

Kv3

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2021

Delåret i korthet

Tillväxt och stark finansiell ställning

Finansiella mål och riktlinjer förtydligar vart Heba är på väg. Det övergripande målet är att öka lönsamheten genom tillväxt med finansiell stabilitet. Det innebär att:

- Förvaltningsresultatet årligen ska öka med 10 procent.
- Belåningsgraden över tid inte ska överskrida 50 procent.
- Utdelningen årligen ska vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.
- Varje nyinvestering ska långsiktigt förbättra intjäningsförmågan, det vill säga direktavkastning, förvaltningsmarginal och överskottsgrad.

Växande projektportfölj

Fyra nyproducerade fastigheter i tre för Heba nya kommuner tas i bruk under 2021. Under första halvåret pågick elva ROT-projekt.

Drygt 900 lägenheter är pågående i egen produktion, varav cirka 150 färdigställs under 2021. Därutöver är 1 100 bostadsrätter i produktion via partnerskap och samarbeten.

Hållbarhet

Hebas gröna finansiella ramverk fick högsta betyg dark green på 5 av 6 kriterier, vid oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Ciceros second opinion.

Heba har framgångsrikt emitterat bolagets första gröna obligationer på 2 000 mkr.

Fortsatt framgångsrikt arbete med energieffektivisering, under första halvåret minskade graddagskorrigerade energianvändningen med ytterligare 4 procent.

Fastighetsvärde

Per utgång av perioden har fastighetsbeståndet ett värde om 13 500,2 mkr att jämföras med 10 786,1 mkr samma period föregående år.

Delårets resultat

- Delårets resultat uppgick till 859,5 (271,5) mkr, vilket motsvarar 10,41 (3,29) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 170,3 (141,3) mkr, vilket är 20,5 procent bättre än föregående år.
- Hyresintäkterna uppgick till 328,5 (291,1) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 232,0 (205,6) mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 813,0 (234,5) mkr.
- Substansvärde (NAV) uppgick till 102,54 (85,23) kr per aktie vilket motsvarar en ökning med 20,3 procent.

Nyckeltal

	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hyresintäkter, mkr	328,5	291,1
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	259,1	239,6
Direktavkastning, %	2,3	2,6
Bokfört värde per kvm, kr	50 922	44 248
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, mkr	165,5	131,5
Investeringar, mkr	896,2	517,3
Genomsnittsränta, %	0,94	1,31
Förvaltningsmarginal %	51,8	48,5
Belåningsgrad, %	45,4	36,3
Nettobelåningsgrad, %	41,9	37,9
Överskottsgrad, %	70,6	70,6
Data per aktie		
Resultat efter skatt, kr	10,41	3,29
Utdelning, kr	1,30	1,20
Börskurs den 30 september, kr	127,60	112,00
Substansvärde (NAV), kr	102,54	85,23

Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

08-5225 47 50, patrik.emmanuelsson@hebafast.se

Vd-kommentar



Hebas förvaltningsresultat för perioden januari till september 2021 uppgick till 170,3 (141,3) mkr, en förbättring med 20,5 procent jämfört med samma period föregående år. Resultatet för perioden januari till september 2021 är 859,5 mkr (271,5), ett fortsatt mycket starkt resultat. Resultatförbättringen kan direkt härledas till både fjolårets tillträden av tre nya fastigheter – i Hökarängen, Silverdal och Täby Park, och årets tillträden av tre nya fastigheter – äldreboende och förskola i Näs samt äldreboende och hyresfastighet i Vallentuna. Dessutom värdeökningen på våra attraktiva befintliga fastigheter. Genom förvärv och försäljningar har vi ytterligare stärkt förutsättningar för en mångårig stabil tillväxt med bibehållen stark finansiell ställning.

Fastighetsutveckling 2021

Under tredje kvartalet har vi välkomnat nya hyresgäster i nyproducerade fastigheter. Under augusti har inflyttning i hyreslägenheterna i Vallentuna skett och under september påbörjades inflyttningen i hyreslägenheterna i Norrtälje Hamn.

Vi har förvärvat fyra fastigheter i tre nya kommuner, vilket är ett fint tillskott till Hebas växande fastighetsbestånd. I september förvärvade vi och tillträdde vår andra nyproducerade fastighet i Enköping. Fastigheten består av 33 hyreslägenheter med investeringsstöd. I oktober avtalade vi om ett förvärv av en projektfastighet i Nynäshamn. Fastigheten kommer bestå av 123 hyreslägenheter med investeringsstöd. Investeringsstödet är ett viktigt instru-

”Det långsiktigt hållbara alternativet”

ment i utvecklingen av nya bostäder för att möta bostadsbristen. Förutom att det ger attraktiva hyresnivåer som gör det lättare för yngre att komma in på bostadsmarknaden så driver det på utvecklingen att minska energianvändningen. Det i sin tur minskar klimatpåverkan. Utöver detta har vi sålt en renoveringsfastighet med 42 hyreslägenheter i Enskede. Det gör att vi kommer ännu snabbare igenom vår renoveringsportfölj samtidigt som vi förbättrar vår ekonomiska verkningsgrad samt skapar utrymme för mer nyproduktion. Våra renoveringsprojekt löper dessutom på i ett högre tempo än tidigare.

Pandemin

Från 1 oktober har Hebas organisation återgått till normalläge. Vi åtgärdar nu även löpande, och inte enbart akuta, fel som uppstår inne i hyresgästernas lägenheter precis som vanligt. Som alltid är det viktigt för oss att ha trygga hyresgäster vilket innebär att vi visar stor respekt för hyresgäster som fortfarande känner oro för Covid-19. Tack vare att både våra hyresgäster och vår professionella organisation anpassat sig föredömligt till omständigheterna, har varken Hebas ekonomi eller servicen till hyresgästerna påverkats nämnvärt under pandemin.

Marknadsvärdet

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 september 2021 uppgick till 13 500 mkr, vilket kan jämföras med 10 786 mkr vid samma tidpunkt förra året. Detta trots att vi frånträtt tre fastigheter under perioden. Värdeökningen på bolagets befintliga fastigheter under perioden januari-september 2021 uppgick till 6,7 procent.

Hållbarhetsarbetet

Under tredje kvartalet fick vi resultatet från våra hyresgästenkäter avseende förvaltning, ombyggnation och nybyggnation.

Vi erhöll rekordhöga nivåer inom samtliga tre områden, ett serviceindex på 85 procent, ombyggnadsindex på 86 procent och nyproduktionsindex på 87 procent. Vi befäster därmed vår plats som en av landets bästa och effektivaste fastighetsägare. Ett kvitto på närvaron och engagemanget vi har för våra hyresgäster likväl som att vi tar hand om våra fastigheter. Vi lever upp till vårt löfte, en tryggare värld.

Under perioden genomförde vi också vår medarbetarenkät och även där redovisade vi rekordnivåer. Vi erhöll 4,4 i medarbetarindex (i en skala på max 5). Jag känner mig stolt över att få jobba i en organisation med så många duktiga kollegor. Vi har levererat fantastiskt bra inom både kund- och medarbetarområdet trots utmaningarna med pandemin som präglat oss alla de senaste åren.

Under tredje kvartalet emitterade vi gröna obligationer för 350 mkr upp till ramen om 2 000 mkr. Styrelsen har också fattat beslut om att utöka den gröna obligationsramen från 2 000 mkr till 5 000 mkr och certifikatsramen från 2 000 mkr till 4 000 mkr. Vårt hållbarhetsarbete börjar bära frukt.

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara framgångsrikt. Vi har under perioden för första gången

kommit under 100 kWh/kvm. Den nya nivån på vår graddagskorrigerade energianvändning är 98 kWh/kvm. Under perioden januari till september minskade den graddagskorrigerade energianvändningen med 4 procent. I samtliga ombyggnadsprojekt genomförs omfattande åtgärder för energibesparing.

Digitalisering

Vi har under perioden tagit ett beslut att konvertera hela vårt bestånd av 2D-ritningar till nya 3D-ritningar.

Det är ett första viktigt steg för att få fram den digitala tvillingen för alla våra fastigheter. Den digitala tvillingen är nödvändig för att kunna effektivisera fastighetsförvaltningen likväl som för att kunna vara en attraktiv arbetsgivare för framtida medarbetare.

Finansiella mål och riktlinjer

Ökad lönsamhet genom tillväxt med finansiell stabilitet

Vår kärnverksamhet är att äga, förvalta och utveckla hyresbostäder och samhällsfastigheter i Stockholm, Uppsala och Mälardalen

Våra målsättningar är att:

- förvaltningsresultatet ska årligen öka med 10 procent
- belåningsgrad ska över tid inte överskrida 50 procent
- utdelningen årligen ska vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt
- ekonomisk verkningsgrad ska öka:
 - direktavkastning cirka 3 procent
 - överskottsgrad cirka 75 procent
 - förvaltningsmarginal cirka 50 procent

Det långsiktigt hållbara alternativet

Vårt hållbarhetsarbete och lönsam tillväxt med bibehållen stark finansiell ställning är Hebas kännetecken. Ett signum är också engagerade och kompetenta medarbetare. Heba tar ansvar. Vi tar ansvar för organisationen, samhället och miljön, och för att behålla vår finansiella position. Under perioden har vi nått en genomsnittsränta på smått otroliga 0,94 procent. Det är vår starka finansiella ställning och vårt effektiva finanseringsarbete som ger oss möjligheten att nå de rekordlåga nivåerna. Det ger oss goda förutsättningar att vara konkurrenskraftiga vid förvärv och egen projektutveckling. Faktum är att vi de senaste åren har en bättre utveckling än Stockholmsbörsen. Vi är trygga med att

kunna leverera en tioprocentig tillväxt under många år framåt.

Vi fortsätter att planera vår verksamhet mycket noga för att kunna öka vår tillväxt utan att överträda våra finansiella riktlinjer. Det gör oss attraktiva för såväl aktieägare som kreditgivare.

Heba levererar tillväxt, stabil utdelning och bibehållen stark finansiell ställning – till mycket låg risk.

Heba en tryggare värd

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör



Tillträden av nya fastigheter 2020 och 2021 samt värdeökningen på attraktiva befintliga fastigheter ligger bakom Hebas goda resultat för perioden. Bilden: Murklan Silverdal Sollentuna

Heba Fastighets AB

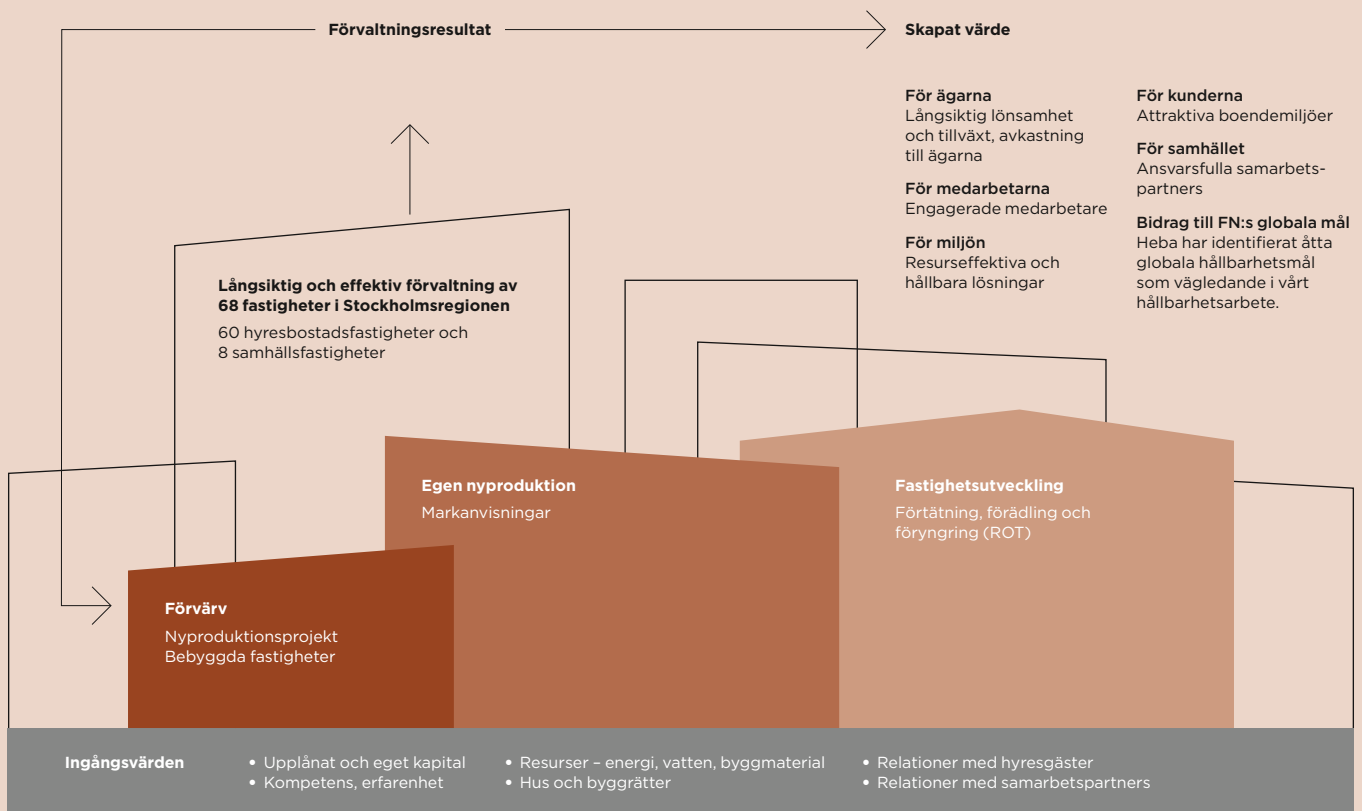
VÅR VISION

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, Uppsala och Mälardalen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

Vår värdeskapande affärsmodell



Heba Fastighets AB

Mål

Tillväxt

Heba ska fortsätta växa i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter.

Nöjda hyresgäster

Heba ska ha nöjda hyresgäster med ett serviceindex som är i nivå med eller överstiger medelvärdet för privata bostadsbolag i storstad.

Hållbarhet

Heba ska ha ett aktivt hållbarhetsarbete som speglas i allt bolaget gör. I det dagliga arbetet, såväl som i bolagets långsiktiga förhållningssätt till fastighetsutveckling och förvaltning. Heba ska på sikt inte lämna ett negativt klimatavtryck och nå netto-noll växthusgasutsläpp senast år 2045.

Utdelning till aktieägarna

Heba ska årligen ge aktieägarna en utdelning som ger minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.

Attraktiv arbetsgivare

Heba ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare som uppmuntrar medarbetarna till kompetensutveckling och samarbete.

Varumärke

Heba ska arbeta aktivt för att stärka bolagets varumärke.

Digitalisering

Heba ska arbeta aktivt för en utökad digitalisering och utveckling av IT-mognaden i verksamheten.

Styrkor

Eftertraktade fastigheter i attraktiva lägen med potential

Heba är med sitt koncentrerade bestånd av hyresbostäder i Stockholmsregionen väl positionerat för att genom effektiv förvaltning och helhetskoncept för renovering, ombyggnad och tillbyggnad (ROT) fortsätta att öka intjäningsförmågan i befintligt bestånd.

Modernisering och underhåll av fastigheterna sker med inriktning på långsiktig hållbarhet och fokuserar även på energibesparingar och möjligheter att skapa nya bostäder på befintliga fastigheter. Detta förväntas också leda till stigande fastighetsvärden på sikt.

Ökad andel nyproduktion och samhällsfastigheter med högre direktavkastning

Heba flyttar fram sina positioner inom nyproduktion och samhällsfastigheter. Den samlade investeringsvolymen för pågående hyresrätts- och äldreboendeprojekt är 2,7 mdkr. Projekten som färdigställs från 2021 och framåt kommer att generera ett driftöverskott om cirka 120 mkr per år. Antalet geografiska områden inom Stockholmsregionen ska öka. Efterfrågan på samhällsfastigheter ökar stadigt, bland annat för att Sveriges befolkning blir allt äldre och Heba har som mål att öka andelen samhällsfastigheter i beståndet från 10 till 20 procent 2024.

Stark finansiell ställning och kostnadseffektiv upplåning ger utrymme för lönsam tillväxt

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

Stabil utdelningsnivå

Hebas tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. Företagets mål är att aktieutdelningen ska vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt. De senaste tio åren har aktieutdelningen varit mellan 66-73 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2021

Omsättning och resultat

Tredje kvartalet

Hyresintäkterna ökade till 111,7 (97,6) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 29,7 (25,3) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 63,4 (51,0) mkr, en ökning med 24,3 procent. Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 484,1 (198,3) och för räntederivat 12,2 (1,1) mkr.

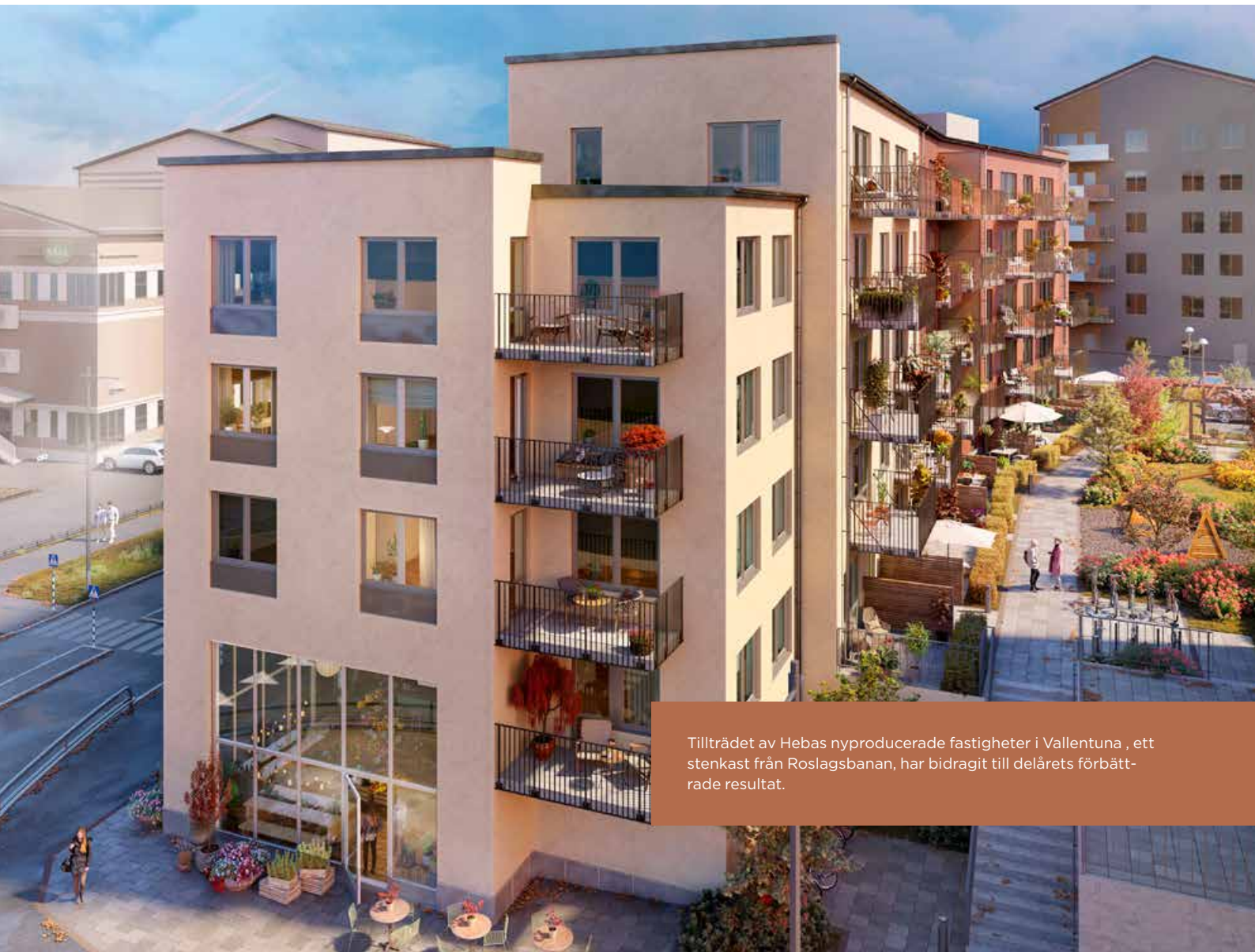
Första nio månaderna

Hyresintäkterna ökade till 328,5 (291,1) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 96,4 (85,5) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 170,3 (141,3) mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet är ett resultat av gjorda förvärv under 2020 i Silverdal, Täby Park och ungdomsboendet i Hökarängen samt under 2021 i Österåker och Vallentuna. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och

räntederivat uppgick till 855,4 (205,3) mkr. Resultat före skatt uppgick till 1 024,4 (346,6) mkr eller 12,41 (4,20) kr/aktie och efter skatt till 859,5 (271,5) mkr eller 10,41 (3,29) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 68 (66) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 59 (58) fastigheter är bostadsfastigheter, 8 (6) fastigheter är samhällsfastigheter och 1 (2) projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 261 300 (240 300) kvm innehållande 3 437 (3 178) bostäder och 359 (351) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,23 procent för bostäder och 0,88 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.



Tillträdet av Hebas nyproducerade fastigheter i Vallentuna, ett stenkast från Roslagsbanan, har bidragit till delårets förbättrade resultat.

Investeringar och försäljningar

Enköping

Heba har den 30 september 2021 tecknat avtal med Nordic m2 Fastigheter avseende förvärv av en bostadsfastighet i Enköping. Affären genomförs som bolagsaffär där Heba tillträder aktierna och därmed indirekt en bostadsfastighet i Enköping. Bostadsfastigheten färdigställdes under början av 2021 och består av 33 lägenheter. Tillträde skedde den 30 september. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 88 mkr.

Heba har den 30 juni 2021 tecknat avtal med Bergsundet-gruppen avseende förvärv av ett trygghetsboende och en bostadsfastighet i Enköping. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt med Lindbäcks Bygg AB. Trygghetsboendet består av 62 lägenheter och bostadsfastigheten av 92 hyresrätter. Produktionsstart är planerad till kvartal fyra 2021 och färdigställande till kvartal tre 2023. För projektet kommer det utgå investeringsstöd. Tillträde beräknas ske under fjärde kvartalet 2021. Investeringen beräknas uppgå till 307 mkr.

Vallentuna

Heba har den 22 december 2020 tecknat avtal med Vallentuna Utvecklings AB avseende förvärv av ett äldreboende och en bostadsfastighet i Vallentuna. Affären genomförs som bolagsaffärer där Heba tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna i samband med färdigställandet av projektet. Äldreboendet består av 60 lägenheter och bostadsfastigheten av 64 hyresrätter samt 15 garageplatser. Per den 30 september har såväl äldreboendet som bostadsfastigheten tillträtts. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 406 mkr.

Norrtälje Hamn

Heba har den 9 april 2020 tecknat avtal med Slättö VI AB avseende förvärv i Norrtälje Hamn. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet under hösten 2021. Byggnaden består av åtta huskroppar med fyra till sex våningar och totalt 143 hyreslägenheter, 535 kvm lokalyta samt 50 garageplatser med en total uthyrningsbar yta om 8 527 kvm BOA/LOA.

Nedlagda kostnader uppgår till 100 mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 409 mkr.

Norrtälje Hamn och Österåker

Heba har den 19 juni 2019 tecknat avtal med Magnolia Bostad 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 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 i Österåker. Byggnaden i Norrtälje Hamn är i sex våningar omfattande totalt 10 000 kvm BOA/LOA och byggnaden i Österåker omfattar 4 700 kvm LOA. Färdigställande av totalentreprenaderna planeras ske i början av 2022 för Norrtälje Hamn och för Österåker har det skett under våren 2021. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaderna uppgår till cirka 706 mkr.

Per den 17 mars 2020 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Österåker. Nedlagda kostnader uppgår till 216,6 mkr, varav 36,3 mkr under 2021. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 222 mkr.

Per den 21 augusti 2019 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje Hamn. Nedlagda kostnader uppgår till 264,2 mkr, varav 158,3 mkr under 2021. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 484 mkr.

Försäljningar

Under andra kvartalet tecknades avtal med Arbetarebostadsfonden om försäljning av tre fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträde skedde 1 september.

Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 8,8 (10,2) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 193,5 (154,6) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under perioden uppgår till 891,2 (516,3) mkr.

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

Samarbeten

Bredäng

I februari 2020 tecknades det första samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng. De cirka 200 bostadsrätterna kommer att vara fördelade i tre punkthus om totalt cirka 10 000 kvm BOA/LOA. Projektet byggstartades under kvartal fyra 2020. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 500 mkr.

Uppsala

I september 2020 tecknades det andra samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett hyresrätts- och bostadsrättsprojekt i Uppsala. Bostadsrättsprojektet om 158 lägenheter kommer att vara fördelade i fyra byggnader. De 146 hyresrätterna kommer byggas med hjälp av investeringsstöd. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 640 mkr.

Vårbergstoppen

I oktober 2020 tecknades det tredje samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt i Vårbergstoppen. Bostadsrättsprojektet om 300 lägenheter kommer att vara fördelade i två fastigheter. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 600 mkr.

Framtidens Stora Sköndal

I november 2020 tecknades det fjärde samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende att bygga 600 bostäder i Framtidens Stora Sköndal, etapp 2a. Bostadsprojektet är uppdelat i 260 hyresrätter och 340 bostadsrätter. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 2 mdkr.

Skärgårdsskogen Skarpnäck

I september 2021 tecknades det femte samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt i Skarpnäck. I november 2020 tilldelades Heba och Åke Sundvall Byggnads AB en markanvisning i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. I ett gemensamt projektbolag kommer bolagen bygga cirka 100 bostadsrätter i stadsdelsområdet. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 250 mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september 2021 ett marknadsvärde om 13 500,2 mkr jämfört med 12 046,2 mkr vid årsskiftet. En tredjedel av koncernens samtliga fastigheter har externvärderats av Savills Sweden AB. 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.

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. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad 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 och vid framtagandet tas hänsyn till fastigheternas marknadsposition och genomförda transaktioner inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,7 procent i Söderort till 3,5 procent i Södertörn. Värdeökningen totalt under januari-september uppgick till 6,7 (2,3) procent. Värdeökningen beror främst på en fortsatt hög efterfrågan och lägre avkastningskrav på bostadsfastigheter i Stockholmsregionen.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	12 046,2	10 135,3	10 135,3
Förvärv och nybyggnation	697,0	261,8	939,5
Investeringar i befintliga fastigheter	194,2	154,5	227,6
Försäljningar	-250,2	-	-
Värdeförändring	813,0	234,5	743,8
Bokfört värde vid periodens slut	13 500,2	10 786,1	12 046,2

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 632,1 (0,7) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 877,1 (5 678,2) mkr motsvarande en soliditet om 46,2 (50,6) procent. Belåningsgraden uppgår till 45,4 (36,3) procent och nettobelåningsgraden till 41,9 (37,9) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 165,5 (131,5) mkr. Räntebärande skulder ökade till 6 125,0 (3 920,6) mkr, varav 0,0 (75,6) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (140,0) mkr och 2 825,0 (1 090,6) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 1 575 (800) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 0,94 (1,31) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 1 840,0 (1 064,4) mkr, varav 140,0 (64,4) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 383,9 (3 772,0) mkr. Moderbolaget har sedan tidigare ingått borgensåtagande för kreditfaciliteter om 400 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng respektive 720,5 mkr avseende bostadsprojekt i Uppsala och Vårbergs-toppen. Under kvartal två 2021 har moderbolaget ingått ytterligare ett borgensåtagande för kreditfaciliteter om 304,5 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Uppsala.

Räntebindningsstruktur

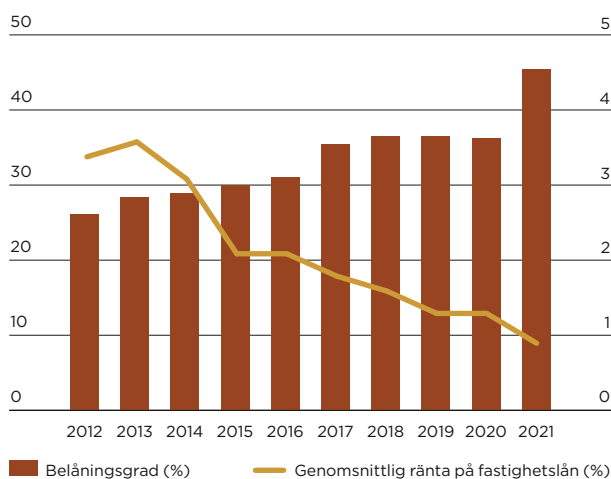
Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 september 2021 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2021-09-30

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
1 år	2 825	0,87	46
2 år	370	1,41	6
3 år	300	0,20	5
4 år	270	0,76	4
5 år	300	0,97	5
6-7 år	600	0,86	10
8-10 år	1 460	1,15	24
Summa	6 125,0	0,94	100

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

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%) jan-sep



I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 1 850,0 (1 450,0) mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid delårsperiodens utgång.

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 september uppgick derivatens verkliga värde till -12,3 (-63,2) 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 82,9 mkr.

Räntederivat 2021-09-30

Förfallodag	Nominellt belopp (mkr)	Verkligt värde (mkr)
2023-10-26	100,0	-1,1
2024-09-27	200,0	1,7
2024-10-28	100,0	-1,8
2025-10-27	100,0	-2,3
2026-10-26	100,0	-2,9
2026-11-23	100,0	-2,6
2027-10-26	100,0	-3,6
2027-11-23	100,0	-3,2
2028-04-10	200,0	4,1
2028-10-26	150,0	-6,3
2029-03-15	200,0	-3,1
2029-05-14	200,0	0,5
2030-10-28	200,0	8,3
Summa	1 850,0	-12,3

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 30 september 2021 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2021-09-30

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	2 000,0	1 575,0
< 1 år	60,0	60,0
1-2 år	2 082,0	842,0
2-3 år	950,0	550,0
3-4 år	680,0	680,0
4-5 år	950,0	750,0
6-7 år	200,0	200,0
8-10 år	1 468,0	1 468,0
Summa	8 390,0	6 125,0

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

Rating

Under andra kvartalet 2020 erhöll Heba en long-term issuer credit rating med betyget A-, Stable outlook, av Nordic Credit Rating vilket motsvarar den högsta rating som ett börsnoterat fastighetsbolag i Sverige har erhållit.

I samband med att Heba i februari 2021 emitterade sina första gröna obligationer under sitt nyetablerade MTN-program fick Heba en senior unsecured issue rating med betyget A- från Nordic Credit Rating. Även nyemissionerna om vardera 350 mkr gröna obligationer i maj respektive september 2021 erhöll betyget A- av Nordic Credit Rating.

Under kvartal två 2021 har en årlig genomgång skett och Heba bibehöll sin rating om A-, med en justerad prognos till, Negative outlook.

MTN-program för utgivning av obligationer och grönt ramverk

Heba har i januari 2021 upprättat ett MTN-program (Medium Term Note) för utgivning av obligationer med en beloppsram om 2 000 mkr och samtidigt lanserat ett ramverk för grön finansiering. MTN-programmet innebär att Heba kan ge ut obligationer på kapitalmarknaden och det gröna ramverket ger dessutom Heba möjligheten att ge ut gröna obligationer och gröna certifikat. Heba emitterade sina första gröna obligationer under februari månad 2021. Det totala beloppet som emitterades var 1 300 mkr fördelat på 550 mkr med en löptid på 3 år och 750 mkr med en löptid på 5 år. Under maj och september 2021 har Heba emitterat ytterligare 700 mkr gröna obligationer med en löptid på 4 respektive 2 år. Genom den sista emissionen är hela ramen nyttjad.

Leasingskuld

Hebas tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Heba är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden vid övergången till den nya leasingstandarden. Per 30 september 2021 uppgår leasingskulden för tomträtter till 163,4 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.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkter

Av Hebas totala hyresintäkter kommer nästan 80 procent 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.

Driftskostnad

Hebas enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmesystemet. Totalt sju fastigheter använder bergvärme som 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 3,1 mdkr. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 2,1 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 54 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.

Covid-19

Under februari 2020 drabbades världen av en pandemi orsakad av viruset Covid-19. För Hebas verksamhet är grunden långsiktighet, hållbarhet och trygghet – grundläggande värden som blir ännu viktigare i osäkra tider. Heba har stabila hyresgäster och låg belåning. Pandemin har inte i något väsentligt påverkat Hebas verksamhet.

Redovisningsprinciper

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

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

Heba följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge analytiker och andra intressenter värdefull information. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

Heba-aktien

Hebas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm AB, MidCap. Uppgift om antal aktieägare och de tio största aktieägarna finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

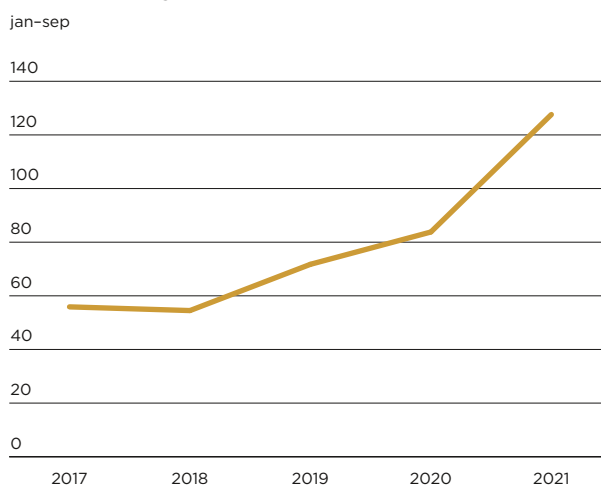
Utdelning

För verksamhetsåret 2020 har under maj månad 2021 en utdelning skett om 1,30 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,1 procent baserat på börskursen den 31 december 2020.

Ägarstruktur

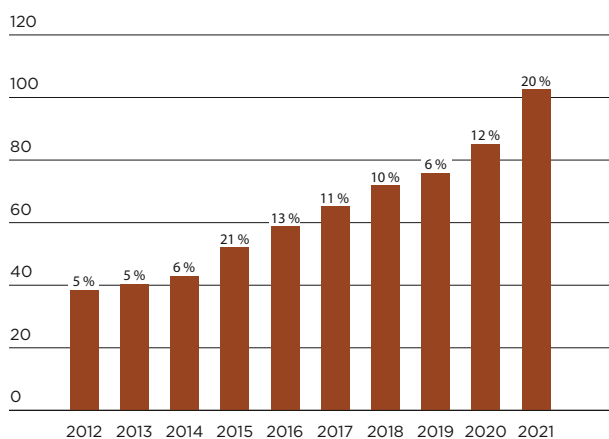
Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
Nordea Bank ABP	0	18 137 625	22,0	11,7
Härnblad, Birgitta Maria	2 230 320	8 029 968	12,4	19,6
Ericsson, Charlotte	974 160	4 314 372	6,4	9,1
Holmbergh, Christina	924 160	3 909 804	5,9	8,5
Eriksson, Anders	914 160	3 584 423	5,4	8,2
Ericsson, Ulf	0	3 200 000	3,9	2,1
Didner & Gerge småbolag	0	2 904 518	3,5	1,9
Sundström dödsbo, Margareta	953 520	1 945 980	3,5	7,4
Spiltan Aktiefond Stabil	0	2 059 517	2,5	1,3
Vogel, Johan	298 800	1 497 040	2,2	2,9
Totalt, största aktieägarna	6 295 120	49 583 247	67,7	72,9
Andra aktieägare	1 695 200	24 986 433	32,3	27,1
Totalt	7 990 320	74 569 680	100,0	100,0

Värdeutveckling aktiekurs 2017-2021 (kr)

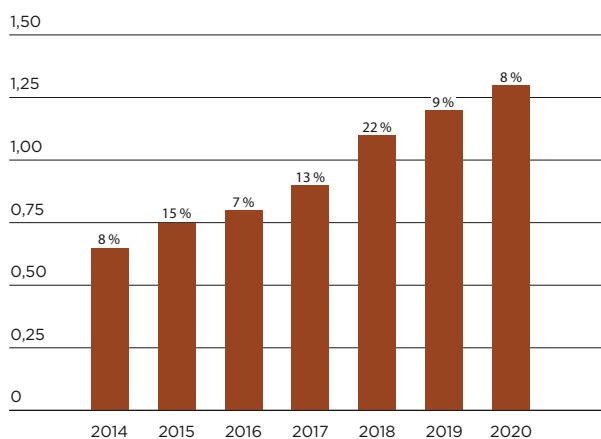


Substansvärde (NAV) per aktie (kr)

jan-sep



Aktieutdelning (kr/aktie)



Hållbarhet

Heba bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete som återspeglas i samtliga delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet bedrivs utifrån tre fokusområden – organisation, samhällsansvar och miljö. Hållbarhetsarbetet ska säkerställa att bolaget kan uppnå sina långsiktiga hållbarhetsmål samt gå i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Vår organisation

Heba är en närvarande fastighetsförvaltare med ett nära samarbete med hyresgästerna. En grundläggande förutsättning för att upprätthålla bolagets effektiva förvaltning och för att verksamheten ska kunna utvecklas, är att bolagets medarbetare mår bra och känner att de utvecklas. Vi mår om våra medarbetare och arbetar systematiskt och aktivt med friskvård, sund arbetsmiljö, arbetsglädje och effektivitet.

Under första halvåret 2021 har samtliga medarbetarsamtal genomförts och renoveringen av huvudkontoret har slutförts för att skapa en trevligare miljö utifrån medarbetarnas önskemål. Hälsoåret som påbörjades under 2020 har fortsatt med aktiviteter som digital yoga, löpträning och ett motionsrace. Poänggrundade aktiviteter var bland annat fysisk aktivitet, mindre skärmtid och digitala kaffepauser med kollegor.

Vår roll i samhället

Hebas fastighetsförvaltning skapar trygga och hållbara boenden för livets olika faser, även för personer med särskilda behov. Heba bidrar till ett mer hållbart samhälle genom bolagets affärsverksamhet samt genom bidrag och insatser till välgörenhetsorganisationer och till personer i utsatta grupper.

I mars medverkade Heba i ett samverkansmöte tillsammans med stadsdelsförvaltningen kring trygghetsfrågan i Hökarängens centrum.

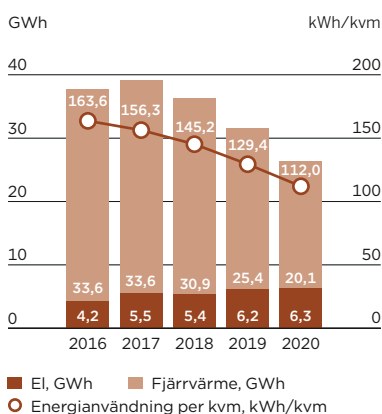
Vår miljö

Heba tar ansvar för den miljö som verksamheten påverkar. Bolaget arbetar systematiskt med att ställa om för att på sikt inte lämna något negativt avtryck på miljön. Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att vara en klimatneutral verksamhet senast år 2045 och bidra till det svenska klimatmålet om netto-noll växthusgasutsläpp.

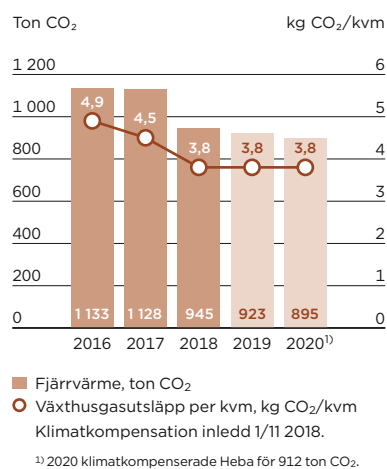
Under första halvåret 2021 emitterades Hebas första gröna obligationer. Emissionslikviden är öronmärkt för gröna investeringar så som finansiering av åtgärder för att minska energianvändningen, klimatanpassning av fastigheter eller miljömärkta nyproducerade fastigheter.

Under perioden erhöll Heba ISO-certifikat för bolagets miljö- och kvalitetsledningssystem.

Energianvändning (verklig användning)

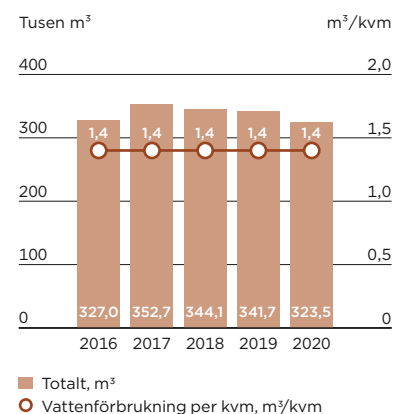


Växthusgasutsläpp (Hebas fastigheter)



Från och med 2015 har Heba inte haft några utsläpp från el i och med att enbart miljömärkt el har köpts in.

Vattenförbrukning



Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 171,7 (167,0) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 93,0 (26,1) mkr.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter periodens utgång har Heba tecknat avtal om överlåtelse av fastigheten Mosaiken 4 i Enskede. Affären genomförs som en bolagsaffär med planerat frånträde 19 november 2021. Heba har även tecknat avtal med bolag kontrollerat av MAMA Management AB gällande förvärv av 123 nyproducerade hyreslägenheter i det nya området Källberga, Nynäshamn. Förvärvet genomförs som en

bolagsaffär och färdigställandet är planerat till kvartal tre 2023. Utöver detta har Heba tillträtt 143 nyproducerade hyresbostäder i Norrtälje Hamn.

Prognos 2021

Förvaltningsresultatet för 2021 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2020.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per e-post; 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 28 oktober 2021

Heba Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Tack vare stark finansiell ställning och effektivt finansieringsarbete har Heba nått rekordlåga räntenivåer. Under perioden nådde genomsnittsräntan 0.94. Det ger goda förutsättningar till konkurrenskraft vid förvärv och egen projektutveckling. På bilden: Projekt Panorama i Bredäng



Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Hysesintäkter	111,7	97,6	328,5	291,1	393,8
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-26,9	-22,5	-89,1	-77,3	-109,8
Underhållskostnader	-1,4	-1,4	-3,1	-4,1	-5,0
Fastighetsskatt	-1,4	-1,4	-4,3	-4,1	-5,5
Driftsöverskott	82,0	72,3	232,0	205,6	273,5
Central administration	-8,9	-7,2	-26,4	-24,9	-33,8
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	-0,2	-	-0,6	-	-
Finansiella intäkter	6,2	0,6	13,6	2,6	4,3
Räntekostnader	-14,5	-13,4	-44,6	-38,3	-51,8
Räntekostnader leasing	-1,3	-1,3	-3,8	-3,7	-4,9
Förvaltningsresultat	63,4	51,0	170,3	141,3	187,3
Resultat fastighetsförsäljning	-1,3	-	-1,3	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	484,1	198,3	813,0	234,5	743,8
Värdeförändring räntederivat	12,2	1,1	42,4	-29,2	-20,9
Resultat före skatt	558,4	250,4	1 024,4	346,6	910,2
Aktuell skatt	-0,2	0,0	-0,4	0,2	0,1
Uppskjuten skatt	-69,4	-51,7	-164,5	-75,3	-192,1
Periodens resultat	488,7	198,7	859,5	271,5	718,2
Övrigt totalresultat					-
Summa totalresultat för perioden	488,7	198,7	859,5	271,5	718,2
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	5,92	2,41	10,41	3,29	8,70

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

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	5,7	1,8	1,8
Förvaltningsfastigheter	13 500,2	10 786,1	12 046,2
Nyttjanderättstillgång	163,4	166,9	166,9
Materiella anläggningstillgångar	6,0	5,6	6,8
Andelar i gemensamt styrda företag	0,5	0,0	0,3
Finansiella anläggningstillgångar	425,1	135,8	334,4
Omsättningstillgångar	148,6	131,8	122,3
Likvida medel	632,1	0,7	97,1
Summa tillgångar	14 881,5	11 228,7	12 775,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 877,1	5 678,2	6 124,9
Långfristiga räntebärande skulder	4 490,0	1 864,0	2 294,0
Räntederivat	12,3	63,2	54,8
Uppskjuten skatteskuld	1 576,4	1 295,0	1 411,9
Leasingskuld	163,4	166,9	166,9
Kortfristiga räntebärande skulder	1 635,0	2 056,6	2 621,0
Övriga kortfristiga skulder	127,3	104,8	102,3
Summa skulder	8 004,4	5 550,5	6 650,9
Summa eget kapital och skulder	14 881,5	11 228,7	12 775,8

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2020-01-01	34,4	6,9	5 464,5	5 505,8
Periodens totalresultat			271,5	271,5
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-99,1	-99,1
Utgående balans 2020-09-30	34,4	6,9	5 636,9	5 678,2
Ingående balans 2020-10-01	34,4	6,9	5 636,9	5 678,2
Periodens totalresultat			446,7	446,7
Utgående balans 2020-12-31	34,4	6,9	6 083,6	6 124,9
Ingående balans 2021-01-01	34,4	6,9	6 083,6	6 124,9
Periodens totalresultat			859,5	859,5
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-107,3	-107,3
Utgående balans 2021-09-30	34,4	6,9	6 835,8	6 877,1

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftsöverskott	82,0	72,3	232,0	205,6	273,5
Central administration	-8,9	-7,2	-26,4	-24,9	-33,9
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-5,2	0,8	-4,6	2,4	2,7
Erhållen utdelning Brandkontoret	1,1	0,0	1,1	1,5	1,5
Erhållna räntor	5,1	0,6	12,5	1,1	2,8
Betalda finansiella kostnader	-14,8	-15,1	-48,5	-43,9	-59,9
Betald skatt	-0,7	-1,1	-0,5	-3,0	0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	58,6	50,3	165,7	138,8	187,1
Förändring av rörelsekapital	-38,0	-25,1	-0,2	-7,3	0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20,6	25,2	165,5	131,5	187,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-383,7	-97,0	-891,2	-516,3	-1 270,2
Övriga investeringar	-3,9	-0,4	-5,0	-1,0	-2,7
Försäljning förvaltningsfastigheter	250,3	-	250,3	-	-
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,2	-	0,2	0,5	0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-137,2	-97,4	-645,7	-516,8	-1 272,5
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	1 080,0	593,7	3 180,0	1 221,1	2 294,6
Amortering av lån	-485,0	-520,4	-1 970,0	-659,4	-738,6
Förändring av långfristiga fordringar	-1,4	-1,9	-87,4	-101,5	-299,9
Utbetald utdelning	-	-	-107,3	-99,1	-99,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	593,6	71,4	1 015,2	361,1	1 157,0
Periodens kassaflöde	477,1	-0,8	535,0	-24,2	72,2
Likvida medel vid periodens början	155,0	1,5	97,1	24,9	24,9
Likvida medel vid periodens slut	632,1	0,7	632,1	0,7	97,1

Segmentsrapportering, koncernen

Januari-september 2021 mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Södertörn	Norrort	Koncernen
Hysesintäkter	36,9	119,6	25,8	60,3	85,9	328,5
Fastighetskostnader	-11,2	-40,8	-6,7	-17,7	-20,1	-96,5
Driftsöverskott	25,7	78,8	19,1	42,6	65,8	232,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 837,3	4 529,0	902,5	2 194,9	4 036,5	13 500,2

Januari-september 2020 mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Södertörn	Norrort	Koncernen
Hysesintäkter	36,4	119,2	25,1	58,5	51,9	291,1
Fastighetskostnader	-9,6	-39,4	-6,2	-16,9	-13,4	-85,5
Driftsöverskott	26,8	79,8	18,9	41,6	38,5	205,6
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 540,7	4 332,5	772,2	1 904,1	2 236,6	10 786,1

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 232,0 (205,6) mkr och resultat före skatt 1 024,4 (346,6) mkr består av central administration -26,4 (-24,9) mkr, räntekostnad leasing -3,8 (-3,7) mkr, finansnetto -31,0 (-35,7) mkr, resultat fastighetsförsäljningar -1,3 (0,0), resultat från andelar intresseföretag -0,6 (0,0) och värdeförändring 855,4 (205,3) 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 januari-september 2021 enligt nedan:

mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	282,7	45,8	328,5
Fastighetskostnader	-88,6	-7,9	-96,5
Driftsöverskott	194,1	37,9	232,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	11 716,1	1 784,1	13 500,2

Nyckeltal, koncernen

	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	259	239	241	242	250	233
Direktavkastning, % ¹⁾	2,3	2,6	2,3	2,8	2,8	2,5
Hysesintäkter per kvm, kr	1 690	1 620	1 636	1 575	1 516	1 398
Fastighetskostnader per kvm, kr	496	476	499	504	496	500
Bokfört värde per kvm, kr	50 922	44 248	46 560	40 026	36 845	34 280
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr ²⁾	165,5	131,5	187,7	152,5	111,6	131,8
Investeringar, mkr	896,2	517,3	1 272,9	538,2	257,3	666,2
Överskottsgrad, % ³⁾ ¹⁸⁾	70,6	70,6	69,5	68,1	67,3	64,2
Räntetäckningsgrad, ggr ⁴⁾ ¹⁸⁾	4,8	4,7	4,6	4,7	4,1	3,9
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁵⁾ ¹⁸⁾	0,9	1,3	1,1	1,3	1,6	1,8
Skuldsättningsgrad, ggr ⁶⁾ ¹⁸⁾	0,9	0,7	0,8	0,7	0,7	0,7
Belåningsgrad, % ⁷⁾ ¹⁸⁾	45,4	36,3	40,8	36,2	36,5	35,5
Nettobelåningsgrad, % ⁸⁾ ¹⁸⁾ ¹⁹⁾	41,9	37,9	43,0	37,6	-	-
Soliditet, % ⁹⁾ ¹⁸⁾	46,2	50,6	47,9	49,8	50,0	49,7
Avkastning eget kapital, % ¹⁰⁾ ¹⁸⁾	17,6	6,5	12,3	7,0	15,1	9,7
Avkastning totalt kapital, % ¹¹⁾ ¹⁸⁾	10,3	4,7	8,3	3,7	8,6	6,9
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹²⁾	10,41	3,29	8,70	3,14	6,20	3,61
Kassaflöde, kr ¹³⁾ ¹⁸⁾	2,01	1,59	2,27	1,85	1,35	1,60
Eget kapital, kr ¹⁴⁾ ¹⁸⁾	83,30	68,79	74,19	61,06	57,30	51,15
Substansvärde (NAV), kr ¹⁵⁾ ¹⁸⁾	102,54	85,23	91,95	75,91	71,85	65,16
Börskurs, kr ¹⁶⁾	127,60	112,00	114,50	81,70	58,00	55,63
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁷⁾ ¹⁸⁾	163,52	130,65	145,91	119,77	114,25	102,39
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) Fastighetslårens 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) Räntebärande skulder inklusive leasingskulder samt beslutad utdelning minskat med likvida medel i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 9) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
- 10) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 11) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 12) Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 13) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 14) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 15) Eget kapital med tillägg av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 16) Börskurs vid periodens utgång.
- 17) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 18) Uträkning av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se
- 19) Nyckeltalet ej tillämpligt för 2017 respektive 2018.

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Hysesintäkter	171,7	167,0	222,7
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-61,3	-53,9	-76,2
Underhållskostnader	-2,7	-3,2	-4,2
Fastighetskatt	-2,9	-2,9	-3,8
Tomträttsavgälder	-2,0	-2,1	-2,7
Driftsöverskott	102,8	104,9	135,8
Avskrivningar på fastigheter	-17,6	-16,9	-22,8
Bruttoresultat	85,3	88,0	113,0
Central administration	-25,1	-23,9	-32,7
Resultat fastighetsförsäljning	-10,9	-	-
Finansiella intäkter	34,6	21,3	31,4
Räntekostnader	-33,3	-30,1	-39,7
Värdeförändring derivatinstrument	42,4	-29,2	-20,8
Resultat efter finansiella poster	93,0	26,1	51,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-0,2
Aktuell skatt	-	0,2	0,2
Uppskjuten skatt	-21,7	-6,1	-10,9
Resultat efter skatt	71,3	20,2	40,3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	5,7	1,8	1,8
Materiella anläggningstillgångar	2 330,0	2 218,1	2 280,6
Finansiella anläggningstillgångar	3 415,8	1 840,6	2 604,8
Kortfristiga fordringar	30,8	11,0	12,0
Likvida medel	631,6	0,1	89,5
Summa tillgångar	6 413,9	4 071,6	4 988,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 182,4	1 198,4	1 218,5
Obeskattade reserver	1,6	1,4	1,6
Avsättningar	154,0	134,1	138,9
Långfristiga skulder	3 365,3	1 097,9	1 327,3
Finansiella derivatinstrument	12,3	63,2	54,8
Kortfristiga skulder	1 698,2	1 576,6	2 247,6
Summa skulder	5 231,4	2 873,2	3 770,2
Summa eget kapital och skulder	6 413,9	4 071,6	4 988,7

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 2021 och den nio-månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing, ISA, och god 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 28 oktober 2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2021	10 februari 2022
Årsredovisning 2021	mars 2022
Delårsrapport januari-mars 2022	27 april 2022
Årsstämma	28 april 2022
Delårsrapport januari-juni 2022	14 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022	27 oktober 2022

Kontaktperson

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

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

Heba-koncernen omfattar 68 fastigheter, varav åtta samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 437 och antal lokaler 359. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se

