

Q2

Kvartalet 1 april – 30 juni 2025

Periodens resultat: 62,1 (17,5) mkr,
motsvarar 0,38 (0,11) kr per aktie.

Förvaltningsresultat: 59,9 (58,1) mkr.

Hysesintäkter: 152,2 (140,3) mkr.

Driftsöverskott: 116,1 (103,9) mkr.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter:
69,7 (1,3) mkr.

Hebas aktie blir grön och uppdaterat grönt certifikatprogram.

Heba inkluderas i EPRA:s index.

Avtalat förvärv: vård- och omsorgsboende i Norrtälje,
planerat tillträde hösten 2026.
JV-avtal med Peab: vård- och omsorgsboende på
Lilla Essingen, planerat tillträde 2028.

[Intro](#)

[Vd-ord](#)

[Investera i Heba](#)

[Mål & utfall](#)

[Rapport](#)

[Aktien](#)

[Räkningar](#)

[Våra fastigheter](#)

[Övrigt](#)

Perioden 1 januari – 30 juni 2025

Periodens resultat: 115,6 (–22,6) mkr,
motsvarar 0,71 (–0,14) kr per aktie.

Förvaltningsresultat: 114,8 (112,8) mkr.

Hysesintäkter: 303,1 (276,2) mkr.

Driftsöverskott: 224,3 (197,7) mkr.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter: 87,8
(–51,4) mkr.

Energianvändning: 71 (80) kWh/kvm.

Bekräftad rating: BBB med stabila utsikter.

Emission av gröna obligationer: 650 mkr.

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2025



Gränby, Uppsala

 **Heba**

Nyckeltal

	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024/2025 jul–jun	2024 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hysesintäkter, mkr	152,2	140,3	303,1	276,2	588,7	561,8
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	263,3	258,2	263,3	256,9	261,2	257,5
Direktavkastning, %	3,4	3,2	3,3	3,0	3,1	3,0
Bokfört värde per kvm, kr	52 476	50 690	52 476	50 690	52 476	51 599
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr	52,3	54,6	94,7	94,4	214,3	214,2
Investeringar, mkr	88,0	21,0	145,0	389,2	655,3	899,5
Genomsnittsränta, %	2,72	2,81	2,72	2,81	2,72	2,81
Förvaltningsmarginal %	39,3	41,4	37,9	40,8	37,0	38,4
Belåningsgrad, %	46,6	44,7	46,6	44,7	46,6	44,7
Nettobelåningsgrad, %	46,2	44,5	46,2	44,5	46,2	44,5
Överskottsgrad, %	76,2	74,0	74,0	71,6	73,1	71,9
Data per aktie						
Resultat före skatt, kr	0,49	0,17	0,94	–0,02	1,82	0,86
Resultat efter skatt, kr	0,38	0,11	0,71	–0,14	1,44	0,60
Utdelning, kr			0,52	0,52		0,52
Börskurs den 30 juni, kr	31,70	31,20	31,70	31,20	31,70	32,75
Substansvärde (NAV), kr	48,25	45,97	48,25	45,97	48,25	47,02

[Läs mer i resultaträkningen](#)



Heba levererar som aldrig förr

Efter ett starkt första kvartal fortsätter vi att leverera tydliga resultat i ett osäkert omvärldsläge. Under andra kvartalet har vi nått flera avgörande milstolpar – strategiska, gröna och finansiella – som ytterligare stärker Hebas position som ett av Sveriges mest hållbara och långsiktiga fastighetsbolag.

Vårt förvaltningsresultat 114,8 mkr (112,8) förbättras med 2 procent jämfört med samma period föregående år och överskottsgraden uppgår till hela 74,0 (71,6) procent, vilket visar på en fortsatt effektiv förvaltning och god kostnadskontroll. Vakansgraden för våra bostäder är fortsatt obefintlig, ett bevis på den höga efterfrågan och attraktiviteten i vårt bestånd. Samtidigt når vi en ny lägstanivå i energianvändning – endast 71 kWh/kvm, ett nytt rekord för bolaget och ett konkret resultat av vårt målmedvetna hållbarhetsarbete. Avseende vakans når även den en rekordlåg nivå om 0,05 procent på hyresbostäder och 0,19 procent på totala hyresintäkter.

Patrik Emanuelsson vd Heba Fastighets AB

Fortsatt framåt i den gröna omställningen

Vår aktie är nu officiellt grön enligt Nasdaq Green Equity Designation – flera år innan vårt uttalade mål för 2030. Vi uppfyller kraven med god marginal: 80 procent av omsättningen och 81 procent av våra driftkostnader och investeringar är kopplade till gröna fastigheter. Att ingen del av vår omsättning kommer från fossila aktiviteter är ett kvitto på vårt konsekventa hållbarhetsarbete samt en tydlig signal till kapitalmarknaden om Hebans ansvarstagande affärsmodell.

Vår gröna finansiering växer kraftigt. Under kvartalet har vi emitterat ytterligare 300 mkr i gröna obligationer, inom ramen för vårt gröna och hållbarhetslänkade ramverk. Parallellt har vi uppdaterat vårt företagscertifieringsprogram till grönt och arbetar nu aktivt för att även konvertera våra banklån till gröna. Vår ambition om 100 procent grön finansiering närmar sig snabbt.

Kvitton på kommande tillväxt

Vi har gjort flera viktiga affärer. Tillsammans med Peab har vi tecknat ett JV-avtal för att utveckla ett nytt vård- och omsorgsboende på Lilla Essingen. Totalt handlar det om 160 lägenheter, ett LSS-boende och en mindre lokal. Hyresavtalen för vård- och LSS-boendet är tecknat med Ambeakoncernen. Dessutom har vi förvärvat ännu ett vård- och omsorgsboende i Norrtälje, nyproducerat av Credentia, med 60 lägenheter och ett långt avtal med Attendo. Projekten följer vår strategi att stärka segmentet vård- och omsorgsboenden till ett stabilt ben som kompletterar våra bostadsfastigheter. Fastigheterna kommer tillsammans årligen leverera 52 miljoner i nya hyresintäkter.

Vi har också genomfört ett återköp av 5 miljoner egna B-aktier. Återköpet stärker vår kapitalstruktur och ger oss ökad handlingsfrihet för framtida investeringar och incitamentsprogram.

Vi är även stolta över att ha blivit inkluderade i EPRA:s index, vilket innebär att vi nu är del av den europeiska fastighetsmarknadens kvalitetsgranskade elit. Det är ett kvitto på vår transparens och rapporteringskvalitet – och öppnar för ett ökat internationellt ägarintresse.

Stark leverans på många plan

Jag är stolt över våra fina resultat inom ekonomi och hållbarhet. Minst lika stolt, om inte stoltare, är jag för resultaten i hyresgäst- och medarbetarundersökningarna som vi genomfört under våren. Kärnan i Heba handlar om människor. Våra hyresgäster ska ha ett tryggt och trivsamt hem och medarbetarna ska trivas och ha möjlighet till utveckling. Hyresgästundersökningen visar rekordnivåer: Trygghetsindex (87,9 procent) och kundnöjdheten (service 85,3 och produkt 81,4 procent).

Vårt NMI – nöjd medarbetarindex – har ökat till 4,2 av 5. De fina resultaten kopplar direkt till att vi har en stark och engagerad organisation.

Att vi har organisationen med oss är viktigt inte minst i den digitalisering som verksamheten ställer om till. Vi jobbar för en smart förvaltning där vi har kontroll på våra fastigheter i realtid. Det ger oss en effektiv förvaltning och är en förutsättning för att vi ska nå våra hållbarhetsmål.

Vi engagerar oss också i det som ligger nära. Som huvudsponsor till Stockholms stads utsättning av lax och havsöring bidrar vi konkret till biologisk mångfald i vårt närområde. Det är kanske ett litet exempel i den stora helheten – men visar hur vi tar ansvar även bortom fastigheterna.

Med andra ord – Heba levererar som aldrig förr. Vi gör det med precision, värderingsstyrka och framtidsfokus. Och vi gör det tillsammans med våra hyresgäster och våra fantastiska medarbetare. Nu laddar vi för en ny spännande höst.

Patrik Emanuelsson

vd Heba Fastighets AB



Utfall för kvartalet

Energianvändning

71 kWh/kvm (80,0)

Börsvägen, Gubbängen

Händelser Q2 2025



Hebas aktie är grön enligt Nasdaq

Hebaaktien är nu klassad som grön aktie av Nasdaq Green Equity Designation. Flera år innan målet år 2030. Kraven uppfyller vi med god marginal. 80 procent av omsättningen kommer från gröna fastigheter, liksom 81 procent av driftkostnader och investeringar. Ingen omsättning kommer från fossila aktiviteter.

Heba är nu inkluderade i EPRA:s index

EPRA:s index är en kvalitetsmärkning med höga krav på transparens och kvalitet i rapporteringen. Öppnar upp för utländska investerare.

Heba och Peab i JV-avtal för vård- och omsorgsboende på Lilla Essingen

Nyproduktionen omfattar 160 vård- och omsorgslägenheter, ett LSS-boende med sex platser samt en mindre lokal i markplan. Hyresavtal är skrivet med Ambea-koncernen. Tillträde planeras under 2028.

Förvärvat vård- och omsorgsboende i Norrtälje, nyproduktion av Credentia

Nyproduktionen omfattar 60 vård- och omsorgslägenheter och hyreskontrakt är skrivet med Attendo. Tillträde planeras 2026.

Heba har återköpt 5 000 000 egna B-aktier

Syftet är att stärka bolagets kapitalstruktur och ge styrelsen ett ökat handlingsutrymme för eventuella förvärv samt täcka LTI-programmen 2022–2025.

Emitterat gröna obligationer om 300 mkr

Emissionen gjordes inom Hebas gröna ramverk. Ramverket inkluderar ambitiösa krav för långsiktig hållbarhet och stämmer överens med kraven i EU:s taxonomiförordning. Hebas mål är att all finansiering på sikt ska vara hållbar.

Företagscertifikatprogrammet inkluderar nu gröna certifikat

Gröna certifikat är ett naturligt steg i Hebas hållbarhetsarbete för att nå målet 100 procent grön finansiering senast år 2030.

Lyckat Laxsläpp för biologisk mångfald

Heba är huvudsponsor till Stockholms stads utsättning av lax och havsöring. I år släpptes 150 000 havsöringar ut i Stockholms vatten och kuster. Ett fint initiativ för biologisk mångfald i vårt närområde.

Nöjda hyresgäster

Årets hyresgästundersökning (NKI) gav flera rekordhöga resultat. Trygghetsindex: 87,9 % (2023: 87,8). Attraktivitet: 91,3 % (2023: 91,2) Produkt: 81,4 % (2023: 80,8) Service: 85,3 % (2023: 85,7)

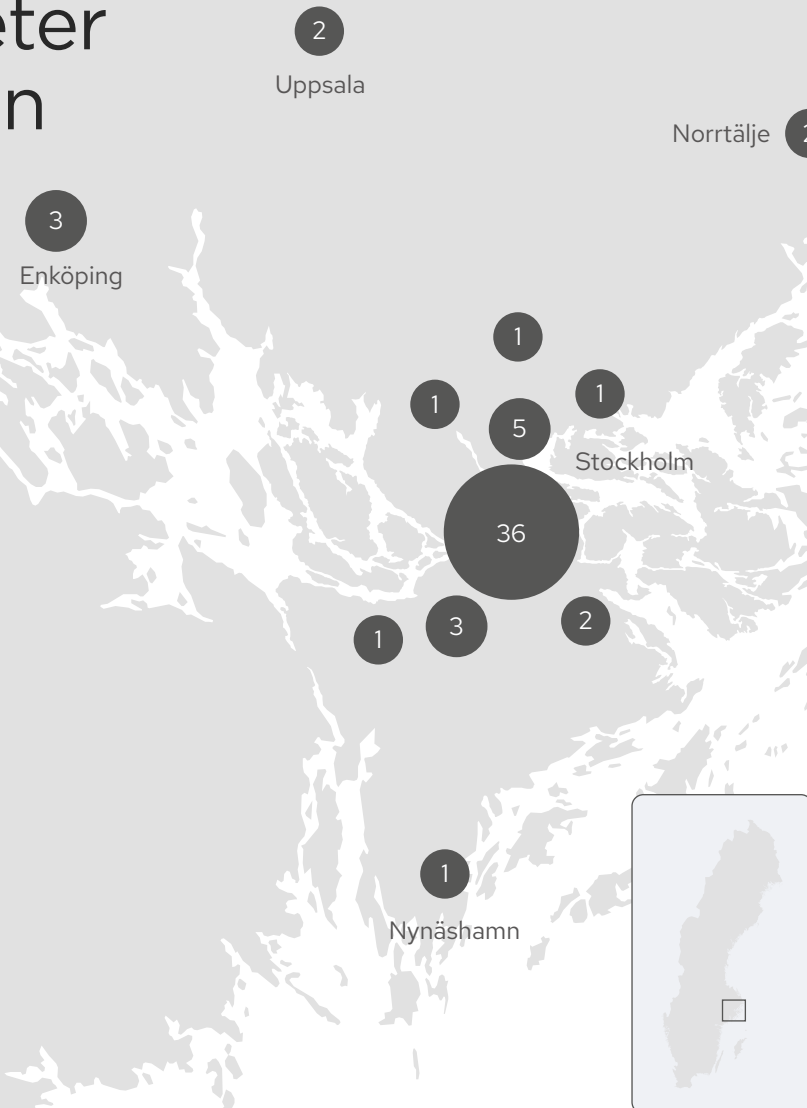
Moderna fastigheter på attraktiva lägen i Stockholm och Mälardalen

Heba äger och förvaltar en modern fastighetsportfölj som består av bostäder och samhällsfastigheter med vård- och omsorgsboenden i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Fastigheterna ligger i huvudsak nära spårbunden trafik.

Vi finns i 13 kommuner från Nynäshamn i söder till Uppsala i norr och Enköping i väster, max en timmes resa från centrala Stockholm. Merparten av fastigheterna ligger inom Stockholms stad med kranskommuner.

Majoriteten av fastigheterna är nyproducerade eller renoverade. Endast två fastigheter om totalt 98 lägenheter återstår i Hebas renoveringsprogram.

Läs mer, extern länk



Fastighetsinnehav och marknad

Vid utgång av delårsperioden Q2 2025 omfattar koncernens fastighetsinnehav (Q2 2024 inom parentes)

Fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen	58 (58)
Bostadsfastigheter	43 (45)
Samhällsfastigheter	14 (12)
Projektfastigheter	1 (1)
Uthyrningsbar area	263 300 (258 200)
Hyreslägenheter	3 110 (3 148)
Lägenheter inom vård och omsorg	825 (602)
Lokaler ¹⁾	117 (116)

Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,05 procent för bostäder och 0,31 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

¹⁾ Från och med tredje kvartalet 2024 rapporteras inte förråd såsom lokaler.

Varför investera i Heba

Heba driver en ansvarstagande verksamhet i framkant. Signum är moderna fastigheter i attraktiva lägen, finansiell stabilitet och fokus på hållbarhet. Bolaget är väl positionerat för framtidens behov av bostäder och vård- och omsorgsboenden.

Modern fastighetsportfölj i attraktiva regioner

Heba äger och förvaltar en modern portfölj av bostäder och vård- och omsorgsboenden, med hög efterfrågan. Attraktiva lägen, främst i Stockholmsregionen och ett fåtal i Mälardalen, med stark befolkningstillväxt och låg vakansgrad ger stabila intäkter.

Låg risk, hög stabilitet

Överskottsgrad på 74 procent (juni 2025) och nästintill obefintliga vakanser gör Heba till ett mycket stabilt fastighetsbolag på marknaden. Långa hyresavtal inom samhällsfastigheter och hyror som konstant utvecklas positivt bidrar till förutsägbara och säkra kassaflöden.

Ambitiösa hållbarhetsmål

Heba ligger långt fram inom hållbarhet med ett grönt ramverk som fått högsta betyg av Sustainability. Energianvändningen i fastighetsportföljen har minskat till 71 kWh/kvm (juni 2025). Klimatmålen är tydliga: klimatneutral förvaltning 2030 och full klimatneutralitet 2045.

Stark finansiell ställning

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

Tydlig strategi för tillväxt

Heba har framgångsrikt vuxit genom renoveringar, strategiska förvärv av samhällsfastigheter och nyproduktion av bostäder. De senaste förvärven av vård- och omsorgsboenden stärker ställningen inom samhällsfastigheter, en sektor med stabil efterfrågan och säkra intäkter. Projektportföljen, bland annat med bostäder i Källberga, är del i den långsiktiga ambitionen att växa på hållbart sätt.

Stabil utdelare för aktieägare

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

Positionering för framtidens behov

Med samhällsfastigheter är Heba väl positionerat för att möta trender som åldrande befolkning och ökande efterfrågan på vård- och omsorgsboenden. Modern, hållbar fastighetsportfölj i attraktiva lägen möter efterfrågan hos hyresgäster.

Heba det långsiktiga valet

Nya finansiella mål 2025–2030

Förvaltningsresultat

som i genomsnitt förbättras 5% per år
(juni 2025: +2% jämfört med Q2 2024)

minst **5%**

Belåningsgrad

som i genomsnitt inte överstiger 45%
och aldrig över 50%
(jun 2025: 46,6%)

45–50%

Överskottsgrad

över 70%
(jun 2025: 74,0%)

>70%

Fastigheternas marknadsvärde

ska överstiga cirka 20 mdkr senast 2030
(jun 2025: 13,8 mdkr)

>20 mdkr

**Minst 20% av driftnettot ska komma
från samhällsfastigheter**

(jun 2025: 30%)

minst **20%**

Utdelning aktieägarna:

minst 50% av förvaltningsresultatet justerat för skatt
(genomförd utdelning maj 2025: 50%)

minst **50%**

Övergripande hållbarhetsmål 2025–2030

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 fokusområden

Miljö

Vi arbetar för att ha en klimatneutral förvaltning år 2030

Social hållbarhet

Vi bidrar till ett etiskt och socialt hållbart samhälle

Organisation

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs

Klimatneutral fastighetsförvaltning

senast **2030**

Hela verksamheten klimatneutral

senast **2045**

Minska energianvändningen till:
(jun 2025: 71 kWh/kvm)

40 kWh/kvm

Alla fastigheter ska miljöcertifieras
HållFast driftcertifiering
(jun 2025: 10 fastigheter klara)

under **2025**

Hebas aktie och finansiering ska vara helt gröna
(maj 2025: grön aktie)
(jun 2025: grönt certifikatprogram)

från **2030**

Alla hyresgäster ska ha hållbara hyreskontrakt
(jun 2025: 51 procent)

senast **2030**

Delårsrapport 1 januari–30 juni 2025

Omsättning och resultat

Andra kvartalet

Hyesintäkterna ökade till 152,2 (140,3) mkr, främst till följd av genomförda förvärv under 2024. Fastighetskostnaderna uppgick till 36,2 (36,4) mkr. Driftsöverskottet förbättrades med 12 procent jämfört med föregående år och samma period, 116,1 (103,9). Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 59,9 (58,1) mkr, en ökning om 3 procent. Finansnettot för kvartalet landade på –41,1 (–33,2). Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 14,9 (–29,3) mkr. Resultat före skatt uppgick till 79,5 (28,8) mkr eller 0,49 (0,17) kr/aktie och efter skatt till 62,1 (17,5) mkr eller 0,38 (0,11) kr/aktie.

Första halvåret

Hyesintäkterna ökade till 303,1 (276,2) mkr, främst till följd av genomförda förvärv under 2024. Fastighetskostnaderna uppgick till 78,8 (78,5) mkr. Driftsöverskottet förbättrades med 13 procent jämfört med föregående år och samma period, 224,3 (197,7). Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 114,8 (112,8) mkr, en ökning om 2 procent. Finansnettot för kvartalet landade på –82,9 (–61,1). Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 38,8 (–67,3) mkr. Resultat före skatt uppgick till 154,0 (–3,6) mkr eller 0,94 (–0,02) kr/aktie och efter skatt till 115,6 (–22,6) mkr eller 0,71 (–0,14) kr/aktie.

Nöjda medarbetare, 2025

NMI, skala 1–5 (mätningen sker vartannat år)

4,2 (4,1)

Investeringar och försäljningar

Vård- och omsorgsboende Norrtälje

Heba tecknade under april 2025 avtal med Credentia Exploatering 7 AB, ett bolag inom Credentia-koncernen, avseende förvärv av ett vård- och omsorgsboende i Norrtälje. Boendet består av 60 lägenheter. Tillträde planeras ske under hösten 2026 i samband med att Heba förvärvar aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarar 230 mkr och produktionsstart har skett under andra kvartalet 2025.

Vård- och omsorgsboende Enköping

Heba tecknade under november 2024 avtal med Krusleden Fastighets AB, ett bolag inom Hemsökoncernen, avseende förvärv av ett vård- och omsorgsboende i Romberga, Enköping. Boendet består av 54 lägenheter. Tillträde skedde i december 2024 i samband med att Heba förvärvade aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarade 206 mkr. Nedlagda kostnader uppgår till 199,0 mkr sett till erhållna rabatter, varav 0,2 mkr under första halvåret 2025. Investeringen beräknas uppgå till cirka 200 mkr.

Hyresbostäder Källberga Nynäshamn

Heba tecknade under oktober 2021 avtal med bolag kontrollerat av MAMA Management AB avseende förvärv av hyres-

lägenheter i Källberga Nynäshamn. Affären genomfördes 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 2024 tecknades ett entreprenadavtal och under kvartal tre har produktionsstart skett med färdigställande under 2026. Nedlagda kostnader uppgår till 180,6 mkr varav 90,0 mkr under första halvåret 2025. 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 4,8 (11,9) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 46,0 (43,4) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första halvåret uppgår till 141,0 (385,7) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 4,0 (3,5) mkr.

Försäljningar

Inga försäljningar under första halvåret 2025.



Källberga, Nynäshamn

Investeringar

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Tillträde	Produktionsstart	Färdigställande år	Upparbetat investering (mkr)	Bedömd investering (mkr)	Bedömt driftnetto (mkr)
Sparven 3-5	Norrtälje	60	Vård- och omsorgsboende	Hösten 2026	2025	2025	0	230	11,7
Romberga 23:54	Enköping	54	Vård- och omsorgsboende	Dec 2024			199	200	10,4
Källberga (Sittesta 2:48, 2:49 och 2:53)	Nynäshamn	128	Hyresbostäder	Nov 2022	2024	2026	181	400	16,3
Total		242					380	830	38,4



Stora 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 färdigställs 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. Frånträde av det första huset har skett under september 2024. Avseende det andra huset har köparen valt att nyttja sin avtalsmässiga rättighet att avstå köpet. Fastigheten, som nu är färdigställd och inflyttad, kommer fortsatt att ägas och förvaltas inom samarbetet med Åke Sundvall.

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 mdkr.

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.

Villa Primus Lilla Essingen

Heba och Peab har under juni 2025 tecknat avtal om att uppföra ett vård- och omsorgsboende på Lilla Essingen, Stockholm, om 166 lägenheter. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet och Heba planerar tillträda sin andel under senhösten 2025. Projektet kommer produktionsstartas under kv 3-2025 och investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 830 mkr.

Samarbeten

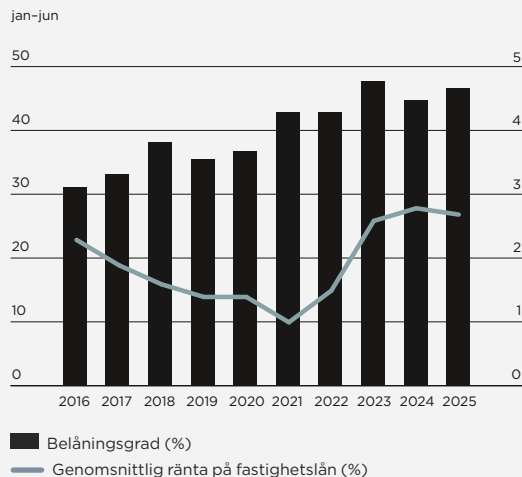
Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Förvärv	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr ¹⁾
Vårbergstoppen	Vårberg	300	Hyresrätter	Okt 2020	Kv 2 2021	2024/2025	800
Stora Sköndal	Sköndal	260	Hyresrätter	Nov 2020			2 000
		340	Bostadsrätter				
Skärgårdsskogen	Skarpnäck	100	Bostadsrätter	Sep 2021			250
Stockholm Primus 2	Lilla Essingen	166	Vård- och omsorgsboende	Dec 2025	Kv 3 2025	2028	830
Total		1 166					3 880

¹⁾ Varav Hebas andel motsvarar 50 procent.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 juni 2025 ett marknadsvärde om 13 818,0 mkr jämfört med 13 589,2 mkr vid föregående årsskifte. En tredjedel av koncernens samtliga fastigheter, exklusive projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats och där med 50 procent vardera av Savills Sweden AB samt Novier Real Estate AB. Övriga fastigheter inklusive 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)	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	13 589,2	12 773,2	12 773,2
Förvärv och nybyggnation	95,6	343,0	809,3
Investeringar i befintliga fastigheter	45,4	42,8	78,8
Försäljningar	-	-	-110,0
Värdeförändring	87,8	-51,5	37,9
Bokfört värde vid periodens slut	13 818,0	13 107,5	13 589,2

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 femton 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 (4,4) procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,4 (3,3) procent i snitt. Avkastningskrav totalt sett på externvärderade fastigheter motsvarar 3,6 (3,5) procent i snitt. Värdeförändringen totalt under januari-juni uppgick till 0,6 (-0,4) procent. Aktiviteten på transaktionsmarknaden för fastigheter ökar gradvis men avkastningskraven bedöms vara relativt oförändrade under det senaste kvartalet. För bostadsfastigheter bedöms värdeutvecklingen generellt ha varit

oförändrad eller svagt positiv under det senaste kvartalet. Värdeökningen under det första halvåret bedöms främst vara driven av hyrestillväxt och inte av förändrade avkastningskrav. Även för samhällsfastigheter i form av äldreboenden bedöms avkastningskraven vara oförändrad varför även denna kategori haft en oförändrad eller svagt positiv värdeutveckling under det senaste kvartalet.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 51,8 (33,3) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 325,3 (6 329,0) mkr motsvarande en soliditet om 43,9 (46,0) procent. Belåningsgraden uppgår till 46,6 (44,7) procent och nettobelåningsgraden till 46,2 (44,5) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 94,7 (94,4) mkr. Räntebärande skulder ökade till 6 439,3 (5 860,2) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (132,0) mkr och 1 880,7 (979,2) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 873 (325) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,72 (2,81) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 1 890,0 (2 032,0) mkr, varav 140,0 (132,0) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 4 011,1 (4 632,3) mkr. Moderbolaget har borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 277 mkr avseende ett bostadsprojekt i Vårbergstoppen.

Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 juni 2025 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2025-06-30

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
< 1 år	2 330,7	4,33	36
1–2 år	500,0	1,66	8
2–3 år	700,0	1,85	11
3–4 år	1 350,0	1,99	21
4–5 år	530,0	1,62	8
5–6 år	100,0	1,29	2
6–7 år	928,5	2,20	14
7–8 år	-	-	-
8–9 år	-	-	-
9–10 år	-	-	-
Summa	6 439,3	2,79	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 3 500,0 (3 600,0) mkr med förfall från 2025 till 2031, varav 200 mkr avser framtidstartade ränteswappar med start 2025 och 2026.

Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 juni uppgick derivatens verkliga värde till 5,9 (83,6) 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 47,3 mkr.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 30 juni 2025 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2025-06-30

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	873,0
< 1 år	1 240,0	1 100,0
1–2 år	940,0	490,0
2–3 år	2 468,1	1 168,1
3–4 år	807,9	807,9
4–5 år	1 038,0	1 038,0
5–6 år	100,0	100,0
6–7 år	678,5	678,5
7–8 år	183,8	183,8
8–9 år	-	-
9–10 år	-	-
Summa	11 456,3	6 439,3

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

Rating

Under första kvartalet 2025 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".

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. Per 30 juni 2025 uppgår leasingskulden för tomträtter till 143,9 (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 73 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga Hebas fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

Driftskostnad

Hebas enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmesystemet. Totalt 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 2,3 mdkr. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,7 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 64 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 1 973 mkr består av 873 mkr certifikat, 750 mkr obligation samt 350 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 Redovisningsstandarder) 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 Redovisningsstandarder. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge analytiker och andra intressenter värdefull information. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, ir.hebafast.se

Transaktioner med närstående

Tjänster mellan koncernföretag och närstående debiteras enligt marknadsprissättning på affärsmässiga villkor. Heba-koncernen har under året köpt juridiska tjänster från Advokatfirman Lindahl, i vilken styrelsens ordförande Jan Berg är delägare, till ett belopp om 3,4 mkr inkl moms.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 122,7 (118,0) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde -9,7 (11,7) mkr.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga händelser efter delårsperiodens utgång att rapportera.

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 9 juli 2025

Heba Fastighets AB (publ)

Jan Berg

Styrelseordförande

Lena Hedlund

Styrelseledamot

Christina Holmbergh

Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson

Verkställande direktör

Birgitta Leijon

Styrelseledamot

Johan Vogel

Styrelseledamot

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.



Spöksonaten 1, Hägersten



Höken 30, Södermalm

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras Hebas aktuella intjäningsförmåga på tolv månaders basis per 30 juni 2025 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 2025. Bostadshyran för 2025 är klar för samtliga fastigheter per rapporteringsdagen. Vakans antas enligt aktuell vakansgrad och rabatter enligt kontrakt. Övriga intäkter samt drift- och underhållskostnader antas 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 och ingår i finansnettot.

mkr	30 jun 2025
Hyresvärde	607
Vakans, rabatter och övriga intäkter	-1
Hyresintäkter	606
Driftkostnader	-157
Underhållskostnader	-3
Fastighetsskatt	-5
Driftsöverskott	441
Central administration	-41
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag löpande ¹⁾	-4
Finansnetto	-171
Förvaltningsresultat	225

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

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 2024 har under maj månad 2025 en utdelning om 0,52 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,6 procent baserat på börskursen den 31 december 2024.

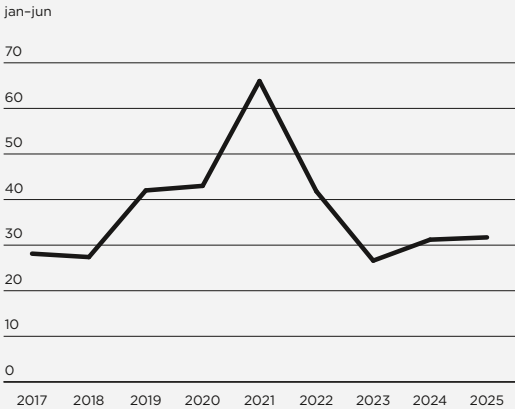
Återköp av egna aktier

Årsstämman 2024 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva maximalt 10 % av bolagets aktier. Under maj månad har Heba fastighets AB återköpt 5 000 000 egna aktier av serie B. Bolagets totala innehav av egna aktier uppgick per den 30 juni 5 009 400 aktier motsvarande 3,03 procent av antalet registrerade aktier.

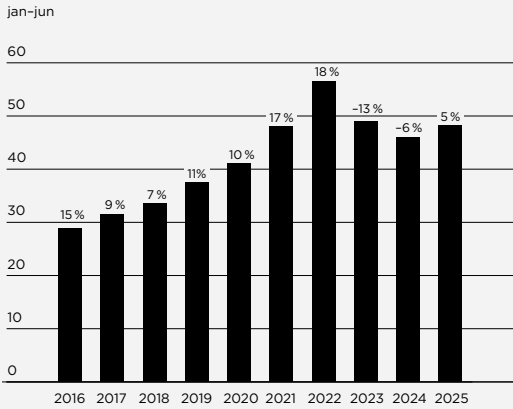
Ägarstruktur, per 2025-06-30

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
IC Industricentralen Holding AB		20 532 147	12,43	6,73
Ericsson, Charlotte	1 998 320	8 661 897	6,46	9,39
Vogel, Johan	1 866 240	8 340 978	6,18	8,85
Vogel, Anna	1 866 240	8 180 992	6,08	8,80
Holmbergh, Christina	1 848 320	7 819 608	5,86	8,62
Eriksson, Anders	1 828 320	6 521 836	5,06	8,13
Härnblad, Birgitta Maria	2 065 640	6 059 936	4,92	8,75
Ericsson, Ulf		6 290 000	3,81	2,06
Heba Fastighets AB		5 009 400	3,03	1,64
Sundström, Maria	635 680	2 893 000	2,14	3,03
Totalt, största aktieägarna	12 108 760	80 309 794	55,97	65,99
Andra aktieägare	3 455 962	69 245 484	44,03	34,01
Totalt	15 564 722	149 555 278	100,00	100,00

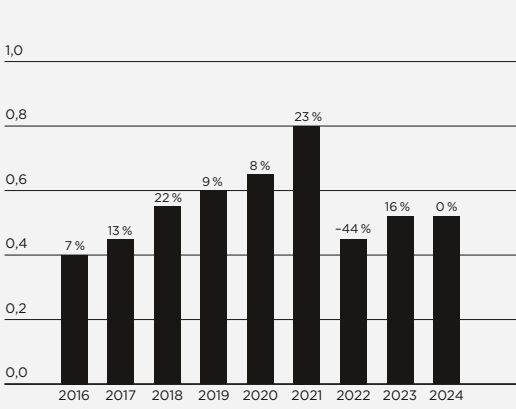
Värdeutveckling aktiekurs 2017–2025 (kr)



Substansvärde (NAV) per aktie (kr)



Aktieutdelning (kr/aktie)



Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Hyresintäkter	152,2	140,3	303,1	276,2	588,7	561,8
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-34,1	-34,5	-74,8	-74,7	-150,8	-150,6
Underhållskostnader	-0,7	-0,6	-1,3	-1,1	-2,5	-2,3
Fastighetsskatt	-1,4	-1,3	-2,7	-2,7	-5,1	-5,1
Driftsöverskott	116,1	103,9	224,3	197,7	430,3	403,8
Central administration	-12,0	-9,8	-22,1	-20,6	-40,5	-38,9
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	1,7	-2,7	-4,1	-43,2	-10,8	-49,9
Finansiella intäkter	4,4	6,2	8,2	14,2	19,2	25,2
Räntekostnader	-44,4	-38,4	-89,0	-73,4	-177,6	-162,1
Räntekostnader leasing	-1,1	-1,0	-2,2	-1,9	-4,1	-3,8
Resultat inklusive värdeförändringar i gemensamt styrda företag	64,6	58,1	115,3	72,8	216,7	174,2
varav Förvaltningsresultat ¹⁾	59,9	58,1	114,8	112,8	217,6	215,5
Nedskrivningar finansiella tillgångar	-	-	-	-9,0	-9,0	-18,0
Resultat fastighetsförsäljning	-	0,0	-	-0,1	-7,0	-7,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	69,7	1,3	87,8	-51,4	177,0	37,9
Värdeförändring räntederivat	-54,8	-30,6	-49,0	-15,9	-77,7	-44,5
Resultat före skatt	79,5	28,8	154,0	-3,6	300,1	142,4
Aktuell skatt	-	-0,8	-	-0,9	-1,5	-2,5
Uppskjuten skatt	-17,4	-10,5	-38,4	-18,1	-61,6	-41,3
Periodens resultat	62,1	17,5	115,6	-22,6	236,9	98,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	62,1	17,5	115,6	-22,6	236,9	98,7
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ²⁾	0,38	0,11	0,71	-0,14	1,44	0,60

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	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	9,2	5,0	9,8
Förvaltningsfastigheter	13 818,0	13 107,5	13 589,2
Nyttjanderättstillgångar	143,9	127,4	143,9
Materiella anläggningstillgångar	11,7	9,7	10,4
Andelar i gemensamt styrda företag	3,2	0,4	1,0
Finansiella anläggningstillgångar	295,2	341,0	276,0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0,1	9,1	0,1
Räntederivat	5,9	83,6	55,0
Omsättningstillgångar	76,5	43,0	44,6
Likvida medel	51,8	33,3	36,5
Summa tillgångar	14 415,6	13 760,1	14 166,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 325,3	6 329,0	6 450,5
Långfristiga räntebärande skulder	4 466,3	4 124,2	4 352,9
Uppskjuten skatteskuld	1 406,0	1 344,3	1 367,6
Leasingskulder	143,9	127,4	143,9
Övriga långfristiga skulder	-	-	8,3
Skatteskulder	-	0,6	3,1
Kortfristiga räntebärande skulder	1 973,0	1 736,0	1 724,0
Övriga kortfristiga skulder	101,2	98,6	116,2
Summa skulder	8 090,3	7 431,2	7 715,9
Summa eget kapital och skulder	14 415,6	13 760,1	14 166,4

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2024-01-01	34,4	6,9	6 396,2	6 437,5
Periodens totalresultat			-22,6	-22,6
Transaktion med ägare				
Utdelning			-85,9	-85,9
Utgående balans 2024-06-30	34,4	6,9	6 287,7	6 329,0
Ingående balans 2024-07-01	34,4	6,9	6 287,7	6 329,0
Periodens totalresultat			121,4	121,4
Transaktion med ägare				
Återutgivning av aktier			0,2	0,2
Utgående balans 2024-12-31	34,4	6,9	6 409,3	6 450,5
Ingående balans 2025-01-01	34,4	6,9	6 409,3	6 450,5
Periodens totalresultat			115,6	115,6
Transaktion med ägare				
Återköp aktier			-155,0	-155,0
Utdelning			-85,9	-85,9
Utgående balans 2025-06-30	34,4	6,9	6 284,1	6 325,3

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	79,5	28,8	154,0	-3,6	142,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Avgår resultatandel i gemensamt styrda företag	-1,7	2,7	4,1	43,2	49,9
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1,1	0,8	2,1	10,6	21,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-69,7	-1,3	-87,8	51,4	-37,9
Värdeförändringar derviatinstrument	54,8	30,6	49,0	15,9	44,5
Andra ej likviditetspåverakande resultatposter	-5,9	0,3	-10,7	-5,4	-3,2
Betald skatt	-	-0,4	-2,1	-0,5	-0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	58,1	61,5	108,7	111,5	217,1
Förändring av rörelsekapital	-5,7	-6,9	-13,9	-17,0	-2,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52,3	54,6	94,7	94,4	214,2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-86,8	-27,7	-140,7	-394,7	-900,5
Investering i finansiella tillgångar	-	-	-0,2	-	-0,4
Övriga investeringar	-1,1	-3,6	-4,0	-3,5	-9,0
Investeringar i intresseföretag	0,1	-	0,1	-	-
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	-	-	7,7	13,5
Förändring långfristiga fordringar	-40,5	-26,5	-57,9	-64,5	3,4
Försäljning förvaltningsfastigheter	-	-	-	0,8	104,8
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,6	-	1,7	-	0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127,7	-57,8	-200,9	-454,2	-787,5
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	1100,0	175,0	1700,0	485,0	1093,0
Amortering av lån	-751,0	-92,6	-1337,7	-253,3	-644,6
Återköp aktier	-155,0	-	-155,0	-	-
Utbetald utdelning	-85,9	-85,9	-85,9	-85,9	-85,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	108,2	-3,5	121,5	145,9	362,6
Periodens kassaflöde	32,7	-6,7	15,3	-213,9	-210,7
Likvida medel vid periodens början	19,1	40,0	36,5	247,2	247,2
Likvida medel vid periodens slut	51,8	33,3	51,8	33,3	36,5

Segmentsrapportering, koncernen

Januari–juni 2025 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	31,5	79,8	24,5	103,7	53,8	9,9	303,1
Fastighetskostnader	-8,7	-23,4	-5,9	-24,5	-14,3	-2,1	-78,8
Driftsöverskott	22,8	56,4	18,6	79,2	39,5	7,8	224,3
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 788,7	3 696,6	1 020,0	4 485,1	2 280,2	547,5	13 818,0

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	1 733,1	3 709,6	790,4	4 215,1	2 215,6	443,7	13 107,5

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 224,3 (197,7) mkr och resultat före skatt 154,0 (-3,6) mkr består av central administration -22,1 (-20,6) mkr, räntekostnad leasing -2,2 (-1,9) mkr, finansnetto -80,7 (-59,2) mkr, resultat från andelar intresseföretag -4,1 (-43,2), nedskrivningar finansiella tillgångar -0,0 (-9,0) samt resultat från fastighetsförsäljningar -0,0 (-0,1) och värdeförändring 38,8 (-67,3) mkr.

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

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen enligt nedan:

Januari–juni 2025 mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	222,5	80,6	303,1
Fastighetskostnader	-64,6	-14,3	-78,8
Driftsöverskott	158,0	66,3	224,3
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	10 633,6	3 184,4	13 818,0

Januari–juni 2024 mkr	Bostads- fastigheter	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	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Hyresintäkter	122,7	118,0	237,1
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-45,0	-45,4	-90,3
Underhållskostnader	-1,6	-1,3	-3,2
Fastighetsskatt	-1,8	-1,8	-3,4
Tomträttsavgälder	-1,5	-1,3	-2,5
Driftsöverskott	72,8	68,3	137,8
Avskrivningar på fastigheter	-13,0	-13,1	-26,2
Bruttoresultat	59,7	55,2	111,5
Central administration	-21,9	-20,2	-38,4
Resultat från fastighetsförsäljning	-	-	-8,8
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-29,0	36,0
Finansiella intäkter	55,1	44,3	96,0
Räntekostnader	-53,5	-22,7	-60,4
Värdeförändring derivatinstrument	-49,0	-15,9	-44,5
Resultat efter finansiella poster	-9,7	11,7	91,5
Bokslutsdispositioner	-	-	43,1
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	18,9	-4,8	-13,3
Periodens resultat	9,3	6,9	121,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	9,2	5,0	9,8
Materiella anläggningstillgångar	2 386,6	2 392,0	2 365,9
Finansiella anläggningstillgångar	4 155,2	3 251,6	3 685,0
Derivatinstrument	5,9	83,6	55,0
Kortfristiga fordringar	20,5	20,0	136,5
Likvida medel	51,3	32,5	30,1
Summa tillgångar	6 628,7	5 784,8	6 282,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 973,1	2 090,2	2 204,7
Obeskattade reserver	2,5	2,7	2,5
Avsättningar	198,8	209,2	217,7
Långfristiga skulder	2 638,0	2 479,0	2 874,1
Kortfristiga skulder	1 816,2	1 003,6	983,3
Summa skulder	4 655,6	3 694,6	4 077,6
Summa eget kapital och skulder	6 628,7	5 784,8	6 282,3

Nyckeltal, koncernen

	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	263,3	257	257	294	283	260
Direktavkastning, % ¹⁾	3,3	3,0	3,0	2,8	2,3	2,4
Hysesintäkter per kvm, kr	2 302	2 150	2 182	1 966	1 802	1 670
Fastighetskostnader per kvm, kr	599	611	614	594	524	514
Bokfört värde per kvm, kr	52 476	50 690	51 599	50 071	51 344	48 558
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr ²⁾	94,7	94,4	214,2	93,2	196,6	144,9
Investeringar, mkr	145,0	389,2	899,5	186,3	1 648,4	508,6
Överskottsgrad, % ^{3) 19)}	74,0	71,6	71,9	69,8	70,9	69,2
Förvaltningsmarginal, % ^{4) 19)}	37,9	40,8	38,4	56,2	46,7	49,3
Räntetäckningsgrad, ggr ^{5) 19)}	2,3	2,5	2,3	2,7	3,3	4,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{6) 19)}	2,7	2,8	2,8	2,6	2,3	1,0
Skuldsättningsgrad, ggr ^{7) 19)}	1,0	0,9	0,9	1,0	1,0	0,9
Belåningsgrad, % ^{8) 19)}	46,6	44,7	44,7	47,7	47,9	42,9
Nettobelåningsgrad, % ^{9) 19)}	46,2	44,5	44,5	47,3	41,8	41,7
Soliditet, % ^{10) 19)}	43,9	46,0	45,5	43,6	43,1	46,4
Avkastning eget kapital, % ^{11) 19)}	3,6	–0,7	1,5	–11,1	–1,9	11,9
Avkastning totalt kapital, % ^{12) 19)}	3,4	1,0	2,2	–5,5	–0,2	7,5
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹³⁾	0,71	–0,14	0,60	–2,35	–0,82	2,25
Kassaflöde, kr ^{14) 19)}	0,58	0,57	1,30	0,56	1,19	0,88
Eget kapital, kr ^{15) 19)}	39,51	38,33	39,07	40,95	43,75	38,69
Substansvärde (NAV), kr ^{16) 19)}	48,25	45,97	47,02	48,92	52,73	47,96
Börskurs, kr ¹⁷⁾	31,70	31,20	32,75	26,60	36,30	66,00
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{18) 19)}	86,30	79,39	82,30	88,44	95,19	78,02
Antal aktier vid periodens slut, tusental	160 111	165 104	165 111	165 120	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	163 812	165 104	165 104	165 120	165 120	165 120

Definitioner

- 1)¹⁾ Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 2)²⁾ Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för betalt räntenetto och poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- 3)³⁾ Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.
- 4)⁴⁾ Förvaltningsresultatet i relation till hyresintäkter.
- 5)⁵⁾ Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.
- 6)⁶⁾ Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 7)⁷⁾ Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital vid periodens utgång.
- 8)⁸⁾ Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 9)⁹⁾ Räntebärande skulder samt beslutad utdelning minskat med likvida medel i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 10)¹⁰⁾ Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
- 11)¹¹⁾ Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 12)¹²⁾ Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 13)¹³⁾ Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 14)¹⁴⁾ Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genom-
snittligt antal aktier under perioden.
- 15)¹⁵⁾ Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 16)¹⁶⁾ Eget kapital med tillägg av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 17)¹⁷⁾ Börskurs vid periodens utgång
- 18)¹⁸⁾ Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång
- 19)¹⁹⁾ Uträkning av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

Heba Fastighets AB

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

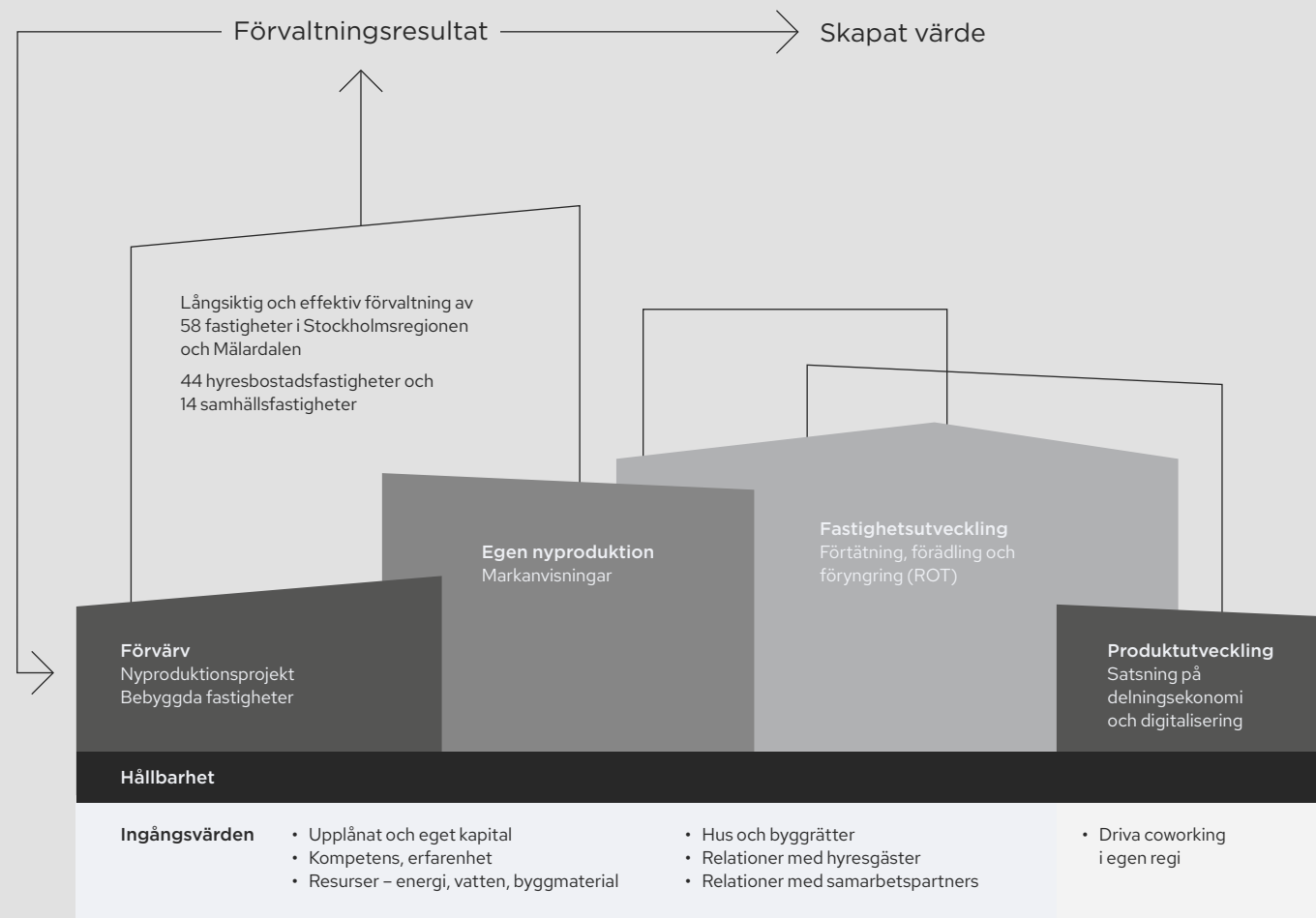
Vår vision

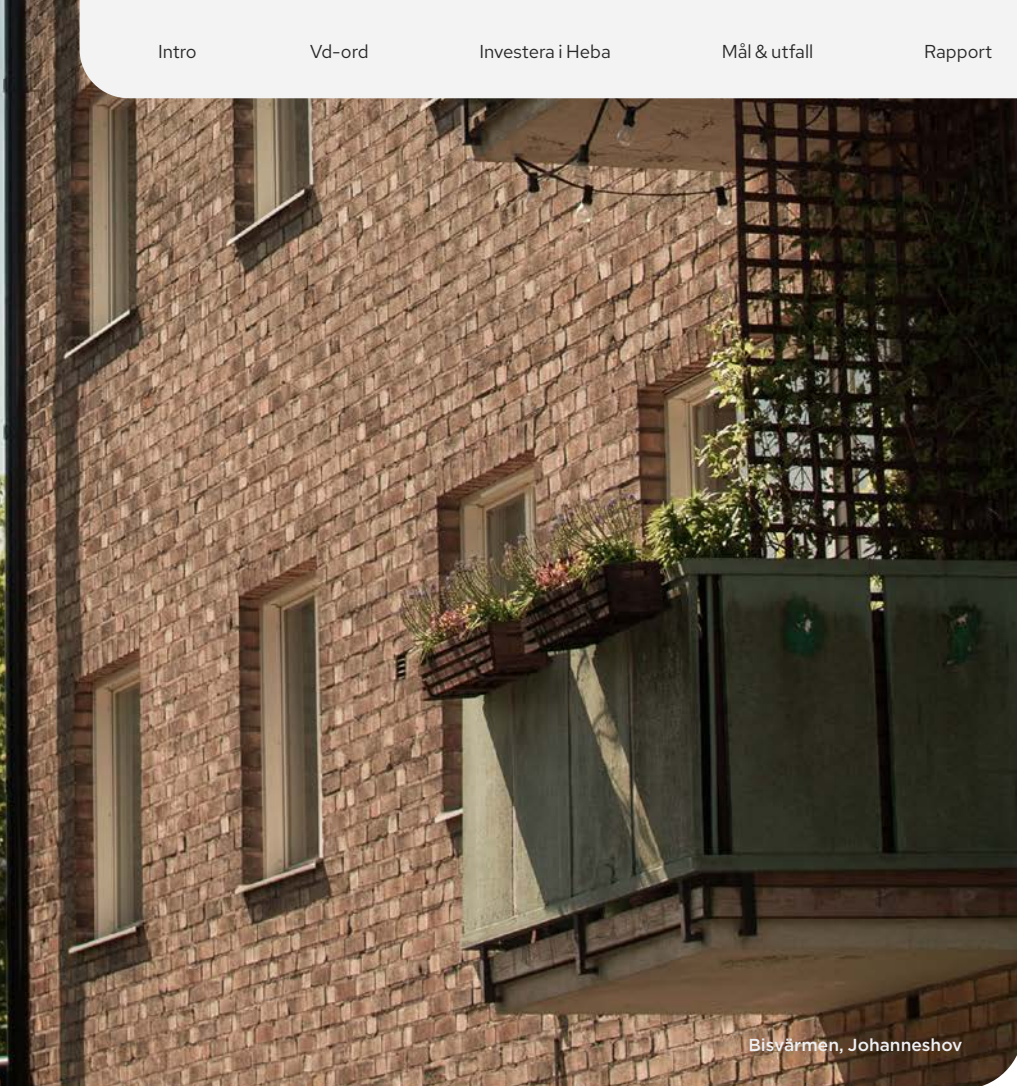
Vi ska vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer.

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





Våra bostadsfastigheter finns på följande platser i Stockholmsregionen och Mälardalen

Hyresfastigheter

[Enköping](#)[Huddinge](#)[Lidingö](#)[Norrtälje](#)[Nynäshamn](#)[Salem](#)[Sollentuna](#)[Stockholm](#)[Täby](#)[Uppsala](#)[Vallentuna](#)[Österåker](#)

Nyproduktion

[Axelsberg](#)[Farsta](#)[Hägersten](#)[Nynäshamn](#)[Skarpnäck](#)[Skärholmen](#)

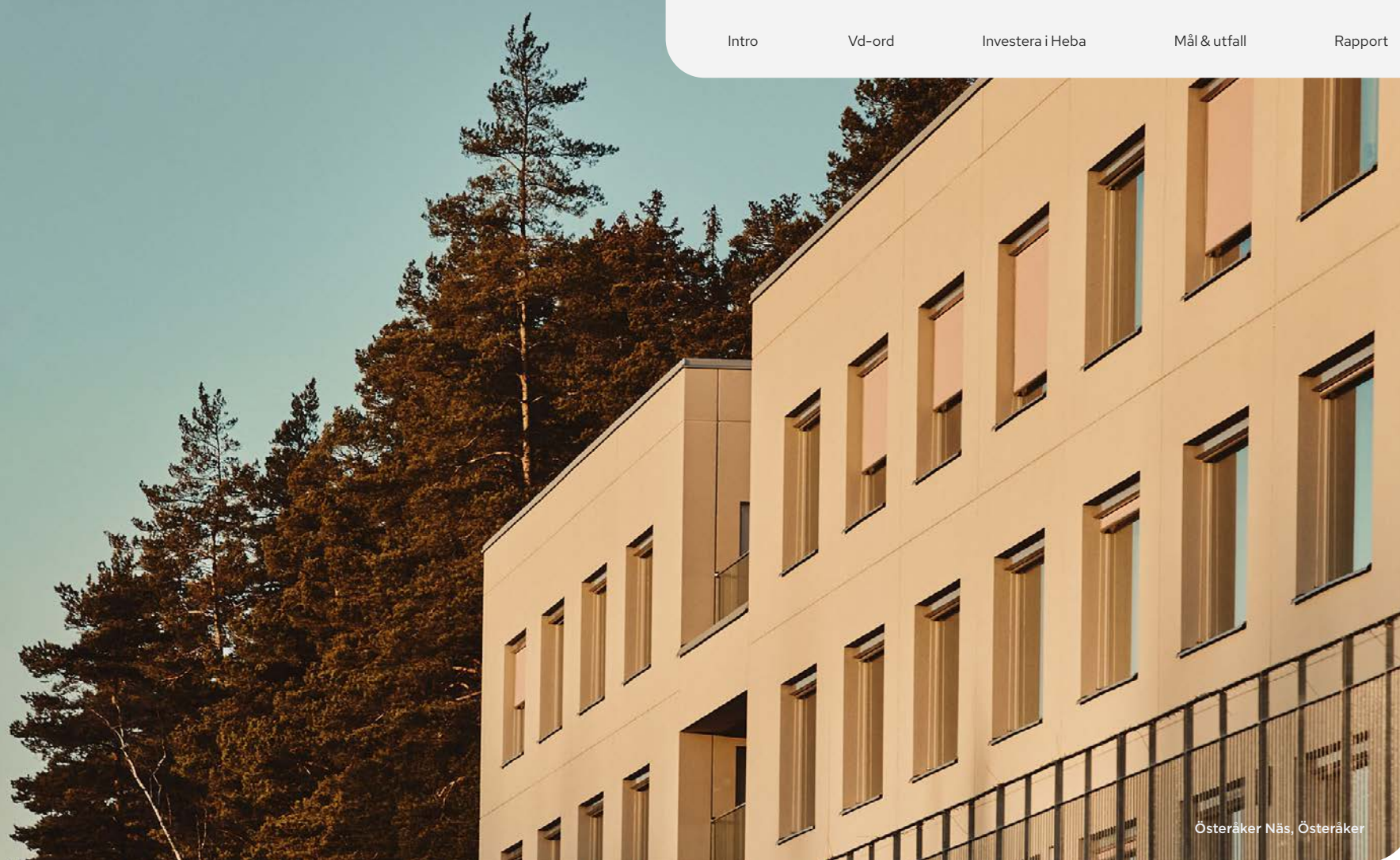
Ungdomsbostäder

[Hökarängen](#)[Tullinge](#)[Läs mer, extern länk](#)

Bostadsfastigheter

Våra fastigheter hittar du i centrala lägen, med goda kommunikationer och max en timmes restid från Stockholm. Vi bygger nytt, vi bygger om och vi anpassar vårt helhets-erbjudande för att hela tiden vara en bra, närvarande och hållbar hyresvärd.

Unga har idag extra svårt att komma in på bostadsmarknaden. För att underlätta erbjuder Heba ungdomsbostäder för dig som är mellan 18 och 25 år.



Österåker Näs, Österåker

Samhällsfastigheter, inriktning vård- och omsorgsboenden

Heba investerar i nybyggda vård- och omsorgsboenden för att möta den ökade efterfrågan och för att erbjuda en tidsenlig boendestandard för äldreboenden. Vi äger 14 samhällsfastigheter där samtliga är byggda efter 2010 och ytterligare

två är i produktion. Samhällsfastigheterna är uthyrda på 15–20-åriga hyresavtal till välrenommerade privata aktörer och kommuner som exempelvis Attendo Care, Vardaga, Frösunda omsorg, Salems kommun och Stockholms stad.

Våra samhällsfastigheter

Tärnö 1, Farsta

Årstadalsskolan 5, Liljeholmen

Krusmyntan 1, 2, Tyresö

Vinfatet 6, Sollentuna

Fuxen 2, Täby

Parken 6, Salem

Svänghjulet 4, Täby

Österåker Näs 7:7, Österåker

Vallentuna Åby 1:167, Vallentuna

Alen 3 Vårdboende, Norrtälje

Äppelträdgården 1, Täby

Gränby 10:6, Uppsala

Enköping Romberga, Enköping

[Läs mer, extern länk](#)

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2025

22 OKT 2025

Bokslutskommuniké 2025

4 FEB 2026

Årsredovisning 2025

MAR 2026

Delårsrapport januari–mars 2026

22 APR 2026

Årsstämma

23 APR 2026

Delårsrapport januari–juni 2026

9 JUL 2026

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 14 samhällsfastigheter. Antal hyreslägenheter är 3 110, antal lägenheter i vård- och omsorgsboenden 825 och antal lokaler 117. 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

