

# Kv4

## Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2022

### Helåret i korthet

#### Finans

Heba levererar ett starkt förvaltningsresultat för helåret (+4,1 procent) trots kraftig ökning av framför allt räntekostnader.

Året präglas av åtgärder för att möta den förändrade situationen i omvärlden. Bland annat senarelägger vi planerade projekt. Vi har sänkt vår andel rörlig ränta. Vi har även sett över hur vi kan öka överskottsgraden ytterligare genom att bl.a. säkra intäkter innan kostnader infaller.

#### Fastighetsportfölj

Under kvartal fyra tillträdde Heba 83 hyresbostäder i Nyköping samt 146 hyresbostäder i Uppsala, båda fastigheterna är nyproducerade med investeringsstöd och fullt uthyrda. Vidare tillträdde en projektfastighet i Källberga Nynäshamn med produktionsstart under våren 2023.

154 lägenheter färdigställs i egen produktion under 2023 och ytterligare dryga 600 lägenheter finns inom projektportföljen.

Under årets sista kvartal pågick tre renoveringsprojekt och sju projekt har färdigställts under året.

#### Fastighetsvärdet

Vid årets utgång har fastighetsbeståndet ett värde om 15 718,2 mkr att jämföras med 14 673,1 mkr samma period föregående år.

#### Hållbarhet

Arbetet för en klimatneutral verksamhet sker metodiskt genom att minimera, förbättra och påverka.

Våra hållbarhetsmål för att minska klimatpåverkan enligt Parisavtalet har godkänts av Science Based Target Initiative.

Heba är först ut med att signera en avsiktsförklaring med Stockholm Exergi om att köpa koldioxidinfångning i deras kommande bio-CCS anläggning. Detta kommer att vara en viktig del för att nå hela vägen till netto-noll.

Energianvändningen vid utgången av 2022 var 86 kWh/kvm, en minskning med 7 procent. Energimål: 2028 ska graddagskorrigerad genomsnittlig energianvändning vara 80 kWh/kvm uppvärmd yta (Atemp), en minskning med omkring 18 procent (basår 2021).

### Helårsresultat

- Helårets resultat uppgick till -136,2 (1 475,2) mkr, vilket motsvarar -0,82 (8,93) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 238,3 (228,9) mkr, vilket är 4,1 procent bättre än föregående år.
- Hyresintäkterna uppgick till 509,9 (449,6) mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 361,7 (312,9) mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -603,3 (1 490,6) mkr.
- Substansvärde (NAV) uppgick till 52,73 (55,73) kr per aktie vilket motsvarar en minskning med 5,4 procent.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,45 (0,80) kr per aktie.

### Nyckeltal

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>		
Hyresintäkter, mkr	509,9	449,6
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	282,9	260,5
Direktavkastning, %	2,3	2,2
Bokfört värde per kvm, kr	51 344	53 767
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Kassaflöde, mkr	196,6	232,7
Investeringar, mkr	1 648,8	1 404,6
Genomsnittsränta, %	2,3	0,9
Förvaltningsmarginal %	46,7	50,9
Belåningsgrad, %	47,9	41,1
Nettobelåningsgrad, %	48,3	41,1
Överskottsgrad, %	70,9	69,6
<b>Data per aktie<sup>1)</sup></b>		
Resultat efter skatt, kr	-0,82	8,93
Utdelning, kr	0,45	0,80
Börskurs den 31 december, kr	36,30	78,80
Substansvärde (NAV), kr	52,73	55,73

<sup>1)</sup> Omräkning har skett under juni 2022 till följd av en aktiesplit 2:1.

#### Kontaktperson

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

# Starkt resultat under ett år av ytterligheter



**År 2022 har präglats av ytterligheter där världen gått från en global kris, pandemin, till en annan, Rysslands invasionskrig i Ukraina. Den spirande optimism som inledde året, har under våren förbytts till en kraftig inbromsning i ekonomin, kopplat till räntehöjningar, skenande elpriser och stigande inflation.**

Tack vare vår förmåga till snabb anpassning, vår stabila finansiella grund och vår effektiva förvaltning står vi stadigt även i orostider. Heba har under året snabbt ställt om till förutsättningarna i omvärlden och dragit ner på takten. I osäkra tider behöver vi agera med försiktighet. Heba uppvisar ett starkt resultat för 2022, förvaltningsresultatet ökade med 4,1 procent till 238,3 (228,9) mkr trots kraftig ökning av framför allt räntekostnader. Bolagets fastighetsvärde har ökat med en dryg miljard från föregående årsskifte till 15,7 mdkr vid slutet av 2022.

## Omvärlden

Vår omvärld präglas av tuffa utmaningar just nu och bilden som medier och experter målar upp är dystert. Den viktigaste utmaningen ser jag i hur vi ska få bukt med inflationen. De snabba och offensiva räntehöjningarna kan sätta landet i recession vilket skulle få stora konsekvenser för både privatpersoner och företag. På kort sikt påverkas

marknaden för fastighetsbolagen av ovissheten kring räntan, byggkostnader, fastighetsvärdering och hyran. Hur framtiden blir är svårt att förutse. Främsta orsakerna till utmaningarna vi brottas med kan vi härleda till kriget och de stimulanser som regering och centralbanker stod för under pandemin. Förhoppningen nu är att de som bär ansvaret för beslut går varsamt fram så att vi inte sätter medborgare och företag i en onödigt stor kris. Därutöver får vi hoppas på en snabb avslutning av kriget i Ukraina.

## Heba växer i Mälardalen

Vi tillträdde under året fem fastigheter varav en projektfastighet. Fastigheterna ligger i Uppsala, Nyköping och Nynäshamn, i linje med bolagets strategi att växa i Stockholmsregionen och Mälardalen. Fastigheterna är två fullt uthyrda hyresfastigheter samt ett äldreboende i Uppsala, två fullt uthyrda hyresfastigheter i Nyköping samt en projektfastighet i Källberga Nynäshamn där produktionen av 123 hyresrätter planeras starta under våren 2023. De nya fastigheterna samt resultateffekt av våra samarbetsprojekt kommer öka våra intäkter 2023 avsevärt.

I enlighet med vår strategi att andelen samhällsfastigheter ska öka över tid är det glädjande att konstatera att redan nu kommer 17 procent av våra hyresintäkter från samhällsfastigheter. Totalt sett är 20 procent av Hebas hyresintäkter indexreglerade.

## Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 31 december 2022 uppgick till 15 718,2 mkr vilket kan jämföras med 14 673,1 mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeförändringen beror delvis på nyförvärv och investeringar i befintliga fastigheter och hade varit ännu högre om vi inte haft en negativ värdeförändring om 4,1 procent på helår som en följd av läget på marknaden.

## Resultat och utdelning

Årets förvaltningsresultat uppgick till 238,3 (228,9) mkr. Helårsresultatet efter skatt landade på -136,2 mkr, detta drivet av den negativa värdeförändringen om 603,3 mkr. Substansvärdet uppgick till 52,73 (55,73) kr per aktie. Styrelsen föreslår en utdelning på 0,45 (0,80) kr per aktie. Den minskade utdelningen är en försiktighetsåtgärd då det råder allt för stor osäkerhet kring viktiga förutsättningar för fastighetsbolag.

## Finansiering

Vi har under året haft ett stort fokus på det finansiella: Växa med bibehållen stark finansiell ställning; I god tid planera våra refinansieringar; Optimera vår derivatportfölj och räntesäkring; Effektiv likviditet och därmed en direkt påverkan på våra räntekostnader; Starka nyckeltal i form av lång ränte- och kapitalbindning; En tydlig plan för våra korta förfall där våra lånelöften finns vid behov. Vi är en liten aktör på låne marknaden och vi har en god beredskap för kom-

mande refinansiering. Genomsnittsräntan för vår upplåning är idag 2,26 procent och vi har räntesäkrat 65 procent av vår totala räntebärande skuld om 7,5 mdkr.

### Nyproduktion och renovering

Heba har cirka 760 lägenheter i pågående nyproduktion varav 154 färdigställs under 2023. Den samlade investeringsvolymen för pågående hyresrättsprojekt är 1,9 mdkr. Därutöver är 1 300 lägenheter i produktion via partnerskap och samarbeten.

Under året har totalt sju renoveringsprojekt färdigställts. Vi har kommit så långt med vårt renoveringsprogram att vi efter 2023 är nästan färdiga. Återstående är några enstaka projekt som färdigställs efter 2025.

### Hållbarhetsarbetet

Under sista kvartalet har våra hållbarhetsmål godkänts av Science Based Target Initiative. Ett viktigt steg för att kunna visa tyngden i vårt arbete med att minska vår klimatpåverkan. Att Heba arbetar utifrån de vetenskapliga riktlinjerna för att uppnå Parisavtalet är självklart.

Att reducera utsläppen av växthusgaser är ett av Hebas högst prioriterade mål. För att vi ska kunna nå hela vägen fram till netto-noll-utsläpp behöver vi fortsätta vårt arbete med att minimera våra utsläpp och dessutom söka innovativa lösningar.

Heba inledde 2023 med att vara först ut att signera en avsiktsförklaring med Stockholm Exergi om att köpa koldioxidinfångning i deras kommande bio-CCS-anläggning. Minusutsläpp med hjälp av koldioxidinfångning kommer vara en viktig del för att nå hela vägen till netto-noll. Heba ska fram till år 2028 (med 2021 som basår) komma ner till en graddagskorrigerad energianvändning på

80 kWh/kvm uppvärmd yta (Atemp), en minskning omkring 18 procent. Energianvändningen vid utgången av 2022 var 86 kWh/kvm. En minskning under 2022 med 7 procent.

Under sista kvartalet har vi påbörjat granskningen av våra två största leverantörer med syfte att säkerställa att våra leverantörskedjor är hållbara och att inga brott mot mänskliga rättigheter förekommer.

### Heba – en stabil 70-åring

Förutsättningarna för fastighetsmarknaden har under året ändrats dramatiskt och även Heba kommer påverkas av de nya förutsättningarna. Heba följer förändringarna på marknaden noggrant. Just nu värderas alla fastighetsbolag lika trots olika utgångspunkter men det kommer förändras under kommande år. Heba är snabbfotade och dessutom handlingskraftiga när så behövs och om möjligheter uppstår. Jag är stolt över hur snabbt Heba med medarbetare och styrelse ställde om verksamheten från ett långt högt tryck till ett kraftigt lågt tryck. Nu lyfter vi blicken och förbereder för ett nytt högt tryck. Är det något vi vet i fastighetsbranschen är att efter tillfälliga lågt tryck kommer en period av långt ihållande högt tryck.

Heba är en stabil 70-åring som kommer klara de närmaste åren på ett starkt sätt. Med låg risk och långsiktighet är Heba det finansiellt starka bolaget som framgångsrikt fortsätter vara en aktör att räkna med även de kommande 70 åren.

### Patrik Emanuelsson

Verkställande direktör  
Heba Fastighets AB

### 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 verkkningsgrad ska öka:
  - direktavkastning cirka 3 procent
  - överskottsgrad cirka 75 procent
  - förvaltningsmarginal cirka 50 procent

# Heba Fastighets AB

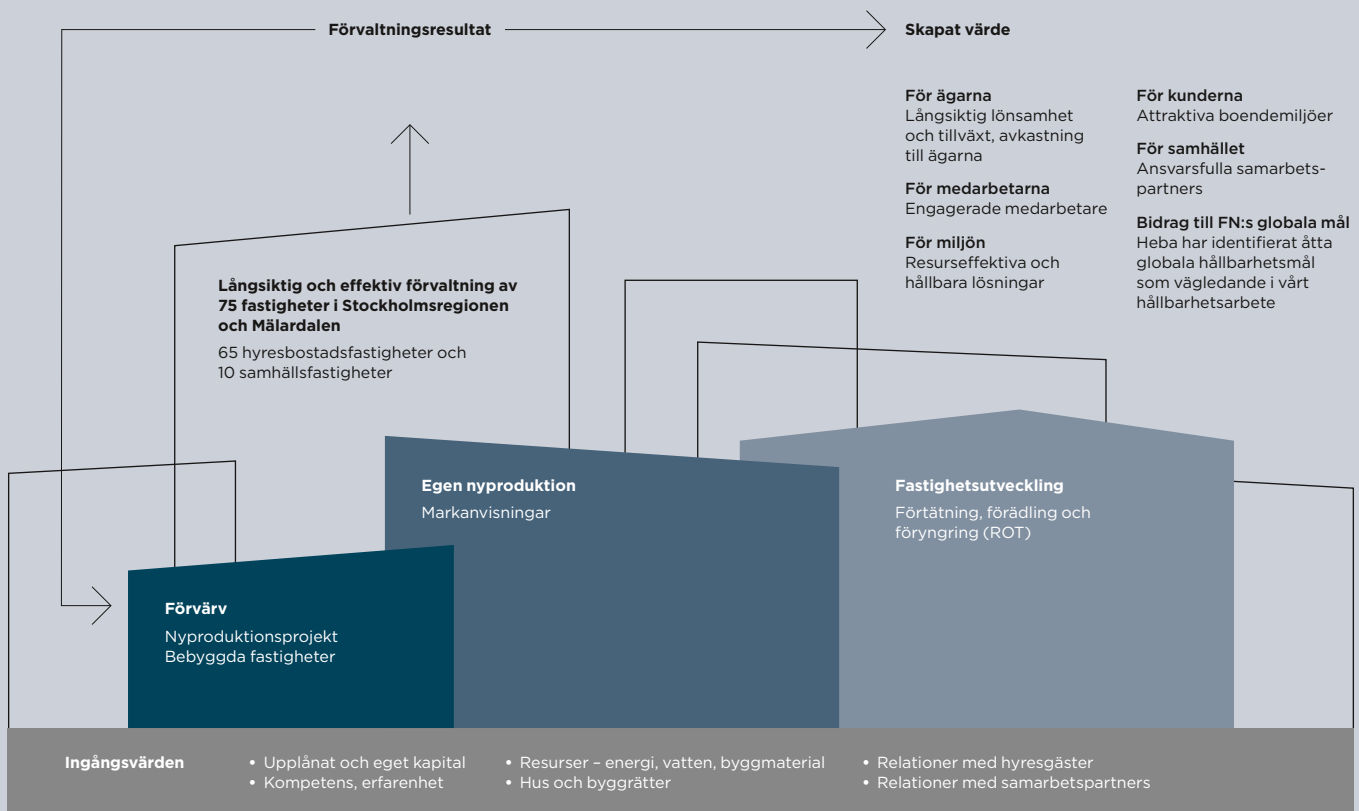
## VÅR VISION

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. Senast år 2030 ska fastighetsförvaltningen vara klimatneutral och hela verksamheten år 2045.

Heba ska ha nöjda hyresgäster med ett serviceindex som är i nivå med eller överstiger medelvärdet 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 och Mälardalen väl positionerat för att genom effektiv förvaltning och helhetskoncept för renovering, ombyggnad och tillbyggnad 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

Den samlade projektvolymen för hyresrätts- och äldreboendeprojekt är 1,9 mdkr vilket inkluderar både pågående och planerade projekt från 2023–2030. Om samtliga projekt skulle genomföras genereras ett driftöverskott om cirka 88 mkr per år. Antalet geografiska områden inom Stockholmsregionen och Mälardalen ska öka på sikt. 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 senast 2025.

### Stark finansiell ställning och kostnadseffektiv upplåning

Hebas underliggande stabila kassaflöde, goda finansiella ställning, att bolaget är börsnoterat samt har tillgång till fler kostnadseffektiva finansieringsalternativ än tidigare gör att Heba kan fortsätta sin långsiktiga tillväxt utan att målet om en belåningsgrad som understiger 50 procent över tid 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 fem åren har aktieutdelningen varit mellan 68–73 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

# Bokslutskommuniké

## 1 januari – 31 december 2022

### Omsättning och resultat

#### Fjärde kvartalet

Hyresintäkterna ökade till 137,4 (121,2) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 41,0 (40,2) mkr. Förvaltningsresultatet minskade till 53,1 (58,7) mkr. Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till -0,0 (-0,3). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick till -265,8 (677,6) och för räntederivat till -8,9 (13,3) mkr.

#### Helåret 2022

Hyresintäkterna ökade till 509,9 (449,6) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 148,2 (136,7) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 238,3 (228,9) mkr, en ökning med 4,1 procent. Det förbättrade förvaltningsresultatet är ett resultat av gjorda förvärv under 2021 och 2022. Resultat för fastighetsförsäljningar uppgick till -0,1 (-1,6). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick till

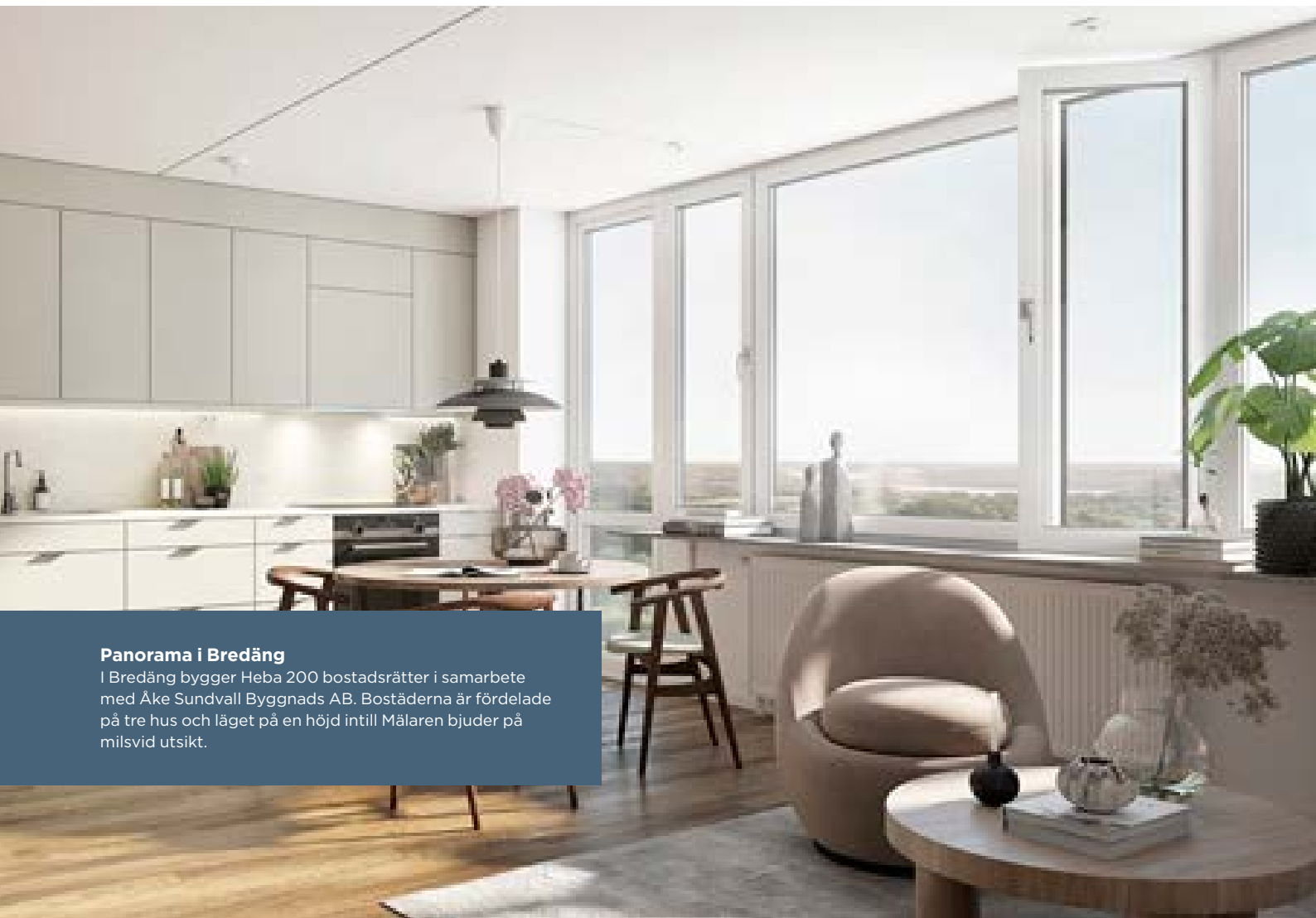
-603,3 (1 490,6) och för räntederivat till 226,8 (55,7) mkr. Resultat före skatt uppgick till -138,3 (1 773,7) mkr eller -0,84 (10,74) kr/aktie och efter skatt till -136,2 (1 475,2) mkr eller -0,82 (8,93) kr/aktie.

### Fastighetsinnehav och marknad

Vid helårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 75 (68) fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen, varav 63 (59) fastigheter är bostadsfastigheter, 10 (8) fastigheter är samhällsfastigheter och 2 (1) projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 300 300 (267 600) kvm innehållande 3 942 (3 479) bostäder och 426 (358) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,43 procent för bostäder och 0,68 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

#### Panorama i Bredäng

I Bredäng bygger Heba 200 bostadsrätter i samarbete med Åke Sundvall Byggnads AB. Bostäderna är fördelade på tre hus och läget på en höjd intill Mälaren bjuder på milsvid utsikt.



## Investeringar och försäljningar

### Uppsala Rosendal

Heba har under december 2022 tecknat avtal med Åke Sundvall i Rosendal 1 AB avseende förvärv av en nyproducerad hyresbostadsfastighet i Uppsala Rosendal. Bostadsfastigheten består av 146 hyreslägenheter. Under december 2022 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolaget. Nedlagda kostnader uppgår till 228,2 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 228 mkr.

### Nyköping

Heba har under september 2022 tecknat avtal med Bolite Utveckling AB avseende förvärv av en nyproducerad hyresbostadsfastighet i Nyköping. Bostadsfastigheten består av 83 hyreslägenheter. Under oktober 2022 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolaget. Nedlagda kostnader uppgår till 124,6 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 125 mkr.

Heba har under juni 2022 tecknat avtal med Dalhälls Holding AB avseende förvärv av en nyproducerad hyresbostadsfastighet i Nyköping. Bostadsfastigheten består av 104 hyreslägenheter. Under september har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolaget. Nedlagda kostnader uppgår till 248,4 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 248 mkr.

### Uppsala Gränby

Heba har under mars 2022 tecknat avtal med Senectus Förvaltning AB och Tunkhem AB avseende förvärv av dels ett äldreboende, dels en nyproducerad hyresbostadsfastighet i Uppsala Gränby. Äldreboendet består av 70 lägenheter och bostadsfastigheten av 47 hyreslägenheter. Under april 2022 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolagen. Nedlagda kostnader uppgår till 420,6 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 420 mkr.

### Källberga Nynäshamn

Heba har under oktober 2021 tecknat avtal med bolag kontrollerat av MAMA Management AB avseende förvärv av hyreslägenheter i Källberga Nynäshamn. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt. Fastigheterna består av 123 hyresrätter. Tillträde har skett under november 2022. Planerad produktionsstart under kvartal två 2023. Färdigställande är planerat till kvartal ett 2025. Nedlagda kostnader uppgår till 57,4 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 357 mkr.

### Enköping

Heba har under juni 2021 tecknat avtal med Bergsundet-gruppen avseende förvärv av ett trygghetsboende och en hyresbostadsfastighet 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 ägde rum den 22 november 2021 och under december månad 2021 har projektet byggstartat. Färdigställande är planerat till kvartal tre 2023. Nedlagda kostnader uppgår till 259,4 mkr varav 202,6 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 307 mkr.

### Norrtälje Hamn och Österåker

Heba har den 19 juni 2019 tecknat avtal med Magnolia Bostäder om uppförande av 83 hyreslägenheter och ett äldreboende med 84 lägenheter och 55 parkeringsplatser i Norrtälje Hamn samt ett äldreboende med 60 lägenheter och en förskola med fem avdelningar i Österåker. Affären genomfördes som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvade aktierna i bolagen. Färdigställande av totalentreprenaderna har skett i juni 2022 för Norrtälje Hamn och för Österåker har färdigställandet skett under våren 2021. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaderna uppgår till cirka 706 mkr.

Under augusti 2019 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje Hamn. Nedlagda kostnader uppgår till 475,2 mkr, varav 57,5 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 484 mkr.

### Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 11,5 (21,4) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 239,5 (283,6) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under perioden uppgår till 1 648,4 (1 397,4) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 6,3 (7,2) mkr.

### Försäljningar

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgår till -0,1 (0,0). Kostnaderna är hänförliga till avyttrandet av fyra fastigheter Heba gjorde under andra halvåret 2021.

## 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. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Ett kvarter bestående av fyra byggnader kommer färdigställas under våren 2023 varav en byggad om 42 lägenheter är bostadsrätter. Övriga tre byggnader är hyresrättsfastigheter och kommer förvärfvas av Åke Sundvall Byggnads AB. Det andra kvarteret bestående av 146 hyresrätter har färdigställts under hösten 2022 och har byggts med hjälp av investeringsstöd. Under december 2022 har Heba förvärvat Åke Sundvall Byggnads AB:s andel i det gemensamägda dotterbolaget innehållandes fastigheten med de 146 hyresrätterna. 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 om cirka 100 lägenheter i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. 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 2022 ett marknadsvärde om 15 718,2 mkr jämfört med 14 673,1 mkr vid föregående årsskifte. Koncernens samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats av Savills Sweden AB. Fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden har internvärderats. 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 tioårig 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 samhällsfastigheter sträcker sig från 3,6 till 3,8 procent. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,7 procent i Innerstaden till 3,8 procent på nyproduktion i Enköping och Nyköping.

Värdeförändringen uppgick till totalt -4,1 (12,4) procent under januari-december. Värdeförändringen beror främst på låg transaktionsnivå och högre avkastningskrav. Tidigare år har värdeförändringen varit positiv, drivet av en hög efterfrågan och låga avkastningskrav på bostadsfastigheter i Stockholmsregionen.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	14 673,1	12 046,2
Förvärv och nybyggnation	1 350,8	1 204,6
Investeringar i befintliga fastigheter	297,6	285,8
Försäljningar	-	-354,2
Värdeförändring	-603,3	1 490,6
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>15 718,2</b>	<b>14 673,1</b>



## Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 100,8 (158,8) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 7 230,4 (7 492,8) mkr motsvarande en soliditet om 43,1 (48,3) procent. Belåningsgraden uppgår till 47,9 (41,1) procent och nettobelåningsgraden till 48,3 (41,4) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 196,6 (232,7) mkr. Räntebärande skulder ökade till 7 535,0 (6 025,0) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (140,0) mkr och 2 402,1 (2 725,0) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 940 (1 475) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,26 (0,93) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 090,0 (2 240,0) 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 4 489,5 (2 705,9) mkr. Moderbolaget har borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 400 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng, 500 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Vårbergstoppen samt 305 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Uppsala.

### Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2022 framgår av nedanstående tabell.

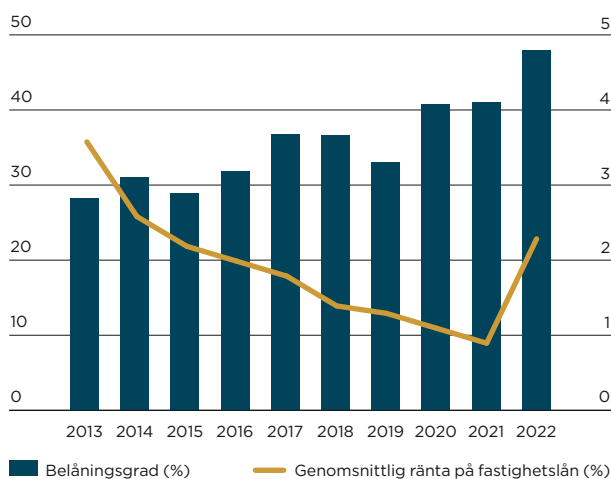
#### Räntebindningsstruktur 2022-12-31

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
< 1 år	2 672,0	4,14	35,5
1-2 år	1 250,0	0,44	16,6
2-3 år	1 100,0	1,62	14,6
3-4 år	400,0	1,04	5,3
4-5 år	500,0	1,71	6,6
5-6 år	350,0	0,75	4,6
6-7 år	200,0	0,70	2,7
7-8 år	380,0	1,37	5,0
8-9 år	330,0	1,69	4,4
9-10 år	353,0	2,59	4,7
<b>Summa</b>	<b>7 535,0</b>	<b>2,26</b>	<b>100</b>

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.

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Heba har tecknat

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



ränteswappar om totalt 3 450,0 (2 050,0) mkr vid delårsperiodens utgång. Under kvartalet har en omstrukturering genomförts. Omstruktureringen genererade en kortare löptid och en större derivatvolym.

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 december 2022 uppgick derivatens verkliga värde till 227,8 (0,9) 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 22,1 mkr.

#### Räntederivat 2022-12-31

Förfallodag	Nominellt belopp (mkr)	Verkligt värde (mkr)
2023-10-26	100,0	2,1
2024-09-27	200,0	11,8
2024-10-21	700,0	38,2
2024-10-28	100,0	4,6
2025-09-30	1 000,0	44,7
2025-10-27	100,0	6,4
2026-10-26	100,0	7,8
2026-11-23	100,0	8,2
2027-04-22	300,0	14,4
2027-10-26	100,0	9,0
2027-11-23	100,0	9,4
2028-04-10	200,0	27,9
2028-10-26	150,0	14,9
2029-05-14	200,0	28,4
<b>Summa</b>	<b>3 450,0</b>	<b>227,8</b>

### Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 december 2022 framgår av nedanstående tabell.

#### Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	940,0
< 1 år	932,0	792,0
1-2 år	1 660,0	1 260,0
2-3 år	2 166,0	816,0
3-4 år	950,0	950,0
4-5 år	200,0	0,0
5-6 år	440,0	440,0
6-7 år	332,3	332,3
7-8 år	1 138,0	1 138,0
8-9 år	330,0	330,0
9-10 år	536,7	536,7
<b>Summa</b>	<b>12 685,0</b>	<b>7 535,0</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 4,2 (4,3) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,8 (3,4) år.

### Rating

Heba har en long-term issuer credit rating med betyget BBB+, Negative outlook, av Nordic Credit Rating.

### MTN-program för utgivning av obligationer och grönt ramverk

I januari 2021 upprättade Heba ett obligationsprogram (MTN, medium term notes program) med en beloppsram om 2 000 mkr och lanserade samtidigt ett ramverk för grön finansiering. I januari 2022 utökade Heba det befintliga obligationsprogrammet till en total beloppsram om 5 000 mkr. MTN-programmet innebär att Heba har möjlighet att ge ut obligationer på kapitalmarknaden och det gröna ramverket ger dessutom Heba möjligheten att ge ut gröna obligationer samt certifikat.

### Leasingskulld

Hebas tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Heba är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Per 31 december 2022 uppgår leasingskulden för tomträtter till 156,7 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 cirka 76 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 fjärrvärmenätet. Totalt elva fastigheter använder bergvärme som huvudsaklig 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 2,2 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 65 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. Hebas kortfristiga räntebärande skuld om 1,7 mdkr består av 940 mkr certifikat, 350 mkr obligation och 442 mkr banklån och bolaget avser refinansiera hela denna summa. Vid behov kan skulden säkras upp av bolagets lånelöften om totalt 2,1 mdkr.

### Kriget i Ukraina

I slutet av februari 2022 påbörjade Ryssland en invasion av Ukraina. Kriget i Ukraina påverkar projekt med ökade kostnader och risk för förseningar. Även energipriser och räntekostnader påverkas. Med Hebas starka finansiella ställning och stabila projektportfölj är vår bedömning att bolagets lönsamhet inte ska påverkas väsentligt av kriget i Ukraina under 2023.

## 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](http://www.hebafast.se)

## Hebaaktien

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](http://www.hebafast.se)

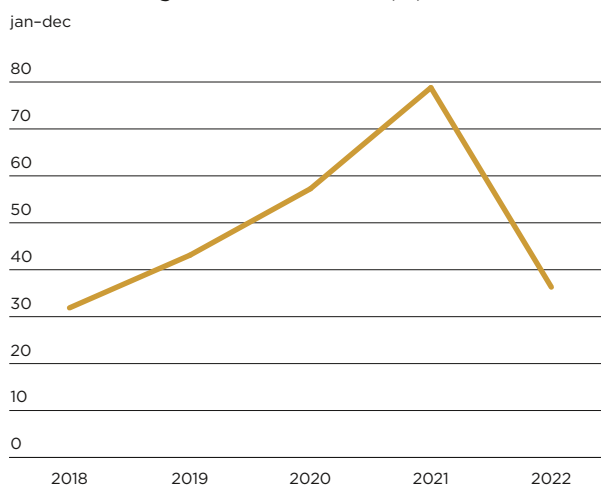
### Ägarstruktur

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
Nordea Bank ABP		33 025 250	20,0	10,7
Ericsson, Charlotte	1 968 320	8 628 744	6,4	9,2
Vogel, Johan	1 797 600	7 994 080	5,9	8,4
Vogel, Anna	1 797 600	7 962 080	5,9	8,4
Holmbergh, Christina	1 848 320	7 819 608	5,9	8,5
Eriksson, Anders	1 828 320	6 741 846	5,2	8,1
Härnblad, Birgitta Maria	2 060 640	6 059 936	4,9	8,6
Ericsson, Ulf		6 300 000	3,8	2,0
Spiltan Aktiefond Stabil		4 883 890	3,0	1,6
SEB		4 560 792	2,8	1,5
<b>Totalt, största aktieägarna</b>	<b>11 300 800</b>	<b>93 976 226</b>	<b>63,8</b>	<b>67,0</b>
Andra aktieägare	4 679 840	55 163 134	36,2	33,0
<b>Totalt</b>	<b>15 980 640</b>	<b>149 139 360</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Utdelning

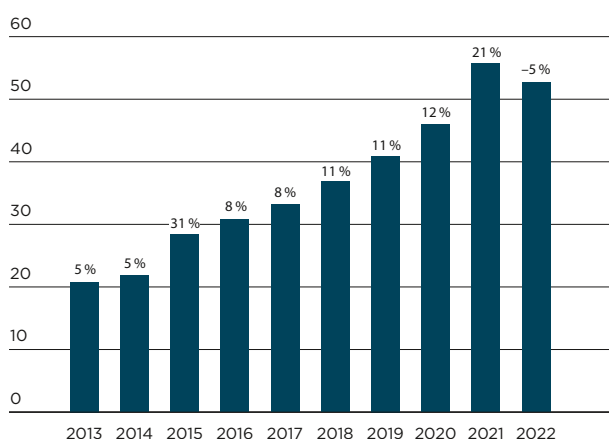
För verksamhetsåret 2021 har under maj månad 2022 en utdelning skett om 0,80 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,0 procent baserat på börskursen den 31 december 2021.

### Värdeutveckling aktiekurs 2018–2022 (kr)

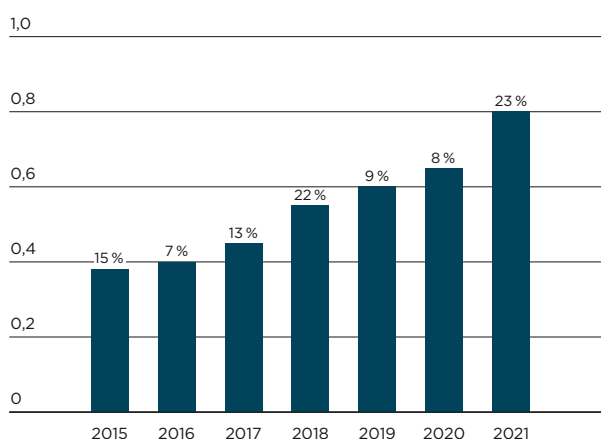


### Substansvärde (NAV) per aktie (kr)

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 hållbart och långsiktigt.

### 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.

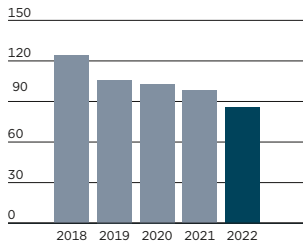
### Vår miljö

Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att förvaltningen ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten senast år 2045. Heba står bakom Parisavtalets 1,5-gradersmål om att begränsa den globala uppvärmningen. För att få en helhetsbild av verksamhetens totala klimatpåverkan har Heba under 2022 fokuserat på att utreda nya arbetssätt för att minska de indirekta utsläppen (scope 3). Att begränsa verksamhetens indirekta utsläpp är den viktigaste komponenten för att nå Parisavtalets mål. Viktigt är också att förbereda verksamheten för olika scenarion orsakade av ett varmare klimat, så som ökade regnmängder och värmeböljor.



### Minskning av energianvändning, graddagskorrigerad

kWh/kvm



Mål 2028

80 kWh

Utfall Kv4 2022

86 kWh

### Minskning av energianvändning

Vid utgången av 2022 var den graddagskorrigerade energianvändningen 86 kWh/kvm, en minskning med 7 procent under året. Hebas energimål är att vi fram till år 2028 (med 2021 som basår) ska komma ner till en graddagskorrigerad energianvändning på 80 kWh/kvm Atemp, en minskning med omkring 18 procent. Utöver det övergripande målet ska Heba arbeta för att samtliga enskilda fastigheter ska ligga under 99 kWh/kvm Atemp och att all nyproduktion

ska uppföras med en 20 procent bättre energiprestanda än rådande BBR-krav.

### Fjärde kvartalet

Under årets fjärde kvartal har vi påbörjat granskning av våra två största leverantörer med utgångspunkt i uppförandekoden för leverantörer. Vi behöver säkerställa att våra leverantörskedjor är hållbara och att inga brott mot mänskliga rättigheter förekommer. Revisionen sträcker sig fram till maj 2023.

Som en del i att säkerställa organisationens utveckling och ständig förbättring påbörjades i maj Hebas interna utbildningsprogram. Vi tar vara på den kompetens som finns inom Heba och sprider kunskap inom hela organisationen. Under kvartalet har det varit ytterligare tre tillfällen; kommunikation, förvärvskalkyl och den årliga utbildningen i uppförandekod, antikorrupcion och mänskliga rättigheter. Programmet har utvärderats av medarbetarna med positiv återkoppling inför det fortsatta programmet för år 2023.

Heba har tillsammans med entreprenören Husab ett gemensamt pilotprojekt där vi renoverar fastigheten Pennteckningen i Johanneshov, med minskad klimatpåverkan i fokus. Under kvartalet har en första klimatkalkyl tagits fram som kommer att följas upp under projektets gång.

Under kvartalet godkändes Hebas klimatmål av Science Based Target Initiative, som innebär att målen är vetenskapligt baserade och ligger i linje med Parisavtalet, om hur vi ska begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader. Att reducera utsläppen av växthusgaser är ett av Hebas högst prioriterade mål, en omställning som är helt avgörande för framtiden. För att vi ska kunna nå hela vägen fram till netto-noll-utsläpp är en viktig del negativa utsläpp med hjälp av bio-CCS. Heba var en av de första att signera ett LOI tillsammans med Stockholm Exergi om att köpa koldioxidinfångning.

## Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 231,4 (226,9) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 305,1 (424,3) mkr.

## Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga händelser efter delårsperiodens utgång att rapportera.

## Prognos 2023

Förvaltningsresultatet för 2023 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2022.

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 8 februari 2023

Heba Fastighets AB (publ)

**Patrik Emanuelsson**  
Verkställande direktör



**Sju renoveringsprojekt färdigställda under 2022**

På Rådsbacken i Huddinge står ytterligare ett nyrenoverat hus klart för inflyttning av hyregäster. Efter 2023 är bolagets renoveringsprogram nästan helt genomfört.



## Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>137,4</b>	<b>121,2</b>	<b>509,9</b>	<b>449,6</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftkostnader	-38,1	-36,8	-137,8	-125,8
Underhållskostnader	-1,0	-2,0	-3,6	-5,1
Fastighetsskatt	-1,9	-1,5	-6,8	-5,8
<b>Driftsöverskott</b>	<b>96,4</b>	<b>80,9</b>	<b>361,7</b>	<b>312,9</b>
Central administration	-10,2	-10,8	-38,2	-37,2
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	-0,5	-0,2	-1,2	-0,8
Finansiella intäkter	7,4	5,1	24,6	18,7
Räntekostnader	-38,8	-15,1	-103,9	-59,7
Räntekostnader leasing	-1,2	-1,2	-4,7	-5,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>53,1</b>	<b>58,7</b>	<b>238,3</b>	<b>228,9</b>
Resultat fastighetsförsäljning	-	-0,3	-0,1	-1,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-265,8	677,6	-603,3	1 490,6
Värdeförändring räntederivat	-8,9	13,3	226,8	55,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-221,5</b>	<b>749,3</b>	<b>-138,3</b>	<b>1 773,7</b>
Aktuell skatt	-0,2	0,1	-0,2	-0,3
Uppskjuten skatt	31,7	-133,7	2,3	-298,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>-190,0</b>	<b>615,7</b>	<b>-136,2</b>	<b>1 475,2</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-190,0</b>	<b>615,7</b>	<b>-136,2</b>	<b>1 475,2</b>
<b>Data per aktie</b>				
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	-1,15	3,73	-0,82	8,93
Utdelning (2022 förslag), kr			0,45	0,80
Total utdelning (2022 förslag), Kkr			74 304	132 096

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

## Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2022 31 dec	2022 30 sep	2021 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	6,4	6,1	6,8
Förvaltningsfastigheter	15 718,2	15 428,2	14 673,1
Nyttjanderättstillgångar	156,7	157,5	157,5
Materiella anläggningstillgångar	7,1	8,2	5,3
Andelar i gemensamt styrda företag	20,3	0,3	0,3
Finansiella anläggningstillgångar	412,1	455,4	433,4
Finansiella tillgångar	25,2	25,2	25,0
Räntederivat	227,8	236,6	0,9
Omsättningstillgångar	81,6	67,3	54,6
Likvida medel	100,8	330,1	158,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>16 756,2</b>	<b>16 714,9</b>	<b>15 515,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>7 224,5</b>	<b>7 414,5</b>	<b>7 492,8</b>
Långfristiga räntebärande skulder	5 803,0	5 153,3	4 290,0
Räntederivat	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	1 709,6	1 739,4	1 710,0
Leasingskuld	156,7	157,5	157,5
Kortfristiga räntebärande skulder	1 732,0	2 122,0	1 735,0
Övriga kortfristiga skulder	130,3	128,2	130,4
<b>Summa skulder</b>	<b>9 547,6</b>	<b>9 300,4</b>	<b>8 022,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>16 756,2</b>	<b>16 714,9</b>	<b>15 515,7</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
<b>Ingående balans 2021-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 083,6</b>	<b>6 124,9</b>
Periodens totalresultat			1 475,2	1 475,2
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-107,3	-107,3
<b>Utgående balans 2021-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>7 451,5</b>	<b>7 492,8</b>
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>7 451,5</b>	<b>7 492,8</b>
Periodens totalresultat			-136,2	-136,2
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-132,1	-132,1
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>7 183,2</b>	<b>7 224,5</b>

## Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Driftsöverskott	96,4	80,9	361,7	312,9
Central administration	-10,2	-10,8	-38,2	-37,2
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	7,7	1,8	3,2
Erhållen utdelning Brandkontoret	-	-	1,2	1,1
Erhållna räntor	5,8	5,1	5,9	0,1
Betalda finansiella kostnader	-39,7	-18,9	-109,3	-67,3
Betald skatt	-0,4	-0,6	-0,1	-1,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>52,2</b>	<b>63,5</b>	<b>223,0</b>	<b>211,7</b>
Förändring av rörelsekapital	-12,8	3,7	-26,4	21,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>39,4</b>	<b>67,2</b>	<b>196,6</b>	<b>232,7</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investering i förvaltningsfastigheter	-555,8	-506,2	-1 648,4	-1 397,4
Investering i finansiella tillgångar	0,6	-25,0	-0,2	-25,0
Övriga investeringar	-0,3	-2,1	-6,3	-7,2
Försäljning förvaltningsfastigheter	-	104,0	-0,1	354,3
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,6	0,4	2,4	0,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-554,9</b>	<b>-428,9</b>	<b>-1 652,6</b>	<b>-1 074,7</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upptagna lån	989,8	-	3 985,0	3 180,0
Amortering av lån	-730,0	-100,0	-2 475,0	-2 070,0
Förändring av långfristiga fordringar	26,3	-11,6	20,1	-99,0
Utbetald utdelning	-	-	-132,1	-107,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>286,1</b>	<b>111,6</b>	<b>1 398,0</b>	<b>903,6</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-229,4</b>	<b>-473,4</b>	<b>-58,0</b>	<b>61,7</b>
Likvida medel vid periodens början	330,1	632,1	158,8	97,1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>100,8</b>	<b>158,8</b>	<b>100,8</b>	<b>158,8</b>

## Segmentsrapportering, koncernen

Januari–december 2022 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	54,8	188,4	13,3	165,9	83,7	3,7	509,9
Fastighetskostnader	-14,3	-62,5	-4,8	-39,6	-24,8	-2,1	-148,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>40,5</b>	<b>125,9</b>	<b>8,6</b>	<b>126,2</b>	<b>58,9</b>	<b>1,6</b>	<b>361,7</b>
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 888,1	5 383,7	1 003,6	4 698,9	2 319,9	424,0	15 718,2

Januari–december 2021 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	51,9	190,7	0,8	125,8	80,4	0,0	449,6
Fastighetskostnader	-14,8	-64,1	-0,5	-32,2	-25,1	0,0	-136,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>37,1</b>	<b>126,6</b>	<b>0,3</b>	<b>93,6</b>	<b>55,3</b>	<b>0,0</b>	<b>312,9</b>
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 918,5	5 523,1	145,1	4 827,9	2 258,5	0,0	14 673,1

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 361,7 (273,5) mkr och resultat före skatt -138,8 (1 773,7) mkr består av central administration -38,2 (-37,2) mkr, räntekostnad leasing -4,7 (-4,9) mkr, finansnetto -79,3 (-41,0) mkr samt resultat från andelar intresseföretag -1,2 (-0,8) och värdeförändring -376,5 (1 546,3) 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 överensstämmer med den interna rapporteringen till företagsledningen.

Från 1 januari 2022 har områdessegmenten justerats både vad gäller namn samt fastighetsindelning. Justeringen har gjorts för att spegla att Heba numera äger fastigheter utanför Stockholm med närförorter. Även jämförelsesiffror föregående års kvartal är omräknade.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari–december 2022 enligt nedan:

mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	421,1	88,8	509,9
Fastighetskostnader	-131,9	-16,3	-148,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>289,2</b>	<b>72,5</b>	<b>361,7</b>
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	13 156,3	2 561,9	15 718,2

## Nyckeltal, koncernen

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	283	261	241	245	250
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	2,3	2,2	2,3	2,6	2,6
Hysesintäkter per kvm, kr	1 802	1 726	1 636	1 588	1 522
Fastighetskostnader per kvm, kr	524	525	499	521	521
Bokfört värde per kvm, kr	51 344	53 767	46 560	42 761	37 888
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Kassaflöde, mkr <sup>2)</sup>	196,6	232,7	187,7	172,7	170,1
Investeringar, mkr	1 648,4	1 404,6	1 272,9	610,5	332,1
Överskottsgrad, % <sup>3)</sup> 19)	70,9	69,6	69,5	67,2	65,7
Förvaltningsmarginal, % <sup>4)</sup> 19)	46,7	50,9	47,6	46,0	44,2
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>5)</sup> 19)	3,3	4,8	4,6	4,6	4,1
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup>6)</sup> 19)	2,3	0,9	1,1	1,3	1,4
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>7)</sup> 19)	1,0	0,8	0,8	0,6	0,7
Belåningsgrad, % <sup>8)</sup> 19)	47,9	41,1	40,8	33,1	36,6
Nettobelåningsgrad, % <sup>9)</sup> 19) 20)	48,3	41,1	41,4	34,9	-
Soliditet, % <sup>10)</sup> 19)	43,1	48,3	47,9	52,9	50,1
Avkastning eget kapital, % <sup>11)</sup> 19)	-1,9	21,7	12,3	14,0	14,3
Avkastning totalt kapital, % <sup>12)</sup> 19)	-0,2	13,0	8,3	8,2	8,4
<b>Data per aktie<sup>21)</sup></b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>13)</sup> 21)	-0,82	8,93	4,35	4,39	3,96
Kassaflöde, kr <sup>14)</sup> 19) 21)	1,19	1,41	1,14	1,05	1,03
Eget kapital, kr <sup>15)</sup> 19) 21)	43,75	45,38	37,10	33,35	29,51
Substansvärde (NAV), kr <sup>16)</sup> 19) 21)	52,73	55,73	45,98	40,94	36,79
Börskurs, kr <sup>17)</sup> 21)	36,30	78,80	57,25	43,10	31,88
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>18)</sup> 19) 21)	95,19	88,87	72,96	61,38	58,48
Antal aktier vid periodens slut, tusental <sup>21)</sup>	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental <sup>21)</sup>	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120

### Definitioner

- 1) Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 2) Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för betald 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](http://www.hebafast.se)
- 20) Nyckeltalet ej tillämpligt för 2018.
- 21) Omräkning har skett under juni 2022 till följd av genomförd aktiesplit 2:1. Antalet aktier tidigare perioder har justerats.

## Moderbolagets resultaträkning

mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>63,0</b>	<b>55,2</b>	<b>231,4</b>	<b>226,9</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-23,9	-24,1	-85,2	-85,4
Underhållskostnader	-1,1	-1,3	-3,9	-4,0
Fastighetsskatt	-1,0	-0,6	-3,9	-3,5
Tomträttsavgälder	-0,5	-0,7	-2,4	-2,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>36,5</b>	<b>28,5</b>	<b>136,0</b>	<b>131,3</b>
Avskrivningar på fastigheter	-6,7	-6,3	-25,5	-23,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>29,8</b>	<b>22,2</b>	<b>110,6</b>	<b>107,5</b>
Central administration	-10,8	-10,3	-38,5	-35,5
Resultat fastighetsförsäljning	-	-4,1	-	-15,0
Finansiella intäkter	25,7	321,9	78,9	356,5
Räntekostnader	-24,8	-11,7	-72,7	-44,9
Värdeförändring derivatinstrument	-8,9	13,3	226,8	55,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>11,0</b>	<b>331,3</b>	<b>305,1</b>	<b>424,3</b>
Bokslutsdispositioner	12,0	3,0	12,0	3,0
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-6,5	0,2	-77,4	-21,5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>16,5</b>	<b>334,5</b>	<b>239,7</b>	<b>405,8</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2022 31 dec	2022 30 sep	2021 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	6,4	6,1	6,8
Materiella anläggningstillgångar	2 529,2	2 510,1	2 378,5
Finansiella anläggningstillgångar	4 044,7	4 035,3	3 844,6
Finansiella derivatinstrument	227,8	236,6	0,9
Kortfristiga fordringar	18,0	18,6	37,9
Likvida medel	100,0	328,3	158,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 926,1</b>	<b>7 135,0</b>	<b>6 426,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>1 624,5</b>	<b>1 608,0</b>	<b>1 516,9</b>
Obeskattade reserver	1,8	1,3	1,3
Avsättningar	237,8	231,3	160,4
Långfristiga skulder	3 504,8	3 547,6	3 164,0
Finansiella derivatinstrument	-	-	-
Kortfristiga skulder	1 557,1	1 746,9	1 584,3
<b>Summa skulder</b>	<b>5 301,6</b>	<b>5 527,0</b>	<b>4 909,2</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 926,1</b>	<b>7 135,0</b>	<b>6 426,9</b>

# Kalendarium

Årsredovisning 2022	mars 2023
Delårsrapport januari-mars 2023	25 april 2023
Årsstämma	26 april 2023
Delårsrapport januari-juni 2023	12 juli 2023
Delårsrapport januari-september 2023	25 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	februari 2024
Årsredovisning 2023	mars 2024

## Kontaktpersoner

Patrik Emanuelsson, vd  
08-522 547 50, patrik.emmanuelsson@hebafast.se  
Hanna Franzén, CFO  
08-442 44 59, hanna.franzen@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 75 fastigheter, varav 10 samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 942 och antal lokaler 426. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap.

[www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

