

# Delårsrapport 1 januari – 30 september 2017

HEBA redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat med 15 % och förvärvar 184 nyproducerade hyresrätter i Huddinge.

## DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 244,7 (218,5) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 157,2 (136,1) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 104,8 (91,3) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 264,0 (133,8) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 12,0 (-22,5) Mkr.
- Periodens resultat uppgick till 297,5 (188,2) Mkr, vilket motsvarar 7,21 (4,56) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 129,6 (116,4) kr per aktie.



# HEBA:s förvaltningsresultat bra och bolaget fortsätter växa



»Jag ser med stor spänning fram emot den förändring vi ser på fastighetsmarknaden.«

HEBA:s förvaltningsresultat för de tre första kvartalen uppgick till 104,8 (91,3) Mkr en ökning med 15 %.

Det beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter till 244,7 (218,5) Mkr, vilket innebär fortsatt stabila nyckeltal på driftsidan.

Resultatförbättringen beror bland annat på helårseffekt av föregående års nyproduktion och ROT-fastigheter, tillträde till 184 nya lägenheter i Flemingsbergsdalen samt under året färdigställda ROT-fastigheter. Intäktsökningen beräknas fortsätta under resten av året. ROT-programmen kommer fortsätta i samma takt även under 2018.

I oktober förvärvades ett vårdboende, Fuxen 2 i Täby. Tillträde är den 1 december 2017.

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 september 2017 uppgick till 8 453 Mkr vilket kan jämföras med 7 087 Mkr föregående år. Värdeförändringen fastigheter inklusive investeringar uppgick under de tre första kvartalen 2017 till 12,3 % eller 929 (460) Mkr.

Den kraftiga värdeökningen är relaterad till den generella värdeökningen på marknaden, färdigställda ROT-fastigheter samt tillträdet till den nyproducerade fastigheten i Flemingsbergsdalen med 184 lägenheter och 1600 kvm lokaler.

Med detta så är min första delårsrapport levererad. Med uppdraget att HEBA ska växa så känns det verkligen bra att leverera ett starkt resultat med stabila nyckeltal. Vi ska växa genom nyproduktion och förvärv av projekt, bostadsfastigheter och samhällsfastigheter.

Vi jobbar aktivt med fastighetsutveckling och många markanvisningar ligger för beslut. Balansräkningen är stark, så jag ser med stor spänning fram emot den förändring vi ser på fastighetsmarknaden.

Patrik Emanuelsson  
*Verkställande direktör*

# Delårsrapport

## 1 januari – 30 september 2017

### TREDJE KVARTALET 2017

Hysesintäkterna ökade till 84,2 (75,1) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 25,9 (23,9) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 40,5 (34,9) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på förändringar i fastighetsbeståndet. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 141,4 (63,9) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat och räntederivatens värde har förbättrats till följd av stigande långa marknadsräntor.

### DELÅRSRAPPORT JANUARI - SEPTEMBER 2017

#### Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 244,7 (218,5) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 87,5 (82,4) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 104,8 (91,3) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på förändringar i fastighetsbeståndet, bl a med förvärv av färdigställd nyproduktion i Flemingsbergsdalen den 1 september 2017 samt förvärv av två äldreboenden och färdigställd nyproduktion av två bostadsfastigheter under 2016. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 276,0 (111,3) Mkr. Resultat före skatt uppgick till 380,8 (203,7) Mkr eller 9,22 (4,93) kr/aktie och efter skatt till 297,5 (188,2) Mkr eller 7,21 (4,56) kr/aktie.

#### Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 67 (63) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 62 fastigheter är bostadsfastigheter, 4 fastigheter är samhällsfastigheter och 1 projektfastighet. Uthyrningsbar area är 245 300 (220 000) m<sup>2</sup> innehållande 3 312 (3 056) bostäder och 354 (265) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

#### Investeringar och försäljningar

HEBA har den 1 september av Skanska Hyresbostäder förvärvat den nybyggda bostadsfastigheten Generatoren 7 i Flemingsbergsdalen, Huddinge. Fastigheten omfattar fyra hyreshus med 184 lägenheter, 1 600 m<sup>2</sup> lokalarea och med en totalarea om 13 100 m<sup>2</sup> samt 86 garageplatser. Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgick till 424 Mkr.

HEBA har i mars 2017 förvärvat fastigheten Capella 2 i Tullinge. Nedlagd kostnad uppgick till 49,4 Mkr, varav 17,2 Mkr avser markförvärv. HEBA har tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om att på totalentreprenad uppföra 155 ungdomsbostäder omfattande totalt 5 275 m<sup>2</sup> bostadsarea och 52 parkeringsplatser. Färdigställande av totalentreprenaden planeras ske i oktober 2018. Investeringen beräknas totalt uppgå till 240 Mkr.

HEBA har den 1 mars 2017 av Risudden Holding AB förvärvat en samhällsfastighet för LSS-boende med 6 lägenheter och gemensamhetsutrymme omfattande totalt 575 m<sup>2</sup> i Årstaberget vid Liljeholmen. Förvärvet

har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgick till 23,5 Mkr.

Övriga nyinvesteringar under de tre första kvartalen 2017 uppgick till 1,0 Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 166,9 (83,4) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,4 (2,0) Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under de tre första kvartalen 2017 uppgick till 664,8 (468,7) Mkr.

#### Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september ett bedömt marknadsvärde om 8 453,3 Mkr jämfört med 7 524,5 Mkr vid årsskiftet. 1/3-del av förvaltningsfastighetsbeståndet har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB och resterande 2/3-delar har internvärderats. Forum Fastighetsekonomi AB har även varit rådgivande när avkastningskraven i den interna värderingen bestämts. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

HEBA har beslutat att vid varje kvartalsbokslut internvärdera 2/3-delar av fastighetsbeståndet och externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Som huvudmetod vid värderingen har en s.k. kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,9 (2,0) % på Lidingö till 3,8 (4,0) % i Täby. Värdeökningen totalt under januari - september uppgick till 3,5 (2,0) %.

#### Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2017	2016	2016
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	jan-sep	jan-sep	jan-dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>7 524,5</b>	<b>6 627,7</b>	<b>6 627,7</b>
Förvärv och nybyggnation	497,9	385,3	600,8
Investeringar i befintliga fastigheter	166,9	83,4	117,1
Försäljningar		-143,0	-143,0
Värdeförändring	264,0	133,8	321,9
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>8 453,3</b>	<b>7 087,2</b>	<b>7 524,5</b>

## Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 4,2 (4,2) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 4 222,8 (3 807,0) Mkr motsvarande en soliditet om 49,7 (53,3) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 131,8 (105,0) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 3 003,4 (2 199,2) Mkr, varav 56,4 (62,3) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 120,0 (80,0) Mkr och 603,6 (137,0) Mkr löper med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens utgång till 1,8 (2,1) %.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 324,1 (2 324,1) Mkr. I likhet med föregående år finns inga eventalförpliktelser.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 september 2017 framgår av nedanstående tabell.

### Räntebindningsstruktur 2017-09-30

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2017	603,6	0,9	20
2018	60,0	3,0	2
2019	477,0	1,2	16
2020	497,0	2,4	17
2021 och framåt	1 365,8	2,1	45
<b>Summa</b>	<b>3 003,4</b>	<b>1,8</b>	<b>100</b>

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 993,9 (993,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid periodens utgång.

### Räntederivat 2017-09-30

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-7,5
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-6,2
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-10,7
2016-08-08	2022-08-08	144,0	-5,9
2016-08-08	2023-08-08	100,0	-5,7
2016-08-08	2023-08-08	180,0	-10,3
2017-05-08	2025-05-08	97,9	-12,5
<b>Summa</b>		<b>993,9</b>	<b>-58,8</b>

Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 september uppgick derivatens verkliga värde till -58,8 Mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. HEBA bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument förutom räntebärande skulder där verkligt värde överstiger bokfört värde med 52 Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBAs fastighetslån per 30 september 2017 framgår av nedanstående tabell.

### Kapitalbindningsstruktur 2017-09-30

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2017	216,4	7
2018	689,8	23
2019	848,2	28
2020	419,0	14
2021 och framåt	830,0	28
<b>Summa</b>	<b>3 003,4</b>	<b>100</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 2,1 (2,3) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,6 (2,7) år.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 83 % från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBAs fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

HEBAs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga bostadsfastigheter och två samhällsfastigheter är anslutna till fjärrvärme. Två samhällsfastigheter använder bergvärme. HEBA bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men fjärrvärmekostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

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 1,7 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,2 miljarder kronor.

HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall 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 % 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.

### 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. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBAs hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

### **HEBA-aktien**

HEBAs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm AB, MidCap. Uppgift om antal aktieägare och de tio största aktieägarna finns tillgänglig på HEBAs hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

Substansvärdet per aktie beräknas till 130 (116) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

### **Händelser efter delårsperiodens utgång**

HEBA har den 20 oktober tecknat avtal med Besqab om förvärv av ett äldreboende i Täby. Byggnaden färdigställdes 2015 och är i fyra våningsplan med 62 lägenheter omfattande totalt 4 300 m<sup>2</sup>. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde den 1 december 2017. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 200 Mkr.

HEBA:s valberedning meddelade den 8 november att man avser att vid årsstämman i maj 2018 föreslå Lennart Karlsson till ny styrelseordförande att efterträda nuvarande styrelseordförande Sören Härnblad, som har undanbett sig omval.

### **Moderbolaget**

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 170,1 (169,9) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 5,9 (52,4) Mkr. I resultatet ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med 40,9 Mkr.

### **Prognos 2017**

Förvaltningsresultatet för 2017 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2016.

### **Ekonomisk information**

- Bokslutskommuniké 2017 publiceras i februari 2018.
- Årsredovisning 2017 publiceras i april 2018.
- Årsstämma avhålls den 8 maj 2018.
- Delårsrapport januari - mars 2018 publiceras den 8 maj 2018.
- Delårsrapport januari - juni 2018 publiceras den 9 augusti 2018.
- Delårsrapport januari - september 2018 publiceras den 8 november 2018.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post; [info@hebafast.se](mailto:info@hebafast.se)

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

Stockholm den 9 november 2017  
HEBA Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson  
**Verkställande direktör**

# Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>	<b>84,2</b>	<b>75,1</b>	<b>244,7</b>	<b>218,5</b>	<b>295,4</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-22,0	-19,9	-75,4	-70,0	-97,5
Underhållskostnader	-1,2	-1,5	-3,9	-5,3	-6,7
Fastighetsskatt	-1,2	-1,2	-3,8	-3,7	-5,0
Tomträttsavgälder	-1,5	-1,3	-4,4	-3,4	-4,6
<b>Driftsöverskott</b>	<b>58,3</b>	<b>51,2</b>	<b>157,2</b>	<b>136,1</b>	<b>181,6</b>
Central administration	-5,0	-5,0	-17,0	-14,8	-19,8
Finansiella intäkter	-	0,1	1,2	1,6	1,7
Räntekostnader	-12,8	-11,4	-36,6	-31,6	-42,9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>40,5</b>	<b>34,9</b>	<b>104,8</b>	<b>91,3</b>	<b>120,6</b>
Resultat fastighetsförsäljning				1,1	1,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	138,8	66,5	264,0	133,8	321,9
Värdeförändring räntederivat	2,6	-2,6	12,0	-22,5	-3,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>181,9</b>	<b>98,8</b>	<b>380,8</b>	<b>203,7</b>	<b>439,9</b>
Aktuell skatt	-0,1	-0,2	0,2	-0,6	-0,6
Uppskjuten skatt	-40,0	-21,6	-83,5	-14,9	-66,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>141,8</b>	<b>77,0</b>	<b>297,5</b>	<b>188,2</b>	<b>372,5</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>141,8</b>	<b>77,0</b>	<b>297,5</b>	<b>188,2</b>	<b>372,5</b>
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	3,43	1,87	7,21	4,56	9,02

<sup>1)</sup> Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Minoritetsintresse saknas.

# Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

Mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,2	2,3	2,3
Förvaltningsfastigheter	8 453,3	7 087,2	7 524,5
Materiella anläggningstillgångar	3,8	3,7	4,1
Finansiella anläggningstillgångar		35,0	
Omsättningstillgångar	26,4	9,3	49,7
Likvida medel	4,2	4,2	1,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 489,9</b>	<b>7 141,7</b>	<b>7 582,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>4 222,8</b>	<b>3 807,0</b>	<b>3 991,3</b>
Långfristiga räntebärande skulder	2 295,0	1 890,8	1 910,8
Räntederivat	58,8	89,6	70,8
Uppskjuten skatteskuld	1 098,4	963,0	1 014,9
Kortfristiga räntebärande skulder	708,4	308,4	490,0
Övriga kortfristiga skulder	106,5	82,9	104,6
<b>Summa skulder</b>	<b>4 267,1</b>	<b>3 334,7</b>	<b>3 591,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 489,9</b>	<b>7 141,7</b>	<b>7 582,4</b>

# Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
<b>Ingående balans 2016-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>3 639,4</b>	<b>3 680,7</b>
Periodens totalresultat			188,2	188,2
Utdelning			-61,9	-61,9
<b>Utgående balans 2016-09-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>3 765,7</b>	<b>3 807,0</b>
Periodens totalresultat			184,3	184,3
<b>Ingående balans 2017-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>3 950,0</b>	<b>3 991,3</b>
Periodens totalresultat			297,5	297,5
Utdelning			-66,0	-66,0
<b>Utgående balans 2017-09-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>4 181,5</b>	<b>4 222,8</b>

# Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

Mkr	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Driftsöverskott	58,3	51,2	157,2	136,1	181,6
Central administration	-5,0	-5,0	-17,0	-14,8	-19,8
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,5	0,3	1,5	-0,3	0,3
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,1	1,5	1,5
Erhållna räntor				0,1	0,2
Betalda räntor	-9,9	-10,7	-34,0	-30,4	-41,5
Betald skatt	1,7	0,3	1,4	-0,2	0,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>45,6</b>	<b>36,1</b>	<b>110,2</b>	<b>92,0</b>	<b>122,9</b>
Förändring av rörelsekapital	26,4	-4,3	21,6	13,0	28,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>72,0</b>	<b>31,8</b>	<b>131,8</b>	<b>105,0</b>	<b>150,9</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investering i förvaltningsfastigheter	-486,0	-69,1	-664,8	-468,7	-717,8
Övriga investeringar	-0,6	-0,4	-1,4	-2,0	-2,9
Försäljning av förvaltningsfastigheter				145,5	145,5
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,2	0,3	0,3	0,5	0,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-486,4</b>	<b>-69,2</b>	<b>-665,9</b>	<b>-324,7</b>	<b>-574,6</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Upptagna lån	412,0	34,2	602,5	285,7	487,3
Utbetald utdelning			-66,0	-61,9	-61,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>412,0</b>	<b>34,2</b>	<b>536,5</b>	<b>223,8</b>	<b>425,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-2,4</b>	<b>-3,2</b>	<b>2,4</b>	<b>4,1</b>	<b>1,7</b>
Likvida medel vid periodens början	6,6	7,4	1,8	0,1	0,1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>	<b>1,8</b>



# Segmentsrapportering, koncernen

Januari - september 2017 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	23,7	127,2	27,1	23,6	43,1	244,7
Fastighetskostnader	-7,6	-49,7	-9,0	-9,1	-12,1	-87,5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>16,1</b>	<b>77,5</b>	<b>18,1</b>	<b>14,5</b>	<b>31,0</b>	<b>157,2</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>997,1</b>	<b>4 129,4</b>	<b>848,4</b>	<b>1 099,0</b>	<b>1 379,4</b>	<b>8 453,3</b>

Januari - september 2016 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	13,5	119,8	27,9	21,1	36,2	218,5
Fastighetskostnader	-5,5	-47,5	-9,6	-9,8	-10,0	-82,4
<b>Driftsöverskott</b>	<b>8,0</b>	<b>72,3</b>	<b>18,3</b>	<b>11,3</b>	<b>26,2</b>	<b>136,1</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>879,9</b>	<b>3 829,3</b>	<b>758,1</b>	<b>495,6</b>	<b>1 124,3</b>	<b>7 087,2</b>

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 157,2 (136,1) Mkr och resultat före skatt 380,8 (203,7) Mkr består av central administration -17,0 (-14,8) Mkr, finansnetto -35,4 (-30,0) Mkr, resultat fastighetsförsäljning 0,0 (1,1) Mkr, och värdeförändring 276,0 (111,3) Mkr.

HEBA:s 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 utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Fördelningen av koncernens tillgångar har inte förändrats väsentligt jämfört med senaste årsredovisningen, med undantag av segmentet Botkyrka och Huddinge där 473 Mkr investerats i de nyförvärvade fastigheterna Generatorm 7 i Huddinge och Capella 2 i Botkyrka.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari-september 2017 enligt nedan:

Mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	221,7	23,0	244,7
Fastighetskostnader	-83,7	-3,8	-87,5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>138,0</b>	<b>19,2</b>	<b>157,2</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>7 817,9</b>	<b>635,4</b>	<b>8 453,3</b>

# Nyckeltal, koncernen

	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2013 jan-sep
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m <sup>2</sup>	233	219	221	219	215	208
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	2,5	2,7	2,4	3,0	3,3	3,4
Hysesintäkter per m <sup>2</sup> , kr	1 398	1 330	1 338	1 290	1 236	1 190
Fastighetskostnader per m <sup>2</sup> , kr	500	501	515	476	474	333
Bokfört värde per m <sup>2</sup> , kr	34 280	30 737	32 497	27 327	23 404	21 707
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Kassaflöde, Mkr <sup>2)</sup>	131,8	105,0	150,9	98,9	85,9	44,6
Investeringar, Mkr	666,2	470,7	720,7	239,8	121,4	205,5
Överskottsgrad, % <sup>3) 17)</sup>	64,2	62,3	61,5	63,1	61,7	61,2
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>4) 17)</sup>	3,9	3,9	3,8	4,2	3,3	3,4
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup>5) 17)</sup>	1,8	2,1	2,0	2,1	3,1	3,6
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>6) 17)</sup>	0,7	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5
Belåningsgrad, % <sup>7) 17)</sup>	35,5	31,0	31,9	30,0	28,9	28,4
Soliditet, % <sup>8) 17)</sup>	49,7	53,3	52,6	53,9	55,2	56,4
Avkastning eget kapital, % <sup>9) 17)</sup>	9,7	6,7	9,7	25,2	5,0	5,7
Avkastning totalt kapital, % <sup>10) 17)</sup>	6,9	4,5	6,8	18,0	4,4	5,1
<b>Data per aktie</b>						
Resultat efter skatt, kr <sup>11)</sup>	7,21	4,56	9,02	14,19	2,50	2,74
Kassaflöde, kr <sup>12) 17)</sup>	3,19	2,54	3,66	2,40	2,08	1,08
Eget kapital, kr <sup>13) 17)</sup>	102,30	92,22	96,69	81,49	68,06	65,04
Substansvärde, kr <sup>14) 17)</sup>	129,62	116,37	122,01	103,06	85,27	80,87
Börskurs, kr <sup>15)</sup>	111,25	118,75	113,75	92,00	83,50	72,00
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>16) 17)</sup>	204,78	171,69	182,28	149,85	123,00	114,94
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

## 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) Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.
- 5) Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 6) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital vid periodens utgång.
- 7) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 8) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
- 9) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 10) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 11) Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 12) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 13) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 14) Eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 15) Börskurs vid periodens utgång.
- 16) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 17) Utträknigen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBA:s hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

# Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>170,1</b>	<b>169,9</b>	<b>228,8</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-60,0	-59,8	-83,3
Underhållskostnader	-5,5	-7,1	-9,1
Fastighetsskatt	-3,1	-3,4	-4,5
Tomträttsavgälder	-3,1	-2,4	-3,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>98,4</b>	<b>97,2</b>	<b>128,6</b>
Avskrivningar på fastigheter	-15,4	-13,1	-18,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>83,0</b>	<b>84,1</b>	<b>110,5</b>
Central administration	-16,9	-14,5	-19,4
Resultat fastighetsförsäljning	-40,9		
Finansiella intäkter	15,1	11,6	149,2
Räntekostnader	-34,4	-28,8	-39,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>5,9</b>	<b>52,4</b>	<b>201,3</b>
Bokslutsdispositioner			4,4
Uppskjuten skatt	-1,2	-11,4	-15,8
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>4,7</b>	<b>41,0</b>	<b>189,9</b>

# Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,2	2,3	2,3
Materiella anläggningstillgångar	2 019,8	2 018,0	2 084,5
Finansiella anläggningstillgångar	1 256,9	651,9	961,5
Kortfristiga fordringar	12,4	4,5	4,5
Likvida medel	0,1		
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 291,4</b>	<b>2 676,7</b>	<b>3 052,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>741,9</b>	<b>654,4</b>	<b>803,3</b>
Obeskattade reserver	0,6	0,4	0,6
Avsättningar	122,9	117,2	121,6
Långfristiga skulder	1 808,5	1 522,4	1 547,0
Kortfristiga skulder	617,5	382,3	580,3
<b>Summa skulder</b>	<b>2 549,5</b>	<b>2 022,3</b>	<b>2 249,5</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 291,4</b>	<b>2 676,7</b>	<b>3 052,8</b>

# Granskningsrapport

HEBA Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

## Slutsats

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

Stockholm den 9 november 2017  
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

**HEBA**  
FASTIGHETS AB