projekten som färdigställs från 2022 och framåt kommer att generera ett totalt driftsöverskott om cirka 130 mkr per år.

Markanvisningar

Arbetet med att förtäta på och i anslutning till egen mark löper på bra. Vår egen markanvisningsportfölj utöver våra samarbetsprojekt innehåller cirka tio projekt med en potential på 2 000 lägenheter.

Renoveringsprojekten

Vårt renoveringsprogram löper på enligt plan och vi har under 2021 färdigställt fyra projekt om totalt cirka 100 lägenheter. Under 2022 ökar vi takten till tio pågående renoveringsprojekt.

Finansiering

Finansieringsfrågorna är fortsatt mycket viktiga. Vi har under året refinansierat lån motsvarande 1 095 mkr, fortsatt att ta ut nya banklån, certifikat och dessutom tagit upp nya

ränteswappar för att begränsa ränterisken. Vi har även emitterat våra första gröna obligationer om totalt 2 mdkr vilket innebär att vi nyttjat ramen för vårt första MTN-program. Under början av 2022 har vi utökat vårt MTN-program till en total ram om 5 mdkr. Under hösten 2021 utökades vårt certifikatprogram till att omfatta en total ram om 4 (2) mdkr.

Bolagets genomsnittliga ränta är 0,93 (1,15) procent, räntebindningstiden 3,4 (3,4) år och kapitalbindningstiden 4,3 (4,0) år.

Hållbarhetsarbetet

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara framgångsrikt. Totalt under året har vi minskat den graddagskorrigerade energianvändningen med drygt 3 procent. Vår genomsnittliga energianvändning är 98 kWh/kvm, vilket vi uppnått cirka tre år före vår målplan. Med Stockholm

Exergis nya biokol och CCS-anläggning bedömer vi att vår förvaltning ska vara klimatneutral före 2030. Vi har fortsatt att investera i bergvärme och solcellsanläggningar.

En annan viktig fråga för Heba är mångfald och jämställdhet. Vi har under året blivit utsedda till ett av börsens mest jämställda bolag och placerades därmed på plats 17 av alla börsbolag på stiftelsen Allbrights gröna lista.

En annan glädjande sak som inträffade under året var resultatet från våra hyresgästenkäter avseende förvaltning, ombyggnation och nybyggnation. Vi erhöll rekordhöga nivåer inom samtliga tre områden, ett serviceindex på 85 procent, ombyggnadsindex på 86 procent och nyproduktionsindex på 87 procent. Vi befäster därmed vår plats som en av landets bästa och effektivaste fastighetsägare. Ett kvitto på närvaron och engagemanget vi har för våra hyresgäster likväl som att vi tar hand om våra fastigheter. Vi lever upp till vårt löfte, en tryggare värld.

Finansiella mål och riktlinjer

Ökad lönsamhet genom tillväxt med finansiell stabilitet

Vår kärnverksamhet är att äga, förvalta och utveckla hyresbostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen.

Våra målsättningar är att:

- förvaltningsresultatet ska årligen öka med 10 procent
- belåningsgraden ska över tid inte överskrida 50 procent
- utdelningen ska årligen vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt
- ekonomisk verkningsgrad ska öka:
 - direktavkastning cirka 3 procent
 - överskottsgrad cirka 75 procent
 - förvaltningsmarginal cirka 50 procent

Även vår medarbetarenkät visade på rekordnivåer. Vi erhöll 4,4 i medarbetarindex (i en skala på max 5). Jag är otroligt stolt över att få jobba i en organisation med så många duktiga kollegor. Vi har levererat fantastiskt bra inom både kund- och medarbetarområdet trots utmaningarna med pandemin som präglade oss alla de senaste åren.

Men det kanske allra viktigaste vi gjort inom hållbarhetsområdet är att vi tagit ett helhetsgrepp kring miljöfrågan och kan numera redovisa på vilket sätt vi belastar miljön både direkt (förvaltning) och indirekt (nyproduktion, renoveringar och transporter) eller som det heter scope 1, 2 och 3. Det ger oss möjlighet att göra kloka materialval men även insikt i hur vi ska ställa krav och påverka marknaden. Ett annat viktigt område som vi kartlagt under året är på vilket sätt klimatförändringarna påverkar oss.

Vi har på kort tid skaffat oss unik kunskap inom hållbarhetsområdet. Det gör att vi kommer ha en konkurrensfördel flera år framåt, vilket kommer tilltala både investerare och kreditgivare. Men framför allt gynnar det vår miljö, när vi vet mer om vad vi behöver göra för att ta vårt ansvar.

Stärka varumärket

Under året lanserades ett nytt varumärkesmanifest och ny logotyp. Vi har dessutom byggt om och utökat vårt huvudkontor.

Marknaden och Heba

Marknadens efterfrågan på hyresbostäder och samhällsfastigheter har aldrig varit större. Det kan vi tydligt se på våra fastigheters värdeutveckling. Vårt offensiva tillväxtarbete i volym och intjäningsförmåga bär nu frukt. Med liggande flerårsplan kan vi se en ansenlig årlig ökad intjäningsförmåga. Med liggande plan kan vi nå våra nya finansiella mål: 10 procent tillväxt på förvaltningsresultatet under många år med bibehållen finansiell styrka och utdelning. Vi följer lagd strategi med full kraft och bör nå ett fastighetsvärde på 20 mdkr senast 2025.

Arbetet med att utveckla många nya spännande projekt, både själva och i samarbeten, fortsätter.

Heba – det långsiktigt hållbara alternativet

Med liggande projektplaner, stark finansiell ställning, nöjda hyresgäster, närvarande, engagerade och trygga kollegor samt unik kunskap inom miljöområdet är Heba det långsiktigt hållbara alternativet.

Jag ser med stort lugn och trygghet fram emot 2022.

Patrik Emanuelsson

Verkställande direktör



Hebas 62 trygghetsbostäder och 92 hyreslägenheter i Älvdansen, Enköping, planeras bli klara för inflyttning kvartal tre 2023.

Heba Fastighets AB

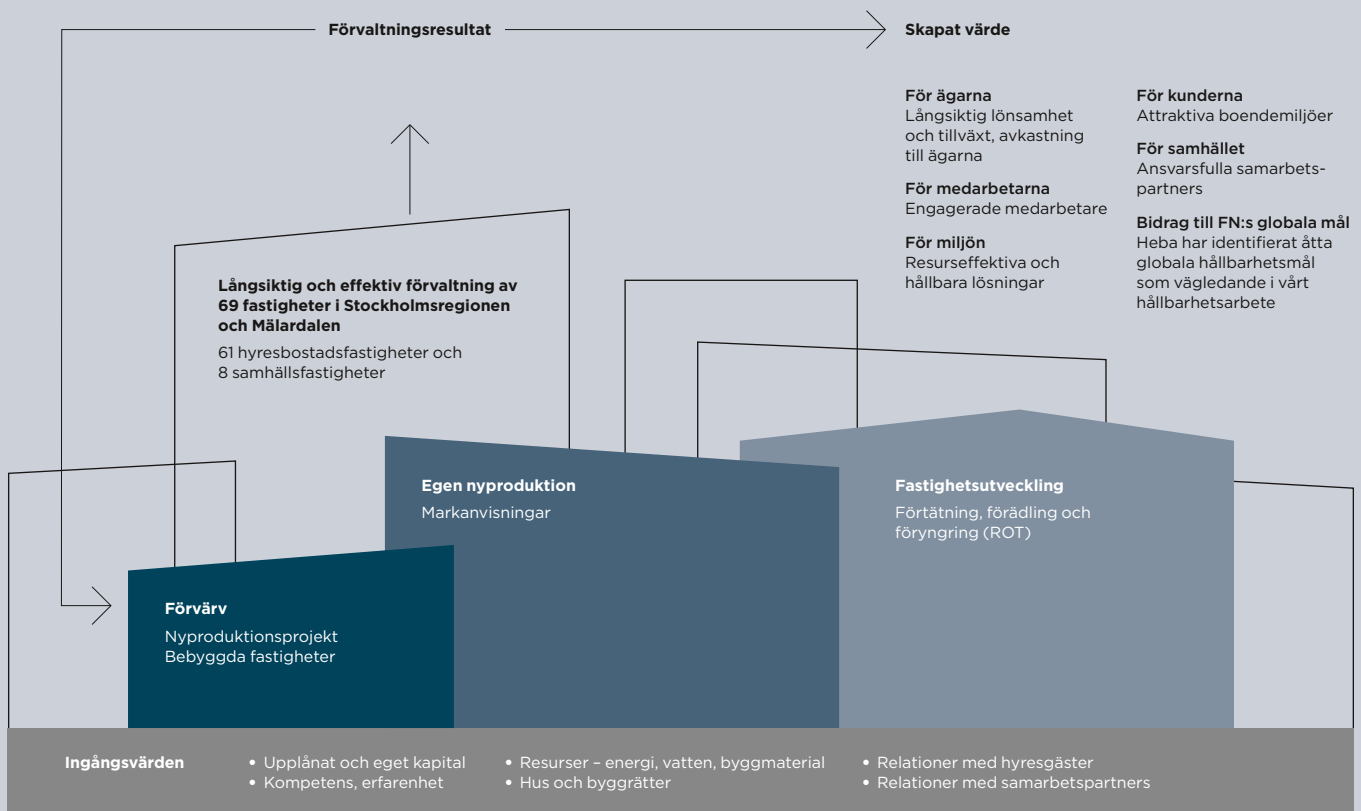
VÅR VISION

Vi ska vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer.

VÅR AFFÄRSIDÉ

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

Vår värdeskapande affärsmodell



Heba Fastighets AB

Mål

Tillväxt

Heba ska fortsätta växa i Stockholmsregionen och Mälardalen med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter.

Hållbarhet

Heba ska ha ett aktivt hållbarhetsarbete som speglas i allt bolaget gör. I det dagliga arbetet, såväl som i bolagets långsiktiga förhållningssätt till fastighetsutveckling och förvaltning. Heba ska på sikt inte lämna ett negativt klimatavtryck och nå netto-noll växthusgasutsläpp senast år 2045.

Heba ska ha nöjda hyresgäster med ett serviceindex som är i nivå med eller överstiger medelvärde för privata bostadsbolag i storstad.

Heba ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare som uppmuntrar medarbetarna till kompetensutveckling och samarbete.

Utdelning till aktieägarna

Heba ska årligen ge aktieägarna en utdelning som ger minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.

Varumärke

Heba ska arbeta aktivt för att stärka bolagets varumärke.

Digitalisering

Heba ska arbeta aktivt för en utökad digitalisering och utveckling av IT-mognaden i verksamheten.

Styrkor

Eftertraktade fastigheter i attraktiva lägen med potential

Heba är med sitt koncentrerade bestånd av hyresbostäder i Stockholmsregionen väl positionerat för att genom effektiv förvaltning och helhetskoncept för renovering, ombyggnad och tillbyggnad (ROT) fortsätta att öka intjäningsförmågan i befintligt bestånd.

Modernisering och underhåll av fastigheterna sker med inriktning på långsiktig hållbarhet och fokuserar även på energibesparingar och möjligheter att skapa nya bostäder på befintliga fastigheter. Detta förväntas också leda till stigande fastighetsvärden på sikt.

Ökad andel nyproduktion och samhällsfastigheter med högre direktavkastning

Heba flyttar fram sina positioner inom nyproduktion och samhällsfastigheter. Den samlade investeringsvolymen för pågående hyresrätts- och äldreboendeprojekt är 2,1 mdkr. Projekten som färdigställs från 2022 och framåt kommer att generera ett driftöverskott om cirka 130 mkr per år. Antalet geografiska områden inom Stockholmsregionen ska öka. Efterfrågan på samhällsfastigheter ökar stadigt, bland annat för att Sveriges befolkning blir allt äldre och Heba har som mål att öka andelen samhällsfastigheter i beståndet från 10 till 20 procent 2024.

Stark finansiell ställning och kostnadseffektiv upplåning ger utrymme för lönsam tillväxt

Hebas underliggande stabila kassaflöde, goda finansiella ställning, att bolaget är börsnoterat, har en god kreditrating samt har tillgång till fler kostnadseffektiva finansieringsalternativ än tidigare gör att Heba kan fortsätta sin expansion utan att målet om en belåningsgrad som understiger 50 procent begränsar tillväxtambitionerna.

Stabil utdelningsnivå

Hebas tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. Företagets mål är att aktieutdelningen ska vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt. De senaste tio åren har aktieutdelningen varit mellan 66-73 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

Bokslutskommuniké

1 januari – 31 december 2021

Omsättning och resultat

Fjärde kvartalet

Hysesintäkterna ökade till 121,2 (102,7) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 40,2 (34,8) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 58,7 (46,0) mkr, en ökning med 27,6 procent. Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 677,6 (509,3) och för räntederivat 13,3 (8,3) mkr.

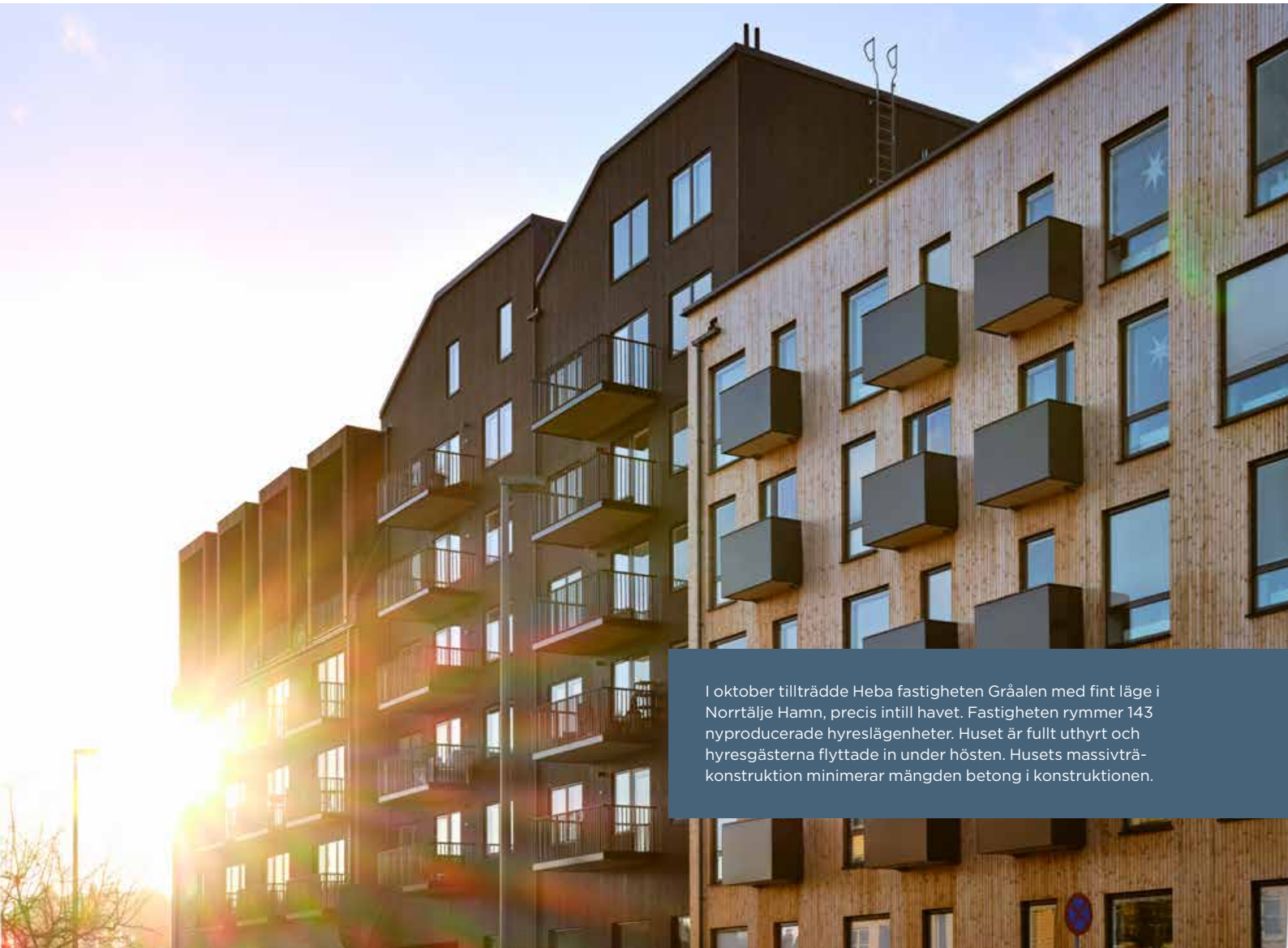
Helåret 2021

Hysesintäkterna ökade till 449,6 (393,8) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 136,7 (120,3) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 228,9 (187,3) mkr, en ökning med 22,2 procent. Det förbättrade förvaltningsresultatet är ett resultat av gjorda förvärv under 2020 i Silverdal, Täby Park, ungdomsboendet i Hökarängen och Österåker samt under 2021 i Vallentuna, Enköping och Norrtälje. Resultat för fastighetsförsäljningar uppgick till -1,6 (0,0). Orealiserad värde-

förändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 1 546,3 (722,9) mkr. Resultat före skatt uppgick till 1 773,7 (910,2) mkr eller 21,48 (11,02) kr/aktie och efter skatt till 1 475,2 (718,2) mkr eller 17,87 (8,70) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid årets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 69 (68) fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen, varav 59 (60) fastigheter är bostadsfastigheter, 8 (6) fastigheter är samhällsfastigheter och 2 (2) projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 267 600 (253 800) kvm innehållande 3 479 (3 372) bostäder och 358 (361) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,37 procent för bostäder och 0,84 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.



I oktober tillträdde Heba fastigheten Gråalen med fint läge i Norrtälje Hamn, precis intill havet. Fastigheten rymmer 143 nyproducerade hyreslägenheter. Huset är fullt uthyrt och hyresgästerna flyttade in under hösten. Husets massivträkonstruktion minimerar mängden betong i konstruktionen.

Investeringar och försäljningar

Källberga Nynäshamn

Heba har den 8 oktober 2021 tecknat avtal med bolag kontrollerat av MAMA Management AB avseende förvärv av hyreslägenheter i Källberga. Affären genomförs genom en så kallad forward funding där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt. Fastigheterna består av 123 hyresrätter. Planerat tillträde under mars 2022 och produktionsstart under kvartal två 2022. Planerat färdigställande till kvartal tre 2023. Nedlagda kostnader uppgår till 0 mkr under 2021. Investeringen beräknas uppgå till cirka 306 mkr.

Enköping

Heba har den 30 september 2021 tecknat avtal med Nordic m2 Fastigheter avseende förvärv av en bostadsfastighet i Enköping. Affären genomförs som bolagsaffär där Heba tillträder aktierna och därmed indirekt en bostadsfastighet i Enköping. Bostadsfastigheten färdigställdes under början av 2021 och består av 33 lägenheter. Tillträde skedde den 30 september. Investeringen uppgår till 88 mkr.

Heba har den 30 juni 2021 tecknat avtal med Bergsundet-gruppen avseende förvärv av ett trygghetsboende och en bostadsfastighet i Enköping. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt med Lindbäck's Bygg AB. Trygghetsboendet består av 62 lägenheter och bostadsfastigheten av 92 hyresrätter. Tillträde har skett 22 november 2021 och under december månad har projektet byggstartat. Planerat färdigställande till kvartal tre 2023. Nedlagda kostnader uppgår till 56,8 mkr under 2021. Investeringen beräknas uppgå till cirka 307 mkr.

Vallentuna

Heba har den 22 december 2020 tecknat avtal med Vallentuna Utvecklings AB avseende förvärv av ett äldreboende och en bostadsfastighet i Vallentuna. Affären genomförs som bolagsaffärer där Heba tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna i samband med färdigställandet av projektet. Äldreboendet består av 60 lägenheter och bostadsfastigheten av 64 hyresrätter samt 15 garageplatser. Per den 1 juni har Heba tillträtt bolaget innehållandes äldreboendet och per den 16 augusti har tillträde skett av bolaget innehållande bostadsfastigheten. Nedlagda kostnader uppgår till 406 mkr, varav 403 mkr under 2021.

Norrtälje Hamn

Heba har den 9 april 2020 tecknat avtal med Slättö VI AB avseende förvärv i Norrtälje Hamn. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av

projektet. Byggnaden består av åtta huskroppar med fyra till sex våningar och totalt 143 hyreslägenheter, 535 kvm lokalyta samt 50 garageplatser. Tillträde skedde 26 oktober 2021. Nedlagda kostnader uppgår till 407,5 mkr, varav 307,5 mkr under 2021.

Norrtälje Hamn och Österåker

Heba har den 19 juni 2019 tecknat avtal med Magnolia Bostad om uppförande av 84 hyreslägenheter och ett äldreboende med 80 lägenheter och 55 parkeringsplatser i Norrtälje Hamn samt ett äldreboende med 60 lägenheter och en förskola med fem avdelningar i Österåker. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolagen som tecknar ett totalentreprenadavtal med Credentia AB för projektet i Norrtälje Hamn och Consto Öst för projektet i Österåker. Färdigställande av totalentreprenaderna planeras ske i början av 2022 för Norrtälje Hamn och för Österåker har det skett under våren 2021. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaderna uppgår till cirka 706 mkr.

Per den 17 mars 2020 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Österåker. Nedlagda kostnader uppgår till 217,0 mkr, varav 36,7 mkr under 2021.

Per den 21 augusti 2019 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje Hamn. Nedlagda kostnader uppgår till 417,7 mkr, varav 200,4 mkr under 2021. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 484 mkr.

Försäljningar

Under andra kvartalet tecknades avtal med Arbetarebostadsfonden om försäljning av tre fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträde skedde 1 september.

Under början av tredje kvartalet tecknades avtal med Fastighets AB Senator om försäljning av en fastighet. Affären genomförs som en bolagsaffär där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträde skedde 19 november.

Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 21,4 (47,6) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under året investerats 283,6 (227,8) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under året uppgår till 1 397,4 (1 270,2) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under året investerats 7,2 (2,7) mkr.

Samarbeten

Bredäng

I februari 2020 tecknades det första samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng. De cirka 200 bostadsrätterna kommer att vara fördelade i tre punkthus om totalt cirka 10 000 kvm BOA/LOA. Projektet byggstartades under kvartal fyra 2020. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 500 mkr.

Uppsala

I september 2020 tecknades det andra samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett hyresrätts- och bostadsrättsprojekt i Uppsala. Bostadsrättsprojektet om 158 lägenheter kommer att vara fördelade i fyra byggnader. De 146 hyresrätterna kommer byggas med hjälp av investeringsstöd. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 640 mkr.

Vårbergstoppen

I oktober 2020 tecknades det tredje samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt i Vårbergstoppen. Bostadsrättsprojektet om 300 lägenheter kommer att vara fördelade i två fastigheter. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 600 mkr.

Framtidens Stora Sköndal

I november 2020 tecknades det fjärde samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende att bygga 600 bostäder i Framtidens Stora Sköndal, etapp 2a. Bostadsprojektet är uppdelat i 260 hyresrätter och 340 bostadsrätter. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 2 mdkr.

Skärgårdsskogen Skarpnäck

I september 2021 tecknades det femte samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt i Skarpnäck. I november 2020 tilldelades Heba och Åke Sundvall Byggnads AB en markanvisning i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. I ett gemensamt projektbolag kommer bolagen bygga cirka 100 bostadsrätter i stadsdelsområdet. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 250 mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december 2021 ett marknadsvärde om 14 673,1 mkr jämfört med 12 046,2 mkr vid föregående årsskifte. Koncernens samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats av Savills Sweden AB. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Tillvägagångssätt

Heba har beslutat att vid varje löpande kvartalsbokslut internvärdera två tredjedelar av fastighetsbeståndet och externvärdera en tredjedel av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter exklusive ovan nämnda undantag. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad 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 och vid framtagandet tas hänsyn till fastigheternas marknadsposition och genomförda transaktioner inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,5 procent i Innerstaden till 3,6 procent i Norrort. Värdeökningen totalt under januari–december uppgick till 12,4 (7,3) procent. Värdeökningen beror främst på en fortsatt hög efterfrågan och lägre avkastningskrav på bostadsfastigheter i Stockholmsregionen.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	12 046,2	10 135,3
Förvärv och nybyggnation	1 204,6	939,5
Investeringar i befintliga fastigheter	285,8	227,6
Försäljningar	-354,2	-
Värdeförändring	1 490,6	743,8
Bokfört värde vid periodens slut	14 673,1	12 046,2

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 158,8 (97,1) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 7 492,8 (6 124,9) mkr motsvarande en soliditet om 48,3 (47,9) procent. Belåningsgraden uppgår till 41,1 (40,8) procent och nettobelåningsgraden till 41,1 (41,4) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 232,7 (187,7) mkr. Räntebärande skulder ökade till 6 025,0 (4 915,0) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (140,0) mkr och 2 725,0 (1 615,0) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per helårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 1 475 (1 600) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid helårsperiodens utgång till 0,93 (1,15) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 240,0 (1 840,0) mkr, varav 140,0 (140,0) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 785,3 (4 211,1) mkr. Moderbolaget har sedan tidigare ingått borgensåtagande för kreditfaciliteter om 400 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng respektive 720,5 mkr avseende bostadsprojekt i Uppsala och Vårbergstoppen. Under kvartal två 2021 har moderbolaget ingått ytterligare ett borgensåtagande för kreditfaciliteter om 304,5 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Uppsala.

Räntebindningsstruktur

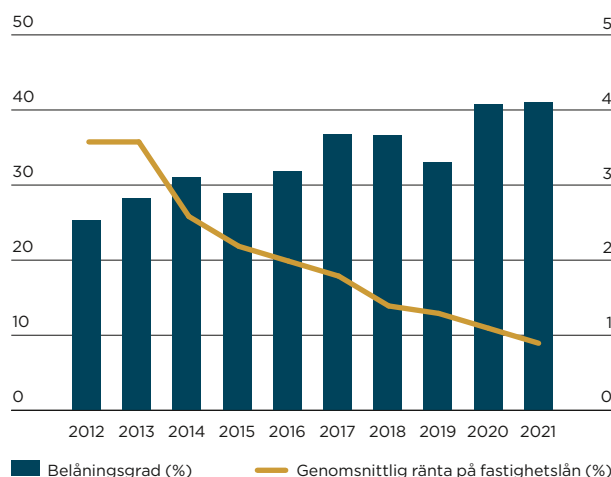
Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2021 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2021-12-31

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
1 år	2 925,0	0,89	48
2 år	170,0	1,03	3
3 år	370,0	0,22	6
4 år	100,0	0,97	2
5 år	400,0	1,02	7
6-7 år	550,0	0,91	9
8-10 år	1 510,0	1,14	25
Summa	6 025,0	0,93	100

I snitträntan för perioden 1 år ingår även marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen i de fall räntan bundits med hjälp av räntederivat, vilka handlas utan marginal.

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%) jan-dec



I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Heba har tecknat ränteswappar om totalt 2 050,0 (1 650,0) mkr vid helårsperiodens utgång, varav 200,0 mkr avser räntederivat med startdatum 2023 och 2024. Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 december uppgick derivatens verkliga värde till 0,94 (-54,8) 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 85,5 mkr.

Räntederivat 2021-12-31

Förfallodag	Nominellt belopp (mkr)	Verkligt värde (mkr)
2023-10-26	100,0	-0,7
2024-09-27	200,0	2,5
2024-10-28	100,0	-1,1
2025-10-27	100,0	-1,5
2026-10-26	100,0	-2,0
2026-11-23	100,0	-1,7
2027-10-26	100,0	-2,6
2027-11-23	100,0	-2,2
2028-04-10	200,0	5,6
2028-10-26	150,0	-4,8
2029-03-15	200,0	-1,5
2029-05-14	200,0	2,1
2030-10-28	200,0	9,3
2030-10-28	100,0	-0,2
2031-10-28	100,0	-0,3
Summa	2 050,0	0,9

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 december 2021 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2021-12-31

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	1 475,0
< 1 år	260,0	260,0
1-2 år	1 382,0	642,0
2-3 år	2 180,0	880,0
3-4 år	350,0	350,0
4-5 år	950,0	950,0
6-7 år	200,0	0,0
8-10 år	1 468,0	1 468,0
Summa	10 790,0	6 025,0

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 4,3 (4,0) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,4 (3,4) år.

Rating

Under andra kvartalet 2020 erhöll Heba en long-term issuer credit rating med betyget A-, Stable outlook, av Nordic Credit Rating, vilket motsvarar den högsta rating som ett börsnoterat fastighetsbolag i Sverige har erhållit.

I samband med att Heba i februari 2021 emitterade sina första gröna obligationer under sitt nyetablerade MTN-program fick Heba en senior unsecured issue rating med betyget A- från Nordic Credit Rating. Även nyemissionerna om vardera 350 mkr gröna obligationer i maj respektive september 2021 erhöll betyget A- av Nordic Credit Rating.

Under kvartal två 2021 har en årlig genomgång skett och Hebas ratingbetyg A- blev oförändrad med tillägget negative outlook.

MTN-program för utgivning av obligationer och grönt ramverk

Heba har i januari 2021 upprättat ett MTN-program (Medium Term Note) för utgivning av obligationer med en beloppsram om 2 000 mkr och samtidigt lanserat ett ramverk för grön finansiering. MTN-programmet innebär att Heba kan ge ut obligationer på kapitalmarknaden och det gröna ramverket ger dessutom Heba möjligheten att ge ut gröna obligationer och gröna certifikat. Heba emitterade sina första gröna obligationer under februari månad 2021. Det totala beloppet som emitterades var 1 300 mkr fördelat på 550 mkr med en löptid på 3 år och 750 mkr med en löptid på 5 år. Under maj och september 2021 har Heba emitterat ytterligare 700 mkr gröna obligationer med en löptid på 4 respektive 2 år. Genom den sista emissionen är hela ramen nyttjad.

Leasingskuld

Hebas tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Heba är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden vid övergången till den nya leasingstandarden. Per 31 december 2021 uppgår leasingskulden för tomträtter till 157,5 mkr. Denna är beräknad enligt en genomsnittlig marginell ränta om 3 procent. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad till följd av att tomträttsavtalen är eviga och därigenom sker ingen amortering av leasingskulden utan hela betalningen utgör räntebetalning.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkter

Av Hebas totala hyresintäkter kommer nästan 80 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga Hebas fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

Driftskostnad

Hebas enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmesystemet. Totalt sju fastigheter använder bergvärme som värmekälla. Heba bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men uppvärmningskostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Marknadsvärde

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 3,1 mdkr. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 2,1 mdkr.

Finanspolicy

Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska 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 52 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.

Covid-19

Under februari 2020 drabbades världen av en pandemi orsakad av viruset Covid-19. För Hebas verksamhet är grunden långsiktighet, hållbarhet och trygghet – grundläggande värden som blir ännu viktigare i osäkra tider. Heba har stabila hyresgäster och låg belåning. Pandemin har inte i något väsentligt påverkat Hebas verksamhet.

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.

Heba följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Utgångspunkten för lämnade 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 Hebas hemsida, www.hebafast.se

Heba-aktien

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

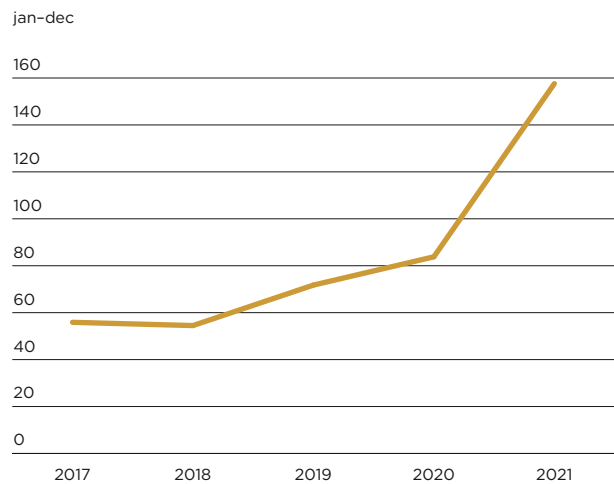
Ägarstruktur

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
Nordea Bank ABP	0	15 987 625	19,4	10,3
Härnblad, Birgitta Maria	2 230 320	8 029 968	12,4	19,6
Ericsson, Charlotte	974 160	4 314 372	6,4	9,1
Holmbergh, Christina	924 160	3 909 804	5,9	8,5
Eriksson, Anders	914 160	3 584 423	5,4	8,2
Ericsson, Ulf	0	3 200 000	3,9	2,1
Sundström dödsbo, Margareta	953 520	1 945 980	3,5	7,4
Didner & Gerge småbolag	0	2 863 542	3,5	1,9
Spiltan Aktiefond Stabil	0	2 197 303	2,7	1,4
Vogel, Johan	298 800	1 497 040	2,2	2,9
Totalt, största aktieägarna	6 295 120	47 530 057	65,2	71,5
Andra aktieägare	1 695 200	27 039 623	34,8	28,5
Totalt	7 990 320	74 569 680	100,0	100,0

Utdelning

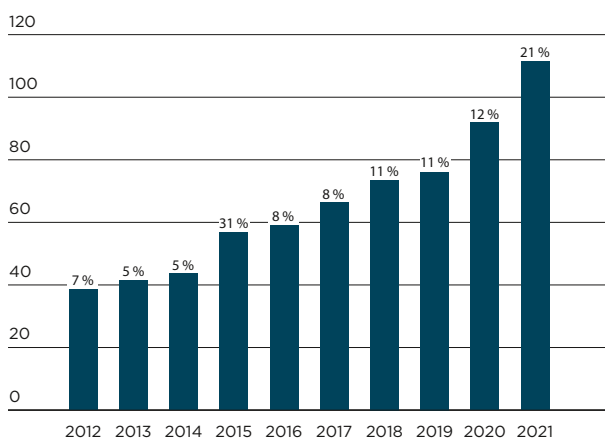
För verksamhetsåret 2020 har under maj månad 2021 en utdelning skett om 1,30 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,1 procent baserat på börskursen den 31 december 2020.

Värdeutveckling aktiekurs 2017-2021 (kr)

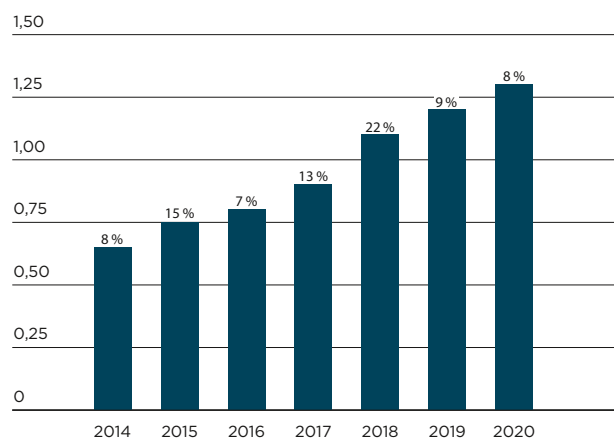


Substansvärde (NAV) per aktie (kr)

jan-dec



Aktieutdelning (kr/aktie)



Hållbarhet

Heba bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete utifrån tre fokusområden - organisation, samhällsansvar och miljö. Hållbarhetsarbetet ska säkerställa att bolaget uppnår sina långsiktiga hållbarhetsmål och FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Vår organisation

Heba arbetar aktivt för att vara en jämställd och inkluderande arbetsplats som skapar förutsättningar för ett hållbart och kundnära företag. Vår arbetsmiljö ska vara trygg ur ett fysiskt, psykiskt och socialt perspektiv. Heba arbetar proaktivt för att undvika arbetsrelaterade olyckor, ohälsa och att förebygga risker. Våra medarbetare är vår viktigaste resurs. Att var och en kontinuerligt kan utvecklas och må bra är hållbarhet och långsiktighet. Under året har samtliga medarbetarsamtal genomförts och renoveringen av huvudkontoret har slutförts för att skapa en trevligare miljö utifrån medarbetarnas önskemål. Hälsoåret har fortsatt med aktiviteter som digital yoga, löpträning och ett motionsrace. Poänggrundade aktiviteter var bland annat fysisk aktivitet, mindre skärmtid och digitala kaffepauser med kollegor.

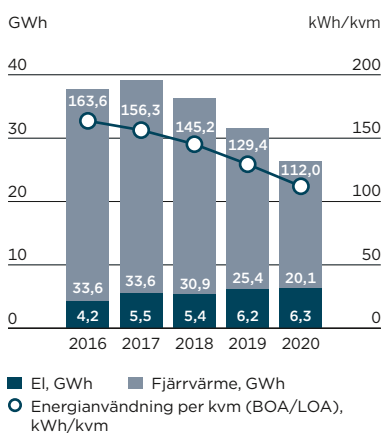
Vår roll i samhället

Vår roll i samhället handlar om att Hebas verksamhet bedrivs på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt. Heba är en långsiktig fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar attraktiva bostäder och samhällsfastigheter. Vi erbjuder en möjlighet till ett tryggt och ändamålsenligt boende för människor i olika åldrar och med olika vård- eller servicebehov. Vi gör även samhällsinsatser i form av att samarbeta och ge bidrag till välgörenhetsorganisationer, som ligger i linje med vår verksamhet.

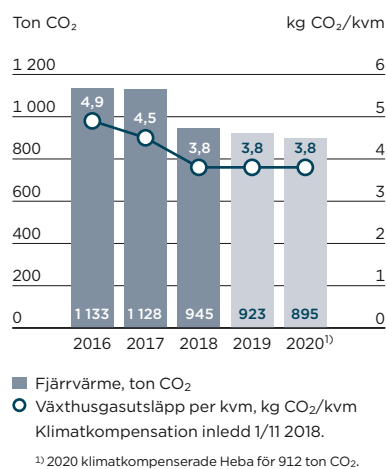
Vår miljö

Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att vara en klimatneutral verksamhet senast 2045. Heba står bakom Parisavtalets 1,5-gradersmål för att begränsa den globala uppvärmningen. För att få en helhetsbild av verksamhetens totala klimatpåverkan har Heba under 2021 fokuserat på att kartlägga de indirekta utsläppen (scope 3). Att begränsa verksamhetens indirekta utsläpp är den viktigaste komponenten för att nå Parisavtalets mål. Under året har samtliga fastigheter analyserats utifrån fysiska klimatrisker och vilka anpassningar som krävs för att minimera följderna av klimatförändringarna. Under året erhöll Heba ISO-certifikat för bolagets miljö- och kvalitetsledningssystem.

Energianvändning (verklig användning)

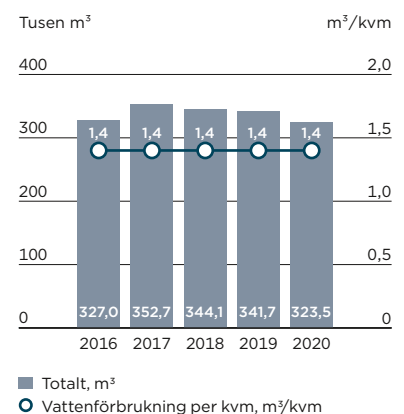


Växthusgasutsläpp (Hebas fastigheter)



Från och med 2015 har Heba inte haft några utsläpp från el i och med att enbart miljömärkt el har köpts in.

Vattenförbrukning



Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 226,9 (222,7) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 424,3 (51,2) mkr.

Händelser efter helårsperiodens utgång

Heba har i januari 2022 utökat sitt befintliga obligationsprogram (MTN-program, medium term notes program) till en total beloppsram om 5 000 mkr. MTN-programmet innebär att Heba framöver har möjlighet att fortsätta ge ut obligationer på kapitalmarkanden och Hebas gröna ramverk innebär också möjligheten att fortsatt ge ut gröna obligationer.

Prognos 2022

Förvaltningsresultatet för 2022 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2021.

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

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Heba Fastighets AB ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående persons försorg, för offentliggörande per dagens datum.

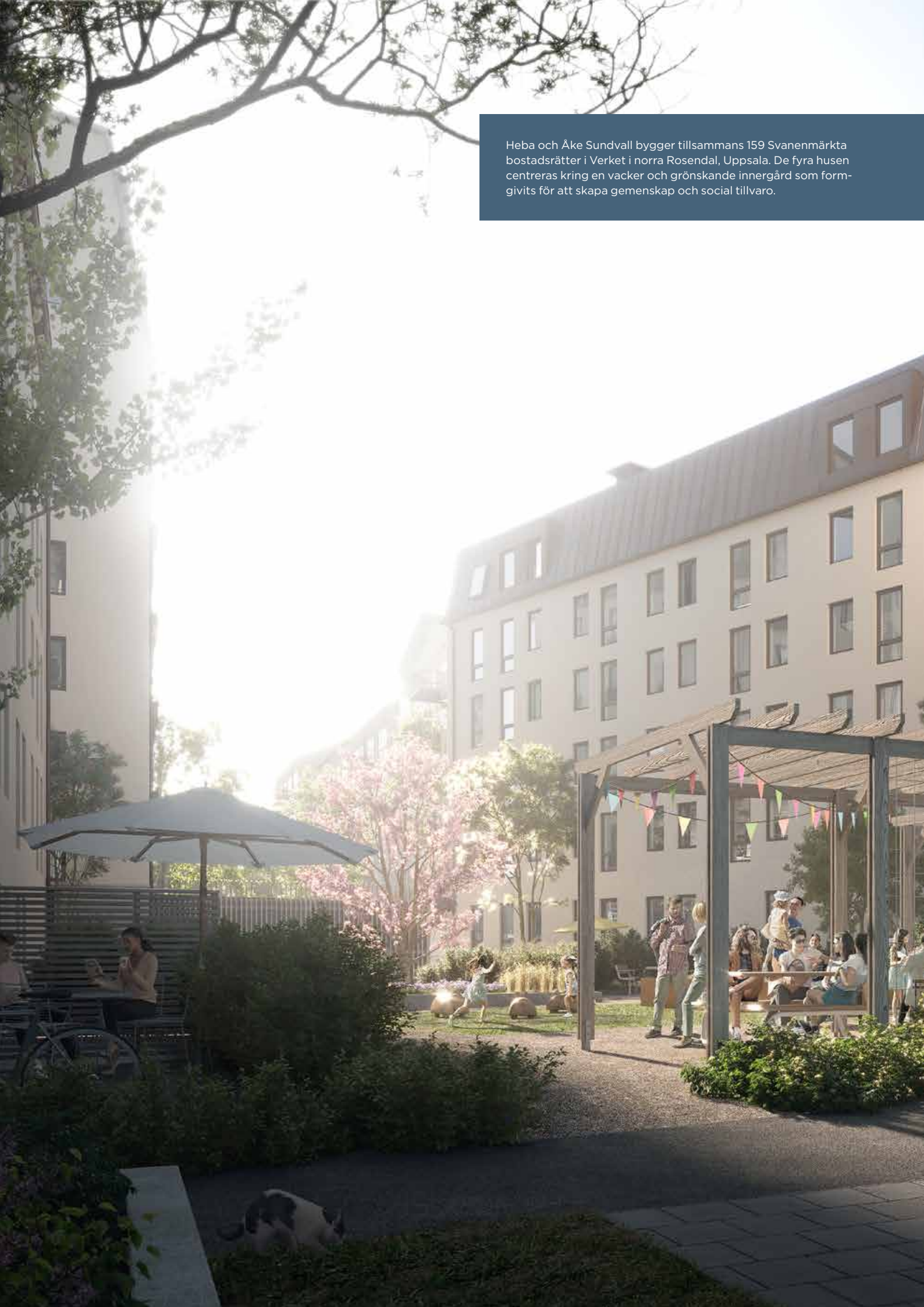
Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 10 februari 2022

Heba Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Heba och Åke Sundvall bygger tillsammans 159 Svanenmärkta bostadsrätter i Verket i norra Rosendal, Uppsala. De fyra husen centreras kring en vacker och grönskande innergård som formgivits för att skapa gemenskap och social tillvaro.



Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter	121,2	102,7	449,6	393,8
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-36,8	-32,5	-125,8	-109,8
Underhållskostnader	-2,0	-0,9	-5,1	-5,0
Fastighetsskatt	-1,5	-1,4	-5,8	-5,5
Driftsöverskott	80,9	67,9	312,9	273,5
Central administration	-10,8	-8,9	-37,2	-33,8
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	-0,2	-	-0,8	-
Finansiella intäkter	5,1	1,7	18,7	4,3
Räntekostnader	-15,1	-13,5	-59,7	-51,8
Räntekostnader leasing	-1,2	-1,2	-5,0	-4,9
Förvaltningsresultat	58,7	46,0	228,9	187,3
Resultat fastighetsförsäljning	-0,3	-	-1,6	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	677,6	509,3	1 490,6	743,8
Värdeförändring räntederivat	13,3	8,3	55,8	-20,9
Resultat före skatt	749,3	563,6	1 773,7	910,2
Aktuell skatt	0,1	-0,1	-0,3	0,1
Uppskjuten skatt	-133,7	-116,8	-298,2	-192,1
Periodens resultat	615,7	446,7	1 475,2	718,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	615,7	446,7	1 475,2	718,2
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	7,47	5,41	17,87	8,70
Utdelning (2021 förslag), kr			1,60	1,30
Total utdelning (2021 förslag), Kkr			132 096	107 328

¹⁾ Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella stamaktier förekommer. Innehav utan bestämmande inflytande saknas.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2021 31 dec	2021 30 sep	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	6,8	5,7	1,8
Förvaltningsfastigheter	14 673,1	13 500,2	12 046,2
Nyttjanderättstillgång	157,5	163,4	166,9
Materiella anläggningstillgångar	5,3	6,0	6,8
Andelar i gemensamt styrda företag	0,3	0,5	0,3
Finansiella anläggningstillgångar	433,4	425,1	334,4
Finansiella tillgångar	25,0	-	-
Omsättningstillgångar	54,6	148,6	122,3
Räntederivat	0,9	-	-
Likvida medel	158,8	632,1	97,1
Summa tillgångar	15 515,7	14 881,5	12 775,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 492,8	6 877,1	6 124,9
Långfristiga räntebärande skulder	4290,0	4 490,0	2 294,0
Räntederivat	-	12,3	54,8
Uppskjuten skatteskuld	1 710,0	1 576,4	1 411,9
Leasingskuld	157,5	163,4	166,9
Kortfristiga räntebärande skulder	1 735,0	1 635,0	2 621,0
Övriga kortfristiga skulder	130,4	127,3	102,3
Summa skulder	8 022,9	8 004,4	6 650,9
Summa eget kapital och skulder	15 515,7	14 881,5	12 775,8

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2020-01-01	34,4	6,9	5 464,5	5 505,8
Periodens totalresultat			718,2	718,2
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-99,1	-99,1
Utgående balans 2020-12-31	34,4	6,9	6 083,6	6 124,9
Ingående balans 2021-01-01	34,4	6,9	6 083,6	6 124,9
Periodens totalresultat			1 475,2	1 475,2
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-107,3	-107,3
Utgående balans 2021-12-31	34,4	6,9	7 451,5	7 492,8

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftsöverskott	80,9	67,9	312,9	273,5
Central administration	-10,8	-9,0	-37,2	-33,9
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	7,7	0,3	3,2	2,7
Erhållen utdelning Brandkontoret	0	0,0	1,1	1,5
Erhållna räntor	5,1	1,7	17,6	2,8
Betalda finansiella kostnader	-18,9	-16,0	-67,3	-59,9
Betald skatt	-0,6	3,4	-1,1	0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	63,5	48,3	229,2	187,1
Förändring av rörelsekapital	3,7	7,9	3,5	0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67,2	56,2	232,7	187,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i förvaltningsfastigheter	-506,2	-753,9	-1 397,4	-1 270,2
Investering i finansiella tillgångar	-25,0	-	-25,0	-
Övriga investeringar	-2,1	-1,7	-7,2	-2,7
Försäljning förvaltningsfastigheter	104,0	-	354,3	-
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,4	-0,1	0,6	0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-428,9	-755,7	-1 074,7	-1 272,5
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	-	1 073,5	3 180,0	2 294,6
Amortering av lån	-100,0	-79,2	-2 070,0	-738,6
Förändring av långfristiga fordringar	-11,6	-198,4	-99,0	-299,9
Utbetald utdelning	-	-	-107,3	-99,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	111,6	795,9	903,6	1 157,0
Periodens kassaflöde	-473,4	96,4	61,7	72,2
Likvida medel vid periodens början	632,1	0,7	97,1	24,9
Likvida medel vid periodens slut	158,8	97,1	158,8	97,1

Segmentsrapportering, koncernen

Januari-december 2021 mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Södertörn	Norrort	Koncernen
Hysesintäkter	51,8	156,5	34,8	80,4	126,1	449,6
Fastighetskostnader	-14,6	-55,1	-9,7	-24,9	-32,4	-136,7
Driftsöverskott	37,2	101,4	25,1	55,5	93,7	312,9
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 918,5	4 631,9	1 036,3	2 258,5	4 827,9	14 673,1

Januari-december 2020 mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Södertörn	Norrort	Koncernen
Hysesintäkter	48,1	159,5	33,5	78,5	74,2	393,8
Fastighetskostnader	-14,1	-54,7	-8,5	-23,8	-19,2	-120,3
Driftsöverskott	34,0	104,8	25,0	54,7	55,0	273,5
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 606,0	4 448,3	778,8	2 034,3	3 178,8	12 046,2

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 312,9 (273,5) mkr och resultat före skatt 1 773,7 (910,2) mkr består av central administration -37,2 (-33,9) mkr, räntekostnad leasing -5,0 (-4,9) mkr, finansnetto -41,0 (-47,5) mkr, resultat fastighetsförsäljningar -1,6 (0,0), resultat från andelar intresseföretag -0,8 (0,0) och värdeförändring 1 546,3 (722,9) 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 överensstämmer med den interna rapporteringen till företagsledningen.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari-december 2021 enligt nedan:

mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	386,2	63,4	449,6
Fastighetskostnader	-125,2	-11,5	-136,7
Driftsöverskott	261,0	51,9	312,9
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	12 840,2	1 832,9	14 673,1

Nyckeltal, koncernen

	2021	2020	2019	2018	2017
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	261	241	245	250	237
Direktavkastning, % ¹⁾	2,2	2,3	2,6	2,6	2,5
Hysesintäkter per kvm, kr	1 726	1 636	1 588	1 522	1 413
Fastighetskostnader per kvm, kr	525	499	521	521	506
Bokfört värde per kvm, kr	53 767	46 560	42 761	37 888	34 844
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, mkr ²⁾	232,7	187,7	172,7	170,1	172,5
Investeringar, mkr	1 404,6	1 272,9	610,5	332,1	929,5
Överskottsgrad, % ^{3) 19)}	69,6	69,5	67,2	65,7	64,2
Förvaltningsmarginal, % ^{4) 19)}	50,9	47,6	46,0	44,2	41,4
Räntetäckningsgrad, ggr ^{5) 19)}	4,8	4,6	4,6	4,1	3,7
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{6) 19)}	0,9	1,1	1,3	1,4	1,8
Skuldsättningsgrad, ggr ^{7) 19)}	0,8	0,8	0,6	0,7	0,8
Belåningsgrad, % ^{8) 19)}	41,1	40,8	33,1	36,6	36,8
Nettobelåningsgrad, % ^{9) 19) 20)}	41,1	41,4	34,9	-	-
Soliditet, % ^{10) 19)}	48,3	47,9	52,9	50,1	48,8
Avkastning eget kapital, % ^{11) 19)}	21,7	12,3	14,0	14,3	8,9
Avkastning totalt kapital, % ^{12) 19)}	13,0	8,3	8,2	8,4	6,4
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹³⁾	17,87	8,70	8,77	7,92	4,46
Kassaflöde, kr ^{14) 19)}	2,82	2,27	2,09	2,06	2,09
Eget kapital, kr ^{15) 19)}	90,76	74,19	66,69	59,02	52,00
Substansvärde (NAV), kr ^{16) 19)}	111,46	91,95	81,87	73,57	66,23
Börskurs, kr ¹⁷⁾	157,60	114,50	86,20	63,75	55,38
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{18) 19)}	177,73	145,91	122,76	116,95	106,24
Antal aktier vid periodens slut, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560
Genomsnittligt antal aktier, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560

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) Förvaltningsresultatet i relation till hyresintäkter.
- 5) Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.
- 6) Fastighetslårens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 7) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital vid periodens utgång.
- 8) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 9) Räntebärande skulder inklusive leasingkulder samt beslutad utdelning minskat med likvida medel i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 10) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
- 11) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 12) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 13) Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 14) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 15) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 16) Eget kapital med tillägg av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 17) Börskurs vid periodens utgång.
- 18) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 19) Uträkning av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se
- 20) Nyckeltalet ej tillämpligt för 2017 respektive 2018.

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter	55,2	55,7	226,9	222,7
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-24,1	-22,3	-85,4	-76,2
Underhållskostnader	-1,3	-1,0	-4,0	-4,2
Fastighetskatt	-0,6	-0,9	-3,5	-3,8
Tomträttsavgälder	-0,7	-0,6	-2,7	-2,7
Driftsöverskott	28,5	30,9	131,3	135,8
Avskrivningar på fastigheter	-6,3	-5,9	-23,8	-22,8
Bruttoresultat	22,2	25,0	107,5	113,0
Central administration	-10,3	-8,8	-35,5	-32,7
Resultat fastighetsförsäljning	-4,1	-	-15,0	-
Finansiella intäkter	321,9	10,1	356,5	31,4
Räntekostnader	-11,7	-9,6	-44,9	-39,7
Värdeförändring derivatinstrument	13,3	8,4	55,7	-20,8
Resultat efter finansiella poster	331,3	25,1	424,3	51,2
Bokslutsdispositioner	3,0	-0,2	3,0	-0,2
Aktuell skatt	-	0,0	-	0,2
Uppskjuten skatt	0,2	-4,8	-21,5	-10,9
Resultat efter skatt	334,5	20,1	405,8	40,3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2021 31 dec	2020 30 sep	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	6,8	5,7	1,8
Materiella anläggningstillgångar	2 378,5	2 330,0	2 280,6
Finansiella anläggningstillgångar	3 844,6	3 415,8	2 604,8
Finansiella derivatinstrument	0,9	-	-
Kortfristiga fordringar	37,9	30,8	12,0
Likvida medel	158,2	631,6	89,5
Summa tillgångar	6 426,9	6 413,9	4 988,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 516,9	1 198,4	1 218,5
Obeskattade reserver	1,3	1,6	1,6
Avsättningar	160,4	154,0	138,9
Långfristiga skulder	3 164,0	1 097,9	1 327,3
Finansiella derivatinstrument	-	12,3	54,8
Kortfristiga skulder	1 584,3	1 698,2	2 247,6
Summa skulder	4 909,2	2 873,2	3 770,2
Summa eget kapital och skulder	6 426,9	4 071,6	4 988,7

Kalendarium

Årsredovisning 2021	mars 2022
Delårsrapport januari-mars 2022	27 april 2022
Årsstämma	28 april 2022
Delårsrapport januari-juni 2022	14 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022	27 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	februari 2023
Årsredovisning 2022	mars 2023

Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

08-522 547 50, patrik.emmanuelsson@hebafast.se

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

Heba-koncernen omfattar 69 fastigheter, varav åtta samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 479 och antal lokaler 358. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se

