

Q2

Delårsrapport
1 januari – 30 juni 2024

Kvartalet 1 april – 30 juni 2024

- Periodens resultat uppgick till 17,5 (-201,2) mkr, vilket motsvarar 0,11 (-1,22) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 58,1 (56,8) mkr exklusive bostadsrättsintäkter från JV-bolag. Det är en ökning med 2 procent.
- Hyresintäkterna uppgick till 140,3 (146,7) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 103,9 (107,1) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1,3 (-378,7) mkr.
- På transaktionssidan har avtal tecknats avseende förvärv av ett äldreboende i Näsby Park samt försäljning av två fastigheter i Midsommarkransen. Båda transaktionerna planeras slutföras i september 2024.

Perioden 1 januari – 30 juni 2024

- Periodens resultat uppgick till -22,6 (-388,6) mkr, vilket motsvarar -0,14 (-2,35) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 112,8 (102,8) mkr exklusive bostadsrättsintäkter från JV-bolag. Det är en ökning med 10 procent.
- Hyresintäkterna uppgick till 276,2 (289,3) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 197,7 (201,9) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -51,4 (-647,3) mkr.
- Under mars tillträtt två äldreboenden i Tyresö.
- Publicerat nytt hållbarhetslänkat grönt ramverk.
- Uppgraderad rating till BBB med Stable outlook.
- Heba har under första halvåret färdigställt renoveringen av fastigheten Rådsbacken 12 i Huddinge. Därmed återstår endast 98 lägenheter att renovera för att hela beståndet ska vara modernt.

Nyckeltal	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hyresintäkter, mkr	140,3	146,7	276,2	289,3	552,6	565,7
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	258,2	297,6	256,9	294,3	262,7	284,6
Direktavkastning, %	3,2	3,0	3,0	2,8	3,1	3,2
Bokfört värde per kvm, kr	50 690	50 274	50 602	50 071	50 214	50 068
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr	54,6	12,9	94,4	93,2	236,6	235,4
Investeringar, mkr	21,0	100,0	389,2	186,9	533,5	331,2
Genomsnittsränta, %	2,81	2,58	2,81	2,58	2,81	2,21
Förvaltningsmarginal %	41,4	60,6	40,8	56,2	40,0	47,9
Belåningsgrad, %	44,7	47,7	44,7	47,7	44,7	44,1
Nettobelåningsgrad, %	44,5	47,3	44,5	47,3	44,5	42,1
Överskottsgrad, %	74,0	73,0	71,6	69,8	72,0	71,1
Data per aktie						
Resultat före skatt, kr	0,17	-1,86	-0,02	-3,24	-3,10	-6,32
Resultat efter skatt, kr	0,11	-1,22	-0,14	-2,35	-2,10	-4,31
Utdelning, kr			0,52	0,45		0,52
Börskurs den 30 juni, kr	31,20	26,60	31,20	26,60	31,20	35,45
Substansvärde (NAV), kr	45,97	48,92	45,97	48,92	45,97	46,42

Laddade för vändning

Efter sju kvartal med värdenedgång på våra fastigheter har vi under andra kvartalet 2024 en oförändrad värdeförändring. Vi fortsätter leverera enligt plan och vi håller fortsatt tydlig kurs i vårt hållbarhetsarbete.

Heba fortsätter leverera ett starkt förvaltningsresultat för första halvåret om 112,8 mkr. Det är en ökning med 10 procent jämfört mot samma period i fjol, rensat från resultat från sålda bostadsrätter.

Viktiga händelser under årets andra kvartal:

- Förvärvat ett äldreboende i Näsby Slottspark från Slättö.
- Sålt två fastigheter i Midsommarkransen till Sarak Fastigheter AB.
- Invigning av Hebas koncept för coworking, Close to home, i Norrtälje.
- Tagit över projektet i Källberga från säljaren och tecknat entreprenadavtal.
- I vårt samarbete med Stockholm Stad genomfördes för 50:e gången det årliga Laxsläppet i Strömmen med närvaro av Hans Majestät Konungen.

Läget på marknaden och fastighetsvärderingar

Det råder fortsatt en försiktighet vad gäller återhämtningen i marknaden. Många pratar om en ljusning och inflationen ser ut att vara besegrad för den här gången. Riksbanken tog initiativet till den första räntesänkningen på åtta år och flaggar för fler i år. Byggekostnaderna ligger still och få nyproduktionsstarter aviseras. På transaktionsmarknaden ser vi fler avslut men det kan inte liknas vid en islossning. Kopplat till att nativiteten är rekordlåg i Sverige och att invandringen i princip har upphört ifrågasätts det verkliga behovet av bostäder. Det vi kan konstatera är att det blir svårt, om inte omöjligt, att bygga nytt på mindre orter i landet. Nyproduktionen kräver så höga hyror för att få ihop kalkylen att man bara kan bygga i attraktiva områden med stark köpkraft. Det underliggande behovet i Stockholm, Malmö och Göteborg är fortfarande mycket stort och Hebas projektportfölj finns i Stockholm. Det gör att Hebas prognoser för framtiden är goda.

Kapitalmarknaden har kommit tillbaka i rekordfart. Nivåerna för både obligationer och certifikat är på nivåer där bankerna numera har svårt att konkurrera.

Transaktionsmarknaden är ännu avvaktande men bostadsrättspriserna har börjat röra sig uppåt. Bristen på data från affärer gör att det fortfarande är svårt att fastställa fastighetsvärden. Detta kvartal är vår värdeförändring oförändrad. Värdeökningar framåt kommer skapa utrymme för mer investeringar och därmed tillväxt.

Nu närmar vi oss en vändning i marknaden och det är på bostadssegmentet i Stockholm vi kommer se vändningen först och starkast.

Köpa och sälja på samma marknad ökar andelen samhällsfastigheter

Även under andra kvartalet har Heba förvärvat ett äldreboende och dessutom sålt två lågavkastande bostadsfastigheter med kommande renoveringsbehov. Vi är en av de få aktörer som utnyttjat marknaden på ett bra sätt för att kunna både köpa och sälja. Förvärven och försäljningarna ger bolaget en mer effektiv förvaltning som fortsatt ökar både överskottsgraden och direktavkastningen. Därav kan Heba fortsätta leverera ett starkt förvaltningsresultat trots att vi sålt 21 fastigheter och förvärvat tre fastigheter under de senaste ett och ett halvt åren.

Heba har under flera år haft målet att öka andelen samhällsfastigheter. Med transaktionerna vi gjort ökar driftnettoandelen från samhällsfastigheter till cirka 28 procent. Det skapar ett bra komplement till våra bostäder och gör oss mindre känsliga vid konjunktursvängningar.

Nyproduktionen

Nu har vi äntligen kommit i gång med vårt projekt i Källberga Nynäshamn. Efter två års slit kom vi till avslut och entreprenören Rocmore kommer nu bygga våra 128 nya hyreslägenheter i fina Källberga. Spaden sätter vi i marken under hösten och projektet ska stå färdigt hösten 2026.

Hållbarhet

Heba är i framkant vad gäller hållbarhet och har för avsikt att hålla den positionen. Just nu genomför vi stort förberedelsearbete för att hantera den så kallade CSRD-rapporteringen som träder i kraft 2025. Vi står alla inför en stor utmaning och någon tid att vänta finns inte. Heba agerar med full kraft och dedikering.

Världen ligger efter i arbetet för att klara av innehållet i Parisavtalet, medan hotet mot vårt klimat hänger över oss. Heba tänker inte vänta. Hela Hebas organisation jobbar varje dag för att förbättra miljön. Det sker bland annat genom hållbara hyreskontrakt, avfallshantering för byggprojekt, laddstolpar på alla parkeringsplatser, lägre koldioxidbelastning i nyproduktion och renoveringar, regnbäddar för att hantera extremväder och inte minst utsättning av lax- och havsöring för att bevara den biologiska mångfalden i Stockholms vatten och kust. I år förärdades detta evenemang av besök från konung Carl XVI Gustaf för att manifesteras den 50-åriga traditionen.

Heba har under flera år fört diskussioner med bland annat Stockholm Exergi om koldioxidinfångning.

Nu är vi i slutfasen för att effektuera den möjligheten. Min uppfattning är att koldioxidinfångning är en viktig del i hur vi ska nå våra långsiktiga klimatmål. Med metodiskt arbete för att minska vår belastning i kombination med innovativa lösningar som koldioxidinfångning kommer vi ha möjlighet att få tillbaka kontrollen över vår miljö.

Även arbetet med att konstant bli energieffektivare går framåt. Vi ligger kvar på den redan mycket låga energianvändningen om 80 kWh/kvm vid periodens utgång.

Jag måste också nämna vårt nya dotterbolag Close to home som är ett obemannat coworking. Vi hade en mycket välbesökt invigning den 30 maj i Norrtälje. Vårt nya koncept för coworking ger möjlighet till bra innovativa mötesplatser, nya kollegor och minskat resande till rimliga konkurrenskraftiga priser. Ser fram emot att följa dess utveckling.

Starka nyckeltal öppnar för nya möjligheter

Bolaget ser fram emot vändningen på fastighetsmarknaden. Segmentet som står näst på tur för positiv värdeförändring är bostäder i bra områden. Exakt där Heba verkar. Och vi är bättre förberedda än någonsin för att kunna fortsätta växa lönsamheten med hållbarhet som ledstjärna. Överskottsgraden har ökat ytterligare och ligger nu på 72 procent. Vi är trygga med och ser potentialen i att våra nyckeltal, i jämförelser med våra branschkollegor, överträffar de flesta.

Nu vänder det!

Patrik Emanuelsson
vd Heba Fastighets AB

Finansiella mål

Hebas finansiella målsättning är att årligen under perioden 2024–2025:

- 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.

Heba Fastighets AB

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

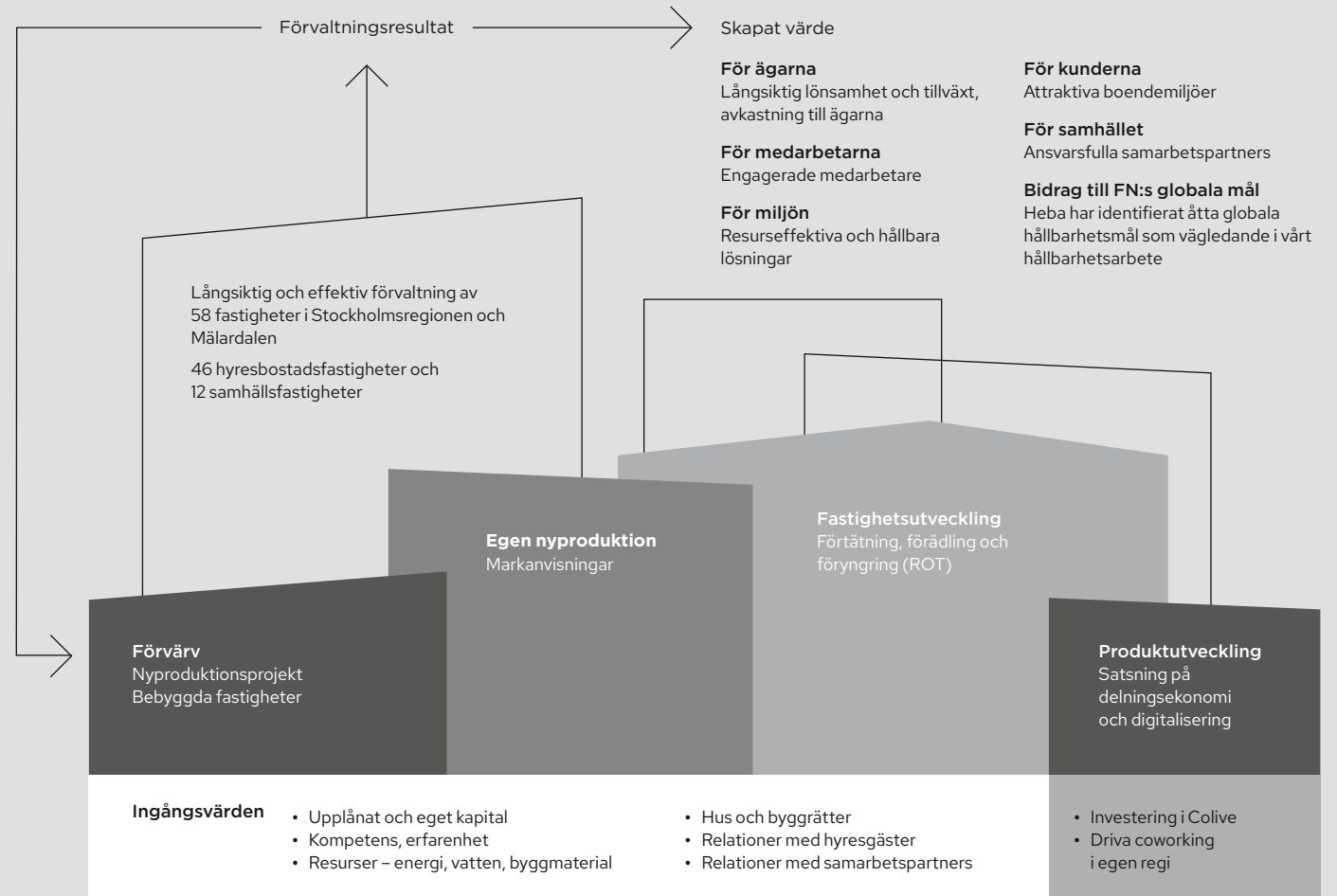
Vår vision


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





Heba det långsiktiga valet

Varför investera i Heba

Heba är i framkant vad gäller att driva en ansvarstagande verksamhet. Hållbarhet präglar hela verksamheten och är en aspekt i samtliga beslut som fattas.

Stabil tillväxt genom förvärv och byggmästarroll

Våra förvärv ger pengar in i verksamheten tack vare stark finansiell ställning och effektiv organisation. Framåt tar vi gärna en byggmästarroll där vi bygger både för att äga och sälja.

Stark finansiell ställning

Låg genomsnittsränta, välbalanserad finansiering, starka nyckeltal i kombination med effektiv förvaltning kommer ge utdelning när fastighetsvärdena går upp igen.

Effektiv verksamhet

Vi agerar med yrkes stolthet i allt vi gör. Vi strävar efter att göra saker föredömligt bra: Vår starka finansiella ställning, nöjda hyresgäster, ramverket för grön och hållbar finansiering, energianvändningen, hur vi agerat optimalt i både uppgång och nedgång med bibehållen fin intjäningsförmåga.

Stabil utdelare

Vår starka finansiella ställning gör att vi premierar utdelning till våra aktieägare som bidrar till att vi kan driva vår verksamhet.

Trygga segment

Hyresbostäder och samhällsfastigheter har stor efterfrågan. Samhällsfastigheter med äldreboende har långa hyreskontrakt som uppdateras enligt index.

Attraktiva fastigheter på attraktiv marknad

Våra moderna fastigheter ligger med centrala lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen.

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.

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.

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.

Hållbarhet

För att nå vårt långsiktiga hållbarhetsmål om att ha en klimatneutral verksamhet år 2045 arbetar vi systematiskt med att minska våra direkta och indirekta utsläpp. Som en del i en kedja med flera aktörer är det även viktigt att vi, utöver det vi kan göra själva, arbetar tillsammans och ställer krav på samarbetspartners och entreprenörer. Arbetet utgår från det vi löpande använder, det avfall vi ger upphov till och de material och produkter som vi sätter in i våra hus.

Minskning av energianvändning

Hebas energimål är att vi fram till år 2028 (med 2021 som basår) ska sänka vår graddagskorrigerade energianvändning till 78 kWh/kvm Atemp, en minskning 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. Under första halvåret uppgick vår energianvändning till 80 kWh/kvm, vilket följer planenlig minskning.

Förberedelse inför rapporteringen enligt CSR

För räkenskapsåret 2025 ska Heba rapportera enligt det nya regelverket CSR (Corporate Sustainability Reporting Directive). Som en del av förberedelserna inför detta har vi genomfört en omfattande GAP-analys för att identifiera inom

vilka områden Hebas hållbarhetsredovisning behöver utvecklas för att uppfylla de nya kraven. Denna analys har varit avgörande för att belysa de specifika skillnaderna mellan vår nuvarande rapporteringspraxis och de standarder som CSRD föreskriver. Resultaten från GAP-analysen kommer att ligga till grund för vårt fortsatta implementeringsarbete, där vi fokuserar på att integrera nödvändiga förändringar i våra rapporteringsprocesser och strategier.

Uppföljning av uppförandekod för leverantörer

Att säkerställa hållbara värdekedjor är viktigt ur många perspektiv, till exempel miljöansvar, klimatpåverkan, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och antikorrup­tion. Under 2022 påbörjade Heba arbetet med att genomföra revision av våra väsentliga leverantörer med utgångspunkt i Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Fram till år 2030 ska samtliga av Hebas väsentliga leverantörer ha blivit granskade med utgångspunkt i koden.

Vi är övertygade om att tillsammans med våra leverantörer kan vi göra skillnad inom alla hållbarhetsområden, inte minst genom att ställa rätt krav och samarbeta.

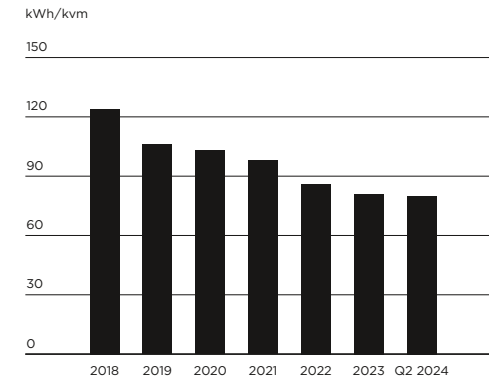
Utfall Q2 2024

80 kWh

Mål 2028

78 kWh

Minskning av energianvändning, graddagskorrigerad



Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2024

Omsättning och resultat

Andra kvartalet

Hysesintäkterna minskade till 140,3 (146,7) mkr till följd av genomförda fastighetsförsäljningar under 2023. Fastighetskostnaderna uppgick till 36,4 (39,6) mkr. Förvaltningsresultatet för kvartalet landade på 58,1 (88,9) mkr, en minskning med 34,6 procent. Det beror dels på lägre hyresintäkter under perioden, dels på resultat från andelar i gemensamt styrda företag om -2,7 (31,4) mkr där bostadsrättsprojekt frånträdde under första halvåret 2023. Exkluderas bostadsrättsintäkter från JV-bolag har förvaltningsresultat för andra kvartalet ökat med 2 procent. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till -29,3 (-348,1) mkr. Resultat före skatt uppgick till 28,8 (-307,3) mkr eller 0,17 (-1,86) kr/aktie och efter skatt till 17,5 (-201,2) mkr eller 0,11 (-1,22) kr/aktie.

Första halvåret

Hysesintäkterna minskade till 276,2 (289,3) mkr till följd av genomförda fastighetsförsäljningar under 2023. Fastighetskostnaderna uppgick till 78,5 (87,3) mkr. Förvaltningsresultatet summerar till 112,8 (162,6) mkr, en minskning med 30,6 procent. Det beror dels på lägre hyresintäkter under perioden, dels på resultat från andelar i gemensamt styrda företag om -43,2 (58,5) mkr där bostadsrättsprojekt frånträdde under första halvåret 2023. Exkluderas bostadsrättsintäkter från JV-bolag har förvaltningsresultat för första halvåret ökat med 10 procent. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till -67,3 (-649,6) mkr. Resultat före skatt uppgick till -3,6 (-535,1) mkr eller -0,02 (-3,24) kr/aktie och efter skatt till -22,6 (-388,6) mkr eller -0,14 (-2,35) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid utgång av delårsperioden Q2 2024 omfattar koncernens fastighetsinnehav (Q2 2023 inom parentes)

Fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen

58 (65)

Bostadsfastigheter

45 (54)

Samhällsfastigheter

12 (10)

Projektfastigheter

1 (1)

Uthyrningsbar area

258 200 (289 100)

Antal bostäder

3 148 (3 800)

Antal lokaler

354 (346)

Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,06 procent för bostäder och 0,52 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.



Hebas kvarter Smedjan i Källberga, Nynäshamn.

Investeringar och försäljningar

Vårdboende Täby

Heba tecknade under juni 2024 avtal med Slättö Sam Äldreboende Holding 2 AB avseende förvärv av ett äldreboende i Näsby Slottspark, Täby, Stockholm. Äldreboendet består av 54 lägenheter. Planerat tillträde sker under september 2024 då Heba förvärvar aktierna i bolaget. Nedlagda kostnader uppgår till 0 mkr under första halvåret 2024. Investeringen beräknas uppgå till cirka 252 mkr.

Vårdboenden Tyresö

Heba tecknade under februari 2024 avtal med Hemsö Fastighets AB avseende förvärv av två äldreboenden i Tyresö Stockholm. Äldreboendena består av 115 lägenheter. Under mars 2024 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarar 347 mkr. Nedlagda kostnader under första halvåret 2024 uppgår till 336,6 mkr sett till erhållen skatterabatt. Investeringen beräknas uppgå till cirka 337 mkr.

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. Tillträde

har skett under november 2022. Under andra kvartalet 2024 har parterna kommit överens om att Heba övertar projektet och utför det i egen regi. Fastigheterna består av 128 hyresrätter varav 13 belägna i radhus. Under kvartal två har även ett entreprenadavtal tecknats och produktionsstart är planerad till tredje kvartalet 2024 med färdigställande under 2026. Nedlagda kostnader uppgår till 64,2 mkr varav –6,2 mkr under första halvåret 2024. Det negativa beloppet för halvåret är hänförligt till ersättning per uppgörelse med MAMA Management AB. Investeringen beräknas uppgå till cirka 400 mkr vilket är en ökning, detta sett till att projektet ökat i uthyrningsbar yta samt högre kostnadsläge sedan 2021.

Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 11,9 (16,6) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 43,4 (125,3) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första halvåret 2024 uppgår till 385,7 (185,9) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 3,5 (1,0) mkr.

Försäljningar

Under juni 2024 tecknades avtal med Sarak Fastigheter AB om försäljning av två fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträdet är planerat till september 2024.

Investeringar

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetstyp	Tillträde	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr
Äppelträdgården 1	Täby	54	Vårdfastighet	Sept 2024			252
Krusmyntan 1 & 2	Tyresö	115	Vårdfastigheter	Mars 2024			337
Källberga	Nynäshamn	128	Hyresrätter	Nov 2022	2024	2026	400
Total		297					989



Stora Sköndal, Sköndal

Samarbeten

Vårbergstoppen

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal ett hyresrättsprojekt i Vårbergstoppen. Hyresrättsprojektet om 300 lägenheter är 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. Under februari 2024 tecknades avtal med Svenska Bostäder om försäljning av dessa två fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Svenska Bostäder tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträden är planerade till september 2024 respektive juni 2025. Affären är villkorad beslut i AB Svenska Bostäders styrelse, Stockholms Stadshus AB:s styrelse samt i Stockholm Stads kommunfullmäktige.

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. Projektet är under detaljplaneprocess och 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. Projektet är under detaljplaneprocess och investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 250 mkr.

Samarbeten

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Förvärv	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr ¹⁾
Vårbergstoppen	Vårberg	300	Hyresrätter	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

¹⁾ Varav Hebas andel motsvarar 50 procent.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 juni 2024 ett marknadsvärde om 13 107,5 mkr jämfört med 12 773,2 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. Övriga fastigheter inklusive 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 marknadssituation.

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)



Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	12 773,2	15 718,2	15 718,2
Förvärv och nybyggnation	343,0	60,7	102,6
Investeringar i befintliga fastigheter	42,8	125,2	224,8
Försäljningar	-	-653,7	-2 187,8
Värdeförändring	-51,5	-647,3	-1 084,5
Bokfört värde vid periodens slut	13 107,5	14 603,1	12 773,2

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 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 genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskrav på externvärderade samhällsfastigheter motsvarar 4,4 procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,3 procent i snitt. Värdeförändringen totalt under januari-juni uppgick till -0,4 (-4,1) procent. Värdeförändringen beror främst på högre avkastningskrav på bostadsfastigheter i Stockholmsregionen.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 33,3 (61,3) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 329,0 (6 761,5) mkr motsvarande en soliditet om 46,0 (43,6) procent. Belåningsgraden uppgår till 44,7 (47,7) procent och nettobelåningsgraden till 44,5 (48,2) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 94,4 (93,1) mkr. Räntebärande skulder minskade till 5 860,2 (6 970,1) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 132,0 (140,0) mkr och 979,2 (887,2) mkr löper med rörlig ränta. Den minskade räntebärande skulden är till stor del drivet av återköp av obligationer med förfall 2023 och 2024 samt återbetalning av säkerställd skuld med kort förfall.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 325 (233) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,81 (2,58) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 032,0 (1 680,0) mkr, varav 132,0 (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 4 632,3 (5 024,7) mkr. Moderbolaget har borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 500 mkr avseende ett bostadsprojekt i Vårbergstoppen.

Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 juni 2024 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2024-06-30

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
< 1 år	1 299,1	7,28	22
1-2 år	650,0	1,46	11
2-3 år	500,0	1,66	9
3-4 år	600,0	1,85	10
4-5 år	1 250,0	1,97	21
5-6 år	530,0	1,62	9
6-7 år	100,0	1,29	2
7-8 år	931,1	2,20	16
8-9 år	-	-	-
9-10 år	-	-	-
Summa	5 860,2	3,05	100

Tabellen visar alla avtalade räntor för respektive löptider via lån och räntederivat, tabellen inkluderar även framtidsstartade räntederivat vilket gör att den genomsnittliga räntan kan skilja sig mot den ränta som Heba betalar idag. I snitträntan för perioden 1 år inkluderas kreditmarginalen för samtliga lån som ligger med rörlig ränta. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna, vilka handlas utan marginal, varför snitträntan inom 1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning.

I syfte att räntesäkra räntebärande skulder som löper med rörlig ränta har Heba vid delårsrapportens utgång tecknat ränteswappar om totalt 3 600,0 (4 250,0) mkr med förfall från 2024 till 2031, varav 550 mkr avser framtidsstartade ränteswappar med start 2024 och 2025.

Räntederivatens upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 juni uppgick derivatens verkliga värde till 83,6 (225,5) mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. Heba bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument förutom räntebärande skulder där verkligt värde överstiger bokfört värde med 68,6 mkr.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 30 juni 2024 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2024-06-30

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	325,0
< 1 år	1 742,9	1 411,0
1-2 år	1 450,0	950,0
2-3 år	1 610,0	410,0
3-4 år	18,5	18,5
4-5 år	742,9	742,9
5-6 år	1 038,0	1 038,0
6-7 år	100,0	100,0
7-8 år	681,1	681,1
8-9 år	183,8	183,8
9-10 år	-	-
Summa	11 567,2	5 860,2

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 3,6 (3,9) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,6 (3,0) år.

Rating

Under första kvartalet 2024 erhöll Heba en long-term issuer credit rating med betyget BBB, Stable outlook, av Nordic Credit Rating.

MTN-program för utgivning av obligationer

I januari 2021 upprättade Heba ett obligationsprogram (MTN, medium term notes program) med en beloppsram om 2 000 mkr. 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.

Ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering

I februari 2024 lanserade Heba ett ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering. Ramverket är framtaget i enlighet med nuvarande EU-taxonomi och European Green Bond Standard och ersätter Hebas tidigare ramverk för grön finansiering som upprättades 2021. Med ramverket strävar Heba efter att stärka kopplingen mellan finansiering och hållbarhetsstrategier och mål. Ramverket är framtaget tillsammans med Handelsbanken och granskat av den oberoende organisationen Morningstar Sustainalytics. Deras bedömning är att ramverket leder till en positiv miljömässig förändring samt värderar Hebas nyckeltal och hållbarhetsmål till "Very Strong" respektive "Highly Ambitious".



Capella, Tullinge

Boende för livets alla faser

Hebas fastighetsförvaltning skapar trygga och hållbara boenden för livets alla faser, även för personer med särskilda behov. Hebas verksamhet bidrar också till att fler människor har möjlighet att skaffa sig ett eget boende. Ungdomsbostäderna vi erbjuder ger ungdomar mellan 18–25 år en möjlighet till ett första eget boende.

[Läs mer, extern länk](#)

Leasingskuld

Hebas tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Heba är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden vid övergången till den nya leasingstandarden. Per 30 juni 2024 uppgår leasingskulden för tomträtter till 127,4 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. I legal enhet hanteras kostnaden som tomträttsavgäld och ingår i driftnettot.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkter

Av Hebas totala hyresintäkter kommer cirka 77 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 fjärrvärmennätet. Totalt åtta 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 2,2 mdkr. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,6 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 78 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 uppstår. Hebas kortfristiga räntebärande skuld om 1 736 mkr består av 325 mkr certifikat, 350 mkr obligation samt 1 061 mkr banklån. Bolaget avser lösa obligationerna per förfall och refinansiera resterande skuld. Vid behov kan skulden säkras upp av bolagets lånelöften om 1,9 mdkr.

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 analytiker och andra intressenter värdefull information. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, ir.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, ir.hebafast.se

Utdelning

För verksamhetsåret 2023 har under maj månad 2024 en utdelning skett om 0,52 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,5 procent baserat på börskursen den 31 december 2023.

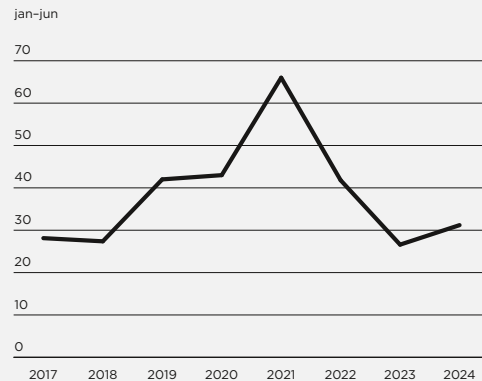
Återköp av egna aktier

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 16 000 aktier återköpts.

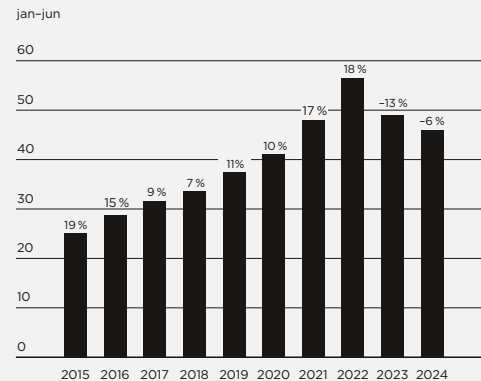
Ägarstruktur, per 2024-06-30

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
IC Industricentralen Holding AB		31 021 997	18,79	10,04
Ericsson, Charlotte	1 998 320	8 661 897	6,46	9,27
Vogel, Johan	1 866 240	8 340 978	6,18	8,74
Vogel, Anna	1 866 240	8 220 992	6,11	8,70
Holmbergh, Christina	1 848 320	7 819 608	5,86	8,51
Eriksson, Anders	1 828 320	6 621 836	5,12	8,06
Härnblad, Birgitta Maria	2 065 640	6 059 936	4,92	8,65
Ericsson, Ulf		6 290 000	3,81	2,04
Spiltan Aktiefond Stabil		4 903 671	2,97	1,59
Sundström, Maria	635 680	2 890 000	2,14	2,99
Totalt, största aktieägarna	12 108 760	90 830 915	62,34	68,59
Andra aktieägare	3 871 880	58 308 445	37,66	31,41
Totalt	15 980 640	149 139 360	100,00	100,00

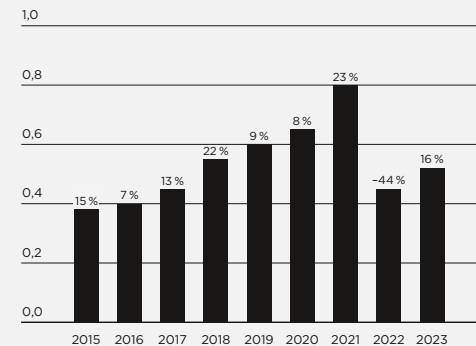
Värdeutveckling aktiekurs 2017-2024 (kr)



Substansvärde (NAV) per aktie (kr)



Aktieutdelning (kr/aktie)



Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 118,0 (123,8) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 11,7 (45,3) mkr.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga händelser efter delårsperiodens utgång att rapportera.

Information

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

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

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 10 juli 2024

Heba Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson
Styrelseordförande

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Birgitta Leijon
Styrelseledamot

Johan Vogel
Styrelseledamot



Hebas fastighet Draken, Södermalm Stockholm



Hebas fastighet Alen, Norrtälje

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras Hebas aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 2024 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 och inklusive hyreshöjningar och indexreglering för 2024. 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.

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 jun 2024
Hyresvärde	575
Vakans, rabatter och övriga intäkter	1
Hyresintäkter	576
Driftkostnader	-147
Underhållskostnader	-3
Fastighetsskatt	-5
Driftsöverskott	421
Central administration	-39
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag löpande ¹⁾	-3
Finansnetto	-149
Förvaltningsresultat	230

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

Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023/2024 jul–jun	2023 jan–dec
Hysesintäkter	140,3	146,7	276,2	289,3	552,6	565,7
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-34,5	-37,4	-74,7	-82,4	-146,4	-154,0
Underhållskostnader	-0,6	-0,9	-1,1	-1,9	-2,6	-3,4
Fastighetsskatt	-1,3	-1,4	-2,7	-3,1	-5,7	-6,1
Driftsöverskott	103,9	107,1	197,7	201,9	397,9	402,1
Central administration	-9,8	-9,1	-20,6	-18,3	-38,8	-36,5
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	-2,7	31,4	-43,2	58,5	-65,8	35,9
Finansiella intäkter	6,2	10,0	14,2	17,3	31,3	34,3
Räntekostnader	-38,4	-49,4	-73,4	-94,5	-155,9	-177,0
Räntekostnader leasing	-1,0	-1,1	-1,9	-2,3	-3,8	-4,1
Resultat inklusive värdeförändringar i gemensamt styrda företag	58,1	88,9	72,8	162,6	164,9	254,7
<i>varav Förvaltningsresultat¹⁾</i>	58,1	88,9	112,8	162,6	220,9	270,7
Nedskrivningar finansiella tillgångar	-	-	-9,0	-	-19,6	-10,6
Resultat fastighetsförsäljning	0,0	-48,1	-0,1	-48,1	-27,4	-75,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1,3	-378,7	-51,4	-647,3	-488,6	-1 084,5
Värdeförändring räntederivat	-30,6	30,6	-15,9	-2,3	-141,9	-128,3
Resultat före skatt	28,8	-307,3	-3,6	-535,1	-512,6	-1 044,1
Aktuell skatt	-0,8	-	-0,9	-	-0,6	0,3
Uppskjuten skatt	-10,5	106,1	-18,1	146,5	166,9	331,4
Periodens resultat	17,5	-201,2	-22,6	-388,6	-346,3	-712,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	17,5	-201,2	-22,6	-388,6	-346,3	-712,3
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ²⁾	0,11	-1,22	-0,14	-2,35	-2,10	-4,31

¹⁾ I Förvaltningsresultatet ingår ej värdeförändringar hänförliga till gemensamt styrda företag.

²⁾ Någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella stamaktier förekommer. Innehav utan bestämmande inflytande saknas.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	5,0	5,9	5,3
Förvaltningsfastigheter	13 107,5	14 603,1	12 773,2
Nyttjanderättstillgång	127,4	123,7	126,3
Materiella anläggningstillgångar	9,7	6,3	7,5
Andelar i gemensamt styrda företag	0,4	60,2	14,3
Finansiella anläggningstillgångar	341,0	358,4	307,3
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9,1	-25,2	18,1
Räntederivat	83,6	225,5	99,5
Omsättningstillgångar	43,0	40,5	26,4
Likvida medel	33,3	61,3	247,2
Summa tillgångar	13 760,1	15 510,1	13 625,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 329,0	6 761,5	6 437,5
Långfristiga räntebärande skulder	4 124,2	5 327,1	4 916,5
Uppskjuten skatteskuld	1 344,3	1 542,5	1 326,2
Leasingskuld	127,4	123,7	126,3
Skatteskulder	0,6	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	1 736,0	1 643,0	712,0
Övriga kortfristiga skulder	98,6	112,3	106,6
Summa skulder	7 431,2	8 748,6	7 187,6
Summa eget kapital och skulder	13 760,1	15 510,1	13 625,0

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2023-01-01	34,4	6,9	7 183,2	7 224,5
Periodens totalresultat			-388,6	-388,6
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-74,3	-74,3
Utgående balans 2023-06-30	34,4	6,9	6 720,2	6 761,5
Ingående balans 2023-07-01	34,4	6,9	6 720,2	6 761,5
Periodens totalresultat			-323,7	-323,7
<i>Transaktion med ägare</i>				
Återköp aktier			-0,4	-0,4
Utgående balans 2023-12-31	34,4	6,9	6 396,2	6 437,5
Ingående balans 2024-01-01	34,4	6,9	6 396,2	6 437,5
Periodens totalresultat			-22,6	-22,6
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-85,9	-85,9
Utgående balans 2024-06-30	34,4	6,9	6 287,7	6 329,0

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	28,8	-307,3	-3,6	-535,1	-1 044,1
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Avgår resultatandel i gemensamt styrda företag	2,7	-31,4	43,2	-58,5	-35,9
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,8	0,8	10,6	1,7	-27,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1,3	378,7	51,4	647,3	1 084,5
Värdeförändringar derivatinstrument	30,6	-30,6	15,9	2,3	128,3
Andra ej likviditetspåverakande resultatposter	0,3	18,9	-5,4	12,2	49,7
Betalad skatt	-0,4	-	-0,5	-	0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	61,5	29,1	111,5	69,8	209,9
Förändring av rörelsekapital	-6,9	-16,2	-17,0	23,3	25,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54,6	12,9	94,4	93,2	235,4
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-27,7	-100,1	-394,7	-185,9	-327,4
Investering i finansiella tillgångar	-	-	-	-	-3,5
Övriga investeringar	-3,6	-0,3	-3,5	-0,9	-3,8
Investeringar i intresseföretag	-	-	-	-	-16,1
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	-	7,7	20,0	58,0
Förändring långfristiga fordringar	-26,5	67,9	-64,5	66,9	119,5
Försäljning förvaltningsfastigheter	-	605,6	0,8	605,6	2 062,6
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	0,9	2,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57,8	573,0	-454,2	506,6	1 892,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	175,0	587,0	485,0	1 147,0	1 409,0
Amortering av lån	-92,6	-1 074,9	-253,3	-1 711,9	-3 315,6
Återköp aktier	-	-	-	-	-0,4
Utbetald utdelning	-85,9	-74,3	-85,9	-74,3	-74,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3,5	-562,2	145,9	-639,2	-1 981,2
Periodens kassaflöde	-6,7	23,7	-213,9	-39,5	146,4
Likvida medel vid periodens början	40,0	37,6	247,2	100,8	100,8
Likvida medel vid periodens slut	33,3	61,3	33,3	61,3	247,2

Segmentsrapportering, koncernen

Januari–juni 2024 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	29,0	78,1	17,7	94,7	50,7	6,0	276,2
Fastighetskostnader	-9,1	-24,0	-4,8	-24,3	-15,1	-1,2	-78,5
Driftsöverskott	19,9	54,1	12,9	70,4	35,6	4,8	197,7
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1733,1	3 709,6	790,4	4 215,1	2 215,6	443,7	13 107,5

Januari–juni 2023 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	28,4	96,8	16,7	95,4	42,8	9,1	289,3
Fastighetskostnader	-7,7	-33,8	-5,5	-23,7	-13,5	-3,2	-87,4
Driftsöverskott	20,8	63,0	11,3	71,7	29,3	5,9	201,9
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1888,2	4 618,8	1 016,8	4 472,8	2 188,2	418,3	14 603,1

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 197,7 (201,9) mkr och resultat före skatt -3,6 (-535,1) mkr består av central administration -20,6 (-18,3) mkr, räntekostnad leasing -1,9 (-2,3) mkr, finansnetto -59,2 (-77,3) mkr, resultat från andelar intresseföretag -43,2 (58,5), nedskrivningar finansiella tillgångar -9,0 (-) samt resultat från fastighetsförsäljningar -0,1 (-48,1) och värdeförändring -67,3 (-649,6) mkr.

Hebas verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt ovan överensstämmer med den interna rapporteringen till företagsledningen.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari–juni 2024 enligt nedan:

mkr	Bostadsfastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	212,5	63,7	276,2
Fastighetskostnader	-66,7	-11,8	-78,5
Driftsöverskott	145,8	51,9	197,7
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	10 342,1	2 765,4	13 107,5

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Hyresintäkter	118,0	123,8	245,0
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-45,4	-48,0	-94,7
Underhållskostnader	-1,3	-2,3	-4,5
Fastighetskatt	-1,8	-2,0	-3,9
Tomträttsavgälder	-1,3	-1,2	-2,4
Driftsöverskott	68,3	70,3	139,5
Avskrivningar på fastigheter	-13,1	-13,7	-27,0
Bruttoresultat	55,2	56,6	112,5
Central administration	-20,2	-18,4	-36,2
Resultat från fastighetsförsäljning	-	-	-31,9
Resultat från andelar i koncernföretag	-29,0	-	693,5
Finansiella intäkter	44,3	57,5	107,2
Räntekostnader	-22,7	-48,2	-80,7
Värdeförändring derivatinstrument	-15,9	-2,3	-128,3
Resultat efter finansiella poster	11,7	45,3	636,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-50,3
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-4,8	-11,3	33,4
Periodens resultat	6,9	34,0	619,3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	5,0	5,9	5,3
Materiella anläggningstillgångar	2 392,0	2 589,1	2 385,5
Finansiella anläggningstillgångar	3 251,6	3 746,6	3 003,1
Derivatinstrument	83,6	225,5	99,5
Kortfristiga fordringar	20,0	18,3	791,9
Likvida medel	32,5	60,3	246,5
Summa tillgångar	5 784,8	6 645,7	6 531,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 090,2	1 584,2	2 169,2
Obeskattade reserver	2,7	1,8	2,7
Avsättningar	209,2	249,1	204,4
Långfristiga skulder	2 479,0	3 117,7	3 497,1
Kortfristiga skulder	1 003,6	1 692,9	658,4
Summa skulder	3 694,6	5 061,5	4 362,5
Summa eget kapital och skulder	5 784,8	6 645,7	6 531,7

Nyckeltal, koncernen

	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2020 jan–jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	257	294	285	283	260	241
Direktavkastning, % ¹⁾	3,0	2,8	3,2	2,3	2,4	2,3
Hysesintäkter per kvm, kr	2 150	1 966	1 987	1 802	1 670	1 636
Fastighetskostnader per kvm, kr	611	594	574	524	514	499
Bokfört värde per kvm, kr	50 602	50 071	50 068	51 344	48 558	46 560
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr ²⁾	94,4	93,2	235,4	196,6	144,9	187,7
Investeringar, mkr	389,2	186,3	327,4	1 648,4	508,6	1 272,9
Överskottsgrad, % ^{3) 19)}	71,6	69,8	71,1	70,9	69,2	68,9
Förvaltningsmarginal, % ^{4) 19)}	40,8	56,2	47,9	46,7	49,3	46,7
Räntetäckningsgrad, ggr ^{5) 19)}	2,5	2,7	2,5	3,3	4,6	4,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{6) 19)}	2,8	2,6	2,2	2,3	1,0	1,4
Skuldsättningsgrad, ggr ^{7) 19)}	0,9	1,0	0,9	1,0	0,9	0,7
Belåningsgrad, % ^{8) 19)}	44,7	47,7	44,1	47,9	42,9	36,7
Nettobelåningsgrad, % ^{9) 19)}	44,5	47,3	42,1	41,8	41,7	36,7
Soliditet, % ^{10) 19)}	46,0	43,6	47,2	43,1	46,4	50,1
Avkastning eget kapital, % ^{11) 19)}	-0,7	-11,1	-10,4	-1,9	11,9	2,6
Avkastning totalt kapital, % ^{12) 19)}	1,0	-5,5	-5,7	-0,2	7,5	2,3
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹³⁾	-0,14	-2,35	-4,31	-0,82	2,25	0,44
Kassaflöde, kr ^{14) 19)}	0,57	0,56	1,43	1,19	0,88	0,64
Eget kapital, kr ^{15) 19)}	38,33	40,95	38,99	43,75	38,69	33,19
Substansvärde (NAV), kr ^{16) 19)}	45,97	48,92	46,42	52,73	47,96	41,11
Börskurs, kr ¹⁷⁾	31,20	26,60	35,45	36,30	66,00	43,00
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{18) 19)}	79,39	88,44	77,36	95,19	78,02	63,54
Antal aktier vid periodens slut, tusental	165 104	165 120	165 104	165 120	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 104	165 120	165 117	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) Fastighetslånens 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 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

Finansiell kalender

OKT
23
2024

Delårsrapport januari–september 2024

FEB
5
2025

Bokslutskommuniké 2024

MAR
2025

Årsredovisning 2024

APR
23
2025

Delårsrapport januari–mars 2025

APR
24
2025

Årsstämma

JUL
9
2025

Delårsrapport januari–juni 2025

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter med centrala lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden med hög standard 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 58 fastigheter, varav 12 samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 148 och antal lokaler 354. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap. www.hebafast.se

Kontaktpersoner

Patrik Emanuelsson, vd

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

Hanna Franzén, CFO

08-442 44 59, hanna.franzen@hebafast.se

