

Kv3

Delårsrapport
1 januari – 30 september 2023

Kvartalet 1 juli – 30 september

- Kvartalsresultatet uppgick till -265,9 (-309,4) mkr, vilket motsvarar -1,61 (-1,87) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 60,3 (63,6) mkr, vilket är 5,2 procent sämre än föregående år.
- Hyresintäkterna uppgick till 147,6 (129,2) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 113,3 (96,1) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -356,4 (-483,8) mkr.
- Heba har under kvartalet färdigställt renoveringen av pilotprojektet Pennteckningen i Johanneshov. Med rätt val av material och metoder har klimatpåverkan för renoveringen minskat med 30 procent, jämfört med ett tidigare renoveringsprojekt som klimatberäknats.

Perioden 1 januari – 30 september

- Delårets resultat uppgick till -654,5 (53,8) mkr, vilket motsvarar -3,96 (0,33) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 222,9 (185,2) mkr, vilket är 20,4 procent bättre än föregående år.
- I juni frånträdde tio fastigheter i Hökarängen till ett överenskommet fastighetsvärde om 605 mkr. Försäljningen, efter återföring av uppskjuten skatt, medför en positiv resultat effekt på runt 10 mkr för Heba.
- Hyresintäkterna uppgick till 436,9 (372,5) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 315,3 (265,3) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 003,8 (-337,6) mkr.
- Substansvärde (NAV) uppgick till 47,05 (54,00) kr per aktie vilket motsvarar en minskning med 12,9 procent.
- Vid periodens utgång har fastighetsbeståndet ett värde om 14 339,1 mkr att jämföras med 15 718,2 mkr samma period föregående år.

Nyckeltal


	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Hyresintäkter, mkr	436,9	372,5	509,9
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	294,3	281,9	282,9
Direktavkastning, %	3,0	2,3	2,3
Bokfört värde per kvm, kr	48 935	52 114	51 344
Finansiella nyckeltal			
Kassaflöde, mkr	207,8	157,1	196,6
Investeringar, mkr	271,2	1 098,6	1 648,8
Genomsnittsränta, %	2,57	1,85	2,3
Förvaltningsmarginal %	51,0	49,7	46,7
Belåningsgrad, %	48,1	47,2	47,9
Nettobelåningsgrad, %	49,0	46,0	48,3
Överskottsgrad, %	72,2	71,2	70,9
Data per aktie			
Resultat före skatt, kr	-5,18	0,50	-0,84
Resultat efter skatt, kr	-3,96	0,33	-0,82
Utdelning, kr	0,45	0,80	0,45
Börskurs den 30 september, kr	23,95	31,50	36,30
Substansvärde (NAV), kr	47,05	54,00	52,73

Heba leverar fortsatt starkt resultat

På Heba tar vi ansvar och agerar för att bidra med det vi kan bäst – trygga bostäder, hållbarhet och stabil ekonomi. Heba har under de senaste veckorna fullföljt samtliga aviserade försäljningar. Med det har vi frigjort nästan 2 miljarder i kapital som vi ska använda för att minska vår låneskuld. Vi har skaffat oss styrka inför en längre period av höga räntor utan behov av att tillföra ytterligare kapital. Dessutom levererar vi ett förvaltningsresultat på 222,9 mkr för årets tre första kvartal, en förbättring med 20,4 procent jämfört med i fjol.

I tider av oroligheter anser vi att det är extra viktigt att vara transparent mot marknaden. Därför har vi under tredje kvartalet fastställt nya finansiella mål för åren 2023–2025. Efter 2025 tar vi höjd för nya tillväxtmål anpassade till en stabilare marknad. Till dess ska Heba leverera ett förvaltningsresultat över 200 mkr rensat för bostadsrättsintäkter; ha en belåningsgrad som ej överstiger 50 procent; en överskottsgrad över 70 procent; öka andelen från samhällsfastigheter i koncernens driftnetto samt ha en utdelning på minst 40 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt. Vår strategi sedan fem år fungerar. Trots att vi sålt nästan 25 procent av våra bostäder under 2023 kan vi fortsätta leverera ett förvaltningsresultat som är i paritet med det bästa Heba någonsin gjort. De underliggande nyckeltalen visar att vi är ett starkare bolag med en kraftigt förbättrad intjäningsförmåga. Dessutom kommer nästan 25 procent av Hebans driftnetto från våra äldreboenden.

Förvaltningsresultatet landade på 222,9 (185,2) mkr en förbättring med drygt 20 procent jämfört med motsvarande period i fjol och vår förvaltningsmarginal landar på 51,0 (49,7) procent.



Heba har en stark finansiell ställning som gör att vi kommer stå emot ekonomiskt oroliga tider.

Omvärlden

Rysslands invasionskrig i Ukraina och nu också det nya kriget mellan Hamas och Israel orsakar obeskrivligt mänskligt lidande. I Sverige har empatilös gängkriminalitet gått över styr. Inflation och räntehöjningar, chockhöjda taxor och höjd skatt från 2024 präglar både företag och privatpersoner. Vem tar på sig ansvaret för utvecklingen i samhället? Som hyresvärd arbetar vi aktivt med trygghetsfrågor och som ett kvitto på det har Heba ett trygghetsindex på 87,4 procent. Polisen måste ta ansvaret för lagföring av kriminella och samhället behöver vara återhållsamma med avgifter och skatter.

Fastighetsägare får ta stort ansvar då hyreshöjningarna inte täcker alla kostnadsökningar. Även i år vill Hyresgästföreningen att fastighetsägare ska vara återhållsamma i sina äskanden. Hyresbostäder är redan innan kraftiga kostnadsökningar en stabil lågmarginalaffär. Det är därför viktigt att vi jobbar på affärsmässiga villkor. Hyresgästföreningens monopol på förhandlingar och den subventionerade hyressättningen på äldre bostäder behöver upphöra. Systemet leder idag till bostadsbrist, inlåsnings effekter och längre kötider.

Heba de tre första kvartalen

Hebas driftöverskott för perioden blev 315,3 (265,3) mkr, en förbättring med 19 procent jämfört med motsvarande period förra året. Ökningen av driftöverskottet är i första hand hänförligt till ett ökat antal fastigheter vilket lett till att hyresintäkterna ökat med 17 procent. Överskottsgraden landade på, för Heba, rekordhöga 72,2 (71,2) procent. Förvaltningsresultatet för perioden blev 222,9 (185,2) mkr, vid en jämförelse med motsvarande period förra året förklaras den positiva utvecklingen av bostadsrättsintäkter som väger upp de kraftigt ökade räntekostnaderna. Om man däremot räknar bort bostadsrättsintäkterna är förvaltningsresultatet 9 procent lägre jämfört med samma period föregående år.

Hebas nyproduktion och renovering

Under tredje kvartalet färdigställde vi Älvdansen i Enköping med 154 hyreslägenheter. Under kvartalet har hyresgäster flyttat in i klimatvänligt renoverade Pennteckningen med 40 lägenheter vid Gullmarsplan. Vårt renoveringsprojekt i Huddinge med cirka 400 hyreslägenheter färdigställs under 2024. Efter våra försäljningar inom renoveringsprogrammet,

När det vänder är Heba, med långsiktighet och låg risk, bolaget att räkna med.

har vi endast 100 lägenheter i två fastigheter kvar att renovera. Vi har även ett nyproduktionsprojekt i planeringsstadiet som kommer starta om ekonomin tillåter.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 september 2023 uppgick till 14 331,9 mkr vilket kan jämföras med 15 718,2 mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeförändringen beror på både avyttringar och negativ värdeförändring som en följd av läget på marknaden. För årets första tre kvartal har vi en värdeförändring om -6,4 procent varav nästan 1 procent är hänförligt till värdeförändring på avtalade ännu ej frånträdde fastigheter. Förutsättningarna på marknaden har lett till få avslutade affärer vilket fortfarande gör det svårt att ringa in avkastningskraven som ligger till grund för fastighetsvärdering.

Finansiering

Vi har ett fortsatt stort fokus på det finansiella. Genomsnittsräntan för vår upplåning är idag 2,57 (1,85) procent och vi har räntesäkrat 83 (61) procent av vår totala räntebärande skuld om 6,9 (7,3) mdkr. Under oktober månad har vi erhållit cirka 1 450 mkr i likvid från våra försäljningar och vårt fokus är nu att minska vår räntebärande skuld.

Hållbarhetsarbetet

Heba fortsätter ha en låg energianvändning. Energianvändningen för årets första tre kvartal var 85 kWh/kvm.

I vårt pilotprojekt Pennteckningen har vi tillsammans med entreprenören Husab, prövat lösningar och metoder för att minska klimatpåverkan vid renovering. När vi jämför projektet med ett tidigare klimatberäknat renoveringsprojekt, har de förbättrade valen av material och metoder minskat klimatpåverkan med 30 procent. Förutom produkt och materialval har även avfallshantering varit i stort fokus, inte minst att öka den utsorterade plasten. I projektet kunde hela 47 procent av plasten materialåtervinnas, att jämföra med branschens genomsnitt på 2,5 procent. Under hösten kommer en rapport publiceras om projektet.

Under årets tredje kvartal har alla fastigheter inventerats avseende klimatrisker. Inventeringen genomförs årligen och ligger till grund för planerade aktiviteter nästkommande år.

Stabil aktör

Heba är en stabil aktör som tack vare handlingskraft och proaktiva åtgärder kommer klara de närmaste åren på ett starkt sätt. Heba tar sitt samhällsansvar genom trygga och prisvärda bostäder och handlingskraftiga åtgärder för miljön. Heba har en stark finansiell ställning som gör att vi kommer stå stadigt i ekonomiskt oroliga tider. Tillväxten tar rimligen en kort paus men när det vänder är Heba, med långsiktighet och låg risk, bolaget att räkna med.

Heba en tryggare värd!

Patrik Emanuelsson

Verkställande direktör
Heba Fastighets AB

Heba Fastighets AB

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

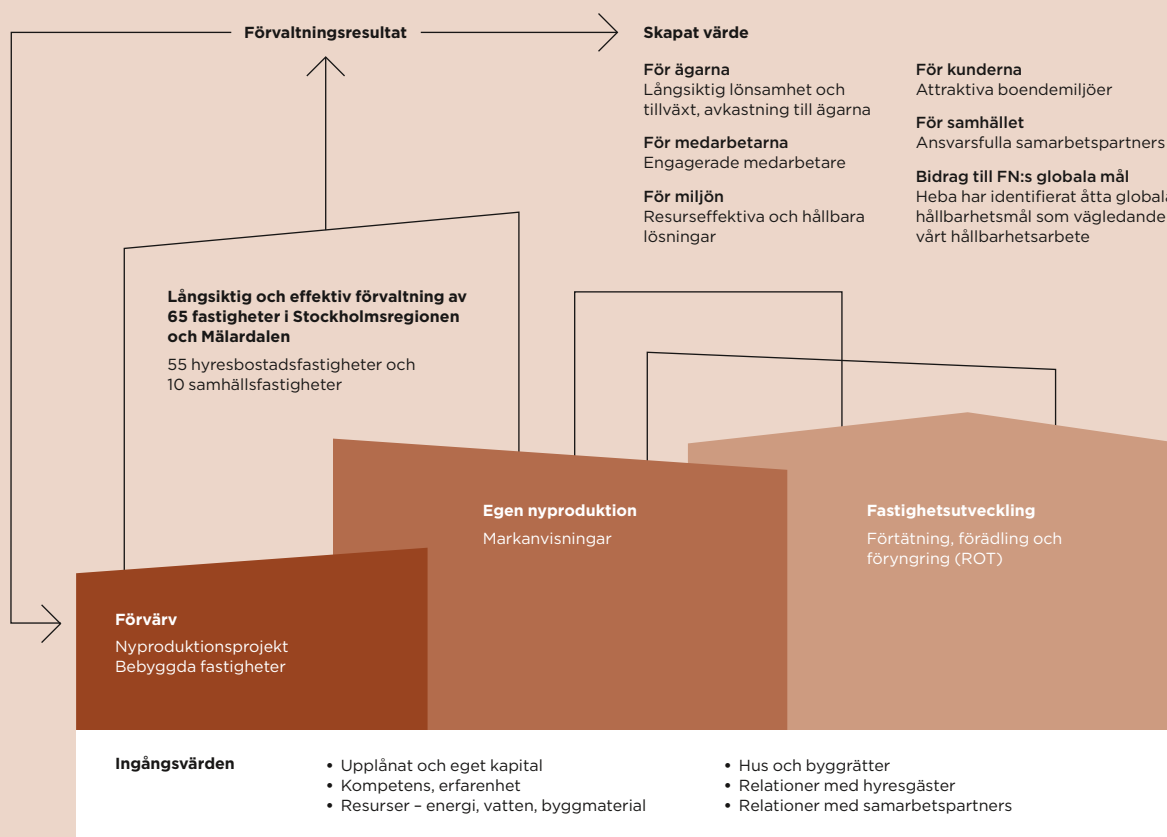
Vår vision

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



Ökad lönsamhet genom tillväxt med finansiell stabilitet

Fyra skäl att investera i Heba

1 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.

2 Ökad andel nyproduktion och samhällsfastigheter med högre direktavkastning

Heba har fortsatt fokus inom nyproduktion och samhällsfastigheter. Den samlade investeringsvolymen för pågående hyresrätts- och äldreboendeprojekt är drygt 1,6 mdkr vilket inkluderar både pågående och planerade projekt från 2023–2030. Om samtliga projekt skulle genomföras genereras ett driftöverskott om cirka 76 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. Heba har som mål att andel av koncernens driftnetto från samhällsfastigheter ska öka under perioden 2023–2025.

Nya finansiella mål

Hebas finansiella målsättning är att årligen under perioden 2023–2025:

- Ha ett förvaltningsresultat som överstiger 200 mkr rensat för bostadsrättsintäkter.
- Ha en belåningsgrad som inte överskrider 50 procent.
- Ha en överskottsgrad över 70 procent.
- Under perioden ska andel av koncernens driftnetto från samhällsfastigheter öka.
- Utdelningen under perioden ska vara minst 40 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.

3 Stark finansiell ställning och kostnadseffektiv upplåning ger utrymme för lönsam tillväxt

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

4 Stabil utdelningsnivå

Hebas tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. Företagets mål är att aktieutdelningen under 2023–2025 ska vara minst 40 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt. De senaste tio åren har aktieutdelningen varit mellan 39–73 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

En långsiktig och hållbar samhällsaktör

Hållbarhet återspeglas i allt Heba gör, idag och för framtiden med utgångspunkt i vårt arbetsgivaransvar, samhällsansvar och miljöansvar. Hållbarhetsarbetet ska säkerställa att Heba uppnår sina långsiktiga mål i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling. Att framtidssäkra verksamheten går hand i hand med framgångsrikt företagande.

Övergripande hållbarhetsmål

Våra målsättningar är att:

- 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.

Våra tre fokusområden

1 Vår organisation

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs. Att var och en av våra medarbetare kan utvecklas och må bra är hållbart och långsiktigt. 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 såväl som socialt perspektiv. Heba arbetar proaktivt för att undvika arbetsrelaterade olyckor, ohälsa och för att förebygga risker.

2 Vår roll i samhället

Vår roll i samhället handlar om att Hebas verksamhet bedrivs på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt. Heba erbjuder möjlighet till ett tryggt och ändamålsenligt boende för människor i olika åldrar och med varierande vård- eller servicebehov. Vi gör även samhällsinsatser i form av att samarbeta med och ge bidrag till organisationer som stöttar och hjälper utsatta grupper.

3 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 och den viktigaste komponenten för att nå dit är att begränsa vår verksamhets indirekta utsläpp. Viktigt är också att förbereda verksamheten för olika scenarion orsakade av klimatpåverkan.



Källberga, Nynäshamn

Källberga är ett helt nytt naturnära bostadsområde i Nynäshamns kommun som fullt utbyggt kommer att rymma 600-700 bostäder kring en bykärna med verksamheter, samhällsservice, butiker och förskola. Här finns det småskaliga och naturnära i en spännande och ny form där ekologisk och social hållbarhet står i centrum.

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2023

Omsättning och resultat

Tredje kvartalet

Hysesintäkterna ökade till 147,6 (129,2) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 34,3 (33,1) mkr. Förvaltningsresultatet landade på 60,3 (63,6) mkr, en minskning med 5,2 procent. Till följd av ett försämrat resultat från andelar i gemensamt styrda företag om -17,1 (-0,3) mkr samt finansnetto -39,5 (-21,3). Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till -368,1 (-445,6) mkr. Resultat före skatt uppgick till -320,9 (-382,0) mkr eller -1,94 (-2,31) kr/aktie och efter skatt till -265,9 (309,4) mkr eller -1,61 (-1,87) kr/aktie.

De nio första månaderna

Hysesintäkterna ökade till 436,9 (372,5) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 121,6 (107,2) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 222,9 (185,2) mkr, en ökning med 20,4 procent. Det förbättrade förvaltningsresultatet är hänförligt till gjorda förvärv under 2022 i Nyköping och Uppsala. Utöver detta förbättras resultat från andelar i gemensamt styrda företag om 41,5 (-0,7) mkr som följd av sålda bostadsrätter. Resultat för fastighetsförsäljningar uppgick till -48,1 (-0,1) mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till -1 017,8 (-101,9) mkr. Resultat före skatt uppgick till -856,0 (83,2) mkr eller -5,18 (0,50) kr/aktie och efter skatt till -654,5 (53,8) mkr eller -3,96 (0,33) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 65 (71) fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen, varav 54 (59) fastigheter är bostadsfastigheter, 10 (8) fastigheter är samhällsfastigheter och 1 (1) projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 289 100 (285 000) kvm innehållande 3 800 (3 714) bostäder och 345 (361) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,21 procent för bostäder och 0,57 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

Investeringar och försäljningar

Källberga Nynäshamn

Heba tecknade under oktober 2021 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. Upphandling av entreprenader pågår. Planerad produktionsstart under 2024 och färdigställande under 2026. Nedlagda kostnader uppgår till 69,1 mkr varav 11,7 mkr under årets första tre kvartal. Investeringen beräknas uppgå till cirka 373 mkr.

Enköping

Heba tecknade under juni 2021 avtal med Bergsundetgruppen avseende förvärv av två bostadsfastigheter 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. Bostadsfastigheterna består av totalt 154 hyresrätter. Det tidigare planerade trygghetsboendet ersätts med hyresrätter. Tillträde har skett under november 2021 och under december månad 2021 har projektet byggstartat. Projektet är färdigställt under kvartal tre 2023. Nedlagda kostnader uppgår till 308,1 mkr varav 48,7 mkr under årets första tre kvartal. Investeringen beräknas uppgå till cirka 321 mkr.

Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 26,8 (11,2) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 184,0 (224,8) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under de tre första kvartalen 2023 uppgår till 271,2 (1 092,6) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 2,7 (5,2) mkr.

Försäljning

Under juni 2023 tecknades avtal med Arbetarebostadsfonden om försäljning av tio fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträde skedde 1 juni 2023.

Under juni 2023 tecknades avtal med Resinova Bostads AB om försäljning av fyra fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträde skedde 4 oktober 2023.

Under juli 2023 tecknades avtal med Tage Liljedahls Fastighets AB, Fastighets AB Senator och Jan Fredegård avseende försäljning av fem fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär avseende fyra av fastigheterna och där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Den femte fastigheten avyttras genom ett fastighetsöverlåtelseavtal. Frånträde skedde 2 oktober 2023.

Investeringar

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Tillträde	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr
Källberga	Nynäshamn	123	Hyresrätter	Nov 2022	2024	2026	373
Två fastigheter	Enköping	154	Hyresrätter	Nov 2021	Dec 2021	Kv 3 2023	321
Total		277					694

Samarbeten

Bredäng

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal ett bostadsrättsprojekt i Bredäng. Projektet byggstartades under kvartal fyra 2020. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 500 mkr och hela projektet färdigställs under 2023. Under kvartal ett 2023 har inflyttning skett i det första huset om 72 bostadsrätter och under kvartal två 2023 i det andra huset om 72 bostadsrätter. Totalt sett har 52,1 mkr genererats i resultat effekt från andel i gemensamt styrda företag. Under juni 2023 tecknades avtal med Resinova Bostads AB om försäljning av det tredje huset vilket inkluderar 56 hyresrätter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Resinova tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Planerat frånträde per 30 november 2023.

Uppsala

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal ett hyresrätts- och bostadsrättsprojekt i Uppsala. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom

avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 376 mkr.

Projektet som består av fyra byggnader har färdigställts under våren 2023 varav en byggnad om 42 lägenheter är avyttrade bostadsrätter. Övriga tre byggnader är hyresfastigheter om totalt 117 lägenheter vilka frånträts till Resinova Bostads AB den 29 september 2023. Affären genomfördes som en bolagsaffär, där Resinova tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Totalt sett har affärerna genererat en negativ resultat effekt om - 8,4 mkr från andel i gemensamt styrda företag varav 13 mkr motsvarar negativ värdeförändring avseende hyresfastigheterna.

Vårbergstoppen

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal 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 800 mkr och kommer färdigställas under 2024 respektive 2025.

Framtidens Stora Sköndal

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal bygget av 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 mkr.

Skärgårdsskogen Skarpnäck

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver i samarbetsavtal 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.

Samarbeten

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Förvärv	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr
Vårbergstoppen	Vårberg	300	Bostadsrätter	Okt 2020	Kv 2 2021	2024/2025	800
Stora Sköndal	Sköndal	260 340	Hyresrätter Bostadsrätter	Nov 2020			2 000
Skärgårdsskogen	Skarpnäck	100	Bostadsrätter	Sep 2021			250
Total		1 000					3 050

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september 2023 ett marknadsvärde om 14 331,9 mkr jämfört med 15 718,2 mkr vid föregående årsskifte. En tredjedel av koncernens samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats och där med 50 procent vardera av Savills Sweden AB samt Novier Real Estate AB. Fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidigare 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 marknads-situation.

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 kalkylmäs-sigt framtida driftnetto beräknas under en kalkylperiod om fem till tio år med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genom-förda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskrav på för kvartalet externvärderade samhällsfastigheter motsvarar

4,2 procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,0 procent i snitt. Värdeförändringen totalt under januari–september uppgick till -6,4 (-2,3) procent vilken inkluderar orealiserad värdeförändring för avtalade ännu ej frånträdde fastigheter om -0,9 procent. Värdeförändringen beror främst på låg transaktionsnivå och högre avkastningskrav på bostads-fastigheter i Stockholmsregionen.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	15 718,2	14 673,1	14 673,1
Förvärv och nybyggnation	87,4	867,8	1 350,8
Investeringar i befintliga fastigheter	183,8	224,8	297,6
Försäljningar	-653,7	-	-
Värdeförändring	-1 003,8	-337,5	-603,3
Bokfört värde vid periodens slut	14 331,9	15 428,2	15 718,2

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 4,3 (330,1) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 495,6 (7 414,5) mkr motsvarande en soliditet om 43,0 (44,4) procent. Belåningsgraden uppgår till 48,1 (47,2) procent och nettobelåningsgraden till 49,0 (46,0) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 207,8 (157,1) mkr. Räntebärande skulder minskade till 6 899,1 (7 275,3) mkr, varav 32,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit

om 140,0 (140,0) mkr och 816,2 (2 442,3) mkr löper med rörlig ränta. Den minskade räntebärande skulden är till stor del drivet av ett återköp av en obligation om 350 mkr med förfall i september 2023 som Heba genomförde under andra kvartalet. Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 100 (1 080) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,57 (1,85) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 1 618,0 (2 040,0) mkr, varav 108,0 (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 5 027,0 (4 065,2) mkr. Moderbolaget har borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 500 mkr avseende ett bostadsprojekt i Vårbergstoppen.

Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 september 2023 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2023-09-30

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
< 1 år	1 196,1	6,76	18
1-2 år	2 290,0	1,87	33
2-3 år	1 300,0	1,53	19
3-4 år	500,0	1,66	7
4-5 år	200,0	1,18	3
5-6 år	350,0	0,96	5
6-7 år	280,0	1,40	4
7-8 år	430,0	1,60	6
8-9 år	353,0	2,59	5
9-10 år	-	-	-
Summa	6 899,1	2,57	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.

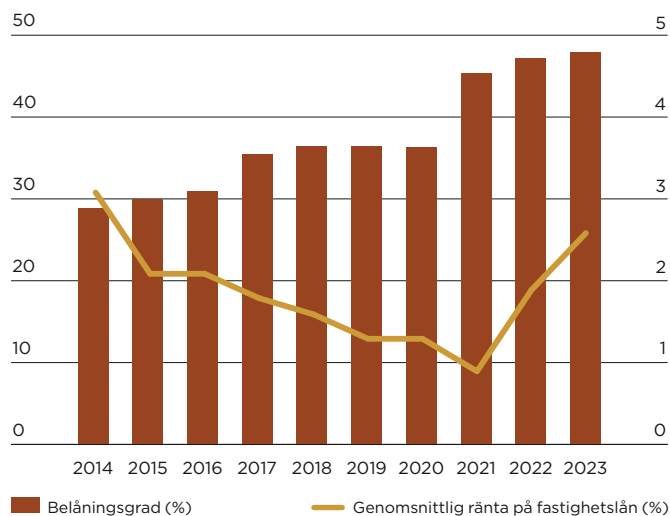
I syfte att räntesäkra räntebärande skulder som löper med rörlig ränta har Heba vid delårsrapportens utgång tecknat ränteswappar om totalt 4 250,0 (2 950,0) mkr med förfall från 2023 till 2029. Heba har även tecknat ränteswappar med framtida startdatum om totalt 300 mkr med start 2025.

Räntederivatens upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 september uppgick derivatens verkliga värde till 213,8 (236,6) 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 38,1 mkr.

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)

jan-sep



Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 30 september 2023 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2023-09-30

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	100,0
< 1 år	1 710,0	1 552,0
1-2 år	1 971,0	1 331,0
2-3 år	1 570,0	950,0
3-4 år	400,0	200,0
4-5 år	440,0	440,0
5-6 år	321,4	321,4
6-7 år	1 038,0	1 038,0
7-8 år	430,0	430,0
8-9 år	353,0	353,0
9-10 år	183,7	183,7
Summa	12 417,1	6 899,1

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 3,6 (4,2) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,8 (3,2) år.

Rating

Under första kvartalet 2023 erhöll Heba 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.

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 leasingstandard. Per 30 september 2023 uppgår leasingskulden för tomträtter till 123,7 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 nästan 75 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 fjärrvärm nätet. Totalt 13 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 2,6 mdkr. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,9 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 83 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 1 652 mkr består av 100 mkr certifikat, 850 mkr obligation samt 702 mkr banklån. Bolaget avser lösa merparten av denna skuld i takt med att likvid från avyttring inkommer. Vid behov kan skulden säkras upp av bolagets lånelöften om 2,2 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 bedömas ge analytiker och andra intressenter värdefull information. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

Hållbarhet

Tredje kvartalet

När vi pratar om klimatpåverkan delar vi upp det i tre huvudområden; det vi löpande använder så som energi, det avfall vi ger upphov till både från våra hyresgäster och i projekt, samt det vi sätter in, så som material- och produktval främst i nyproduktion och vid renovering. För att på sikt få en helt klimatneutral verksamhet arbetar vi metodiskt med att minimera, förbättra och påverka. Vi kan inte uppnå klimatneutralitet på egen hand utan behöver tillsammans med leverantörer, samarbetspartners, hyresgäster och andra intressenter ha ett nära samarbete – varför påverkan är en av våra viktigaste prioriteringar. Vår roll är att förutom det vi själva har rådighet över, även bidra till en hållbar utveckling i flera delar av kedjan och bjuder in till samtal, utbildning och kompetensutväxling.

Pilotprojekt minska klimatpåverkan vid renovering

Heba har tillsammans med entreprenören Husab drivit ett gemensamt pilotprojekt där vi renoverat fastigheten Pennteckningen i Johanneshov, med minskad klimatpåverkan i fokus. Under kvartalet har projektet färdigställts och hyresgäster flyttat in. När vi jämför projektet med ett tidigare klimatberäknat renoveringsprojekt, har de förbättrade valen av material och metoder minskat klimatpåverkan med 30 procent. Förutom produkt- och materialval har även avfallshantering varit i stort fokus, inte minst att öka den utsorterade plasten. I projektet kunde hela 47 procent av plasten material-

återvinnas, att jämföra med branschens genomsnitt på 2,5 procent. Under hösten kommer en rapport publiceras om projektet.

Årets klimatriskanalys

Under årets tredje kvartal har alla fastigheter klimatriskinventerats. Inventeringen genomförs årligen och ligger till grund för planerade aktiviteter nästkommande år. När klimatet förändras är det viktigt att våra fastigheter är anpassade till de nya förutsättningarna.

Utbildningsprogram

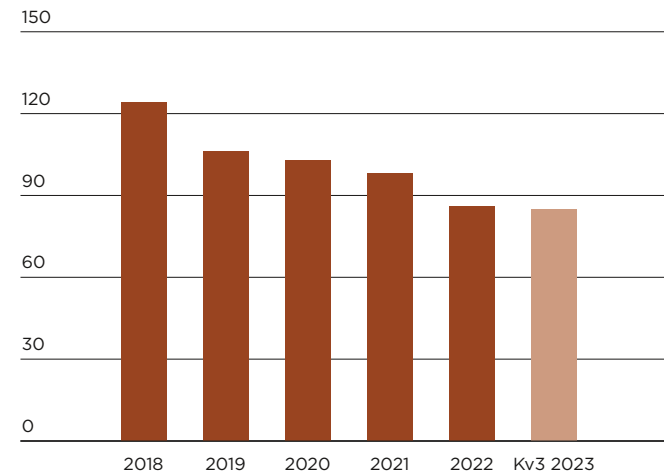
Under kvartalet har Hebas interna utbildningsprogram haft besök från HRF, Hörselskadades riksförbund, som utbildade Hebas alla medarbetare (93 procent) i hur vi tillsammans kan bidra för att bli en hörselsmart arbetsplats.

Revision av uppförandekod för leverantörer

Att säkerställa hållbara värdekedjor är viktigt ur många perspektiv, så som miljöansvar, klimatpåverkan, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och antikorrupcion. Heba påbörjade hösten 2022 revision av våra två största entreprenörer samt åtta av dess underentreprenörer eller materialleverantörer med utgångspunkt i Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Under kvartalet har revisionerna gått i mål, där både vi och våra leverantörer har fått belyst hur vi kan förbättra uppföljningen. Arbetet med att säkerställa hållbara värdekedjor fortsätter löpande.

Minskning av energianvändning, graddagskorrigerad

kWh/kvm



Mål 2028

78 kWh

Utfall Kv3 2023

85 kWh

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

Utdelning

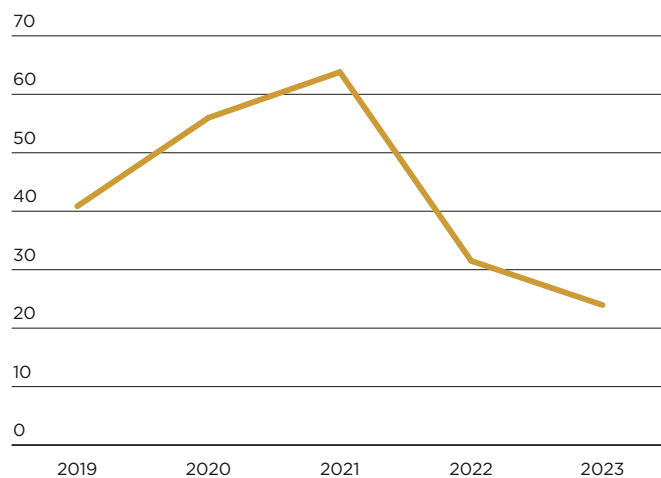
För verksamhetsåret 2022 har under maj månad 2023 en utdelning skett om 0,45 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,2 procent baserat på börskursen den 31 december 2022.

Återköp av egna aktier

Under september 2023 har Heba Fastighets AB beslutat om återköp av egna aktier. Detta med bemyndigande från årsstämman 2023 och i syfte att överlåta till deltagare i LTI 2021, LTI 2022 och LTI 2023. Förvärvet får maximalt uppgå till 30 000 aktier av serie B i bolaget och hittills har 4 000 aktier återköpts.

Värdeutveckling aktiekurs 2017 - 2023 (kr)

jan-sep

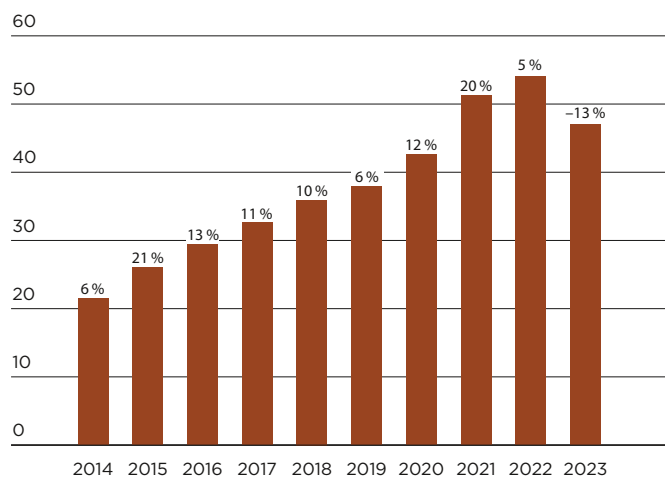


Ägarstruktur, per 2023-09-30

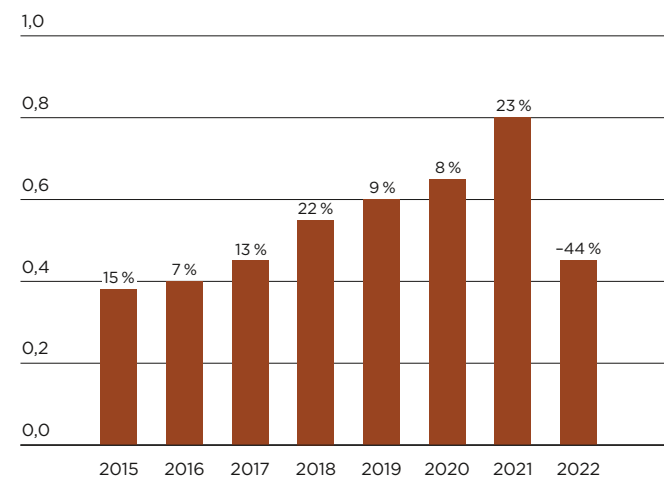
Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
IC Industricentralen Holding AB		38 548 723	23,3	12,5
Ericsson, Charlotte	1 988 320	8 628 744	6,4	9,2
Vogel, Johan	1 866 240	8 273 992	6,1	8,7
Vogel, Anna	1 866 240	8 220 992	6,1	8,7
Holmbergh, Christina	1 848 320	7 819 608	5,9	8,5
Eriksson, Anders	1 828 320	6 696 836	5,2	8,1
Härnblad, Birgitta Maria	2 065 640	6 059 936	4,9	8,7
Ericsson, Ulf		6 290 000	3,8	2,0
Spiltan Aktiefond Stabil		4 903 671	3,0	1,6
Maria Sundström	635 680	2 890 000	2,1	3,0
Totalt, största aktieägarna	12 098 760	98 332 502	66,9	71,0
Andra aktieägare	3 881 880	50 806 858	33,1	29,0
Totalt	15 980 640	149 139 360	100,0	100,0

Substansvärde (NAV) per aktie (kr)

jan-sep



Aktieutdelning (kr/aktie)



Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 188,6 (168,4) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 19,7 (294,0) mkr.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter periodens utgång har frånträde av fastigheter skett avseende avtal tecknade 30 juni och 11 juli 2023. Detta har genererat en likvid om cirka 1 450 mkr.

Prognos 2023

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

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

Stockholm den 25 oktober 2023

Heba Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Åby ängar, Vallentuna

I Vallentuna, 400 meter från centrum där Roslagsbanan stannar, äger Heba en samhällsfastighet med 60 lägenheter i ett äldreboende. Fastigheten har en solcellsanläggning och takterrass med växthus. På gården finns uteplatser och möjlighet till lättare träning. Huset disponerar även en stor takterrass med växthus. Området är modernt med det småskaliga samhällets alla fördelar inom räckhåll. Här finns förutsättningar att skapa god livsmiljö för olika faser i livet.

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras Hebas aktuella intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per 30 september 2023 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer. Viktigt att notera att presentationen inte är en prognos för de kommande tolv månaderna utan snarare en ögonblicksbild. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans-, kostnads- eller ränteförändringar. Hebas resultaträkning påverkas även av värdeutveckling i fastighetsbeståndet samt derivat, detta är inte beaktat i den aktuella intjäningsförmågan.

Fastigheter som förvärvas och tillträds samt projekt som färdigställs under perioden uppräknas till årstakt. Avdrag görs för avyttringar av fastigheter som frånträtts och detta på helårsbasis. Avdrag görs ej för fastigheter där avtal träffats om försäljning men som ännu ej frånträtts.

Antaganden för aktuell intjäningsförmåga

Hyresvärdet består av fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter. Vakans antas enligt aktuell vakansgrad och rabatter enligt kontrakt. Övriga intäkter enligt utfall och uppräknat till helår samt med avdrag för engångsposter.

Drift- och underhållskostnader enligt budgeterade kostnader för ett normalår. Fastighetsskatten beräknas utifrån aktuella taxeringsvärden.

Central administration och Resultat från andelar i gemensamt styrda företag beräknas enligt utfall och uppräknat till helår. Vad gäller intäkter från bostadsrättsförsäljningar infaller dessa från tid till annan varför Aktuell intjäningsförmåga presenteras både med och utan dessa.

Finansiella intäkter beräknas enligt utfall och uppräknat till helår samt med avdrag för engångsposter. Kostnaderna för räntebärande skuld har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Tomträttsavgäld beräknas utifrån aktuella tomträttsavtal.

Mkr	30 sep 2023
Hyresvärde	574
Vakans, rabatter och övriga intäkter	4
Hyresintäkter	578
Driftkostnader	-145
Underhållskostnader	-3
Fastighetsskatt	-6
Driftsöverskott	424
Central administration	-36
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag löpande ¹⁾	-3
Finansnetto	-153
Förvaltningsresultat	232
Bostadsrättsintäkter från andelar i gemensamt styrda företag	57
Förvaltningsresultat inkl effekt bostadsrättsintäkter	289

¹⁾ Här ingår ej bostadsrättsintäkter och andra resultatpåverkande poster per avyttringar inom Andelar i gemensamt styrda företag.

Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Hysesintäkter	147,6	129,2	436,9	372,5	509,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-32,1	-30,0	-114,5	-99,7	-137,8
Underhållskostnader	-0,6	-0,9	-2,5	-2,6	-3,6
Fastighetskatt	-1,6	-2,2	-4,6	-5,0	-6,8
Driftsöverskott	113,3	96,1	315,3	265,3	361,7
Central administration	-8,5	-9,8	-26,8	-28,0	-38,2
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	-17,1	-0,3	41,5	-0,7	-1,2
Finansiella intäkter	6,6	6,1	23,9	17,2	24,6
Räntekostnader	-46,2	-27,4	-140,7	-65,1	-103,9
Räntekostnader leasing	-0,9	-1,2	-3,2	-3,6	-4,7
Förvaltningsresultat inkl värdeförändringar i gemensamt styra företag	47,3	63,6	209,9	185,2	238,3
<i>varav Förvaltningsresultat ²⁾</i>	60,3	63,6	222,9	185,2	238,3
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-48,1	-0,1	-0,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-356,5	-483,8	-1 003,8	-337,6	-603,3
Värdeförändring räntederivat	-11,7	38,2	-14,0	235,7	226,8
Resultat före skatt	-320,9	-382,0	-856,0	83,2	-138,3
Aktuell skatt	-	-	-	-	-0,2
Uppskjuten skatt	55,0	72,6	201,5	-29,4	2,3
Periodens resultat	-265,9	-309,4	-654,5	53,8	-136,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-265,9	-309,4	-654,5	53,8	-136,2
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	-1,61	-1,87	-3,96	0,33	-0,82

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

²⁾ I Förvaltningsresultatet ingår ej värdeförändringar hänförliga till gemensamt styrda företag

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	5,6	6,1	6,4
Förvaltningsfastigheter	14 331,9	15 428,2	15 718,2
Nyttjanderättstillgång	123,7	157,5	156,7
Materiella anläggningstillgångar	7,2	8,2	7,1
Andelar i gemensamt styrda företag	57,0	0,3	20,3
Finansiella anläggningstillgångar	305,2	455,4	412,1
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25,2	25,2	25,2
Räntederivat	213,8	236,6	227,8
Omsättningstillgångar	47,4	67,3	81,6
Likvida medel	4,3	330,1	100,8
Summa tillgångar	15 121,2	16 714,9	16 756,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 495,6	7 414,5	7 224,5
Långfristiga räntebärande skulder	5 247,2	5 153,3	5 803,0
Uppskjuten skatteskuld	1 487,4	1 739,4	1 709,6
Leasingskuld	123,7	157,5	156,7
Kortfristiga räntebärande skulder	1652,0	2 122,0	1 732,0
Övriga kortfristiga skulder	115,4	128,2	130,3
Summa skulder	8 625,6	9 300,4	9 547,6
Summa eget kapital och skulder	15 121,2	16 714,9	16 756,2

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mk	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2022-01-01	34,4	6,9	7 451,5	7 492,8
Periodens totalresultat			53,8	53,8
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-132,1	-132,1
Utgående balans 2022-09-30	34,4	6,9	7 373,2	7 414,5
Ingående balans 2022-10-01	34,4	6,9	7 373,2	7 414,5
Periodens totalresultat			-190,0	-190,0
Utgående balans 2022-12-31	34,4	6,9	7 183,2	7 224,5
Ingående balans 2023-01-01	34,4	6,9	7 183,2	7 224,5
Periodens totalresultat			-654,5	-654,5
Återköp aktier			-0,1	-0,1
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-74,3	-74,3
Utgående balans 2023-09-30	34,4	6,9	6 454,3	6 495,6

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftsöverskott	113,3	96,1	315,3	265,3	361,7
Central administration	-8,5	-9,8	-26,8	-28,0	-38,2
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-16,5	0,8	23,5	1,5	1,8
Erhållen utdelning Brandkontoret	-	0,3	0,7	1,2	1,2
Erhållna räntor	9,4	0,0	14,3	0,1	5,9
Betalda finansiella kostnader	-47,2	-27,4	-138,2	-69,6	-109,3
Betald skatt	-0,6	0,1	2,2	0,3	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	49,9	60,1	191,0	170,8	223,0
Förändring av rörelsekapital	-3,3	-32,7	16,7	-13,7	-26,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46,6	27,4	207,8	157,1	196,6
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-85,3	-469,0	-271,2	-1 092,6	-1 648,4
Investering i finansiella tillgångar	0,0	-0,3	-0,0	-0,8	-0,2
Övriga investeringar	-1,7	-0,4	-2,7	-6,0	-6,3
Försäljning förvaltningsfastigheter	-	0,0	605,6	-0,1	-0,1
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,7	0,5	1,6	1,8	2,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86,3	-469,2	333,3	-1 097,7	-1 652,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	262,0	890,0	1 409,0	2 995,3	3 985,0
Amortering av lån	-333,0	-280,0	-2 044,9	-1 745,0	-2 475,0
Förändring av långfristiga fordringar	53,7	-0,7	52,7	-6,3	20,1
Erhållen utdelning från intresseföretag	0,0	-	20,0	-	-
Återköp aktier	-0,1	-	-0,1	-	-
Utbetald utdelning	-	0,0	-74,3	-132,1	-132,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17,4	609,3	-637,6	1 111,9	1 398,0
Periodens kassaflöde	-57,0	167,5	-96,5	171,3	-58,0
Likvida medel vid periodens början	61,3	162,6	100,8	158,8	158,8
Likvida medel vid periodens slut	4,3	330,1	4,3	330,1	100,8

Segmentsrapportering, koncernen

Januari-september 2023 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	43,1	142,5	27,6	143,5	66,4	13,9	436,9
Fastighetskostnader	-11,2	-45,3	-7,7	-33,8	-19,2	-4,4	-121,6
Driftsöverskott	31,9	97,2	19,8	109,7	47,2	9,5	315,3
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 804,9	4 519,2	1 037,6	4 354,7	2 196,6	418,9	14 331,9

Januari-september 2022 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	40,9	140,5	7,6	120,8	62,3	0,3	372,5
Fastighetskostnader	-10,6	-46,0	-2,5	-29,2	-18,7	-0,1	-107,2
Driftsöverskott	30,3	94,5	5,1	91,7	43,6	0,2	265,3
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 874,3	5 437,2	718,2	4 847,0	2 303,5	248,0	15 428,2

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 315,3 (265,3) mkr och resultat före skatt -856,0 (83,2) mkr består av central administration -26,8 (-28,0) mkr, räntekostnad leasing -3,2 (-3,6) mkr, finansnetto -116,8 (-47,9) mkr, resultat från andelar intresseföretag 41,5 (-0,7) samt resultat från fastighetsförsäljningar -48,1 (-0,1) och värdeförändring -1 017,7 (-101,9) 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.

Från 1 januari 2022 har områdessegmenten justerats både var 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-september 2023 enligt nedan:

mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	355,2	81,7	436,9
Fastighetskostnader	-107,6	-14,0	-121,6
Driftsöverskott	247,6	67,6	315,3
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	11 932,1	2 399,8	14 331,9

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Hyresintäkter	188,6	168,4	231,4
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-68,2	-61,3	-85,2
Underhållskostnader	-3,1	-2,8	-3,9
Fastighetsskatt	-3,0	-2,9	-3,9
Tomträttsavgälder	-1,8	-1,9	-2,4
Driftsöverskott	112,5	99,6	136,0
Avskrivningar på fastigheter	-20,5	-18,8	-25,5
Bruttoresultat	92,0	80,7	110,6
Central administration	-26,6	-27,7	-38,5
Resultat från andelar i koncernföretag	-46,5	-	-
Finansiella intäkter	83,3	53,2	78,9
Räntekostnader	-68,6	-47,9	-72,7
Värdetförändring derivatinstrument	-14,0	235,7	226,8
Resultat efter finansiella poster	19,7	294,0	305,1
Bokslutsdispositioner		-	12,0
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-17,3	-70,9	-77,4
Periodens resultat	2,4	223,2	239,7

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	5,6	6,1	6,4
Materiella anläggningstillgångar	2 600,0	2 510,1	2 529,2
Finansiella anläggningstillgångar	3 875,2	4 035,3	4 044,7
Derivatinstrument	213,8	236,6	227,8
Kortfristiga fordringar	17,5	18,6	18,0
Likvida medel	3,1	328,3	100,0
Summa tillgångar	6 715,2	7 135,0	6 926,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 552,5	1 608,0	1 624,5
Obeskattade reserver	1,8	1,3	1,8
Avsättningar	255,1	231,3	237,8
Långfristiga skulder	3 244,0	3 547,6	3 504,8
Kortfristiga skulder	1 661,8	1 746,9	1 557,1
Summa skulder	5 162,7	5 527,0	5 301,6
Summa eget kapital och skulder	6 715,2	7 135,0	6 926,1

Nyckeltal, koncernen

	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	294	282	283	259	239	242
Direktavkastning, % ¹⁾	3,0	2,3	2,3	2,3	2,6	2,8
Hysesintäkter per kvm, kr	1 979	1 762	1 802	1 690	1 620	1 575
Fastighetskostnader per kvm, kr	551	507	524	496	476	504
Bokfört värde per kvm, kr	48 935	52 114	51 344	50 922	44 248	40 026
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr ²⁾	207,8	157,1	196,6	165,5	131,5	152,5
Investeringar, mkr	271,2	1 098,6	1 648,4	896,2	517,3	538,2
Överskottsgrad, % ^{3) 19)}	72,2	71,2	70,9	70,6	70,6	68,1
Förvaltningsmarginal, % ^{4) 19)}	51,0	49,7	46,7	51,8	48,5	47,2
Räntetäckningsgrad, ggr ^{5) 19)}	2,6	3,8	3,3	4,8	4,7	4,7
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{6) 19)}	2,6	1,8	2,3	0,9	1,3	1,3
Skuldsättningsgrad, ggr ^{7) 19)}	1,1	1,0	1,0	0,9	0,7	0,7
Belåningsgrad, % ^{8) 19)}	48,1	47,2	47,9	45,4	36,3	36,2
Nettobelåningsgrad, % ^{9) 19)}	49,0	46,0	48,3	41,9	37,9	37,6
Soliditet, % ^{10) 19)}	43,0	44,4	43,1	46,2	50,6	49,8
Avkastning eget kapital, % ^{11) 19)}	-12,7	1,0	-1,9	17,6	6,5	7,0
Avkastning totalt kapital, % ^{12) 19)}	-6,0	1,2	-0,2	10,3	4,7	3,7
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹³⁾	-3,96	0,33	-0,82	2,25	0,44	1,25
Kassaflöde, kr ^{14) 19)}	1,26	0,95	1,19	1,00	0,80	0,93
Eget kapital, kr ^{15) 19)}	39,34	44,90	43,75	41,65	34,39	30,53
Substansvärde (NAV), kr ^{16) 19)}	47,05	54,00	52,73	51,27	42,62	37,96
Börskurs, kr ¹⁷⁾	23,95	31,50	36,30	63,80	56,00	40,85
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{18) 19)}	86,80	93,44	95,19	81,76	65,33	59,89
Antal aktier vid periodens slut, tusental	165 116	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 120	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 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

Granskningsrapport

Heba Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Heba Fastighets AB (publ) per 30 september 2023 och den nio-månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning

och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing, ISA, och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 25 oktober 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2023	7 februari 2024
Årsredovisning 2023	mars 2024
Delårsrapport januari–mars 2024	23 april 2024
Årsstämma	24 april 2024
Delårsrapport januari–juni 2024	10 juli 2024
Delårsrapport januari–september 2024	23 oktober 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 65 fastigheter, varav 10 samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 800 och antal lokaler 345. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se

