

**Delårsrapport**  
**1 januari – 30 juni 2019**

# Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2019

HEBA redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat med 11,5 %. Under andra kvartalet har HEBA tecknat avtal om förvärv av två nybyggnadsprojekt, dels 83 hyreslägenheter och ett äldreboende om 84 lägenheter i Norrtälje och dels ett äldreboende med 60 lägenheter och en förskola i Österåker. Dessutom har HEBA under första halvåret sålt sex fastigheter för 755 Mkr, vilket överstiger den externa värderingen.

## DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 198,7 (185,9) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 130,5 (119,5) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 88,8 (79,6) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 122,6 (72,6) Mkr
- Periodens resultat uppgick till 206,0 (198,5) Mkr, vilket motsvarar 2,50 (2,40) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 74,7 (67,0) kr per aktie.

Förbättrat  
förvaltnings-  
resultat

Ökat  
substans-  
värde

## NYCKELTAL

	2019 jan-jun	2018 jan-jun
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal:</b>		
Hyresintäkter, Mkr	198,7	185,9
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m <sup>2</sup>	253,9	249,6
Direktavkastning, %	2,7	2,7
Bokfört värde per m <sup>2</sup> , kr	39 611	35 516
<b>Finansiella nyckeltal:</b>		
Kassaflöde, Mkr	118,6	63,3
Investeringar, Mkr	349,3	224,6
Soliditet, %	50,3	48,5
Belåningsgrad, %	35,5	38,2
Överskottsgrad, %	65,7	64,3
<b>Data per aktie:<sup>1)</sup></b>		
Resultat efter skatt, kr	2,50	2,40
Utdelning (2019 förslag), kr	1,11	0,90
Börskurs den 30 juni, kr	84,00	54,75
Substansvärde (utan uppskjuten skatt), kr	74,69	66,97

<sup>1)</sup> Omräkning har skett under juni 2019 till följd av genomförd aktiesplit 2:1.

# Säkrare än tåget



**Fastighets-  
marknaden inom  
de segment som  
HEBA verkar i går  
fortsatt starkt.**

Under perioden har vi sålt sex ROT-fastigheter för motsvarande 755 Mkr. I slutet av förra året tillträdde vi 155 nya ungdomsbostäder i Tullinge och i april ett äldreboende i Salem. I juni tecknade vi avtal om ett nytt äldreboende och en förskola i Österåker, samt ytterligare ett äldreboende och hyresbostäder i Norrtälje hamn. Det innebär att vi har tecknat avtal om nya fastigheter för ca 1,5 miljarder. Redan under 2020 tillträder vi nya hyresbostäder i Silverdal, Hökarängen och Täby Park.

HEBA färdigställde i november 2018 en nyproducerad bostadsfastighet i Tullinge med 155 lägenheter. Fastigheten ger en årshyra om cirka 13 Mkr. I april hade vi tillträde till det nyförvävade äldreboendet i Salem. Fastigheten ger en årshyra på ca 8 Mkr.

Tre fastigheter som för närvarande genomgår renovering färdigställs under andra halvåret 2019. I början av juni frånträdde vi fyra ROT-fastigheter.

I slutet av juni tecknades avtal om försäljning av ytterligare två fastigheter. Idö och Svärdsö i Farsta. Köpeskillingen är 290 Mkr vilket är cirka 5 procent över den externa värderingen från årsskiftet 2018/2019. Genom dessa försäljningar får vi möjlighet att ytterligare öka vår nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter och samtidigt förbättra företagets intjäningsförmåga. Effekterna av försäljningen kommer att synas under fjärde kvartalet. Bland annat ger försäljningen en positiv skatteeffekt om ca 37 Mkr.

Aktien har haft en mycket positiv utveckling under det senaste halvåret. I juni genomfördes en split (2:1) på aktien för att göra aktien ännu mer attraktiv för nya aktieägare.

#### Nyförvärv

HEBA har under andra halvan av juni tecknat avtal med Magnolia Bostäder avseende förvärv av ett äldreboende och hyresbostäder i Norrtälje hamn samt ett äldreboende och en förskola i Näs Österåker. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär. Färdigställande av totalentreprenaden avseende fastigheten i Näs planeras ske våren 2021 och fastigheten i Norrtälje hamn, början 2022. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaden uppgår till cirka 706 Mkr, där 483,5 Mkr avser Norrtälje och 222,5 Mkr avser Näs.

#### Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 juni 2019 uppgick till 9 666,9 Mkr vilket kan jämföras med 9 065,9 Mkr vid samma tidpunkt förra året. Marknadsvärdet inkluderar genomförda försäljningar under

perioden. Värdeförändring fastigheter exklusive investeringar uppgick under det första halvåret 2019 till 122,6 (72,6) Mkr.

#### Hållbarhetsarbete och organisation

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara framgångsrikt. Under det första halvåret minskade den graddagskorrigerade energianvändningen med 7 procent.

Under juni bidrog vi till att ca 40 000 lax- och havsöringar planterades ut i Stockholms ström. Allt för ett levande lax- och havsöringsbestånd i Stockholm.

Inom ramen för HEBA:s hållbarhetsarbete pågår anpassning till FN:s globala hållbarhetsmål. All personal och styrelse deltar i arbetet.

HEBA har under de senaste åren växt kraftigt. För att kunna hantera en kraftigt ökad arbetsbörda inom ekonomiområdet och hantera en framtida succession har vi rekryterat en ny ekonomichef. Vår nuvarande ekonomichef kommer att som CFO hantera vår finansieringsverksamhet och stötta bolaget i strategiska ekonomifrågor.

#### Marknaden och HEBA

Fastighetsmarknaden inom de segment som HEBA verkar i går fortsatt starkt och prognosen ser bra ut med ökad efterfrågan på hyresbostäder och inte minst samhällsfastigheter på grund av den demografiska utvecklingen. Även räntorna ser ut att ligga kvar på en mycket låg nivå för lång tid framåt. HEBA har en fortsatt stark ekonomi – soliditet 50,3 procent, belåningsgrad 35,5 procent, kostnadseffektiv organisation och en fortsatt positiv utveckling av förvaltningsresultatet. Med det i beaktande och en projektportfölj för 1,5 miljarder som tas i drift de närmaste åren samt många spännande möjligheter för ännu mer nyproduktion framöver ser vi med stor tillförsikt framåt!

Patrik Emanuelsson  
Verkställande direktör

# Delårsrapport

## 1 januari – 30 juni 2019

### ANDRA KVARTALET 2019

Hyesintäkterna ökade till 99,8 (93,4) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 30,3 (31,6) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 48,2 (42,7) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på inflyttning i färdigställd projektfastighet i Tullinge föregående år. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till 2,8 (0,0) Mkr och värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 3,2 (-11,4) Mkr.

### FÖRSTA HALVÅRET 2019

#### Omsättning och resultat

Hyesintäkterna ökade till 198,7 (185,9) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 68,2 (66,4) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 88,8 (79,6) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på förändringar i fastighetsbeståndet, bl a med färdigställd nyproduktion av 155 ungdomslägenheter i Tullinge med inflyttning under november och december 2018. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till 2,8 (0,0) Mkr. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 80,2 (73,7) Mkr. Resultat före skatt uppgick till 171,8 (153,3) Mkr eller 2,08 (1,86) kr/aktie och efter skatt till 206,0 (198,5) Mkr eller 2,50 (2,40) kr/aktie.

#### Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 66 (68) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 59 fastigheter är bostadsfastigheter, 6 fastigheter är samhällsfastigheter och 1 projektfastighet. Uthyrningsbar area är 242 100 (249 600) m<sup>2</sup> innehållande 3 232 (3 320) bostäder och 345 (371) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

#### Investeringar och försäljningar

HEBA har den 19 juni 2019 tecknat avtal med Magnolia Bostäder om uppförande av 83 hyreslägenheter och ett äldreboende med 84 lägenheter och 55 parkeringsplatser i Norrtälje hamn samt ett äldreboende med 60 lägenheter och en förskola med fem avdelningar i Näs, Österåker. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där HEBA förvärvar aktierna i bolagen som tecknar ett totalentreprenadavtal med Credentia AB för projektet i Norrtälje hamn och Consto Öst för projektet Näs i Österåker. Byggnaden i Norrtälje hamn är i sex våningar omfattande totalt 10 000 m<sup>2</sup> BOA/LOA och byggnaden i Näs omfattar 4 700 m<sup>2</sup> LOA. Färdigställande av totalentreprenaderna planeras ske i början av 2022 för Norrtälje hamn och våren 2021 för Näs i Österåker. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaderna uppgår till ca 706 Mkr, varav ca 484 Mkr avser Norrtälje hamn.

HEBA har den 5 april 2019 av Salems kommun förvärvat samhällsfastigheten Parken 6 i Salem. Byggnaden färdigställdes 2015 och omfattar ett äldreboende i tre plan med 54 lägenheter och med en total area om 3 650 m<sup>2</sup> LOA. Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgår till 162 Mkr. Hyresgäst är Salems kommun som tecknat ett 20-årigt hyresavtal.

HEBA har i januari 2019 genom en bolagsaffär förvärvat fastigheten Sötmandeln 2 i Hökarängen och tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om att på totalentreprenad uppföra 85 ungdomsbostäder omfattande totalt 3 072 m<sup>2</sup> bostadsarea. Färdigställandet av entreprenaden planeras ske under våren 2020. Nedlagda kostnader uppgår till 76,3 Mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till 140 Mkr.

HEBA har den 6 december 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av 52 hyreslägenheter med totalt 4 690 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) och 26 parkeringsplatser i Silverdal, Sollentuna. Affären genomförs som en bolagsaffär och HEBA tillträder aktierna i bolaget och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet, vilket bedöms ske under hösten 2020. Investeringen beräknas totalt uppgå till ca 179 Mkr, varav 173 Mkr avser avtalet med Skanska.

HEBA har den 7 juni 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 142 lägenheter, 140 m<sup>2</sup> lokalyta omfattande totalt 14 500 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) och 61 garageplatser på gamla galoppfältet i Täby Park. Affären genomförs som en bolagsaffär och HEBA tillträder aktierna i bolaget och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet, vilket bedöms ske i december 2020. HEBA ansvarar för uthyrning och drift av fastigheten redan före tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till ca 449 Mkr varav 433 Mkr avser avtalet med Skanska.

Övriga nyinvesteringar under första halvåret 2019 uppgick till 4,2 Mkr. I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 105,3 (86,0) Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första halvåret 2019 uppgick till 347,8 (222,3) Mkr.

I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,5 (2,3) Mkr.

HEBA har i början av juni 2019 i bolagsform sålt fyra fastigheter till tre olika köpare för 465 Mkr. De överlåtna fastigheterna är Datumblocket 1 i Vällingby, Sticksågen 1 och Skrubbyhveln 5 i Gubbängen samt Korsö 3 i Farsta. Alla upplåtna med tomträtt. Det sammanlagda underliggande fastighetsvärdet överstiger den externa värderingen per årsskiftet 2018/2019 med ca 10%. Reserverad skatteskuld återförs och innebär en skatteintäkt om 70 Mkr.

I juni 2019 har HEBA tecknat avtal om avyttring av två fastigheter i Farsta för 290 Mkr. De överlåtna fastigheterna är Idö 1 och Svärdsö 1 som är upplåtna med tomträtt. Affären genomförs som en bolagsaffär med frånträde under oktober 2019. Det sammanlagda underliggande fastighetsvärdet överstiger den externa värderingen per årsskiftet 2018/2019 med ca 5%. Reserverad skatteskuld kommer att återföras och innebär en skatteintäkt om ca 37 Mkr.

#### Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 juni ett bedömt marknadsvärde om 9 666,9 Mkr jämfört med 9 655,5 Mkr vid årsskiftet. 1/3-del av förvaltningsfastighetsbeståndet har externvärderats av Savills Sweden AB. 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 kvartalsboksut internvärdera 2/3-del av fastighetsbeståndet och externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet. Vid årsboksutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Som huvudmetod vid värderingen har en sk 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 fastig-

het 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 1,6% i Stockholms innerstad till 4,5% i Huddinge. Värdeökningen totalt under januari – juni uppgick till 1,3 (0,8)%. Värdeökningen beror främst på en stigande efterfrågan och ett lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

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

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2019 jan–jun	2018 jan–jun	2018 jan–dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>9 655,5</b>	<b>8 771,0</b>	<b>8 771,0</b>
Förvärv och nybyggnation	242,5	136,3	174,0
Investeringar i befintliga fastigheter	105,3	86,0	153,3
Försäljningar	-459,0		
Värdeförändring	122,6	72,6	557,2
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>9 666,9</b>	<b>9 065,9</b>	<b>9 655,5</b>

#### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 21,3 (10,3) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 4 987,8 (4 417,4) Mkr motsvarande en soliditet om 50,3 (48,5) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 118,6 (63,3) Mkr. Räntebärande skulder minskade till 3 429,0 (3 466,8) Mkr, varav 0,0 (92,9) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80,0 (120,0) Mkr och 1 005,0 (926,9) Mkr löper med rörlig ränta.

HEBA har under föregående år upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 Mkr. Per periodens utgång har HEBA utestående certifikat om 600 Mkr. HEBA har utnyttjade kreditlöften, som vid var tillfälle täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens utgång till 1,38 (1,59) % exklusive och 1,47% inklusive kostnader för utnyttjade kreditlöften, samt uppläggningsavgifter för lån. Utnyttjade kreditlöften uppgår till 880 Mkr, varav 80 Mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 389,4 (3 595,9) Mkr. I likhet med föregående år finns inga eventalförpliktelser.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 juni 2019 framgår av nedanstående tabell.

#### Räntebindningsstruktur 2019-06-30

Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
1 år	1 188,0	1,72	35
2 år	336,0	1,48	10
3 år	485,0	1,24	14
4 år	370,0	1,41	11
5 år	100,0	0,65	3
6–10 år	950,0	1,07	27
<b>Summa</b>	<b>3 429,0</b>	<b>1,38</b>	<b>100</b>

I snitträntan för perioden 1 år ingår även marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen i de fall räntan bundits med hjälp av räntederivat, vilka handlas utan marginal.

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 1 050,0 (993,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid periodens utgång.

#### Räntederivat 2019-06-30

Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2023-10-26	100	-2,6
2024-10-28	100	-3,7
2025-10-27	100	-4,7
2026-10-26	100	-5,7
2026-11-23	100	-5,3
2027-10-26	100	-6,6
2027-11-23	100	-6,2
2028-10-26	150	-11,3
2029-03-15	200	-8,1
<b>Summa</b>	<b>1 050</b>	<b>-54,2</b>

Räntederivat upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 juni uppgick derivatens verkliga värde till -54,2 (-55,5) 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 30,7 Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBA:s fastighetslån per 30 juni 2019 framgår av nedanstående tabell.

#### Kapitalbindningsstruktur 2019-06-30

Löptid	Kreditavtal (Mkr)	Utnyttjat (Mkr)
Certifikatprogram	2 000,0	600,0
< 1 år	1 122,0	1 122,0
1–2 år	876,0	596,0
2–3 år	1 019,0	619,0
3–4 år	692,0	492,0
<b>Summa</b>	<b>5 709,0</b>	<b>3 429,0</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 2,0 (1,9) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,4 (2,2) år.

#### Skatt

Riksdagen har beslutat om nya skatteregler för företag som bland annat innebär att bolagsskatten sänks och att ränteavdragen begränsas. Reglerna börjar gälla från och den 1 januari 2019 och skattesatsen sänks i två steg till 21,4% år 2019 och 20,6% år 2021. Uppskjuten skatteskuld beräknas på den lägre skattesatsen. Ränteavdragsbegränsningen from 1 januari 2019 innebär att det skattemässiga resultatet ökar och att avräkning mot underskottsavdrag kommer att ske i en snabbare takt.

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBA:s totala hyresintäkter kommer drygt 80% från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBA:s fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

HEBA:s enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmenätet. Totalt fem fastigheter använder bergvärme som värmekälla. 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 1,9 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,3 miljarder kronor.

HEBA:s 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 65% 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

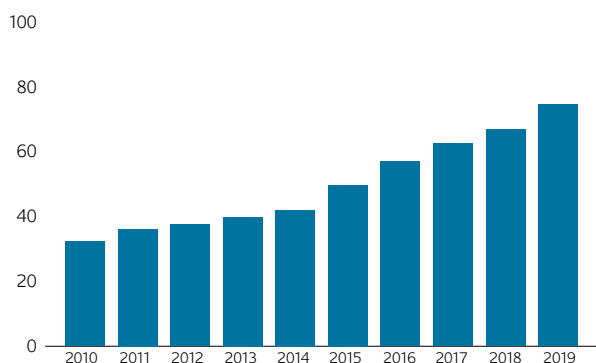
HEBA följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC).

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 förutom redovisning av leasingavtal inklusive tomträttsavtal som enligt IFRS 16 träder i kraft den 1 januari 2019 och innebär för leasetagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader skall redovisas i Rapport över finansiell ställning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. HEBA:s 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 leasingkulden. Per 30 juni 2019 uppgår leasingkulden för tomträttsavgälder till 162,6 Mkr. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Standarden tillämpas inte retroaktivt.

HEBA följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Utgångspunkten för lämnande 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 HEBA:s hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

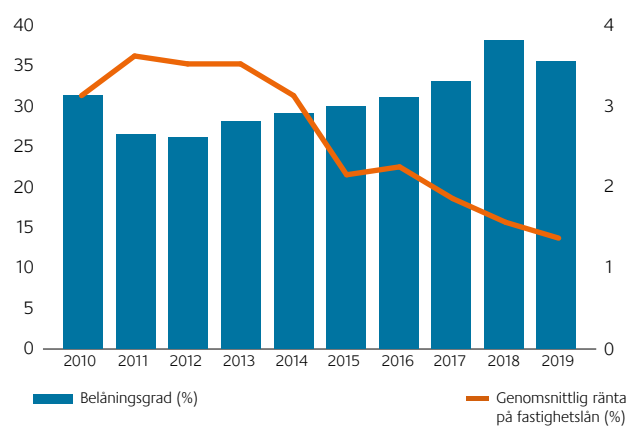
### Substansvärde per aktie (kr)

jan–jun



### Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)

jan–jun



### HEBA-aktien

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

Substansvärdet per aktie beräknas till 75 (67) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

### Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

### Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 121,6 (117,9) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde -30,3 (32,9) Mkr. I resultatet ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med -22,0 Mkr

## Prognos 2019

Förvaltningsresultatet för 2019 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2018.

## Ekonomisk information

- Delårsrapport januari–september 2019 publiceras den 7 november 2019.
- Bokslutskommuniké 2019 publiceras i februari 2020.
- Årsredovisning 2019 publiceras i april 2020.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 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.

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 8 augusti 2019  
HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson  
**Styrelseordförande**

Rolf H Andersson  
**Styrelseledamot**

Tobias Emanuelsson  
**Styrelseledamot**

Lena Hedlund  
**Styrelseledamot**

Christina Holmbergh  
**Styrelseledamot**

Johan Vogel  
**Styrelseledamot**

Patrik Emanuelsson  
**Verkställande direktör**

# Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>99,8</b>	<b>93,4</b>	<b>198,7</b>	<b>185,9</b>	<b>380,5</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-27,1	-26,9	-62,2	-57,9	-112,7
Underhållskostnader	-1,7	-1,8	-3,0	-2,7	-6,1
Fastighetsskatt	-1,5	-1,3	-3,0	-2,7	-5,4
Tomträttsavgälder		-1,6		-3,1	-6,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>69,5</b>	<b>61,8</b>	<b>130,5</b>	<b>119,5</b>	<b>250,2</b>
Central administration	-8,3	-6,7	-15,2	-13,3	-29,6
Finansiella intäkter	1,5	1,3	1,5	1,4	1,5
Räntekostnader	-13,0	-13,7	-25,0	-28,0	-53,7
Tomträttsavgäld	-1,5		-3,0		
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>48,2</b>	<b>42,7</b>	<b>88,8</b>	<b>79,6</b>	<b>168,4</b>
Realiserad värdeförändring räntederivat	2,8		2,8		
Realiserad värdeförändring räntederivat					-46,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	27,1	-10,8	122,6	72,6	557,2
Värdeförändring räntederivat	-23,9	-0,6	-42,4	1,1	44,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>54,2</b>	<b>31,3</b>	<b>171,8</b>	<b>153,3</b>	<b>724,4</b>
Aktuell skatt	-0,9		-0,9		
Uppskjuten skatt	59,4	72,1	35,1	45,2	-70,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>112,7</b>	<b>103,4</b>	<b>206,0</b>	<b>198,5</b>	<b>653,6</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>112,7</b>	<b>103,4</b>	<b>206,0</b>	<b>198,5</b>	<b>653,6</b>
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	1,37	1,25	2,50	2,40	7,92

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



# Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

Mkr	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,6	2,7	2,6
Förvaltningsfastigheter	9 666,9	9 065,9	9 655,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	162,6		
Materiella anläggningstillgångar	5,5	4,4	5,3
Finansiella anläggningstillgångar	34,5		29,5
Omsättningstillgångar	24,5	22,9	24,9
Likvida medel	21,3	10,3	6,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 917,9</b>	<b>9 106,2</b>	<b>9 724,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>4 987,7</b>	<b>4 417,4</b>	<b>4 872,5</b>
Långfristiga räntebärande skulder	1 707,0	2 579,0	2 101,0
Räntederivat	54,2	55,5	11,8
Uppskjuten skatteskuld	1 139,8	1 073,3	1 189,2
Leasingskuld	162,6		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 722,0	887,8	1 437,4
Övriga kortfristiga skulder	144,6	93,2	112,1
<b>Summa skulder</b>	<b>4 930,2</b>	<b>4 688,8</b>	<b>4 851,5</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 917,9</b>	<b>9 106,2</b>	<b>9 724,0</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 2018-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>4 251,9</b>	<b>4 293,2</b>
Periodens totalresultat			198,5	198,5
Utdelning			-74,3	-74,3
<b>Utgående balans 2018-06-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>4 376,1</b>	<b>4 417,4</b>
Periodens totalresultat			455,1	455,1
<b>Ingående balans 2019-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>4 831,2</b>	<b>4 872,5</b>
Periodens totalresultat			206,0	206,0
Utdelning			-90,8	-90,8
<b>Utgående balans 2019-06-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>4 946,4</b>	<b>4 987,7</b>

# Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

Mkr	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Driftsöverskott	69,5	61,8	130,5	119,5	250,2
Central administration	-8,3	-6,7	-15,2	-13,3	-29,6
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-2,6	0,5	-2,2	0,8	2,0
Erhållen utdelning Brandkontoret	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Erhållna räntor	0,1		0,1	0,1	0,1
Betalda finansiella kostnader	-16,4	-15,1	-32,5	-30,1	-56,3
Betalad skatt	0,2	-0,9	-0,5	-2,8	-4,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>43,9</b>	<b>41,0</b>	<b>81,6</b>	<b>75,6</b>	<b>163,2</b>
Förändring av rörelsekapital	36,8	-61,5	37,0	-12,3	6,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>80,7</b>	<b>-20,5</b>	<b>118,6</b>	<b>63,3</b>	<b>170,1</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investering i förvaltningsfastigheter	-291,2	-49,3	-347,8	-222,3	-327,3
Övriga investeringar	-0,5	-1,2	-1,5	-2,3	-4,8
Försäljning förvaltningsfastigheter	450,5		450,5		
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,1	0,1	0,4	0,5	1,0
Realisation av räntederivat					-46,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>158,9</b>	<b>-50,4</b>	<b>101,6</b>	<b>-224,1</b>	<b>-377,1</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Upptagna lån	-123,8	142,7	-109,4	239,3	310,9
Förändring av långfristiga fordringar	-4,9		-4,9		-29,5
Utbetald utdelning	-90,8	-74,3	-90,8	-74,3	-74,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-219,5</b>	<b>68,4</b>	<b>-205,1</b>	<b>165,0</b>	<b>207,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>20,1</b>	<b>-2,5</b>	<b>15,1</b>	<b>4,2</b>	<b>0,1</b>
Likvida medel vid periodens början	1,2	12,8	6,2	6,1	6,1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>21,3</b>	<b>10,3</b>	<b>21,3</b>	<b>10,3</b>	<b>6,2</b>

# Segmentsrapportering, koncernen

Januari – juni 2019 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Salem, Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	16,0	92,5	19,4	36,3	34,5	198,7
Fastighetskostnader	-5,5	-36,6	-6,0	-11,2	-8,9	-68,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>10,5</b>	<b>55,9</b>	<b>13,4</b>	<b>25,1</b>	<b>25,6</b>	<b>130,5</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>1 088,5</b>	<b>4 526,9</b>	<b>721,5</b>	<b>1 621,1</b>	<b>1 708,9</b>	<b>9 666,9</b>

Januari – juni 2018 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	16,7	87,6	19,6	28,1	33,9	185,9
Fastighetskostnader	-5,4	-35,8	-7,0	-9,4	-8,8	-66,4
<b>Driftsöverskott</b>	<b>11,3</b>	<b>51,8</b>	<b>12,6</b>	<b>18,7</b>	<b>25,1</b>	<b>119,5</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>1 013,0</b>	<b>4 340,0</b>	<b>839,9</b>	<b>1 257,0</b>	<b>1 616,0</b>	<b>9 065,9</b>

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 130,5 (119,5) Mkr och resultat före skatt 171,8 (153,3) Mkr består av central administration -15,2 (-13,3) Mkr, finansnetto -26,5 (-26,6) Mkr, resultat fastighetsförsäljning 2,8 (0,0) Mkr och värdeförändring 80,2 (73,7) 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.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari–juni 2019 enligt nedan:

Mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	176,3	22,4	198,7
Fastighetskostnader	-64,6	-3,6	-68,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>111,7</b>	<b>18,8</b>	<b>130,5</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>8 595,9</b>	<b>1 071,0</b>	<b>9 666,9</b>

# Nyckeltal, koncernen

	2019 jan – jun	2018 jan – jun	2018 jan – dec	2017 jan – jun	2016 jan – jun	2015 jan – jun
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m <sup>2</sup>	254	250	250	232	218	219
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	2,7	2,7	2,6	2,5	2,5	2,9
Hysesintäkter per m <sup>2</sup> , kr	1 565	1 490	1 522	1 384	1 318	1 288
Fastighetskostnader per m <sup>2</sup> , kr	537	532	521	531	538	510
Bokfört värde per m <sup>2</sup> , kr	39 611	35 516	37 888	33 578	30 296	26 642
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Kassaflöde, Mkr <sup>2)</sup>	118,6	63,3	170,1	59,8	73,1	73,2
Investeringar, Mkr	349,3	224,6	332,1	179,6	401,2	146,5
Överskottsgrad, % <sup>3)</sup> <sup>17)</sup>	65,7	64,3	65,7	61,7	59,2	60,4
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>4)</sup> <sup>17)</sup>	4,6	3,8	4,1	3,7	3,8	4,0
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup>5)</sup> <sup>17)</sup>	1,4	1,6	1,4	1,9	2,3	2,2
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>6)</sup> <sup>17)</sup>	0,7	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6
Belåningsgrad, % <sup>7)</sup> <sup>17)</sup>	35,5	38,2	36,6	33,1	31,1	30,0
Soliditet, % <sup>8)</sup> <sup>17)</sup>	50,3	48,5	50,1	51,7	53,2	54,0
Avkastning eget kapital, % <sup>9)</sup> <sup>17)</sup>	8,4	9,1	14,3	7,7	6,0	31,1
Avkastning totalt kapital, % <sup>10)</sup> <sup>17)</sup>	4,0	4,0	8,4	5,8	3,7	22,1
<b>Data per aktie <sup>18)</sup></b>						
Resultat efter skatt, kr <sup>11)</sup>	2,50	2,40	7,92	1,89	1,35	5,73
Kassaflöde, kr <sup>12)</sup> <sup>17)</sup>	1,44	0,77	2,06	0,72	0,89	0,89
Eget kapital, kr <sup>13)</sup> <sup>17)</sup>	60,41	53,51	59,02	49,43	45,18	39,38
Substansvärde, kr <sup>14)</sup> <sup>17)</sup>	74,69	66,97	73,90	62,60	57,04	49,76
Börskurs, kr <sup>15)</sup>	84,00	54,75	63,75	56,25	53,75	43,38
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>16)</sup> <sup>17)</sup>	117,09	109,81	116,95	94,82	84,20	72,35
Antal aktier vid periodens slut, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560
Genomsnittligt antal aktier, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560

## 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) Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBA:s hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)
- 18) Omräkning har skett under juni 2019 till följd av genomförd aktiesplit 2:1. Antalet aktier tidigare perioder har justerats.

# Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2019 jan - jun	2018 jan - jun	2018 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>121,6</b>	<b>117,9</b>	<b>242,2</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-45,9	-42,8	-84,0
Underhållskostnader	-3,4	-3,5	-7,6
Fastighetsskatt	-2,1	-2,0	-3,9
Tomträttsavgälder	-2,0	-2,1	-4,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>68,2</b>	<b>67,5</b>	<b>142,5</b>
Avskrivningar på fastigheter	-10,9	-10,7	-22,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>57,3</b>	<b>56,8</b>	<b>120,4</b>
Central administration	-14,6	-12,8	-28,5
Resultat fastighetsförsäljning	-22,0		
Realiserad värdeförändring räntederivat			-46,0
Finansiella intäkter	12,0	11,3	20,6
Räntekostnader	-20,5	-23,5	-44,8
Värdeförändring derivatinstrument	-42,5	1,1	44,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-30,3</b>	<b>32,9</b>	<b>66,4</b>
Bokslutsdispositioner			31,3
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	6,4	6,1	-7,4
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-23,9</b>	<b>39,0</b>	<b>90,3</b>

# Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,6	2,7	2,6
Materiella anläggningstillgångar	2 169,3	2 118,8	2 168,7
Finansiella anläggningstillgångar	1 539,9	1 370,9	1 426,6
Kortfristiga fordringar	14,9	10,6	14,1
Likvida medel	20,2		5,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 746,9</b>	<b>3 503,0</b>	<b>3 617,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>613,1</b>	<b>676,5</b>	<b>727,8</b>
Obeskattade reserver	0,9	0,4	0,9
Avsättningar	115,4	108,3	121,8
Långfristiga skulder	1 443,6	1 833,5	1 431,0
Finansiella derivatinstrument	54,2	55,5	11,8
Kortfristiga skulder	1 519,7	828,8	1 324,2
<b>Summa skulder</b>	<b>3 133,8</b>	<b>2 826,5</b>	<b>2 889,7</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 746,9</b>	<b>3 503,0</b>	<b>3 617,5</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 juni 2019 och den sexmånadersperiod 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 revisionssed 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 8 augusti 2019  
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# Detta är HEBA

HEBA:s affärsidé är att erbjuda människor i Stockholmsområdet ett hållbart, attraktivt och tryggt boende. Det gör vi genom att vara en långsiktig fastighetsägare med en engagerad förvaltning och fastighetsutveckling. HEBA-koncernen omfattar 66 fastigheter, varav sex samhällsfastigheter. Antalet bostäder är 3 232 och antal lokaler är 345. HEBA är sedan år 1994 noterat på NASDAQ Stockholm AB Nordic Mid Cap.

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

**HEBA,  
tryggt boende  
sedan 1952.**

**242 100**

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 242 100 m<sup>2</sup>.

**3 232**

Koncernen har 3 232 bostadslägenheter.

**205 300**

Koncernens bostadslägenheter omfattar 205 300 m<sup>2</sup>.

**50,3%**

Soliditet

**35,5%**

Belåningsgrad

**9,7 mdkr**

Marknadsvärdet fastigheter

## Tre goda skäl att äga aktier i HEBA

**Långsiktigt  
ägande**

**God aktie-  
utveckling**

**Stabil  
ekonomi**



## Kalendarium

Delårsrapport januari – september 2019	7 november 2019
Bokslutskommuniké 2019	februari 2020
Årsredovisning 2019	april 2020

### Kontaktperson

**Patrik Emanuelsson, VD**

08-5225 47 50, [patrik.emmanuelsson@hebafast.se](mailto:patrik.emmanuelsson@hebafast.se)