20230428152641



Fastställelseintyg

Undertecknad vd i Heba Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 26 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Patrik Emanuelsson, vd Heba Fastighets AB

556057-3981

Heba

ÅR.22

Innehåll

Klickbar meny

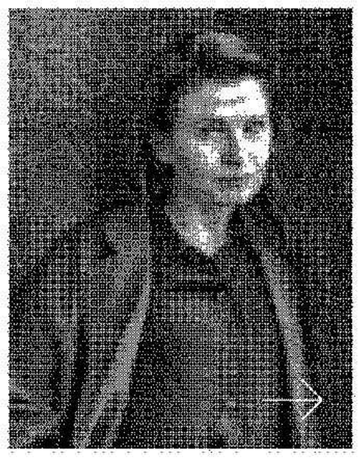
17
Digitaliserad helhetslösning

Hebas fastighetschef Ulrika Thorildsson förklarar hur Heba är på väg mot en digitaliserad helhetslösning för en effektivare förvaltning.



27
Hållbar finansiering

Hebas CFO Hanna Franzén berättar hur Heba arbetar långsiktigt för att kunna behålla bolagets starka finansiella ställning.



48
Klimatsäkrade fastigheter

Hebas hållbarhetschef Sanna Göthlin beskriver hur Hebas fastigheteter anpassas för ett tuffare klimat i praktiken.



INTRODUKTION

Heba i korthet	3
2022 i korthet	4
Vd har ordet	7

OMVÄRLD OCH STRATEGI

Omvärldstrender	11
Hyresregleringen	14
Hebas roll på marknaden	15
Intervju – Digitalisering	17
Strategiskt ramverk	20
Mål och strategier	21
Affärsmodell	26
Intervju – Ekonomi och finans	27

HÅLLBARHET

Hebas hållbarhetsarbete	30
Våra tre fokusområden	33
Vår organisation	35
Vår roll i samhället	37
Vår miljö	41
Intervju – Klimatsäkra fastigheter	48

VERKSAMHET

Våra fastigheter	52
Fastighetsutveckling	56
Risker	64
Värdering	68
Marknadsvärdering	69
Fyra skäl att investera i Heba	70
Hebas aktie	71
Kapitalstruktur och finansiering	73

BOLAGSSTYRNING

Ordföranden har ordet	76
Bolagsstyrningsrapport	77
Styrelse	80
Ledning	81

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	83
Finansiell rapportering – koncernen	86
Finansiell rapportering – moderbolaget	91
Tilläggsupplysningar, noter	94
Förslag till vinstdisposition	112
Årsredovisningens undertecknande	113
Revisionsberättelse	114
Fem år i sammandrag	118

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

Hållbarhetsredovisning	120
Hållbarhetsnoter	123
GRI-index	126
Revisorns yttrande	128

ÖVRIGT

Definitioner	129
Fastighetsförteckning	130
Årsstämma	133
Finansiell kalender	133

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, EH, CH, JV, PF, EH, MF

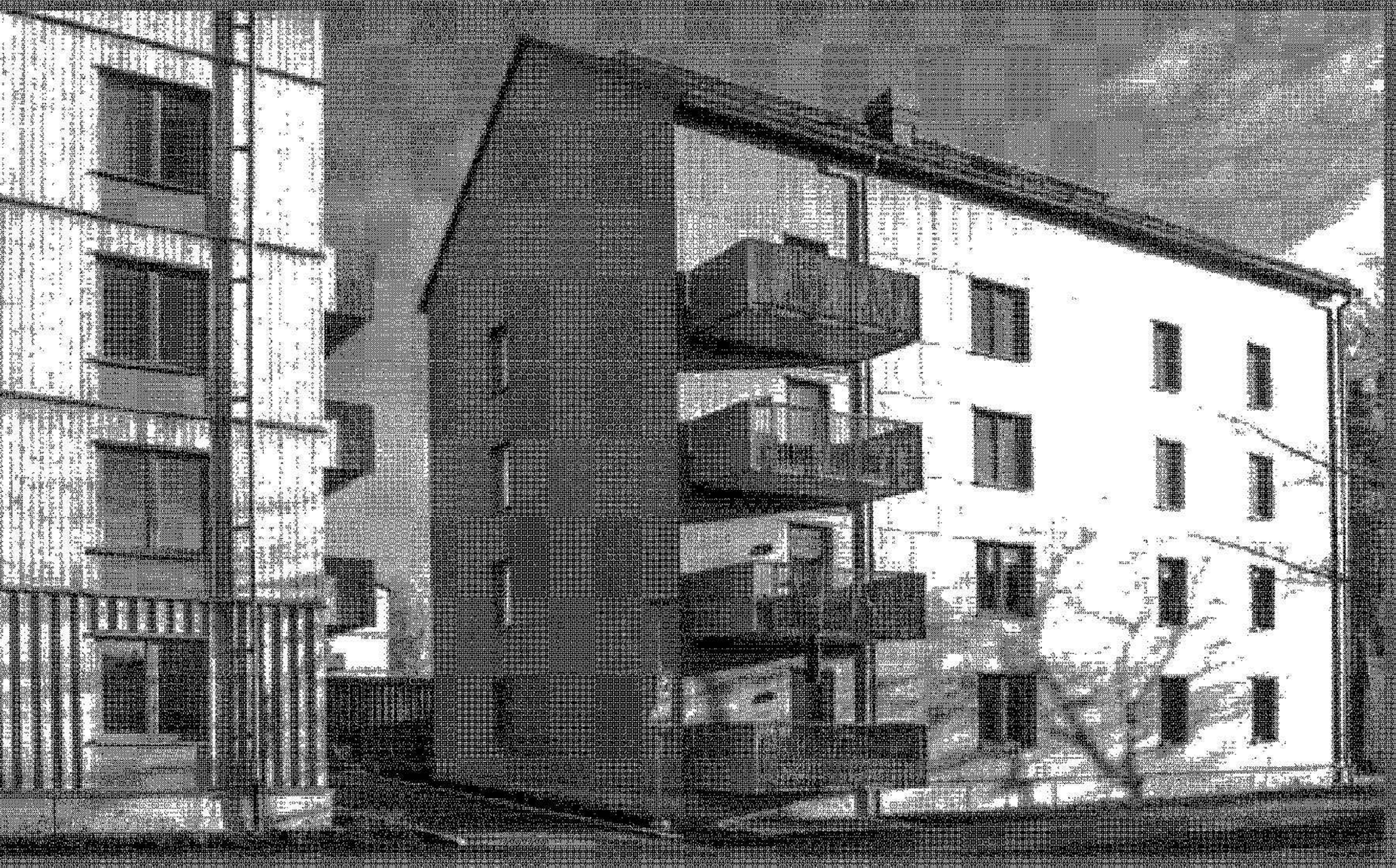
Heba i korthet
2022 i korthet
Vd har ordet

Välkommen till Heba

Heba utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Med stark finansiell ställning, stort kunnande och lokal närvaro har vi i 70 år erbjudit bostäder för människor att trivas i.
Vi utvecklar moderna och hållbara bostäder i attraktiva områden med goda kommunikationer, för livets alla faser. Vi skapar värde för både ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.
Heba – en tryggare värd.

Heba i korthet
2022 i korthet
Vd har ordet

2022 i korthet



Heba etablerar sig i Nyköping

Genom förvärv av nyproducerade fastigheter i Nyköping får Heba sina första etableringar i Sörmlandskommunen.
Läs mer på sidan 57

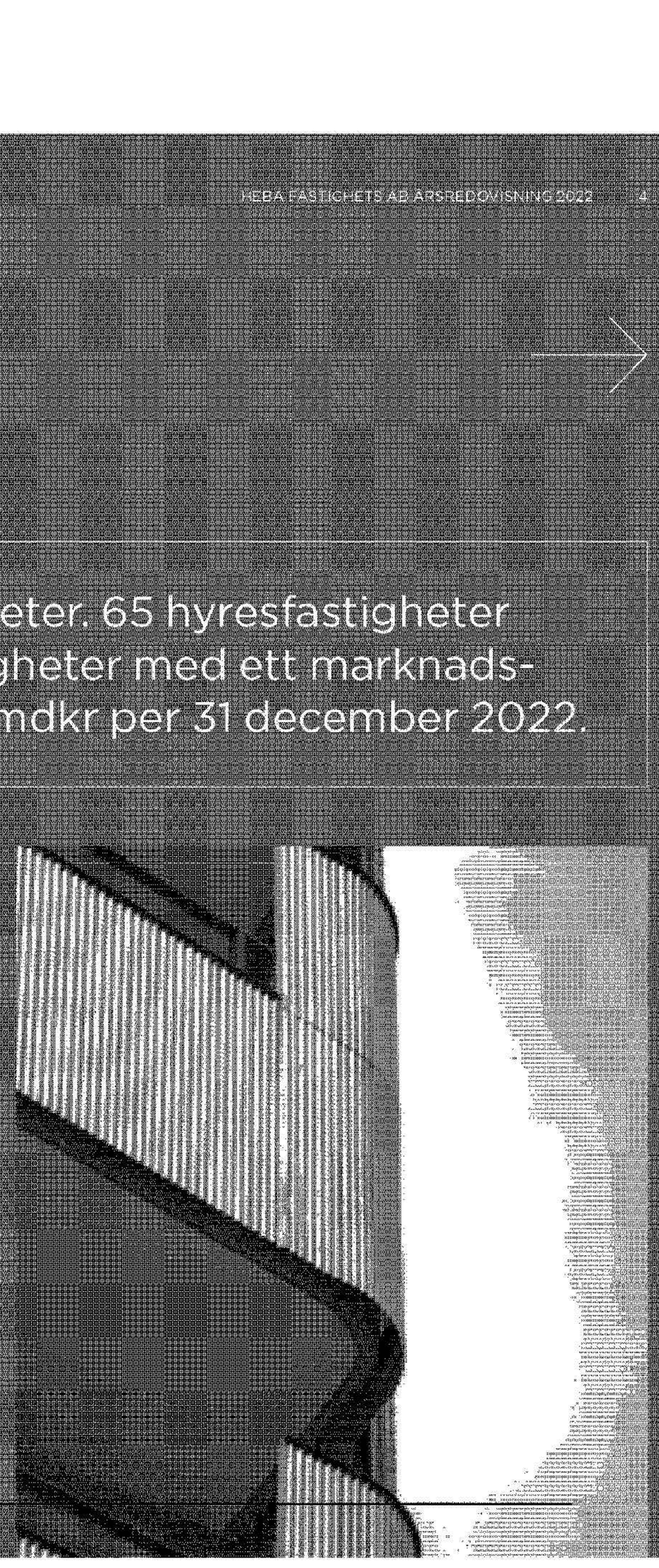
Heba äger 75 fastigheter. 65 hyresfastigheter och 10 samhällsfastigheter med ett marknadsvärde om 15,7 (14,7) mdkr per 31 december 2022.

Grönt pilotprojekt

Vi renoverar 40 lägenheter med hållbara lösningar för att pröva nya tillvägagångssätt som kan minska klimatpåverkan.
Läs mer på sidan 58

Laddbara p-platser

Under året har Heba fattat beslut om att samtliga parkeringsplatser i beståndet ska erbjuda laddningsmöjlighet för elbilar senast år 2030.



Heba i korthet
■ 2022 i korthet
Vd har ordet

238,3 mkr
uppgick förvaltningsresultatet till 2022 (228,9)

47,9 %
uppgick belåningsgraden till 2022 (41,1)



Ökad tillgänglighet för hyresgäster

Vid årsskiftet hade 72 procent av hyresgästerna laddat ner Hebas boendeapp och får nu information, bokar tvättid och tar emot hyresavier med mera direkt i mobilen.
Läs mer på sidorna 25, 43.

Heba 70 år 2022

I 70 år har Heba skapat trygga bostäder i attraktiva lägen. Tack vare engagerade och kompetenta medarbetare är Heba det stabila, långsiktiga och hållbara företaget av idag. Nu ser vi fram emot 70 nya år.



Hela beståndet i nyskick

Arbetet med Hebas renoveringsprogram har högt tempo. De senaste tio åren har 1 650 lägenheter renoverats med stambyten och energieffektiviseringar. 2027 beräknas hela fastighetsbeståndet vara i nyskick eller nyproduktion.
Läs mer på sidorna 38, 58.

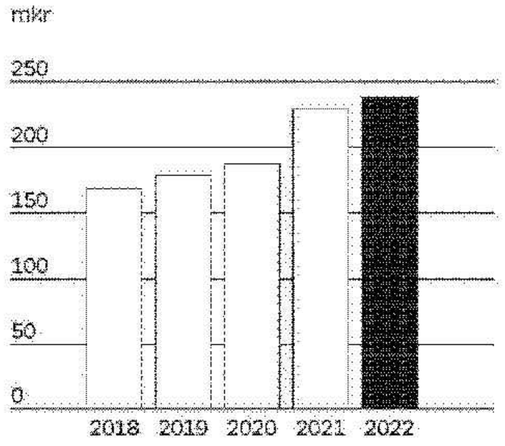
Inflyttningar i nyproduktion

I Hebas nyproducerade fastigheter i Norrtälje, Uppsala och Nyköping har hyresgäster flyttat in under 2022.
Läs mer på sidorna 60.

Heba i korthet
2022 i korthet
Vd har ordet

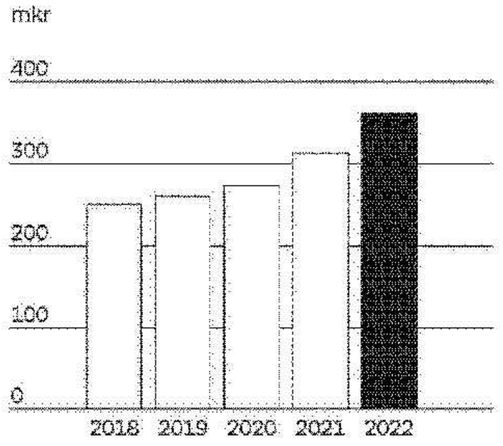
Nyckeltal

Förvaltningsresultat, 2022



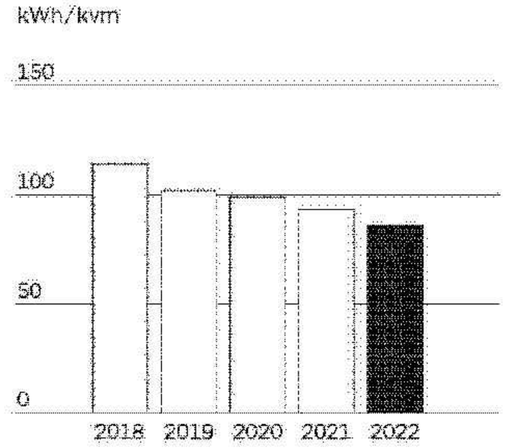
238,3 mkr

Driftsöverskott, 2022



361,7 mkr

Graddagskorrigerad energianvändning, 2022



86 kWh/kvm

		2022	2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Hyresintäkter, mkr	509,9	449,6
	Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	282,9	260,5
	Direktavkastning, %	2,3	2,2
	Bokfört värde per kvm, kr	51 344	53 767
Finansiella nyckeltal	Kassaflöde, mkr	196,6	232,7
	Investeringar, mkr	1 648,8	1 404,6
	Genomsnittsränta, %	2,3	0,9
	Förvaltningsmarginal, %	46,7	50,9
	Belåningsgrad, %	47,9	41,1
	Nettobelåningsgrad, %	48,3	41,1
	Överskottsgrad, %	70,9	69,6

		2022	2021
Hållbarhetsdata	Växthusgasutsläpp, ton CO_2e	15 283	18 252
	Miljöcertifierad yta, %	21	14
	NKI (genomförs vartannat år)	-	84,4
	Total sjukfrånvaro , %	3	3
Data per aktie	Resultat efter skatt, kr	-0,82	8,93
	Utdelning (2022 förslag), kr	0,45	0,80
	Börskurs den 31 december, kr	36,30	78,80
	Substansvärde (NAV), kr	52,73	55,73

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Heba i korthet
2022 i korthet
Vd har ordet



Starkt resultat under ett år av ytterligheter

År 2022 var ett år präglat av ytterligheter där världen gick från en global kris, pandemin, till en annan, Rysslands invasionskrig i Ukraina. Under pandemin upplevde världen trots allt ett slags högtryck som följd av stimulanser från riksbanker och regeringar. Sedan kom kriget och energikrisen och den ekonomiska stämningen blev sämre. På Heba har vi under den här turbulenta perioden haft ena foten på gaspedalen samtidigt som vi tittat på hastighetsmätaren för att se när det varit dags att lätta på gasen eller till och med bromsa lite.

Heba i korthet
2022 i korthet
■ Vd har ordet

Konjunkturer kommer och går
Vår omvärld präglas av tuffa utmaningar just nu och bilden som medier och experter målar upp är dyster. På Heba vet vi att de goda tiderna kommer tillbaka, de svåra tiderna går över. I Hebas långa historia, vi fyllde 70 år som bolag 2022, har konjunkturen skiftat många gånger. Med hårt arbete, fokus på hållbarhet, långsiktighet och finansiell stabilitet står vi starka även om tiderna kan vara tuffa för många.

Styrräntorna har höjts kraftigt för att stävja inflationen. Det har inte minst vi som är verksamma i fastighetsbranschen märkt effekterna av. Kraftigt ökade räntor, höjda byggkostnader och allt högre uppvärmningsnotor – har infallit samtidigt. I början av 2023 kommer ytterligare avgiftshöjningar. I många fall på över 20 procent för tjänster som vatten och sophämtning etc.

Heba uppvisade under 2022 ett mycket gott resultat, trots det rådande osäkra läget i omvärlden. Förvaltningsresultatet ökade med 4,1 procent till 238,3 mkr. Bolagets fastighetsvärde har ökat till 15,7 (14,7) mdkr vid slutet av 2022. De räntehöjningar som Riksbanken genomförde under 2022 kom så sent på året att resultatet för 2022 inte påverkades i någon större utsträckning. Räntehöjningarna kommer få ett större genomslag under 2023.

Marknadsvärde och avkastning
När läget på transaktionsmarknaden är oroligt är det svårt att ringa in avkastningskraven. Transaktionsvolymen i landet har gått ner under året. Det råder försiktighet och objekt förblir osålda. Hebas inriktning mot bostäder och samhällsfastigheter med mycket låg risk för vakanser är trygga segment i ett långsiktigt perspektiv. Vårt bestånd av attraktiva fastigheter i attraktiva lägen är det som gett höga värden på våra fastigheter och med det en låg direktavkastning. Trots det har vi haft en negativ värdeförändring på våra fastigheter under året. Den tidigare positiva värdeförändringen har ersatts med en negativ värdeförändring om -4,1 procent för helåret. Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter gick under året upp tack vare tillträden av nya fastigheter, 15,7 (14,7) mdkr. Historien visar att efter något enstaka år med nedgångar kommer marknaden att komma i gång igen. De senaste decennierna har den genomsnittliga värdeökningen på hyresfastigheter varit drygt 6 procent per år.

Ny syn på hyresfastigheter
Synen på den del av fastighetsmarknaden som Heba fokuserar på, hyresbostäder, ändrades under 2022. Många investerare gick från att se på hyresbostäder som bland de bästa investeringsobjekten, till att anse dem mindre attraktiva. Ett skäl till detta är att hyresfastighetsägare, till skillnad från kommersiella aktörer, inte med automatik kan höja sina hyror när inflationen tar fart. Det är i stället förhandlingar som avgör hur mycket hyrorna kan höjas. De förhandlingar som nu pågår pekar på att hyrorna kommer höjas någonstans kring 4–5 procent – väsentligt mycket mindre än inflationen. Över tid kommer obalansen att hanteras.

I enlighet med vår strategi att andelen samhällsfastigheter ska öka till 20 procent är det glädjande att konstatera att redan nu kommer 17 procent av våra hyresintäkter från samhällsfastigheter. Totalt sett är 20 procent av Hebas hyresintäkter indexreglerade med KPI.

Hög aktivitet för Heba 2022
Under 2022 färdigställde Heba hela sju renoveringsprojekt och ytterligare tre renoveringsprojekt pågick vid årets slut. Undersökningar vi gör vid inflyttning efter renovering visar att hyresgästerna är nöjda. Hela 87 procent av hyresgästerna trivs bra eller mycket bra i de lägenheter som renoverats under 2022. Vi har hållit hög takt i vårt renoveringsprogram de senaste åren och nu återstår endast några få fastigheter.

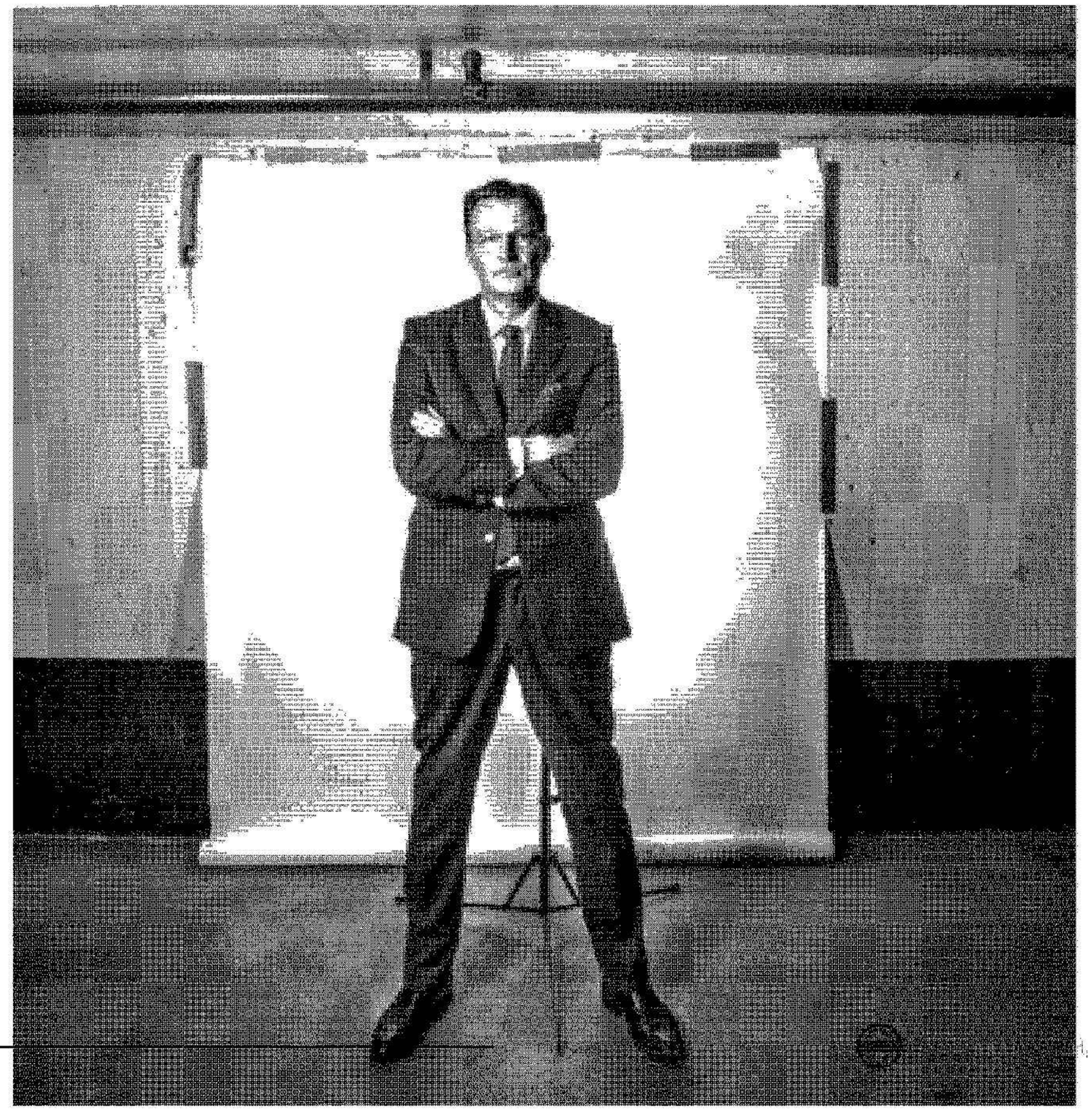
Även vad gäller nyproduktion var takten hög under året. 760 lägenheter pågick i egen produktion varav 154 färdigställs under 2023. Därutöver är 1 300 lägenheter i produktion via partnerskap och samarbeten. I linje med strategin att växa i Stockholmsregionen och Mälardalen tillträdde vi under året 187 hyresbostäder i Nyköping och 146 i Uppsala. Samtliga lägenheter är nyproducerade med investeringsstöd och fullt uthyrda. Dessutom tillträdde vi en



Hebas organisation har under året lagt mycket kraft på att bygga upp verksamheten i kommuner där Heba är nyetablerad som fastighetsägare: i Norrtälje, Uppsala, Nyköping och Enköping.

Heba i korthet
2022 i korthet
Vd har ordet

Heba har en mycket effektiv och liten organisation med duktiga medarbetare som snabbt kan ställa om till nya förutsättningar.



projektfastighet i Källberga Nynäshamn. De nya fastigheterna samt våra samarbetsprojekt kommer öka våra intäkter 2023.

Hållbarhetsarbetet intensifierades bland annat med beslut att installera laddstolpar för elbilar på alla parkeringsplatser i beståndet senast 2030. Vi beslutade också att alla nyteckade hyreskontrakt ska vara hållbara, vilket innebär att hyresgästerna förbinder sig att teckna gröna elavtal och källsortera. Ett annat exempel är ett renoveringsprojekt som genomförs med målet att välja material och tillvägagångssätt som orsakar minimal klimatpåverkan. Vi ligger långt före vår plan för att minimera utsläpp av växthusgaser från vår verksamhet.

Hebas organisation lade mycket kraft under 2022 på att bygga upp verksamheten i kommuner där Heba är nyetablerad som fastighetsägare: i Norrtälje, Uppsala, Nyköping och Enköping. Under året tog vi också viktiga steg framåt för att öka andelen samhällsfastigheter, bland annat i Uppsala.

Hur vi anpassat oss till osäkra tider, och samtidigt förberett oss

På Heba har vi under året anpassat oss till tider som präglas av osäkerhet, och samtidigt förberett oss inför att det vänder. Vi har sänkt tempot av försiktighetsskäl. Det handlar om åtgärder som att byggprojekt skjutits fram i tiden eller valts bort. Vi har färdigställt projekt där avslut legat nära i tid. Några enstaka projekt avvaktar vi beslut med tills vi vet bättre vart konjunkturen tar vägen.

Heba har en mycket effektiv och liten organisation med duktiga medarbetare som snabbt kan ställa om till nya förutsättningar. Flera nyckeltal som mäter hur effektivt vi bedriver vår verksamhet är bland de bästa i branschen, om inte allra bäst. Vår överskottsgrad är 70,9 (69,6) och vår förvaltningsmarginal är 46,7 (50,9) procent.

Vi har simulerat nattsvarta scenarier och vi ser att vi kommer igenom dem väl tack vare bra belåningsgrad och långa ränte- och kapitalbindningstider. Vi har god finansiell stabilitet. Obligationsdörren för finansiering är för tillfället stängd, men vi ser att även om vår snittränta gått upp från 0,9 till 2,3 procent, är vi fortfarande en av de aktörer som möter allra lägst räntor i branschen och våra bankkontakter är goda.

Heba en pigg 70-åring

Vi tror att det första halvåret 2023 kommer att bli en period då vi tydligt kommer se skillnaden mellan fastighetsbolagen i branschen. I en osäker marknad där en del aktörer kan tvingas att sälja, kan det till och med uppstå situationer där Heba kan göra bra affärer. Heba är en pigg 70-åring!

Avslutningsvis vill jag tacka alla hyresgäster, samarbetspartners och framför allt medarbetare som med ett stort engagemang tagit sig an ett utmanande år. Nu tar vi sats för 70 nya år.

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör Heba

Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
Mål och strategier
Affärsmodell
Intervju – Ekonomi och finans

Omvärld och strategi



Omvärldstrender

påverkar
sål och att
bidra till samhäl gen i de områden där
bolaget är verksamt. I följande avsnitt presenteras
de för bolaget viktigaste omvärldstrenderna samt
hur bolaget påverkas av och bemöter dessa.

■ Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
Mål och strategier
Affärsmodell
Intervju – Ekonomi och finans

Urbanisering och bostadsbrist

Över 70 procent av Sveriges kommuner rapporterar ett underskott på bostäder (källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022). Bristen på hyresbostäder är störst. Ungefär 90 procent av Sveriges befolkning bor i kommuner med bostadsbrist. I synnerhet i Stockholmsregionen, där Heba är verksamt, är bristen stor. Bostadsförmedlingen i Stockholm hade i slutet av 2022 nästan 775 000 personer registrerade i sin kö. Av dessa sökte 92 644 personer aktivt efter en bostad. Den genomsnittliga kötiden för att få en hyreslägenhet i Stockholmsregionen var 9,4 år. Pandemin har inte nämnvärt påverkat bostadsmarknaden och köbildningen i Stockholmsområdet. Den försämrade konjunkturen under 2022 kommer emellertid att minska byggtakten rejält under 2023 i såväl Stockholmsområdet som landet i övrigt.

RESPONS

Efterfrågan på Hebas hyresbostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen är mycket hög. Det gäller såväl hyresbostäder som äldreboenden, förskolor, ungdomsbostäder och LSS-boenden. För att möta efterfrågan har Heba som mål att fortsätta växa i Stockholmsregionen och Mälardalen med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter. Heba bygger även bostadsrätter som viktigt komplement till hyresrätter för att öka möjligheten att få markanvisningar. Heba har under senare år breddat sin närvaro både i Stockholmsregionen och Mälardalen. I takt med att konjunkturen försvagats och byggandet har minskat har även Hebas expansion slagit av på takten.

Klimatkris

Världen står inför en klimatkris och alla samhällsaktörer behöver ställa om och verka för att minska utsläppen av växthusgaser. Att alla medverkar är helt nödvändigt för att nå målet som världens länder har lovat att begränsa uppvärmningen till, med siktet inställt på att inte överstiga 1,5 grader. Krisen har kortsiktigt förvärrats genom kriget i Ukraina som lett till höga prisökningar på energi. Enligt FN:s klimatpanel IPCC är risken hög för bland annat stigande havsnivåer, extrema väderhändelser, smältande glaciärer och förändrade förutsättningar för jordbruket. För fastighetsbranschen är energibesparande åtgärder särskilt prioriterade. Enligt branschorganisationen Fastighetsägarna står sektorn ensam för närmare en tredjedel av den totala energianvändningen i Sverige och en sjättedel av koldioxidutsläppen i scope 1 och 2.

RESPONS

Hebas långsiktiga mål är att förvaltningen ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten senast år 2045. För nyproduktionen krävs branschgemensamma insatser för att bli klimatneutral. Målen ligger i stor utsträckning till grund för Hebas dagliga hållbarhetsarbete samt bolagets hållbarhetsstyrning. Heba lägger stor vikt vid att bygga hus för framtiden, med ansvar för klimat och miljö. Alla nybyggda fastigheter miljöcertifieras och Heba beaktar koldioxidpåverkan redan i planeringsstadiet. Vid större ombyggnader utför Heba energieffektiviseringsåtgärder. Kartläggningar av hur verksamheten påverkas av olika klimatförändringar har genomförts för att proaktivt ta fram åtgärder som behövs. Det har utmynnat i att klimatanpassningar av fastigheter sker. Ett exempel på anpassning är projektet Älvdansen som du kan läsa mer om på sidan 60. Arbetet med att utrusta befintliga fastigheter med bergvärme och solceller där det är lämpligt har fortsatt.

Digitalisering

Digitaliseringstrenden påverkar de flesta branscher, även fastighetsbranschen. Det saknas initiativ i branschen för att samordna de fastighetstekniska systemen och fastighetens olika flöden. Som exempel på digitala verktyg kan nämnas övervakning av energi- och vattenanvändning, digital besiktning och processautomatisering. En samordnande lösning skulle kunna effektivisera fastighetsförvaltning. Idag möjliggör digitala lösningar för människor att kunna arbeta på distans. Utvecklingen mot flexibla arbetsplatser och hemarbete kräver att fastigheterna är uppkopplade, ett behov som accelererade under coronapandemin. Behovet av flexibla lösningar finns kvar även när arbetslivet normaliserats. Den fortsatta utbyggnaden av kommunikationsnätet i Stockholmsregionen och Mälardalen förbättrar pendlingsmöjligheterna och gör det möjligt för fler att pendla längre sträckor till den fysiska arbetsplatsen.

RESPONS

Heba arbetar aktivt med digitala lösningar för att öka servicen för hyresgästerna och effektivisera förvaltningen. Målbilden är en digital helhetslösning för förvaltningen, där de tekniska systemen delar information mellan varandra. När alla hus är enhetliga och uppkopplade i samma system kan vi enkelt se avvikelser och agera proaktivt för att effektivisera förvaltningen. Som ett steg på vägen har Heba infört digitala tvillingar, det vill säga 3D-modeller av alla fastigheter, där komponenterna i fastigheterna är införda. Heba följer noga den tekniska utvecklingen för att över tid utnyttja tekniken effektivt i verksamheten. Exempel på digitala lösningar som Heba tillhandahåller för att ge hög service till hyresgästerna är boendeappen. Hyresgästerna ska självklart ha leverantörssäkert bredband med möjlighet till bra operatörer.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, EH, NF

■ Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
Mål och strategier
Affärsmodell
Intervju – Ekonomi och finans

Allt äldre befolkning

Medellivslängden i Sverige har under de senaste decennierna ökat, även om coronapandemin inneburit ett hack i kurvan för första gången på många år. Behovet av fler äldreboenden ökar. Samtidigt minskar den yrkesaktiva andelen av befolkningen och antalet invånare som är 80 år eller äldre kommer enligt SCB att öka med 50 procent mellan 2019 och 2030. Fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter och äldreboenden växer också på grund av att många av de äldre anläggningarna inte möter dagens krav och därför måste renoveras eller avvecklas. Omkring 85 procent av samhällsfastigheterna är idag i kommunal ägo, men Heba förväntar sig en omställning till en ökad andel privatägda fastigheter. Kommunerna kommer i allt högre grad hyra i stället för att äga.

RESPONS

Heba äger flera fastigheter som rymmer äldreboenden idag och andelen samhällsfastigheter ska öka från 10 procent 2020 till 20 procent år 2025. Öppenhet finns för att skapa biståndsbedömda trygghetsboenden, som är funktionellt utformade och erbjuder stöd och hjälp till äldre i hemmiljö samt gemensamhetsytor för umgänge. Genom Hebas kunnande och engagemang erbjuder bolaget hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Under 2022 fortsatte andelen samhällsfastigheter att öka i Hebas portfölj.

Globala kriser

När Coronapandemins påverkan på samhället minskade i omfattning under början av 2022 kom nästa kris. Ryssland invaderade Ukraina. Kriget utlöste, utöver en humanitär kris, en global energikris när sanktioner infördes mot ryska fossila bränslen. Det har påverkat hela världens ekonomi, med fokus på Europa. Bränslepriser har skjutit i höjden och inflationen har drivits upp till de högsta nivåerna på flera decennier och den ekonomiska konjunkturen har mattats avsevärt. Samtidigt har räntorna stigit kraftigt när Riksbanken höjt räntorna för att motverka den höga inflationen. Nedgången i ekonomin har påverkat även fastighetsbranschen inte minst när ny- och ombyggnationerna blir färre.

RESPONS

Heba har kontinuerligt följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer kopplat till Covid-19 och anpassat verksamheten i enlighet med dessa. När restriktioner helt togs bort under 2022 återgick verksamheten hos Heba till mer av ett normalläge. Som ägare av hyresfastigheter har Hebas lönsamhet varit opåverkad av pandemin. Bolaget har inte sett någon skillnad i hyresinbetalningar. Energikrisen i kölvattnet av kriget i Ukraina har påverkat Hebas verksamhet bland annat genom att priset för uppvärmning har blivit högre. När den ekonomiska oron tilltagit och räntekostnaderna ökat har bygg- och transaktionsaktiviteten blivit lägre. Den höga inflationen påverkar också hyresförhandlingarna, där höjda hyror ger högre hyresintäkter. För att stötta i den humanitära kris kriget fört med sig har Heba bidragit med hyreslägenheter till ukrainska flyktingar som sökt sig till Sverige.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, EH, NF

Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
Mål och strategier
Affärsmodell
Intervju – Ekonomi och finans

Marknadsutmaning **Hyresregleringen**

En stor del av den svenska hyresrättsmarknaden har varit underkastad hyresreglering genom olika regelverk sedan 1942 då en krislagstiftning infördes. Det senaste regelverket brukar benämnas bruksvärdessystemet och utgör resultatet av tvingande bestämmelser.

Kortfattat präglas det kollektiva förhandlingssystemet av Hyresgästföreningens dominerande ställning. Organisationen förhandlar ensam om hyrorna för i praktiken nästan hela det svenska bostadshyresbeståndet. Effektiva rättsmedel som kan utgöra ett alternativ till uppgörelser med föreningen saknas. Hyresgästföreningens förhandlingsrätt grundar sig på en förhandlingsordning som gäller för huset. En förhandlingsordning kan beskrivas som ett kollektivavtal som reglerar en hyresgästförenings rätt att förhandla hyresvillkoren, inbegripet hyrorna för lägenheterna i huset. Det kan liknas vid fackets rätt att förhandla lönerna på arbetsplatsen. I Sverige finns en förhandlingsordning som gäller för en majoritet av flerbostadshusen.

Hyresnivån för en lägenhet bestäms då en förhandlingsordning börjar gälla för lägenheten. Den första förhandlade hyran kan sättas vid nyproduktion eller vid en senare tidpunkt. För nyproduktion kan den förhandlade hyran vara antingen en bruksvärdeshyra, det vill säga en hyra som sätts huvudsakligen genom jämförelser med andra likvärdiga lägenheter på samma ort. Eller en presumtionshyra, vilken bestäms med hänsyn till bland annat kostnader och hyresvärdens avkastningskrav. Den första förhandlade hyran revideras sedan antingen vid de årliga hyresförhandlingarna eller när någon av parterna i förhandlingsordningen begär bruksvärdesförhandling. De årliga hyresförhandlingarna brukar medföra att hyran höjs med den överenskomna räntesatsen. Sådana förhandlingar brukar ske efter att lägenheten genomgått renoverings- och moderniseringsarbete eftersom bruksvärdet höjs.

Hyresregleringens påverkan på marknadsvärderingen
Inom bruksvärdessystemet är prissättningen av lägenheten frånkopplad hyreskontrakt. Detta innebär att priset för lägenheten inte får höjas när en hyresgäst flyttar in utan förhandlingar med Hyresgästföreningen. Mellan 1970-talet och 2010 agerade allmännyttan hyresnormerande, vilket innebar att hyror för privata hyresvärdar sattes i relation till hyresnivåerna hos de allmännyttiga bostadsbolagen. Efter 2011 års reform ska förhandlade hyror i stället agera normerande för både allmännyttan och privata hyresvärdar samtidigt som de förhandlade hyrorna är i dominerande ställning på bostadshyresmarknaden.

Hyresregleringen har medfört att skillnaderna mellan hyresnivåerna i nyproduktion och äldre bestånd är mycket stora. Hyror i äldre bostadsbestånd inom tullarna i Stockholm är ofta i nivå med, eller till och med lägre än, motsvarande bostad i närförort eller satellitorter till Stockholm. Det geografiska läget och ett områdes attraktivitet återspeglas i mycket begränsad utsträckning i hyresnivån. Detta betyder bland annat att direktavkastningen är lägre (högt värde men lågt driftnetto) på äldre fastigheter i A-lägen (eftertraktade gator innanför tullarna) än i nyproduktion i stockholmsförorter. Direktavkastningen har under lågräntеåren varit högre i nyproducerade hus inom ramen för svensk hyresreglering. Detta har medfört att många hyresvärdar som är verksamma på Stockholmsmarknaden systematiskt bytt ut eller kompletterat med nyproduktion i sitt bostadsbestånd. Heba är inget undantag.

Många av Hebas hyresbostäder byggdes på 1940-, 1950- och 1960-talen. Heba har sedan år 2010 utfört omfattande ombyggnationer med målsättningen att modernisera och energieffektivisera det äldre fastighetsbeståndet. Renoverings- och moderniseringsarbetena har varit uppskattade av våra hyresgäster. Enligt kundnöjdhetsundersökningar efter renovering som en fristående aktör genomförde år 2022, uppger 87 procent av hyresgästerna att de är nöjda med sin lägenhet efter återflytt. Därutöver har Heba sålt äldre fastigheter med stora renoveringsbehov för att investera i nyproduktion.

Heba och hyresregleringen
Hyresregleringens varaktighet, omfattning och svårförutsägbara tillämpning har sammanfattningsvis varit en stor utmaning i att kunna skapa goda förutsättningar för en effektiv svensk bostadsmarknad där det varit lönsamt att investera långsiktigt. Trots detta har Heba lyckats vara en framgångsrik aktör på Stockholms hyresbostadsmarknad i över 70 år genom att anpassa sig efter regelverket.

Hyresregleringen har å andra sidan medfört att bostadsbristen alltjämt gör sig gällande i Sverige, framför allt de hyresmarknader som Heba verkar på. Den stora efterfrågan minskar risken för vakans, särskilt i det äldre bostadsbeståndet. Hyresstrukturen har medfört inlåsningseffekter på hyresmarknaden, vilket påverkar rörligheten på marknaden. Att hyran är för låg i Hebas orenoverade fastigheter gör att personer bor kvar trots att de skulle kunna eller borde flytta vidare till annat boende utifrån förändrad livssituation. Bostadssökande är i regel hänvisade till nyproducerade hyreslägenheter eller bostadsrättsmarknaden – ett alternativ som framför allt missgynnar ungdomar som vill bo nära stadskärnan. I Stockholmsområdet finns det begränsade möjligheter att bygga nytt som är billigt. Här har politiken en viktig roll att fylla.

Hebas tillväxtstrategi
Hebas tillväxtstrategi innebär att bolaget ska växa inom samhällsfastigheter och nyproducerade hyresfastigheter genom förvärv eller egna projekt. Detta möjliggör högre avkastning per fastighet. I takt med att Stockholm växer kommer också delar av Hebas äldre bestånd att betraktas som alltmer centralt belägna, vilket i framtiden kan skapa förutsättningar för högre avkastning trots hyresregleringen.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Omvärldstrender
Hyresvärdarlagen
Hebas roll på marknaden
Intervju - Digitalisering
Strategiskt samverk
Mål och strategier
Affärsmodell
Intervju - Ekonomi och finans

Samma avvakta

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholms-regionen 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.

Omvärldstrender
Hyresregleringen
■ Hebas roll på marknaden
Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
Mål och strategier
Affärsmodell
Intervju – Ekonomi och finans

En marknad präglad av avvaktan och osäkerhet
Geopolitisk oro präglade världen under stora delar av 2022. När pandemin såg ut att börja klinga av i början av 2022 invaderade Ryssland Ukraina. Det utlöste en energikris i Europa som vi ännu inte sett slutet av. Till följd av höga energipriser nådde inflationen i världen den högsta nivån på flera decennier och konjunkturen försvagades i takt med att centralbankerna höjde styrräntorna i sina försök att stävja inflationen. Den försämrade makroekonomiska utvecklingen gjorde att likviditeten i kapitalmarknaden för fastighetsbolag försämrades kraftigt med högre finansieringskostnader som följd och en lägre transaktionsaktivitet. Byggkonjunkturen har försämrats i hela landet och Hebas marknader, Stockholmsregionen och Mälardalen, har också påverkats.

Stabil aktör som vuxit geografiskt
Hebas strategi är att fortsätta växa som fastighetsägare i Stockholmsregionen och Mälardalen i attraktiva lägen med god potential och goda kommunikationer. Bolaget är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter, för att möta regionens starka efterfrågan när befolkningen växer och många blir äldre. I slutet av 2022 uppgick bolagets fastighetsvärde till 15,7 (14,7) mdkr.

1/3
av den vuxna befolkningen i Sverige bor i hyresrätt enligt Hyresgästföreningen

775 000
personer stod i kö för en bostad via Bostadsförmedlingen i Stockholm 2022

19 530
lägenheter förmedlades till nya hyresgäster i Stockholm under 2022

Stark bostadsmarknad trots oro i världen
Hebas målsättning är hållbar tillväxt och förbättrad intjäningsförmåga. I Stockholmsregionen är efterfrågan på hyresbostäder mycket hög. Efterfrågan drivs av inflyttning till storstadsregionen och hög befolkningskoncentration. I slutet av 2022 stod nästan 775 000 personer i kö för en bostad via Bostadsförmedlingen i Stockholm, varav 92 644 aktivt sökte lägenhet. Under året förmedlades 19 530 lägenheter till nya hyresgäster under året. Genomsnittlig kötid för hyresrätter var 9,4 år. För att möta den stora efterfrågan har Stockholms stad som målsättning att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030. Målet ska nås i en marknad med utmanande förutsättningar i form av brist på såväl byggbar mark som kvalificerad arbetskraft, ett mål som kan bli svårare att nå i takt med att byggkonjunkturen försvagats i kölvattnet av den svagare ekonomiska utvecklingen.

Hyresrätten fortsatt viktig del av bostadsmarknaden
Hyresrätten är en trygg boendeform där de boende inte behöver tänka på underhåll och service. Den kräver inget kapital av hyresgästen, och bidrar därmed till flexibilitet och rörlighet på bostadsmarknaden. Ett tillräckligt utbud av hyresrätter är viktigt såväl för enskilda individer som för samhällets och näringslivets utveckling. Omkring en tredjedel av den vuxna befolkningen i Sverige bor i hyresrätt, enligt Hyresgästföreningen. Se sidan 14 för mer information om Hebas syn på hyresregleringen.

Hög geografisk koncentration
Heba har ett koncentrerat fastighetsbestånd både geografiskt och med avseende på fastighetstyp. Fastigheterna ligger i attraktiva områden i Stockholm, Huddinge, Botkyrka, Salem, Lidingö, Sollentuna, Täby, Vallentuna, Österåker, Norrtälje, Uppsala, Enköping, Nynäshamn och Nyköping. Närheten till kollektivtrafik, oftast spårbunden, är en av de faktorer Hebas områden har gemensamt. Heba växer genom förvärv, markanvisningar och ombyggnationer. Bolagets tillväxt sker via investeringar i hyresrätter och samhällsfastigheter, men även bostadsrätter via partnerskap och samarbeten. Samhällsfastigheter har ofta långa kontrakt med privata och offentliga aktörer vilket utgör ett bra komplement till hyresbostadsbeståndet.

Avvaktande hållning på transaktionsmarknaden
Transaktionsmarknaden, som var rekordstark 2021, gick in i en lugnare fas under 2022. I det klimat som rått med hög inflation, räntehöjningar och hög osäkerhet överlag har investerare varit försiktiga. Den nordiska fastighetsmarknaden var fortfarande attraktiv för utländska investerare enligt analyser från fastighetsbedömare som JLL, Newsec och Pangea Property Partners, men avsluten var få. De genomsnittliga direktavkastningskraven på transaktionsmarknaden, som sjunkit under senare år, vände under 2022 upp när stigande finansieringskostnader höjde direktavkastningskraven. Transaktionsvolymen för bostadsfastigheter i Sverige uppgick, enligt Svefa, till cirka 43 miljarder 2022. Utsikterna för fastighetsmarknaden är osäkra, men de flesta prognoser pekar på en nedgång både i fastighetsvärden och nyproduktion.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, EH, CH, JV, PF, EH, MF

Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
■ Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
Mål och strategier
Affärsmodell
Intervju – Ekonomi och finans

På väg mot en digitaliserad helhetslösning

ULRIKA THORILDSSON
FASTIGHETSCHEF I HEBA

Intervju



Hebas digitalisering är på väg mot en helhetslösning, där alla system delar information med varandra i en slags samlingsportal. Med en helhetslösning kan vi arbeta mer proaktivt och effektivisera förvaltningen. Med digitala tvillingar har Heba tagit ett stort steg i rätt riktning.

Digitala lösningar har Heba inom alla områden i verksamheten. För hyresgästen handlar det om lösningar som förbättrar servicen. För fastigheterna handlar det om att göra förvaltningen resurseffektiv. Verksamhetsövergripande handlar det om att digitalisera våra arbetsprocesser. Den övergripande målbilden är en helhetslösning, där alla system delar information med varandra i en slags samlingsportal. När varje hus i sig utgör ett system, blir alla hus tillsammans också ett system. Då kan vi enkelt se avvikelser och arbeta proaktivt för att effektivisera förvaltningen. Affärsmålet är att öka digitaliseringen för att minska kostnaderna och öka servicen till våra hyresgäster.

Ulrika Thorildsson
- Fastighetschef på Heba sedan 2019
- 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen
- Tidigare arbetsgivare: Micasa Fastigheter AB, Svenska Bostäder, Ericsson
- Driftingenjör KTH
- Född 1968

Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
■ Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
Mål och strategier
Affärsmodell
Intervju – Ekonomi och finans

Intervju

Hur långt har Heba kommit på vägen mot en helhetslösning?
Idag använder vi våra digitala tvillingar, det vill säga digitala 3D-modeller av våra fastigheter, för att söka information om respektive fastighet från kontoret i stället för att åka ut till fastigheten. 2021 konverterade vi alla ritningar från 2D till 3D. Under 2022 har vi fyllt de digitala 3D-bilderna av fastigheterna med komponenter, vilket betyder information om var olika saker finns exempelvis vattenavstängningen, elmätare, fläktar eller placeringen av brandsläckare. Även temperaturgivarna som finns i varje lägenhet läggs in i 3D-modellen.

Vad är nästa steg?
Vi fortsätter fylla våra modeller med ännu fler komponenter. Nästa stora steg är att de olika systemen vi jobbar med i fastigheten ska kunna förstå varandra och föra över information mellan varandra. För att det ska ske krävs ett oberoende integrationslager som tolkar informationen. Nu söker vi en lösning som kan leverera den funktionen.

Hur långt bort ligger helhetslösningen?
Vi bevakar marknaden och när vi hittar rätt lösning kommer vi agera. Det vi gör nu med våra digitala tvillingar är ett förberedande arbete.

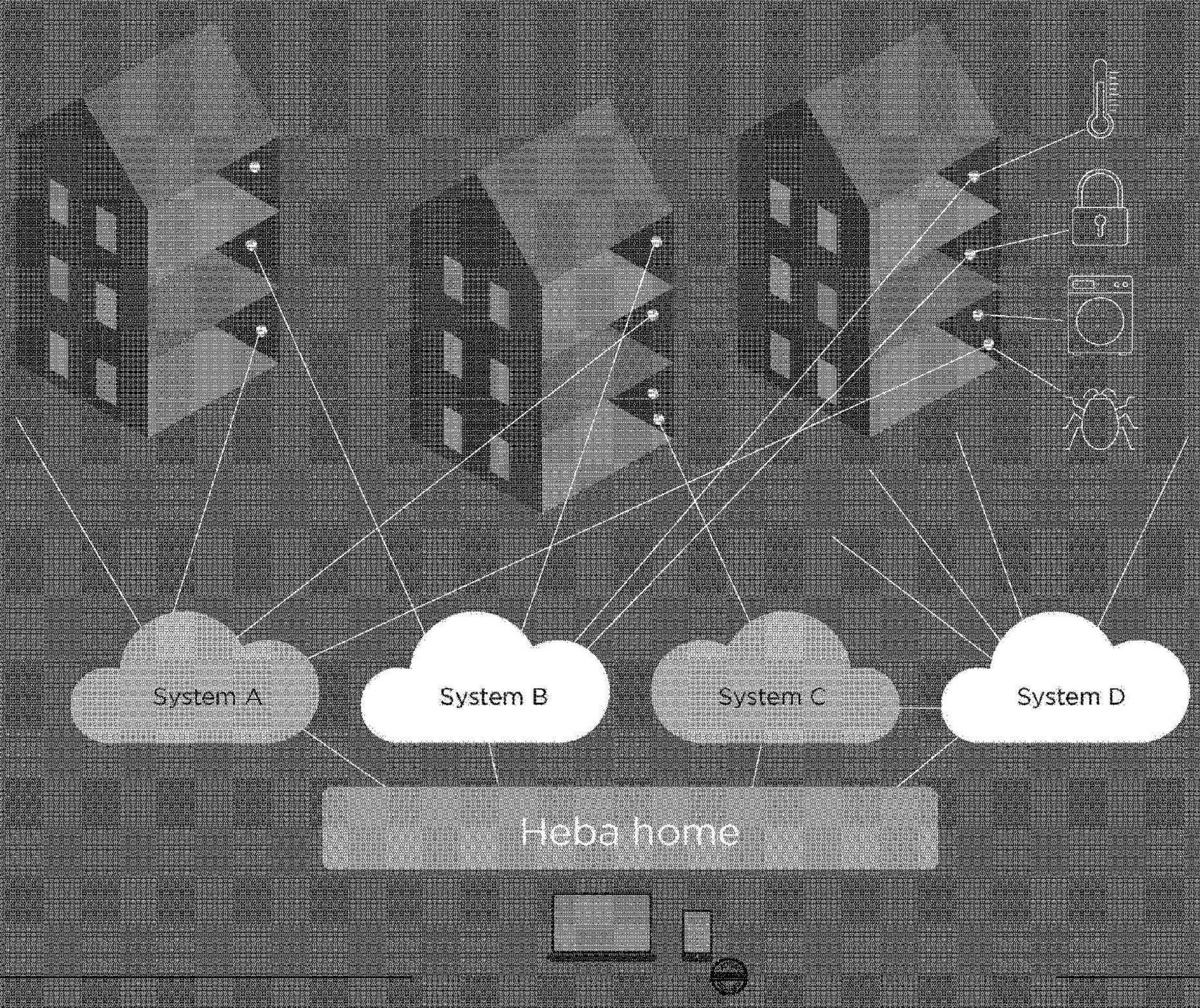
Kan du ge några exempel på proaktiva funktioner?
Det kan vara sensorer som installeras i fastigheten och som tidigt talar om när något är fel. Till exempel en fuktsensor som ger utslag om det finns vatten i ett utrymme där det inte ska finnas vatten. Då kan vi i tidigt skede se när det läcker på en specifik plats i husets digitala tvilling och åtgärda läckan med en gång och minimera skadan. Har vi problem med en hiss kan vi snabbt se data om hissen och därmed veta vad som behöver göras för att åtgärda felet. I stället för att hissfirman ska lägga tid på att åka ut och felsöka.

Hur ser målbilden ut för Hebas digitalisering?
Då pratar vi om Heba Eco, där alla system arbetar tillsammans i ett ekosystem. Systemen drar nytta av varandras information och jobbar tillsammans för att vi ska kunna ge våra hyresgäster det bästa tänkbara boendet. Där vi kan utnyttja alla möjligheter att vara hållbara och nyttja våra resurser så effektivt som möjligt.

Hur ser digitaliseringen ut i fastighetsbranschen?
Fastighetsbranschen ligger långt efter jämfört med många andra branscher. Jag tror att branschen präglas av traditionella arbetsmetoder på individ- och produktnivå. Fastigheten har aldrig varit den gemensamma nämnaren, utan det har varit de olika produktslagen var för sig. För att få status för en fastighet ur ett helhetsperspektiv måste vi djupdyka i många olika system. I stället för att öppna upp information om systemen så att det blir enkelt för oss som förvaltare att se helheten. Vi behöver öppna upp för att kunna hitta lösningar där information delas av flera.

Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
■ Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
Mål och strategier
Affärsmodell
Intervju – Ekonomi och finans

Hebas digitala ekosystem



Heba Eco

Målbilden för Hebas digitalisering är att alla system arbetar tillsammans i ett ekosystem. Systemen drar nytta av varandras information och jobbar tillsammans så att Heba kan ge hyresgästerna det bästa tänkbara boendet. Då kan vi utnyttja alla möjligheter att vara hållbara och nyttja våra resurser så effektivt som möjligt.

Nästa steg – oberoende integrationslager

För att alla system i en fastighet ska kunna föra över information mellan varandra krävs ett oberoende integrationslager (Heba home). Tills funktionen är på plats fortsätter Heba fylla de digitala tvillingarna av fastigheterna med fler komponenter.

Proaktiv förvaltning

Sensorer som installeras i en fastighet gör det möjligt för Heba att vara proaktiva. Till exempel en fuktsensor som ger utslag om det finns vatten i ett utrymme där det inte ska finnas vatten. Då kan vi i tidigt skede se när det läcker på en specifik plats i husets digitala tvilling, åtgärda läckan med en gång och minimera skadan.

Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
Mål och strategier
Affärsmodell
Intervju – Ekonomi

Strategiskt ramverk

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

VÅR VISION

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

VÅR AFFÄRSIDÉ

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

VÅRT VARUMÄRKESLÖFTE

Heba – en tryggare värd

VÅRA KÄRNVÄRDEN

Närvarande

I alla våra relationer och kontakter är vi nära, synliga och tillgängliga.

Trygga

Vi är pålitliga, erfarna och har ett långsiktigt perspektiv i allt vi gör.

Engagerade

Vi är öppna, omtänksamma, jobbar hårt och drivs av vilja att utvecklas. Det finns alltid ett till steg att ta.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
■ Mål och strategier
Affärsmodell
Intervju – Ekonomi

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Hebas övergripande strategiska inriktning är hållbar och lönsam tillväxt i Stockholmsregionen och Mälardalen. Bolagets kärnverksamhet är hyresbostäder och ungdomsbostäder samt samhällsfastigheter som äldreboenden, förskolor och LSS-boenden. Bolaget vill skapa värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap. Genom kunnande och engagemang vill bolaget erbjuda hållbara trygga boenden att trivas i under livets olika faser.

För att effektivt kunna verkställa den strategiska inriktningen har bolaget definierat fem målområden med tillhörande strategier.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
■ Mål och strategier
Affärsmodell
Intervju – Ekonomi

1 Tillväxt med finansiell stabilitet

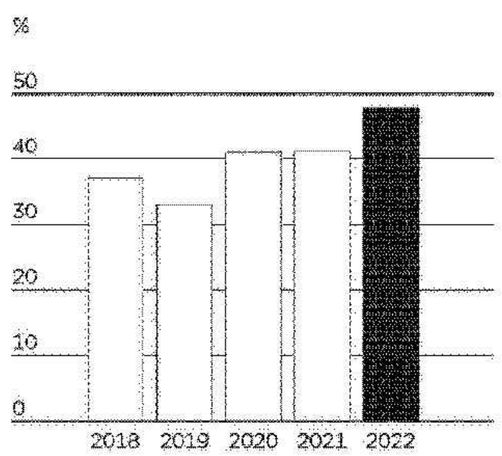
Heba ska öka lönsamheten genom tillväxt med bibehållen stark finansiell ställning. Vår kärnverksamhet är hyresbostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen.

FINANSIELLA MÅL
Förvaltningsresultatet ska årligen öka med 10 procent. Belåningsgraden ska över tid inte överskrida 50 procent. Den ekonomiska verkningsgraden ska öka enligt nedan:
– Förvaltningsmarginal: ca 50 procent
– Direktavkastning: ca 3 procent
– Överskottsgrad: ca 75 procent

STRATEGI
Tillväxt och föryngring av fastighetsbeståndet ska ske genom förvärv, avyttringar, nyproduktion samt renoveringsprogram av befintligt bestånd. Bolaget strävar efter att bredda det geografiska området, arbeta med förtätning i eget bestånd, skapa samarbeten med befintliga och nya partners samt aktivt söka marknanvisningar i en handfull utvalda kommuner. Tillväxten ska vara lönsam, hållbar och ske med bibehållen finansiell stabilitet.

BELÅNINGSGRAD
Soliditeten ska uppgå till lägst 40 procent och belåningsgraden ska över tid vara högst 50 procent. I slutet av 2022 var soliditeten 43,1 procent (48,3) och belåningsgraden 47,9 procent (41,1). Andelen samhällsfastigheter ska öka från 10 procent till 20 procent senast 2025.

Belåningsgrad



Mål, högst **50%** → Utfall **47,9%**

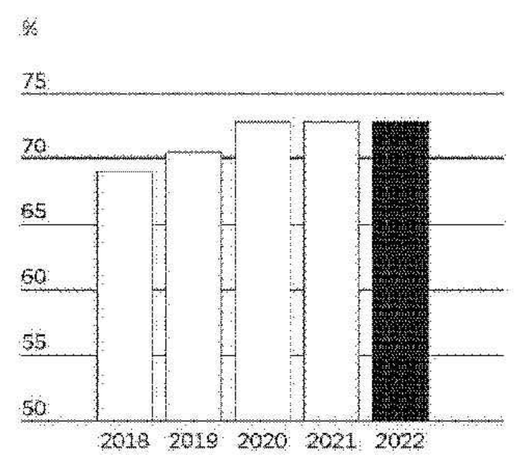
2 Utdelning till aktieägarna

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

STRATEGI
Genom kostnadskontroll, finansiell stabilitet och stabil tillväxt blir Heba den stabila utdelaren.

UTDELNING I PROCENT AV FÖRVALTNINGSRESULTAT
Förvaltningsresultatet 2022 uppgick till 238,3 mkr (228,9) och de senaste fem åren har aktieutdelningen varit mellan 68–73 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

Utdelning i procent av förvaltningsresultat



Mål **70%** → Utfall **72,9%**

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
■ Mål och strategier
Affärsmodell
Intervju – Ekonomi

3 Aktivt hållbarhetsarbete

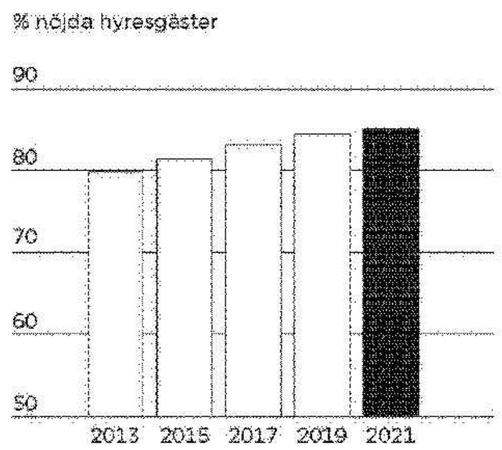
Heba ska ha ett aktivt hållbarhetsarbete som speglas i allt bolaget gör. I det dagliga arbetet, såväl som i bolagets långsiktiga förhållningssätt till fastighetsutveckling och förvaltning. Senast år 2030 ska fastighetsförvaltningen vara klimatneutral och hela verksamheten senast år 2045.

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

STRATEGI
Som en engagerad och erfaren fastighetsägare, med långsiktigt perspektiv på ägande och förvaltning, ska Heba erbjuda god service och ett tryggt, hållbart boende. Fastighetsförvaltning ska ske med egen personal och Hebas medarbetare ska vara engagerade, nära och tillgängliga i relationen med hyresgästerna.

SERVICEINDEX
Serviceindex uppgick till 85 procent (84,4) i den mätning som genomfördes våren 2021. Det är en ökning sedan förra mätningen 2019. Heba nådde målet om ett serviceindex som är högre än eller i nivå med branschen. Branschmedelvärdet i Storstockholm var 79,3 procent. Mätning sker vartannat år och nästa mätning äger rum 2023.

Serviceindex



Mål: ≥ bransch → Utfall: 85%



Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
■ Mål och strategier
Affärsmodell
Intervju – Ekonomi

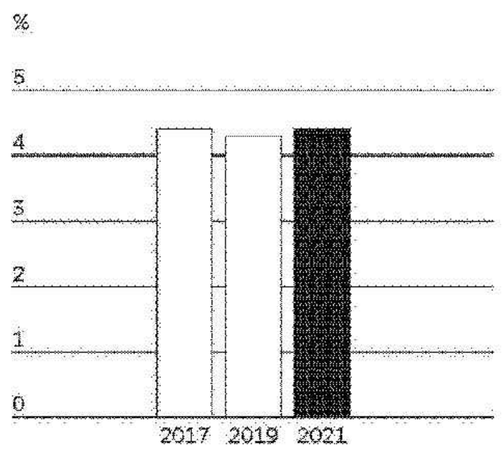
3 Aktivt hållbarhetsarbete

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE
NMI – Heba ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare som uppmuntrar medarbetarna till kompetensutveckling och samarbete.

STRATEGI
Heba lägger stor vikt vid att behålla duktiga medarbetare och attrahera nya talanger. Bolaget uppmuntrar friskvård, erbjuder en jämställd och sund arbetsmiljö samt investerar i medarbetarnas kompetensutveckling. Heba genomför en medarbetarundersökning vartannat år för att identifiera förbättringsområden samt följa upp hur väl bolaget lyckas med målsättningen att vara en attraktiv arbetsgivare.

MEDARBETARINDEX
Målet är att bibehålla den höga nivå vi har i medarbetarundersökningen. Den senaste medarbetarundersökningen genomfördes 2021 och visade ett NMI-värde på 4,4 (4,3) på en 5-gradig skala. 95 procent av medarbetarna kan rekommendera Heba som arbetsgivare. Jämställdhetsarbete är ett prioriterat område för Heba. Hebas ledningsgrupp består av fyra kvinnor och två män. I Hebas styrelse är två av fem ledamöter kvinnor.

NMI-värde (1–5)



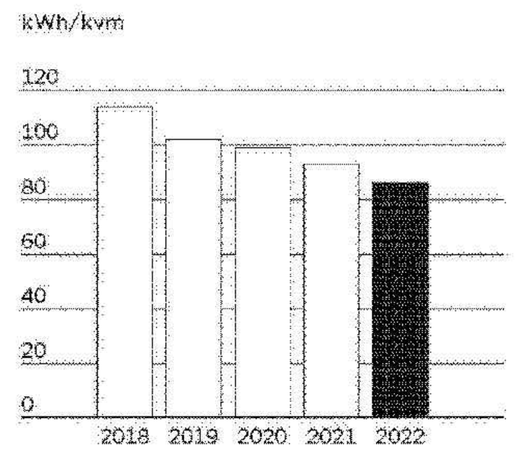
Mål → Utfall
≥ 4 → 4,4

MILJÖ
Hebas förvaltning ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten senast år 2045.

STRATEGI
Heba har fokus på hållbarhet i både byggande och förvaltning och all nyproduktion ska miljöcertifieras enligt Svanen, Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Energianvändningen ska minska med 18 procent mellan år 2021 och 2028. Heba klimatkompenserar scope 1 och 2 tills den förvaltande verksamheten inte lämnar ett negativt klimatavtryck (läs mer på sid 58). Heba har under 2022 fortsatt arbetet med att minska de indirekta utsläppen inom scope 3. Under året inleddes ett omfattande arbete att tillsammans med leverantörer, samarbetspartners och branschkollegor hitta metoder för att reducera utsläppen vid nyproduktion och renovering. Hebas ramverk för grön finansiering utgör grunden för bolagets finansieringsformer där målsättningen är att utöka andelen gröna obligationer och certifikat såväl som gröna banklån.

ENERGIANVÄNDNINGEN
Energianvändningen, som ska minska med 18 procent till 2028, minskade med 7 procent 2022 jämfört med föregående år. 2022 uppgår den graddagskorrigerade energianvändningen A-temp till 86 kWh/kvm, vilket innebär en minskning om 25 procent sedan 2018.

Minskning av energianvändning, graddagskorrigerad



Mål 2028 → Utfall 2022
–18% → –7%

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
■ Mål och strategier
Affärsmodell
Intervju – Ekonomi

4 Utökad digitalisering

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

STRATEGI
För att öka servicen för hyresgäster samt effektivisera förvaltningen arbetar Heba aktivt med digitala lösningar. Arbete sker kontinuerligt för att göra hyresgästernas upplevelse optimal. Hyresgäster ska också ha tillgång till leveranssäkert bredband och möjlighet till bra operatörer. Heba arbetar för en digital förvaltning, där alla hus är enhetliga och uppkopplade i samma system vilket ger möjlighet att i realtid och även i förväg fånga upp och justera avvikelser. Idag saknas ett heltäckande system på marknaden för fastighetens alla flöden. Heba följer noga den tekniska utvecklingen för att över tid utnyttja tekniken effektivt i verksamheten.

BOENDEAPP
Exempel på lösning som ökar servicen för hyresgäster är boendeappen som lanserats till samtliga hyresgäster och ska utvecklas med ytterligare tjänster för att underlätta ärenden, delningsekonomi och kommunikation med Heba.

DIGITAL TVILLING
Bolaget arbetar vidare med Vyer, en digital tjänst där Heba virtuellt i tredimensionell miljö kan utföra felsökning och övervakning på distans, en så kallad digital tvilling.

5 Stärka varumärket

Heba ska arbeta aktivt för att stärka bolagets varumärke.

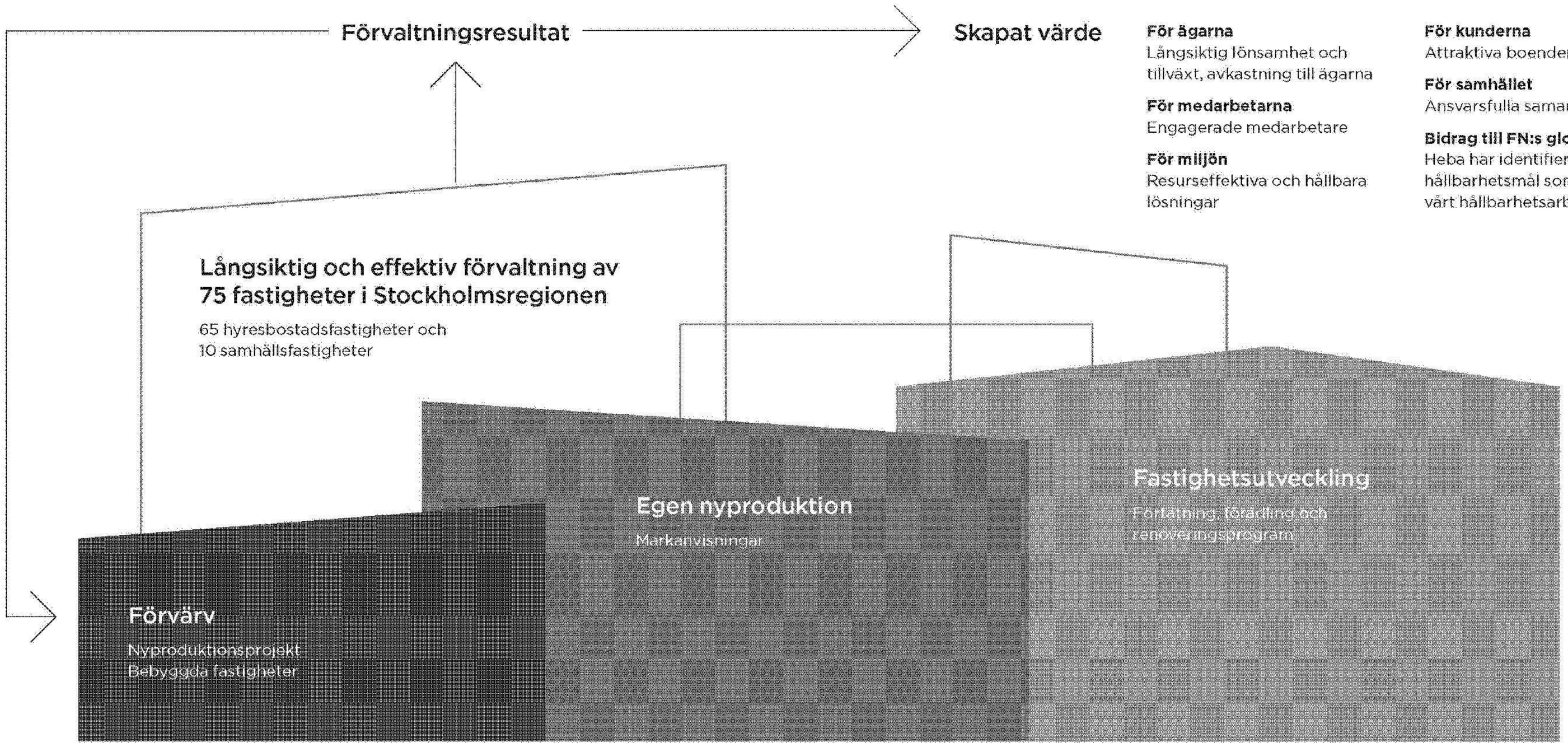
STRATEGI
Ett starkt varumärke bidrar till att bolaget lyckas nå de övriga målen i affärsplanen och hjälper Heba att behålla medarbetare och attrahera nya talanger. Heba ska ha en tydlig identitet och marknaden ska ha en enhetlig upplevelse av vad varumärket Heba står för. Varumärkesarbetet utvecklas löpande och ska leda till större tydlighet i vår kommunikation, internt och externt. Bolagets budskapsplattform har under året tagit form utifrån vårt varumärkeslöfte: Heba en tryggare värd, samt våra kärnvärden: närvarande, trygga och engagerade. Hebas vision är att vi ska vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer.

ENHETLIGA KANALER OCH ÄGARSKAP
Under året har vi arbetat strukturerat för att vara enhetliga i våra kanaler och för att medarbetarna ska känna ägarskap i utvecklingen av varumärket Heba. Bolaget firade 70 år med jubileumsfest för alla medarbetare, styrelse och valberedning. Under hösten har en förstudie ägt rum inför att bolagets hemsida ska förnyas.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
Mål och strategier
■ Affärsmodell
Intervju – Ekonomi

Vår värdeskapande affärsmodell



För ägarna
Långsiktig lönsamhet och tillväxt, avkastning till ägarna

För medarbetarna
Engagerade medarbetare

För miljön
Resurseffektiva och hållbara lösningar

För kunderna
Attraktiva boendemiljöer

För samhället
Ansvarsfulla samarbetspartners

Bidrag till FN:s globala mål
Heba har identifierat åtta globala hållbarhetsmål som vägledande i vårt hållbarhetsarbete.

Ingångsvärden

- Upplånat och eget kapital
- Kompetens, erfarenhet
- Resurser – energi, vatten, byggmaterial
- Hus och byggrätter
- Relationer med hyresgäster
- Relationer med samarbetspartners

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
Mål och strategier
Affärsmodell
■ Intervju – Ekonomi

En stabil ekonomi är grunden

HANNA FRANZÉN, CFO

En stabil ekonomi har varit en grundbult i Hebas verksamhet sedan bolaget grundades för 70 år sedan. Att äga och utveckla fastigheter i attraktiva områden och att växa med bibehållen stark finansiell ställning är viktiga kännetecken för Heba och en förutsättning för bolagets långsiktiga hållbarhet.

Under 2022 försvagades den ekonomiska konjunkturen i kölvattnet av pandemin och den ryska invasionen av Ukraina. En redan hög inflation steg ytterligare i takt med att energipriserna ökade. Centralbankerna höjde räntorna kraftigt för att stävja inflationen. De ekonomiska tillväxtutsikterna sänktes sedan successivt under året. Fastighetsbranschen har påverkats negativt av det sämre ekonomiska läget med stigande finansieringskostnader och en svagare obligationsmarknad.

Vad innebär egentligen ekonomisk stabilitet för ett fastighetsbolag som Heba? CFO Hanna Franzén reder ut begreppen.

Hanna Franzén
- CFO på Heba sedan 2021
- Anställd på Heba 2019
- 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen
- Tidigare arbetsgivare: Magnolia Bostad AB, Sveafastigheter, Kungsleden, GE Capital Real Estate
- Civilekonom Stockholms universitet
- Född 1977

Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
Intervju – Digitalisering
Strategiskt ramverk
Mål och strategier
Affärsmodell
■ Intervju – Ekonomi

Intervju

Hur länge har du varit CFO på Heba och vad gjorde du innan?
Jag har arbetat på Heba sedan september 2019. Först som ekonomichef med ansvar för koncernredovisningen, transaktioner och finansiell rapportering. Sedan sommaren 2021 är jag CFO och har även ansvar för finansiering. Innan Heba har jag arbetat på flera olika fastighetsbolag i olika roller med fokus på redovisning och ekonomi. Totalt har jag över 20 års erfarenhet från branschen.

Vad är ekonomisk stabilitet för dig som CFO på ett fastighetsbolag som Heba?
Det är många delar. Vi är långsiktiga och agerar hållbart. Vi har en stark balansräkning och god förvaltningsmarginal. Förvaltningen av våra fastigheter är effektiv. Ränte- och kapitalbindning är lång. Vi växer med bibehållen stark finansiell ställning. Våra goda nyckeltal är en följd av att vi sköter verksamheten så bra.

Hur ligger Heba till som aktör i fastighetssektorn, nu när tiderna präglas av osäkerhet?
Fastighetsbolag generellt möter höga räntor om de vill låna pengar nu. För oss på Heba har det inte varit aktuellt att låna upp på kapitalmarknaden sedan i början av 2022. Vi har alternativ till kapitalmarknaden när vi behöver låna pengar. Vi kan låna traditionellt av banksektorn med våra fastigheter som pant. Vi har låg belåning med våra fastigheteter i pant, motsvarande 29 procent av vårt fastighetsvärde. Vår totala belåning är 47,9 procent, vilket är relativt lågt i jämförelse med våra konkurrenter.

Hur skulle en annalkande lågkonjunktur påverka Hebas vakansgrad?
Vi äger bostadsfastigheter och samhällsfastigheter. Nästan all yta vi förfogar över är uthyrd och bostadsbristen är fortsatt stor i Stockholmsregionen och Mälardalen. Våra samhällsfastigheter, som rymmer bland annat äldreboenden och förskolor, har långa kontraktstider. Vi är inte oroliga för höga vakanser, men en nedgång i ekonomin drabbar även oss. Framför allt drar det ned takten i våra investeringar och i vår tillväxt.

Heba var som fastighetsbolag tidigt ute med "grön finansiering" kan du berätta om den?
I januari 2021 etablerade Heba sitt första gröna ramverk för grön finansiering på kapitalmarknaden. Det innebär att genom att uppfylla vissa miljömässiga krav kan vi ge ut gröna obligationer. Vid utgången av 2022 hade vi totalt emitterat obligationer om 2,3 miljarder av en total ram på 5 miljarder kronor. Vi har även traditionell bankfinansiering, med banklån, som är grön med underliggande pant i gröna tillgångar.

Vad är bakgrunden till att ni emitterat gröna obligationer?
Hållbarhet präglar allt som Heba gör. Det är viktigt för Heba att vi kan utnyttja våra gröna tillgångar. Kostnadsmässigt är det en fördel och vi blir mer attraktiva för investerare. Heba är relativt ny på kapitalmarknaden och när vi klev in där var det självklart att det skulle vara gröna obligationer. Vi är övertygade om att gröna lån är det enda alternativet i framtiden. Vårt mål att all finansiering på sikt ska vara grön.

Det pratas om "greenwashing" för att höja aktiekursen. Hur ser du på det?
Det är viktigt att alla parter på marknaden tar ansvar för att ge en så rättvisande och korrekt bild som möjligt i sin rapportering och kommunikation. På Heba har vi lagt ned mycket tid på att sätta oss in i regelverket kring hållbarhet och utbildat alla medarbetare inom hållbarhetsområdet. Målsättningen är att hållbarhetsarbetet ska vara en naturlig del i arbetet. Det har resulterat i att vi kan motivera våra beslut samt analysera och rapportera effekter av vårt arbete ur ett hållbarhetsperspektiv. Ett gediget miljö- och klimatarbete som ger lägre upplåningskostnader är bra för våra aktieägare, våra hyresgäster och planeten!

Omvärldstrender
Hyresregleringen
Hebas roll på marknaden
Intervju - Digitalisering
Strategiskt ramverk
Mål och strategier
Affärsmodell
Intervju - Ekonomi

Hög takt i renoveringsarbetet

Vid utgången av 2022 hade Heba de senaste tio åren genomfört stambyten och renoverat drygt 1 650 lägenheter. I renoveringsprogrammet återstår cirka 440 lägenheter, varav 200 kommer renoveras efter 2025. Ambitionen är att vid utgången av 2027 vara helt klar med hela renoveringsprogrammet.



- Hebas hållbarhetsarbete
- Våra tre fokusområden
- Vår organisation
- Vår rollfördelning

En långsiktig och hållbar samhällsaktör

Hållbarhet återspeglas i allt Heba gör, idag och för framtiden med utgångspunkt i vårt arbetsgivaransvar, samhällsansvar och miljöansvar. Hållbarhetsarbetet ska säkerställa att Heba uppnår sina långsiktiga mål i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling. Att framtidssäkra verksamheten går hand i hand med framgångsrikt företagande.

■ Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
Vår roll i samhället
Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter

Hållbarhet i korthet

Plast på rätt plats

I samarbete med Stockholm Exergi har Heba under året drivit ett projekt för att öka utsorteringen av plast och minska andelen plast i hushållsavfallet som går till förbränning.
Läs mer på sidan 43.

Eftersorteringsanläggningen, foto Stockholm Exergi

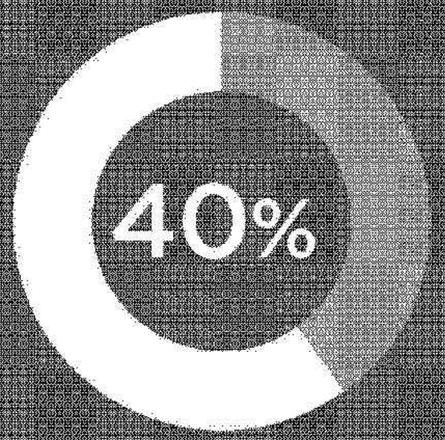


Förnybar energi

Vi installerar anläggningar för förnybar energi och minskar den köpta energin från fjärrvärme och därav vår klimatpåverkan från energianvändning.
Läs mer på sidan 43.

Jämställdhet

40 procent av de anställda är kvinnor.
Mer data hittar du på på sidan 123.



2030

Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att förvaltningen ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten 2045

25 procent

De senaste fyra åren har Heba minskat energianvändningen med 25 procent. Energianvändningen var vid årets slut 86 kWh/kvm. Mål 2028: 77 kWh/kvm.

SCIENCE BASED TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

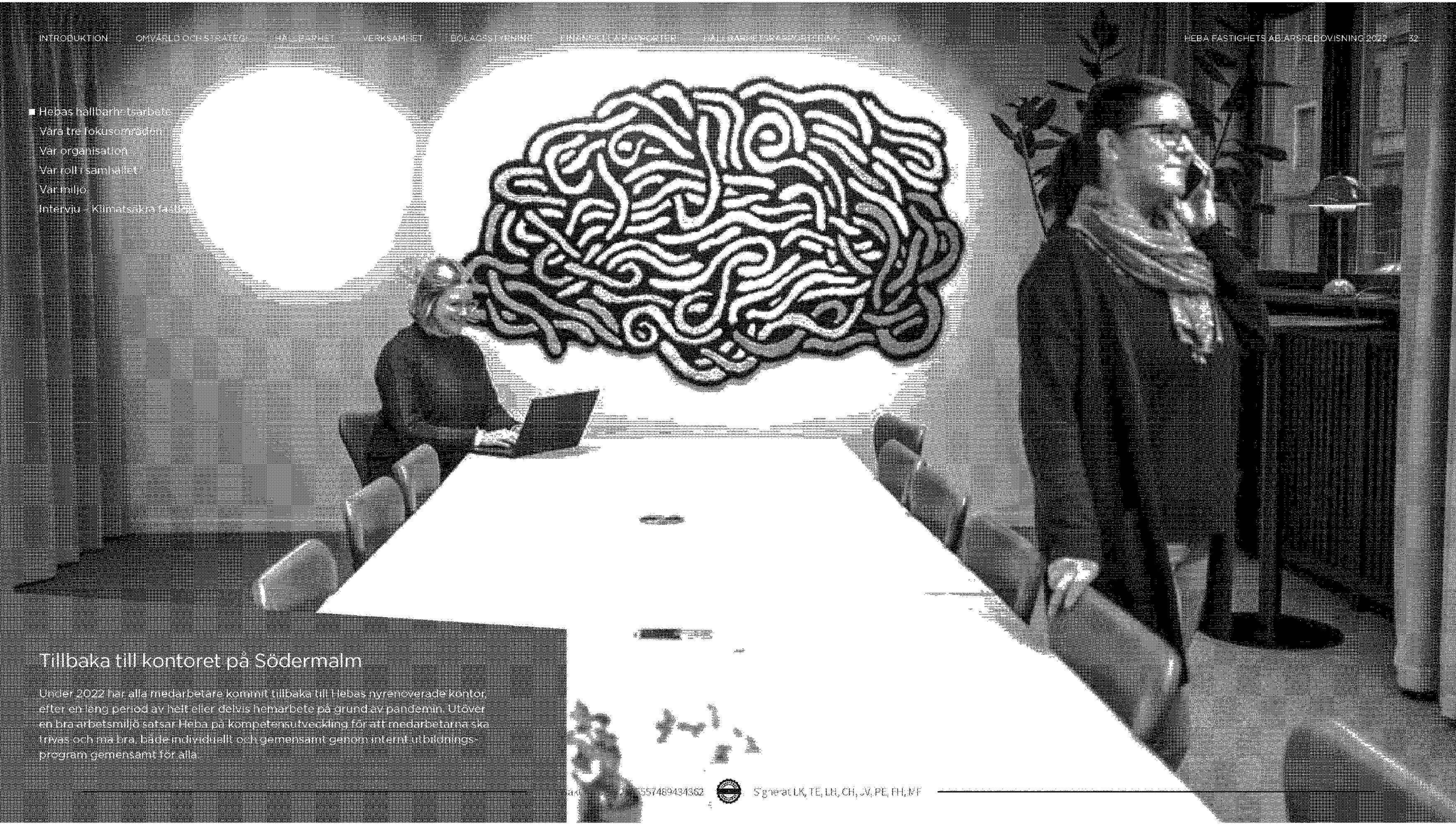
Vetenskapligt godkända klimatmål

Under året har Hebas klimatmål godkänts av Science Based Target initiative (SBTi), vilket innebär att klimatmålen uppfattas vara i linje med de utsläppsminskningar som krävs för att nå Parisavtalet. Läs mer på sidan 42.

Hållbara hyreskontrakt

Heba har under året infört hållbara hyreskontrakt och ställer krav på att hyresgästerna ska källsortera och teckna avtal för grön el.
Läs mer på sidorna 43, 124.

■ Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
Vår roll i samhället
Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter



Tillbaka till kontoret på Södermalm

Under 2022 har alla medarbetare kommit tillbaka till Hebas nyrenoverade kontor, efter en lång period av helt eller delvis hemarbete på grund av pandemin. Utöver en bra arbetsmiljö satsar Heba på kompetensutveckling för att medarbetarna ska trivas och må bra, både individuellt och gemensamt genom internt utbildningsprogram gemensamt för alla.

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
Vår roll i samhället
Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter

Våra tre fokusområden

1 Vår organisation

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs. Att var och en av våra medarbetare kan utvecklas och må bra är hållbart och långsiktigt. Heba arbetar aktivt för att vara en jämställd och inkluderande arbetsplats som skapar förutsättningar för ett hållbart och kundnära företag. Vår arbetsmiljö ska vara trygg ur ett fysiskt, psykiskt såväl som socialt perspektiv. Heba arbetar proaktivt för att undvika arbetsrelaterade olyckor, ohälsa och att förebygga risker.

- Könsfördelning i ledningsgrupp ska vara mellan 40–60 procent kvinnor och män.
- Sjukfrånvaron ska ligga mellan 2–4 procent.
- Samtliga medarbetare ska få en årligen återkommande utbildning i uppförandekod, antikorruption och mänskliga rättigheter.
- Hebas medarbetare ska spegla samhällets mångfald.
- Nöjd medarbetarindex ska ligga i linje med årets branschsnitt.

2 Vår roll i samhället

Vår roll i samhället handlar om att Hebas verksamhet bedrivs på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt. Heba erbjuder en möjlighet till ett tryggt och ändamålsenligt boende för människor i olika åldrar och med varierande vård- eller servicebehov. Vi gör även samhällsinsatser i form av att samarbeta med och ge bidrag till organisationer som stöttar och hjälper utsatta grupper.

- Nöjd kundindex ska ligga över genomsnittet för bostadsbolag i Stockholm.
- Alla nytecknade hyreskontrakt ska vara enligt Hebas Hållbara hyreskontrakt.
- Trygghetsindex ska ligga över 80 procent.
- Bidra ekonomiskt till organisationer som arbetar med frågor som ligger nära vår kärnverksamhet.
- Alla leverantörer ska underteckna Fastighetsägarnas Uppförandekod för leverantörer.

3 Vår miljö

Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att förvaltningen ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten senast år 2045. Heba står bakom Parisavtalets 1,5-gradersmål och den viktigaste komponenten för att nå dit är att begränsa vår verksamhets indirekta utsläpp. Viktigt är också att förbereda verksamheten för olika scenarion orsakade av klimatpåverkan.

- Heba ska minska den genomsnittliga energianvändningen till 77 kWh/kvm fram till år 2028 (med 2021 som basår). Ingen fastighet ska ha en energianvändning över 99 kWh/kvm.
- Heba ska halvera utsläppen av växthusgaser fram till år 2030 (med 2018 som basår).
- Heba ska löpande beräkna och minska indirekta utsläpp i scope 3 genom klimatoptimeringsåtgärder i tidiga skeden av renoverings- och nyproduktionsprojekt.
- Allt avfall från byggverksamhet ska sorteras och möjliggöra för materialåtervinning.
- Samtliga miljörum ska få uppdaterat sorteringskoncept utifrån dagens avfall.
- Alla fastigheter ska årligen utvärderas kopplat till fysiska klimatrisker.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
Vår roll i samhället
Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter

Hebas bidrag till FN:s globala mål för en hållbar utveckling

Agenda 2030 är en universell agenda med 17 mål för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling. Målen syftar till att minska fattigdom, orättvisor och ojämlikhet samt till att lösa klimatkrisen fram till 2030. Vi arbetar aktivt för att bidra till FN:s globala mål för hållbar utveckling, med fokus på de mål som är mest relevanta för vår verksamhet. Heba har analyserat och identifierat följande åtta mål som de mest väsentliga för verksamheten och där vi kan bidra som mest:

3. God hälsa och välbefinnande
Hebas medarbetare erbjuds hälsoundersökningar och vi uppmuntrar till friskvård. Vi skapar initiativ för ökat välmående och förbygger stressrelaterade besvär. Närmiljön ska vara trygg vid våra fastigheter. På Heba ger vi ekonomiskt bidrag till utsatta grupper i samhället och förmedlar bostäder till utsatta kvinnor.

5. Jämställdhet
Heba strävar efter jämn könsfördelning för alla befattningar. Vi har nolltolerans mot diskriminering och trakasserier av alla slag.

7. Hållbar energi för alla
Genom daglig driftoptimering, omfattande renoveringsprogram och investeringar i det befintliga beståndet har Heba som fokus att minska fastigheternas energianvändning, öka energieffektiviteten och andelen förnybar energi.

8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
På Heba råder likabehandling och samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Vi arbetar för att minimera risker för arbetsskador och främjar en trygg och säker arbetsmiljö. Hebas verksamhet bidrar till en fungerande bostadsmarknad och gör det möjligt för människor att skaffa sig ett eget boende och bidra till den ekonomiska tillväxten.

11. Hållbara städer och samhällen
Genom Hebas renoveringsprogram har vi ett långsiktigt ägar- och bevarandeperspektiv med hållbarhet i fokus. Vi skapar förutsättningar för våra hyresgäster att leva hållbart och vi arbetar aktivt med social hållbarhet. Vi utvecklar ungdomsbostäder samt samhällsfastigheter där personer med särskilda behov får ändamålsenliga hem.

12. Hållbar konsumtion och produktion
Hebas fastigheter byggs för att hålla under en lång tid framöver och Heba har ett tydligt hållbarhetsfokus i alla fastighetsutvecklingsprojekt. Vi minskar vattenförbrukningen, har gått över till elfordon och ställer höga krav på miljöprestanda vid nyproduktion. Vi väljer material med omtanke, tar hand om vårt avfall och minskar fastigheternas energianvändning.

13. Bekämpa klimatförändringarna
På sikt ska Heba inte påverka klimatet negativt. Senast år 2030 ska vår förvaltning vara klimatneutral och hela verksamheten senast år 2045. Det är en resa vi måste göra tillsammans med våra leverantörer, samarbetspartners och hyresgäster.

14. Hav och marina resurser
Heba har under många år gett bidrag till Stockholms stads utsättning av lax och havsöring. Det är så vi främjar den biologiska mångfalden.



Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, EH, NF

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
■ Vår organisation
Vår roll i samhället
Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter

Vår organisation
Engagerade medarbetare som trivs och mår bra

Hebas företagskultur är öppen och inkluderande. Våra värderingar är enkla och förankrade i företaget. Det dagliga arbetet präglas av korta beslutsvägar med ett delegerat ansvar. Verksamheten ska drivas på ett hållbart sätt i alla led, vilket även inkluderar medarbetarnas arbetsmiljö. Alla medarbetare och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt, ges lika möjligheter till utveckling och lika lön för lika arbete.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
■ Vår organisation
Vår roll i samhället
Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter

En sund och säker arbetsmiljö
Hebas medarbetare har rätt till en trygg och säker arbetsmiljö som ger yrkesmässig och personlig utveckling. Hebas mål är att vara en attraktiv arbetsgivare och ha medarbetare som är nöjda med sin arbetsplats och personliga utveckling. Arbetsmiljöarbetet handlar dels om den fysiska säkerheten, dels om att garantera medarbetarnas psykosociala arbetsmiljö. Heba arbetar aktivt och förebyggande med att minimera riskerna för arbetsskador, olycksfall och tillbud samt med aktiviteter som främjar medarbetarnas hälsa, arbetsglädje och effektivitet. Arbetet omfattar exempelvis att hantera upplevd stress. Heba har kollektivavtal och alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och företagshälsovård.

Hebas medarbetare genomgår en grundläggande arbetsmiljöutbildning och lär sig hantera situationer där det finns risk för hot och våld. De arbetsgrupper som löper störst risk för arbetsrelaterade skador och olyckor får specifik utbildning för att farliga situationer ska kunna undvikas. Hebas fastighetstekniker och fastighetsförvaltare utbildas i heta arbeten, för moment där risk för brandfara föreligger. Strävan är också att alla fastighetstekniker ska ha en grundläggande elutbildning. Utbildning i hjärt- och lungräddning samt hantering av hjärtstartare erbjuds också.

Jämställdhet och mångfald
Hos Heba är vi öppna och välkomnar alla människor. Vi utgår från uppfyllda kompetenskrav och strävar efter mångfald i personalsammanställning, vid rekryteringar och vid skapande av arbetsgrupper. Mångfald ser vi som både en självklarhet och styrka. Olikheter skapar möjligheter och nytänkande.

När Heba rekryterar nya medarbetare ska vi alltid ifrågasätta våra egna referensramar och se till bolagets jämlikhet i stort. Alla medarbetare ska ha samma möjlighet att utvecklas tillsammans med bolaget där Heba arbetar med jämställdhet genom att intern- och externrekrytera fler kvinnor till mansdominerade poster och män till kvinnodominerade. I både Hebas styrelse och ledningsgrupp är posterna jämnt fördelade mellan män och kvinnor.

Kompetensutveckling och uppföljning
För att fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetare trivs och mår bra investerar Heba i medarbetarnas karriär- och kompetensutveckling. Varje år genomförs minst ett medarbetarsamtal, som fokuserar på arbetssituation och personlig kompetensutveckling. Alla medarbetare har en årlig budget för kompetensutveckling som gör det möjligt att utbilda sig varje år. Vi uppmuntrar våra medarbetare till vidareutbildning och budgeten kan utökas om behovet finns. Heba har ett internt utbildningsprogram med företagsgemensamma utbildningar inom områden som är väsentliga för verksamheten. Under året har sex utbildningstillfällen hållits; klimatberäkningar, fastighetsvärdering, systematiskt arbetsmiljöarbete, kommunikation, förvärvskalkyl och den årliga utbildningen i uppförandekod, antikorruption och mänskliga rättigheter. Utbildningsprogrammet fortsätter under 2023.



Kompetensutvecklingen säkerställer att Heba har tillgång till rätt kompetens men också att bolaget bidrar till varje enskild medarbetares mål och önskningar. Personalomsättningen är fortsatt låg, 4 procent, och flera av våra anställda har arbetat i bolaget i över 10 år.

Engagerade medarbetare
Under 2022 har alla medarbetare kommit tillbaka till vårt nyrenoverade kontor, efter en lång period av helt eller delvis hemarbete på grund av pandemin. Att mötas igen har vi längtat efter.

På bolagsstämman 2022 beslutades om fortsatt aktiesparprogram för alla medarbetare hos Heba, för att stärka medarbetarnas engagemang och delaktighet i bolagets framgång. Totalt medverkar 52 procent av Hebas medarbetare.

Heba genomför en medarbetarundersökning vartannat år för att utvärdera medarbetarnas trivsel och välmående och vilka potentiella förbättringsområden som finns. 2021 års medarbetarundersökning ökade vår Nöjd medarbetarindex till 4,4 (4,3). Hela 95 procent av de anställda skulle rekommendera Heba som arbetsgivare. Vi är mycket stolta över det fina resultatet. Nästa undersökning kommer att genomföras under 2023.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, FH, MF

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
Vår roll i samhället
Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter

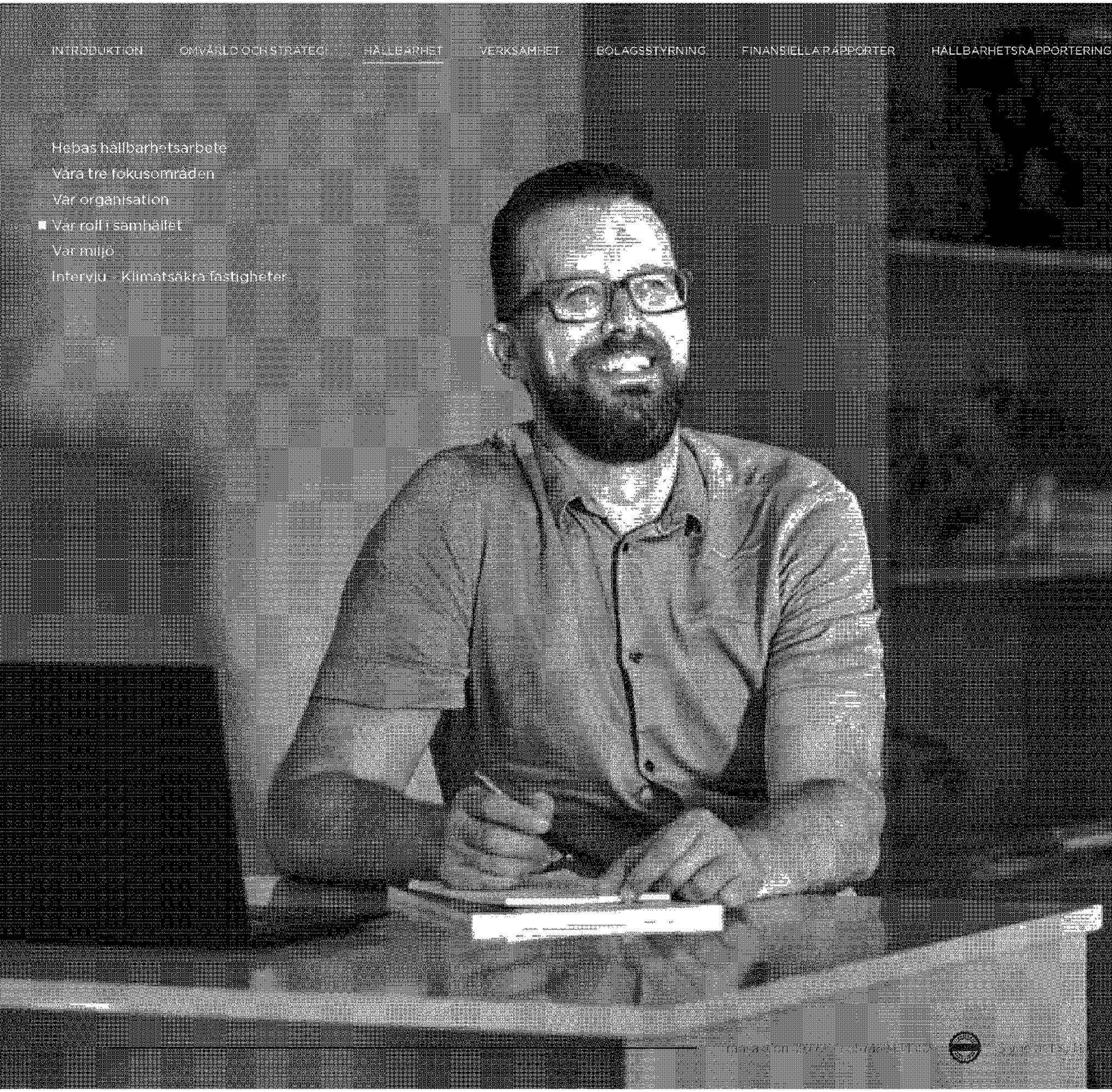
Vår roll i samhället En trygg och hållbar samhällsaktör

Att känna sig trygg i sin närmiljö är viktigt för alla människor. För Heba är det avgörande att det upplevs som tryggt och säkert att röra sig i och runt våra hus. Trygghet fortsätter att vara en viktig fråga för att skapa trivsel. Genom en hållbar affärsmodell samt genom bidrag till organisationer som stöttar och hjälper utsatta grupper bidrar Hebas affärsverksamhet till en positiv samhälls-utveckling.

2

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
Vår roll i samhället
Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter





Grunden i vår fastighetsförvaltning är att ha tillgängliga och kunniga förvaltningsteam som skapar långsiktiga och bra relationer med hyresgästerna. Hyresgästernas trygghet är beroende av närheten till våra medarbetare inom förvaltning, administration och fastighetsskötsel.

Trygga boenden och utomhusmiljöer
Vi erbjuder trygga hem att trivas i, med välskötta miljöer i och runt våra fastigheter. I förvaltningen ingår ett dagligt arbete för att säkerställa ett bostadsområde som är helt, rent, snyggt och tryggt.

Hebas trygghetsarbete utgår ifrån att säkerställa att våra hus upplevs trygga, varje dag, genom exempelvis städning, trädgårdsskötsel, belysning, sanering av klotter och andra felavhjälpande åtgärder. Varje fastighet ska ha ett trygghetsindex över 80 procent och hos de fastigheter som inte uppnår målet finns en dokumenterad trygghetsplan med åtgärder som ska genomföras för att förbättra den upplevda tryggheten. Tillsammans med hyresgäster, polisen och stadsdelsförvaltningen genomför Heba årliga trygghetsvandringar. Under 2022 har trygghetsvandring ägt rum i Hökarängen, där har också Hebas ungdomsboende trygghetsbesiktats.

Kundnära organisation
Grunden i vår fastighetsförvaltning är att ha tillgängliga och kunniga förvaltningsteam som skapar långsiktiga och bra relationer med hyresgästerna. Hyresgästernas trygghet är beroende av närheten till våra medarbetare inom förvaltning, administration och fastighetsskötsel.

Fastigheterna är fördelade på fyra förvaltare. I ett förvaltningsteam ingår en förvaltningsassistent och fastighetstekniker, som dagligen arbetar med den löpande förvaltningen av våra fastigheter. Det är dessa som våra hyresgäster oftast träffar. Drifttekniker bistår samtliga förvaltningsteam och projektverksamheten.

Entreprenörer anlitas främst för städning, markskötsel och större reparationer eller underhåll.

Inom projektverksamheten arbetar våra projekttekniker, projektsamordnare och projektledare med att driva vårt omfattande renoveringsprogram. Våra projektledare driver projekten från ett tidigt skede fram till inflyttning för att säkerställa att produkt, leverans och ekonomi håller högsta kvalitet.

Hebas fastighetstekniker finns placerade i lokala fastighetsexpeditioner nära hyresgästerna. Närheten underlättar dialog och förståelse, likväl som möjligheten att hantera problem och erbjuda lösningar. I de fall våra hyresgäster behöver nå oss via telefon finns möjlighet att prata med en av Hebas medarbetare under kontorstid och fastighetsjouren på tid därutöver. I samband med renoveringar har vi regelbundna samråd med hyresgästerna för att förklara syftet och hur processen kommer se ut.

Boende för livets alla faser
Hebas fastighetsförvaltning skapar trygga och hållbara boenden för livets olika faser, även för personer med särskilda behov. Hebas verksamhet bidrar också till att fler människor har möjlighet att skaffa sig ett eget boende. Ungdomsbostäderna vi erbjuder ger ungdomar mellan 18–25 år en möjlighet till ett första eget boende och våra samhällsfastigheter bidrar till att äldre människor och personer i behov av extra vård får tillgång till ändamålsenliga boenden. Vi värnar om våra hyresgäster och har en intern byteskö för att våra hyresgäster ska kunna bo kvar i vårt bestånd även när livssituationen förändras.

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
■ Vår roll i samhället
Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter

Investeringar för unga vuxna
Bostadssituationen för unga idag är svår. För att möta ungas behov av bostad investerade Heba under 2021 i företaget Colive som erbjuder delningsboende för personer i åldrarna 20–35 år. Genom Colive erbjuder Heba en ny och social boendeform för unga vuxna där hyresgästen har sitt eget privata rum men också tillgång till stora ytor, och en delad vardag med andra som vill få ut samma sak av sin boendeupplevelse. Under inledningen av 2023 fick Colive Hyresnämndens godkännande för blockförhyrning. Beslutet innebär bättre regulatoriska förutsättningar för Colive och delningsbostäder i Sverige. I beslutet skriver nämnden att delningsbostäder är en ny och innovativ bostadsform i Sverige som redan är etablerad utomlands.

Bidrag till samhälle och natur
Heba stöttar olika organisationer med ekonmiska bidrag. Avsikten är att stötta organisationer som gör skillnad inom miljö- och klimatområdet alternativt inom jämlikhet. Koppling ska också finnas till Hebas geografiska verksamhetsområde. Under året har Heba fortsatt samarbetet med Kvinnors nätverk som förmedlar lägenheter till kvinnor utsatta för hedersrelaterat våld. Vi bidrar även till Äldrekontakt som arbetar för att bryta ofrivillig ensamhet bland äldre.

Det är viktigt att alla har lika möjlighet till idrott i en så bra verksamhet som möjligt. För att främja flickor och kvinnors förutsättningar till idrott stöttar vi Brommapojkarnas damfotboll. Vi stöttar även Hammarby Bandy som har sin hemmaplan på Södermalm.

Allt fler barn och unga i Sverige rapporterar psykisk ohälsa. Sedan mitten av 1980-talet har andelen unga som uppger att de har återkommande psykosomatiska symtom fördubblats, och nästan hälften av 15-åringarna har denna typ av besvär. Heba stöttar därför S:t Lukasmottagningen där bidragen oavkortat går till att stötta unga vuxna med psykisk ohälsa.

Genom att vara en huvudsponsor för utsättning av lax och havsöring i Stockholms vatten, bidrar Heba till levande djur och naturliv i regionen. Varje vår, arrangerar Heba fisketävlingen Hebalaxen vid Stockholms ström, i samarbete med Stockholms stad och fiskeklubben Strömstararna.

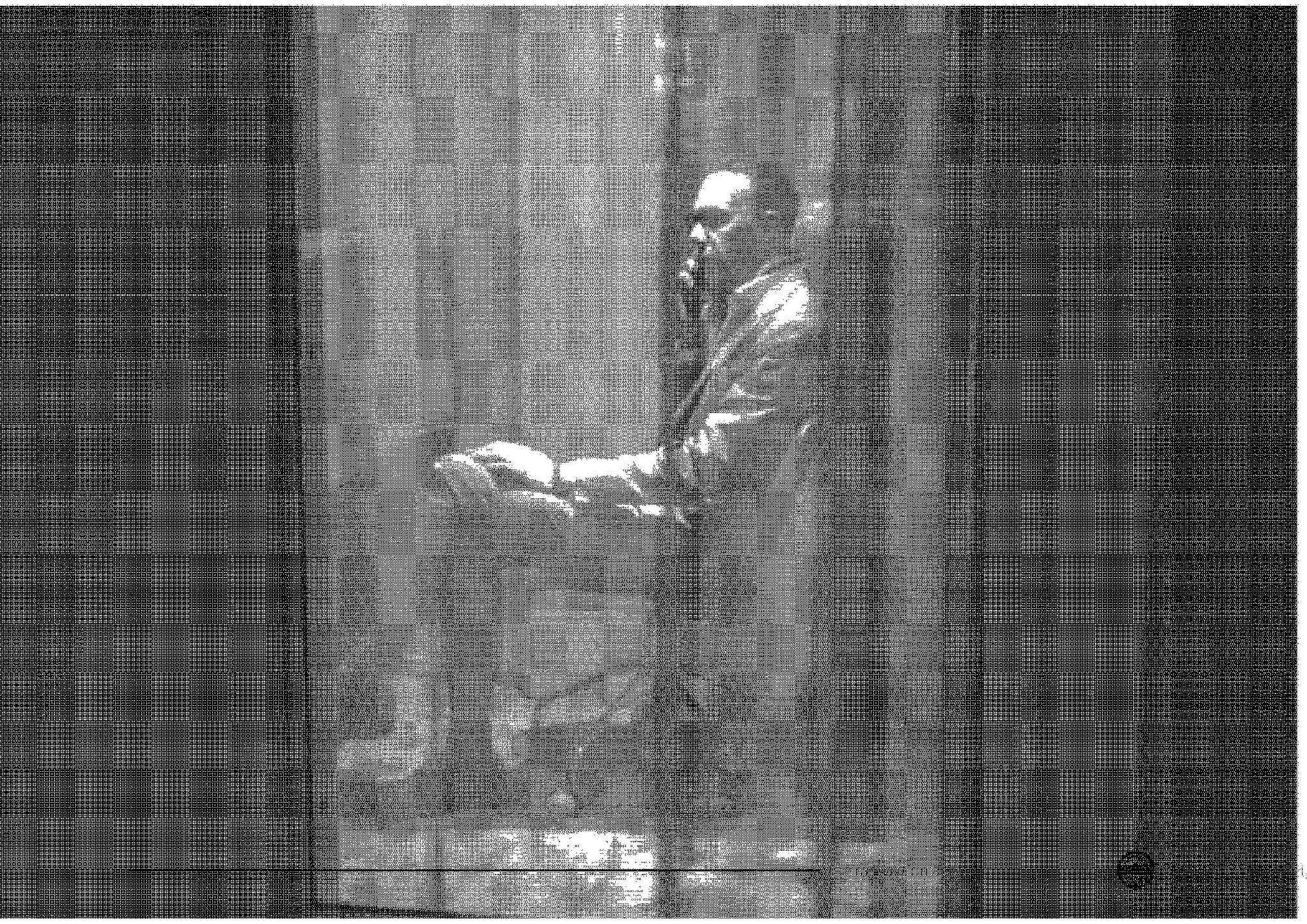
Etik, antikorruption och mänskliga rättigheter
Heba har nolltolerans mot korruption och kränkningar av mänskliga rättigheter. För att säkerställa ett etiskt agerande från anställda och leverantörer arbetar Heba systematiskt efter etiska förhållningsregler som berör mutor, bestickning, korruption och mänskliga rättigheter.

På en bostadsmarknad som präglas av stor bostadsbrist ökar riskerna för att människor tar till otillåtna medel för att få tillgång till en bostad. Hebas uppförandekod och hållbarhetspolicy tydliggör hur organisationen och medarbetare ska agera samt förhålla sig till FN:s globala hållbarhetsmål och bolagets fokusområden.



Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH,

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
■ Vår roll i samhället
Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter



Alla medarbetare får årligen en utbildning i uppförandekoden med fokus på antikorruption och hur vi ska agera i situationer som kan vara otydliga.

Merparten av Hebas lägenheter förmedlas i huvudsak via Stockholms stads bostadsförmedling. Det minskar risken att medarbetare utsätts för muta. År 2022 hamnade vi på plats tio av alla bostadsbolag i Stockholm vad gäller antalet förmedlade lägenheter via Bostadsförmedlingen i Stockholm.

För att säkerställa att Hebas samarbetspartners och leverantörer lever upp till de krav som ställs i Hebas hållbarhetspolicy, tillämpar vi Fastighetsägarnas Uppförandekod för leverantörer. Vi förväntar oss att alla våra leverantörer följer uppförandekoden, och att våra leverantörer systematiskt jobbar för att deras underleverantörer och andra som utför tjänster eller är verksamma i uppdrag för Heba, följer koden. Heba genomför riskutvärderingar och leverantörsrevisioner för att kontrollera och förhindra exempelvis kränkningar av mänskliga rättigheter.

Visselblåsarfunktioner

Om det finns misstankar om att lagar, regler eller policyer inte följs, säkerställer Heba att det tryggt och säkert går att rapportera detta via en extern visselblåsarfunktion. Genom denna kanal kan anställda, samarbetspartners och hyresgäster anonymt lämna information om missförhållanden som strider mot lagstiftning, etik, moral eller Hebas policyer. Visselblåsartjänsten infördes under hösten 2020 och hanteras av en extern aktör där visselblåsaren får vara anonym. Under 2022 har inga visselblåsarärenden inrapporterats.

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
Vår roll i samhället
■ Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter

Vår miljö
Vi minskar vår klimatpåverkan

För att på sikt uppnå en klimatneutral verksamhet arbetar vi metodiskt med att minimera våra utsläpp. Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att förvaltningen ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten senast 2045. Under året har Hebas klimatmål godkänts av Science Based Target initiative (SBTi), vilket innebär att klimatmålen uppfattas vara i linje med de utsläppsminskningar som krävs för att nå Parisavtalet.

3

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
Vår roll i samhället
■ Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter

För att nå vårt långsiktiga hållbarhetsmål om att ha en klimatneutral verksamhet år 2045 arbetar vi systematiskt med att minska våra direkta och indirekta utsläpp. Som en del i en kedja med flera aktörer är det även viktigt att vi, utöver det vi kan göra själva, arbetar tillsammans och ställer krav på samarbetspartners och entreprenörer. Vår största utmaning ligger i att minska våra indirekta utsläpp, främst kopplat till utsläpp hänförliga till nyproduktion av fastigheter. Under 2022 har vi minskat våra totala utsläpp med 16 procent. Minskningen är främst ett resultat av att Heba under 2022 tillträtt färre nyproducerade fastigheter än året innan samt att antalet hyresgäster som tecknar hållbara hyreskontrakt blir allt fler. Utsläppen från energi har ökat under 2022 trots att vår användning har minskat. Detta beror på att fjärrvärmens bränslemix under året har innehållit mer fossilt material, såsom plast.

Vi arbetar metodiskt för att minska vår klimatpåverkan; vi minimerar, förbättrar och påverkar.

Arbetet utgår, både direkt och indirekt, från tre huvudområden; det vi löpande använder – så som energi, det avfall vi ger upphov till både från hyresgäster och i projekt, och det vi sätter in, såsom material- och produktval.

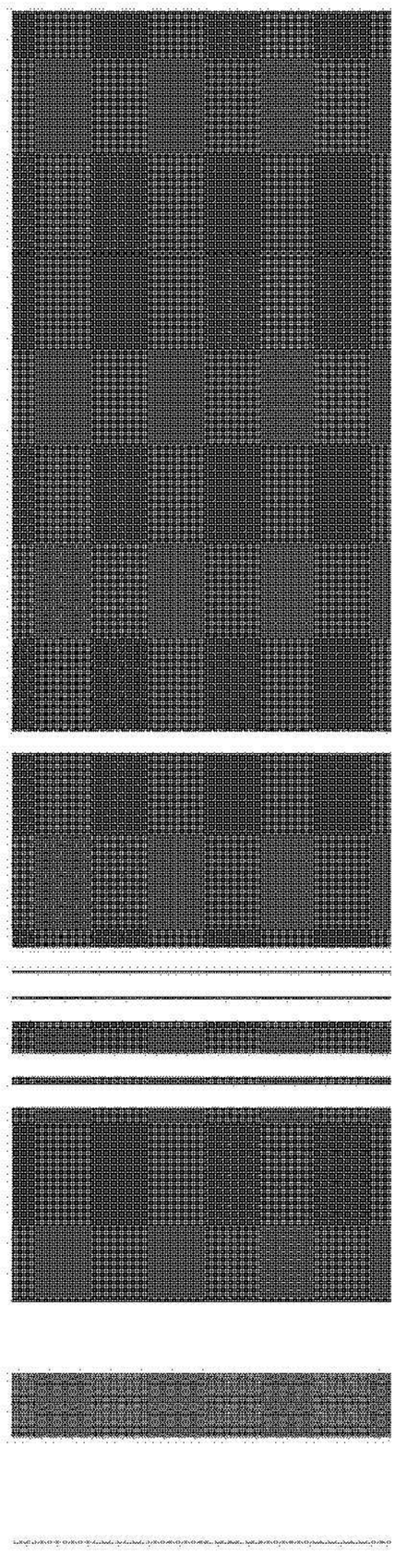
Science Based Target initiative (SBTi)
Science Based Target initiative är ett samarbete mellan flera organisationer, där företag ansluter sig för att sätta vetenskapligt baserade klimatmål. Syftet är att påverka företag att kartlägga och identifiera sina utsläpp av växthusgaser och sätta mål i linje med Parisavtalets mål om att minska den globala uppvärmningen. Vetenskapligt baserade mål innebär att utsläppen måste halveras fram till år 2030 för att sedan nå netto-noll senast till år 2050.

Hebas klimatmål godkändes av Science Based Target initiative (SBTi) i december 2022, vilket innebär att våra mål uppfattas vara i linje med de utsläppsminskningar som krävs för att nå Parisavtalet.

2022

Utsläpp, ton CO_2

En helhetsbild av verksamhetens klimatpåverkan genom koldioxidutsläpp får vi genom att se till både den indirekta påverkan (scope 2, 3) och den direkta påverkan (scope 1).



Byggvaror i nyproduktion	9 026
Byggvaror renovering	2 426
Byggavfall	20
Medarbetarnas pendling	16
Hyresgästernas hushållsavfall	391
Hyresgästernas osorterade hushållsavfall	88
Hyresgästernas elförbrukning	2 430
Energi	881
Tjänste- och förmånsbilar	5

Scope 3 (indirekta utsläpp)

Scope 2 (indirekta utsläpp)

Scope 1 (direkta utsläpp)

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
Vår roll i samhället
■ Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter

Det vi löpande använder

En stor del av vårt dagliga arbete är förvaltning, det som gör att både våra fastigheter och hyresgäster mår bra. I förvaltningen handlar det om att bevara och laga, att använda godkända kemikalier och att bibehålla fastigheternas värde.

Minskad energianvändning
Redan under 2022 uppnådde Heba sitt tidigare energimål, att minska energianvändningen med 20 procent fram till år 2028 (2018 som basår). På fyra år har Heba minskat energianvändningen med 25 procent.

Heba har nu som mål att minska den genomsnittliga energianvändningen från 93 kWh/kvm till 77 kWh/kvm fram till år 2028, med 2021 som basår (18 procent minskning). Dessutom ska ingen fastighet överstiga en energianvändning om 99 kWh/kvm. De nya målen är även anpassade till den nya graddagskorrigerade normalkurvan, vilken justerats som följd av klimatförändringarna. För att nå målen arbetar Heba bland annat med energieffektiviseringar i byggnader och investerar i anläggningar för förnybar energi. En lägre energianvändning ökar bolagets kostnadsbesparingar och det är tydligt att de åtgärder som genomförts ger effekt.

Energianvändningen är en viktig fråga inom förvaltning då den köpta energin har stor klimatpåverkan, om än mycket lägre än från byggvaror vid nyproduktion och renovering. Alla lägenheter har temperaturgivare vilket gör att vi minskar övertemperaturer och vi övervakar samt driftoptimerar dagligen. Energibesparande åtgärder vid renovering är av stor vikt, vi prioriterar därför att se över klimatskal och ventilation, sammanlagt ger det minst 30 procent reducering av energianvändningen. Vi installerar anläggningar för förnybar energi och minskar den köpta energin från fjärrvärme och därav vår klimatpåverkan från energianvändning.

När vi bygger nytt ska husens energiprestanda ligga 20 procent under rådande byggnormer (BBR). För att uppnå detta behövs låga U-värden (värmegenomgångskoefficienten som anger hur bra en hel byggnadsdel isolerar) så som bra fönster och väl isolerade väggar samt olika typer av energiåtervinning, exempelvis återvinning av värme från avloppsvatten samt från ventilation. Hos majoriteten av alla våra fastigheter har vi energiåtervinning från ventilationssystemet, vilket ger en återvinning av ventilationsenergi på omkring 75 procent.

All el som Heba köper in till bolagets fastigheter är ursprungsmärkt och förnybar. Under året har elpriserna påverkat kostnaderna med en ökning i jämförelse med år 2021. Tillsammans med vår samarbetspartner som portföljförvaltar Hebas elinköp, har vi redan nu säkrat upp med en fast prisnivå för år 2023–2025.

Koldioxidinfångning (Bio-CCS)
Vår klimatpåverkan från fjärrvärme (scope 2) styrs av det avfall som våra fjärrvärmeleverantörer bränner vid energiåtervinningen. Plasten som finns i avfallet är fossilt material som ger upphov till utsläpp av växthusgaser. Bio-CCS (Bio-Energy with Carbon Capture and Storage) innebär att biogen koldioxid från förbränning av biobränsle för värme- och elproduktion separeras från rökgaserna för att sedan lagras permanent i berggrunden under havsbotten. Eftersom den koldioxid som fångas in och lagras tidigare har bundits av skogen genom fotosyntesen minskas koncentrationen av koldioxid i atmosfären när ny skog växer. Sammantaget innebär tekniken att det skapas permanenta negativa emissioner, så kallade minusutsläpp. Stockholm Exergi planerar för en framtida bio-CCS-anläggning som kommer tas i drift under 2026. Under 2022 förde Heba en dialog med Stockholm Exergi vilket landade i att Heba tidigt i januari 2023 blev först ut med att teckna en avsiktsförklaring med Stockholm Exergi för att köpa minusutsläpp i den framtida anläggningen. Det är ett viktigt kompletterande steg för att på sikt kunna uppnå netto-nollutsläpp i hela verksamheten.

Hållbara hyreskontrakt
En stor del av vår indirekta klimatpåverkan beror på hyresgästernas val av elleverantör. Heba skapar incitament för hyresgästerna att välja ursprungsmärkt el från fossilfria källor genom ett samarbete med ett elbolag som förmedlar 100 procent ursprungsmärkt el i vår boendeapp. Under våren 2022 beslutades att samtliga nytecknade hyresavtal, både vid nyproduktion och succession ska vara hållbara. Det hållbara hyresavtalet innefattar särskilda bestämmelser att som hyresgäst hos Heba, är du skyldig att källsortera och teckna gröna elavtal. När våra hyresgäster ökar andelen utsorterad plast minskar klimatpåverkan från vår köpta energi, ett viktigt samband att lyfta och ett fokusområde som återfinns i många av våra aktiviteter. Heba gjorde en hållbarhetsundersökning under våren 2022. Där uppgav ungefär en tredjedel av hyresgästerna att de idag har gröna elavtal, medan de flesta inte visste om deras elavtal var grönt. Vi kommer att följa utvecklingen.

Vatten
Vattenförbrukningen hos Heba består i majoritet av hyresgästernas vardag. Heba har därför ett ansvar att installera snålspolande duschmunstycken, toaletter och kranar. Vi byter ut dessa löpande under renoveringar, även om produkterna fortsatt fungerar ser vi en större vinst genom att kunna reducera vattenförbrukningen. I nya bostadsprojekt som Heba utvecklar finns individuell mätning av varmvatten för varje lägenhet vilket gör att hyresgästen debiteras efter verklig förbrukning. Under 2022 har vattenförbrukningen minskat med 14 procent.

Hållbara transporter, laddbara p-platser
Heba vill vara delaktiga i att bygga den infrastruktur som krävs för att allt fler ska välja ett fossilfritt alternativ. Därför har vi under året fattat beslut om att alla våra parkeringsplatser i hela fastighetsbeståndet ska erbjuda laddmöjlighet senast år 2030. Alla Hebas tjänstebilar är elbilar och samtliga förmånsbilar är miljöbilar med en maxgräns på 60g CO_2/km.

Kemikalier
Det som används idag kan vara något som i framtiden kan behöva saneras. Vi ska därför alltid ha koll på vilka kemikalier som vi använder i det dagliga arbetet och utgår från Byggvaru-

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, EH, NF

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
Vår roll i samhället
■ Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter

bedömningens produkter. Heba har tagit fram ett eget sortiment med godkända produkter tillsammans med en leverantör, endast dessa får användas. Genom att löpande inventera och stickprovsgranska ute på våra lokalkontor håller vi koll på att rätt produkter används.

Miljöcertifierade byggnader
Heba miljöcertifierar all nyproduktion enligt Svanen, Miljöbyggnad Silver eller bedömd motsvarande nivå. När fastigheten varit i drift i minst tre år finns det en möjlighet att användarcertifiera våra fastigheter. För att en byggnad ska nå certifiering enligt Miljöbyggnad Silver krävs mer av byggnaden än att endast följa lagkrav, där energianvändning är ett av 16 kriterier. Varje projekt granskas av miljörevisor som säkerställer att miljökraven uppfylls.

Genom att miljöcertifiera fastigheter säkerställs ett kvalitetsstyrt byggande och mer hållbara byggnader med omsorg om miljö, resurser och de boendes inomhusmiljö. I ett nästa steg ska verksamheten arbeta för att miljöcertifiera driften av fastigheterna.

Det avfall vi ger upphov till

Hebas verksamhet ger upphov till avfall och därav indirekt klimatpåverkan (scope 3) från flera delar av vår verksamhet. Vissa delar kan vi direkt påverka, medan för andra kan vi skapa incitament och rätt förutsättningar för andra att ta hand om sitt avfall på bästa sätt. I vårt arbete kring att analysera vår påverkan från avfall utgår vi från "avfallstrappan".

Minimera
Både vid renoveringar och nyproduktion finns det spill, material som aldrig sätts in och nyttjas, som vi vill minimera. Genom löpande uppföljning i samband med inrapportering för klimatberäkningar kan vi även belysa frågan och reducera spillet.

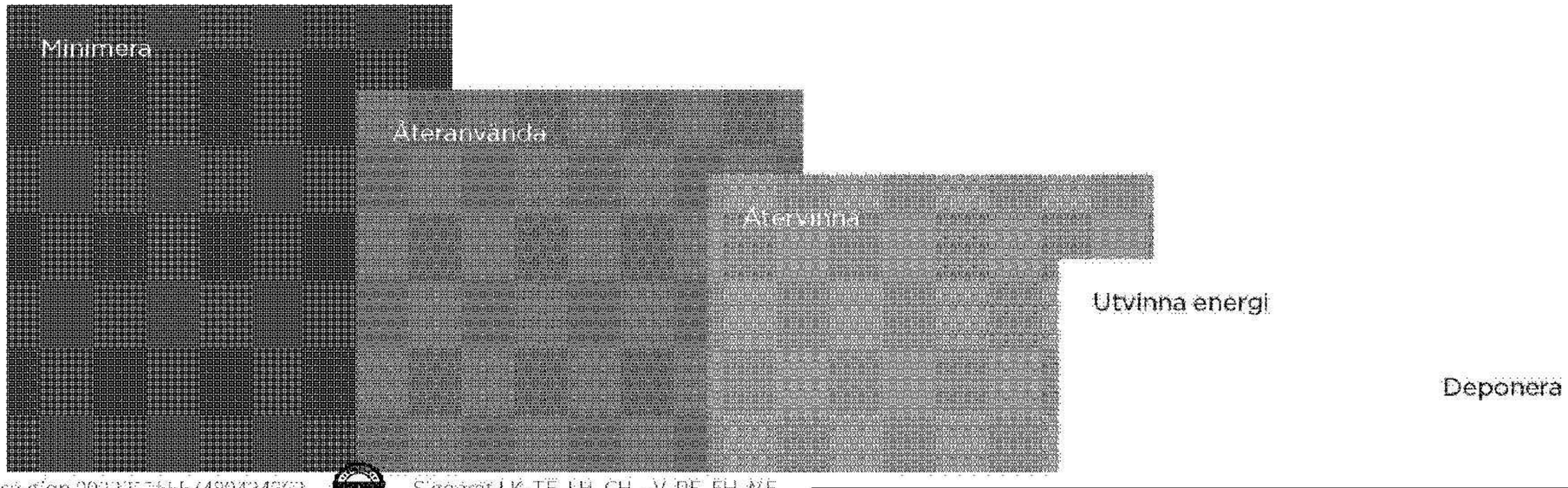
Återanvända
Inför varje renovering och nybyggnadsprojekt ska vi analysera vad som kan återanvändas. Vid renoveringar ska en återbruksinventering göras för att identifiera material som vi själva kan återanvända eller som går att förmedla till annan part för återbruk.

Vid nyproduktion ska vi undersöka möjligheten att använda oss av återbrukat material för produkter med hög klimatpåverkan och vara en del i arbetat för ökat cirkulärt byggande.

Återvinna
När vi renoverar gör vi det för att husen ska kunna stå i många år till. Renoveringarna är nödvändiga och vi tar ansvar för det som rivs ut. Vi har månatlig uppföljning av allt avfall som uppstår i våra renoveringsprojekt med kvartalsvis rapportering. Avfallsrapporten belyser vikten av att hantera avfall korrekt, att det som kan ska materialåtervinnas och att val av avfallsentreprenör är av stor vikt.

Heba arbetar även för att indirekt påverka hyresgästernas avfallshantering och ge bästa möjliga förutsättningar för att kunna sortera sitt hushållsavfall. Det är viktigt att miljörummet hålls rent, snyggt och tryggt. Plast återvinns idag inte i samma grad som papper och glas, vilket vi vill förändra. Vi uppdaterar våra miljörum efter dagens avfall och gör plats för plasten samt ser till att tömningsfrekvensen är korrekt anpassad. För att vi ska kunna bidra till ökad utsortering av plast arbetar Heba med kontinuerlig kommunikation om varför varje person måste ta ansvar och sortera sitt avfall, att det gör skillnad.

Avfallstrappan



Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, EH, NF

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
Vår roll i samhället
■ Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter

De material och produkter vi sätter in

Heba bygger nya hus för att skapa fler bostäder där människor kan trivas och känna sig trygga. Syftet är gott men nyproduktion har i dagsläget stor negativ påverkan på klimatet. Vi måste därför ha koll på hur mycket varje nytt hus vi bygger påverkar klimatet och inte minst, göra det vi kan för att minska våra utsläpp av växthusgaser, redan i ett tidigt skede.

När vi renoverar uppdateras ytskiktet, lägenheterna får nya kök och vitvaror, vi målar om och byter ut slitet golv. Alla produkter vi använder ska vara inom Hebas standard där vår klimatpåverkan tas i beaktning. Alla produkter ska vara godkända och registreras i Byggvarubedömningens system.

Klimatdeklaration
Byggskedet har en betydande klimatpåverkan och det krävs en snabbare omställning mot lägre utsläpp för att Sveriges klimatmål ska nås. Vid årsskiftet 2021/2022 trädde Lagen om klimatdeklaration i kraft, där samtliga projekt som ansöker om bygglov ska klimatdeklareras, vilket innebär att byggnadens klimatpåverkan ska beräknas. Detta är ett steg för att belysa klimatfrågan för hela bygg- och fastighetsbranschen där vi förväntar oss framtida gränsvärden av koldioxidutsläpp.

Klimatberäkningarna baseras på både specifika och vissa generiska data, det vill säga ett genomsnittligt värde. Från och med år 2021 klimatberäknas all nyproduktion. Redan under 2022 har vi sett en stor förbättring på marknaden kopplat till specifika data på enskilda produkters klimatpåverkan. Vårt mål är att kontinuerligt utöka andelen specifika data för att få en tydligare bild av verksamhetens verkliga utsläpp. Klimatberäkningarna är inte exakta, men genom schablonberäkningar har vi en bild av vilka delar som bidrar till mest negativ påverkan och måste reduceras.

Hebastandard
Nyproduktion står för majoriteten av Hebas utsläpp av växthusgaser, därför läggs det stor vikt vid att bygga hus som är anpassade efter framtidens klimat- och miljöbehov i vår projektverksamhet. Utöver kraven i Boverkets klimatdeklaration har Heba identifierat ytterligare aspekter av klimatpåverkan som är relevanta för Heba att ha koll på. Exempelvis innefattas inte renoveringsprojekt eller ytskikt i kravet för klimatdeklarationerna. Heba har därför, i samverkan med leverantörer och entreprenörer, tagit fram en produktkatalog för att ytterligare tydliggöra klimatpåverkan vid uppförandet av byggnader. Modellen har skapats med hjälp av leverantörernas miljövarudeklarationer (EPD:er). Syftet med samarbetet är att Heba ska vara trygga med att de produkter och material som används, både vid renoveringar och vid nyproduktion, är hållbart och inräknat i helheten. En utmaning är att alla leverantörer inte har miljövarudeklarationer idag.

Biologisk mångfald

Hebas fastighetsbestånd ligger inte i speciellt skyddade miljöer för biologisk mångfald, däremot vet vi att det blir allt viktigare att bevara och främja biologisk mångfald i urbana miljöer. I nyproduktionsprojekt genomförs flertal utredningar för att säkerställa att den biologiska mångfalden inte försämras efter projektets färdigställande. Det är en del av detaljplaneprocessen. I samband med åtgärder kopplat till att reducera risker från klimatförändringar finns det möjligheter att i mindre skala även främja den biologiska mångfalden, exempelvis genom gröna tak, regnrabatter (regnbäddar) eller återställande och bevaring av vattendrag. Genom att titta på varje enskild fastighet och dess möjligheter går det att, ur ett lokalt perspektiv, hitta lösningar som inte kräver stora resurser.

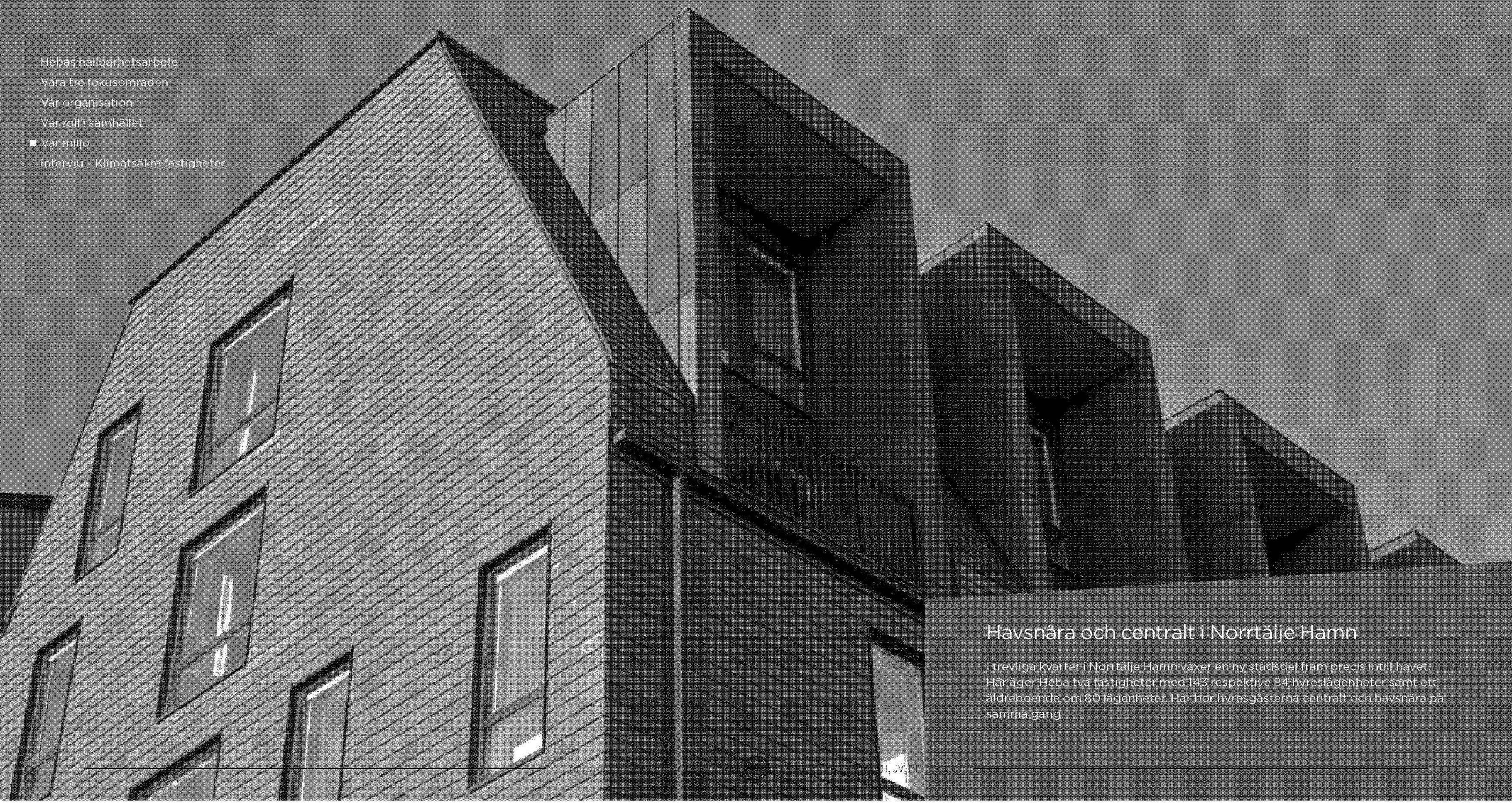
Klimat-anpassning

För att framtidssäkra de fastigheter vi bygger och förvaltar, värderas klimatrisker som kan påverka bolaget, fastigheter eller investeringar. Som en del av detta har Heba gjort ett omfattande arbete genom att kartlägga hela fastighetsbeståndets exponering mot ett förändrat klimat. Det är viktigt för att förbereda Heba för olika samhällsutvecklingar och få en tydligare bild av vilka åtgärder som behövs framåt.

Första steget av kartläggningen har genomförts med hjälp av Länsstyrelsens kartverktyg för fysiska klimatförändringar samt kartunderlag från SMHI och MSB. Den initiala analysen har uppmärksammat specifika fastigheter och områden som riskerar att påverkas vid höjda vattennivåer eller drabbas av temperaturhöjningar som kan kräva åtgärder för att bibehålla ett bra inomhusklimat. I det andra skedet har varje fastighet besökts och diskuterats med enskilda medarbetare som arbetar nära varje byggnad i syfte att systematiskt dokumentera kunskaper och erfarenheter utifrån ett riskperspektiv. Analyserna har legat till grund för riskreducerande åtgärder som integrerats i fastighetsplanen under de kommande åren. Kartläggningen uppdateras årligen. Läs mer om klimatriskerna på sid 66.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, EH, NF

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
Vår roll i samhället
■ Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter



Havsnära och centralt i Norrtälje Hamn

I trevliga kvarter i Norrtälje Hamn växer en ny stadsdel fram precis intill havet. Här äger Heba två fastigheter med 143 respektive 84 hyreslägenheter samt ett äldreboende om 80 lägenheter. Här bor hyresgästerna centralt och havsnära på samma gång.

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
Vår roll i samhället
■ Vår miljö
Intervju – Klimatsäkra fastigheter

Klimatscenarios enligt TCFD
Resultatet av kartläggningen av fastigheterna och av Hebas verksamhet har legat till grund för en analys kring Hebas exponering mot olika klimatscenarier som tagits fram av FN:s klimatpanel (IPCC) och som visar hur världen kan se ut 2100. Klimatscenarierna visar vad som händer med klimatet givet olika nivåer av växthusgaser i atmosfären beroende på globala frågor så som ekonomi, teknik, politik och andra samhällsförändringar. Klimatscenarierna är baserade på RCP 2.6 och RCP 8,5 (Representative Concentration Pathways, läs mer nedan) och analysen ligger till grund för de risker och möjligheter som identifierats.

Omställningsrisker för Heba innefattar ökade energikostnader, ökade kostnader kopplade till regleringar, skatter och utsläpp samt ökade vattenkostnader. Heba har under många år arbetat aktivt med att minska energianvändningen genom att renovera fastigheterna med energieffektiviseringar i fokus och för att minska vattenförbrukningen installeras nya vattensnåla armaturer. Den indirekta klimatpåverkan, huvudsakligen utsläpp kopplade till klimatpåverkan från byggmaterial, ska minskas i linje med att hela verksamheten ska bli klimatneutral fram till år 2045. En omställningsrisk är den möjliga koldioxidskatten som kommer att belasta byggmaterial och som för Heba skulle innebära högre inköpskostnader. Läs mer om omställningsriskerna på sid 67.

Fysiska risker för Hebas fastighetsbestånd har främst koppling till vatten genom ökade regnmängder, havsnivåhöjningar och översvämningar. Även fler värmeböljor med långa perioder av torka medför risker för byggnader. Att framtidssäkra våra fastigheter till det nya klimatet är en förutsättning för att bibehålla värdet. Det innebär att när vi bygger nytt behöver vi redan i ett tidigt skede genomföra en klimatriskanalys för att identifiera risker och möjligheter och hur vi kan bygga hållbart för framtiden. I det befintliga beståndet behöver vi se till vilka åtgärder vi kan införa för att reducera risker eller eventuella konsekvenser. Läs mer om de fysiska riskerna på sid 67.

Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD)
År 2017 lanserades initiativet TCFD som vägledning för att bättre kunna identifiera företags klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Riktlinjerna utgår från styrning, strategi, riskhantering, mätvärden och mål där syftet är att ha finansiell koll på hur bolaget påverkas av fysiska klimatförändringar och det som kallas omställningsrisker, vilket innebär styrmedel för att minska utsläppen av koldioxid.

Klimatscenario:
Under 2 graders temperaturökning

RCP 2.6 – En framtid där vi människor gör mycket stora ansträngningar jämfört med idag för att minska utsläppen, i linje med Parisavtalets ambitioner.

- Än mer stringent klimatpolitik.
- Låg energiintensitet.
- Minskad användning av olja.
- Jordens befolkning ökar till 9 miljarder.
- Ingen väsentlig förändring i arealen betesmark.
- Ökning av arealen jordbruksmark på grund av bioenergiproduktion.
- Utsläppen av metan minskar med 40 procent.
- Utsläppen av koldioxid ligger kvar på dagens nivå fram till 2020 och kulminerar därefter. Utsläppen är negativa år 2100.
- Halten av koldioxid i atmosfären kulminerar omkring år 2050, följt av en måttlig minskning till drygt 400 ppm år 2100.

Klimatscenario:
+2–4 graders temperaturökning

RCP 8.5 – beskriver en framtid där vi människor fortsätter att öka utsläppen mycket kraftigt. Utsläppen av koldioxid är år 2100 tre gånger högre än 2020.

- Koldioxidutsläppen är tre gånger dagens.
- Metanutsläppen ökar kraftigt.
- Jordens befolkning ökar till 12 miljarder vilket leder till ökade anspråk på betes- och odlingsmark för jordbruksproduktion.
- Teknikutvecklingen mot ökad energieffektivitet fortsätter, men långsamt.
- Stort beroende av fossila bränslen.
- Hög energiintensitet.
- Ingen tillkommande klimatpolitik.

Transaktion 09222115555489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, EH, NF

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
Vår roll i samhället
Vår miljö
■ Intervju – Klimatsäkra fastigheter

Intervju

Heba klimatsäkrar fastigheter för framtiden

SANNA GÖTHLIN, HÅLLBARHETSCHEF

Fastighetsbranschen står inför särskilt stora utmaningar när klimatkrisen är ett faktum. Ökade regnmängder kan leda till översvämningar som riskerar att förstöra byggnader. Med regnbäddar kan vi styra vattnet och undvika skador på fastigheter. Heba visar vägen.

Vatten är det enskilt största hotet mot egendom. Även om extremhetta också för med sig utmaningar med torka där sättningar i marken kan skada byggnader. Det går att minimera risken för skador, om vi bygger på ett smart sätt. Heba visar vägen genom att bygga regnbäddar för att klimatanpassa utsatta fastigheter.

Hållbarhet är en av de högst prioriterade frågorna på Heba. För att koncentrera arbetet tog Heba under 2022 fram ett hållbarhetsmanifest och utsåg en hållbarhetschef, Sanna Göthlin.

Sanna Göthlin
- Hållbarhetschef på Heba sedan 2022
- Anställd på Heba 2020
- Tidigare arbetsgivare: Ernst & Young
- Utbildning: Fastighet & Finans på KTH
- Född 1993

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
Vår roll i samhället
Vår miljö
■ Intervju – Klimatsäkra fastigheter

Intervju

Sanna, hur arbetar Heba med hållbarhet?
Hållbarhet har en framträdande position hos Heba. Hållbarhetsarbetet präglar hela verksamheten och spänner över stora områden inom miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. Som att fastighetsförvaltningen ska vara klimatneutral till 2030, och leverantörer och entreprenörer ska uppfylla de högt ställda uppförandekrav som Heba ställer. Likväl som att den egna organisationen behandlar medarbetare rättvist, och att Heba skapar boendeformer som inkluderar många olika människor.

Klimat och miljö är en del av hållbarhet. Vad gör Heba för insatser här?
Det viktigaste målet för Heba inom klimat- och miljöområdet är att minska vår klimatpåverkan. Vår förvaltning ska vara klimatneutral 2030 och att hela verksamheten 2045. Vi behöver också se till att våra fastigheter klarar ett förändrat klimat. En viktig insats vi gjort är klimatanalyser av hela vårt bestånd på fastighetsnivå. För att identifiera risker och förändra genom att göra klimatanpassningar där det behövs.

Kan du ge något konkret exempel på vad klimatanalysen inneburit?
Absolut, vi har ett aktuellt exempel i Älvdansen i Enköping, där vi tagit höjd för vad klimatförändringarna kan innebära i tidigt skede av vår nyproduktion. Vi har identifierat att klimatförändringar kan innebära risker och vi har bland annat involverat tidigare stadsträdgårdsmästaren i Enköping, Stefan Mattson, för att hjälpa oss med utformningen av gården, så att vi redan från början bygger in ett slags framtidssäkring.

På vilket sätt har klimatet påverkat hur ni bygger, kan du utveckla?
Älvdansen i Enköping är byggd på gammal sjöbotten. Det innebär att marken har sämre förmåga att ta hand om nederbörd. Förändring av klimatet förväntas leda till mer varierad nederbörd med perioder av både stora mängder regn och extrem torka. Vi skapar regnbäddar som är särskilt utformade för att kunna magasinera vatten vid skyfall och skydda fastigheterna. På regnbäddarna planterar vi växter som tål både korta blöta perioder och längre perioder av torka. Regnbäddar fördröjer, filtrerar och renar dessutom dagvatten. Älvdansen har blivit som ett pilotprojekt i större omfattning för oss, även om vi redan har mindre regnbäddar i andra fastigheter.

Vad innebär det att Älvdansen blivit ett pilotprojekt?
Att vi lär oss nya saker som vi kan använda i andra projekt när vi framtidssäkrar våra fastigheter. Vi kan använda regnbäddar även på befintliga fastigheter för att minska risken för översvämningar och skador på egendom. Det är en åtgärd som går att göra i både liten och stor skala. Regnbäddar skapar dessutom ökad växtlighet vilket främjar den biologiska mångfalden. Regnbäddar bidrar till en trevligare boendemiljö, klimatsäkrar fastigheterna och gynnar miljön.

Hebas hållbarhetsarbete
Våra tre fokusområden
Vår organisation
Vår roll i samhället
Vår historia
Intervju – klimatsäkra fastigheter

Regnbäddar i Norra Djurgårdsstaden

På gården i fastigheten Sonfjället ryms planteringar i form av regnbäddar med växter som tål både skyfall och perioder av intensiv torka. Regnbäddar omhändertar stora vattenmängder och är en av de förebyggande klimatanpassningar som Heba genomför i fastighetsbestandet.

fastigheter
hetsutveckling
ng
lsvärdering
att investera
ktie
truktur
ering

Verksamhet

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Hos Heba får hyresgästerna hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Fastigheterna förvaltar vi i egen regi, vilket gör förvaltningen kostnadseffektiv. Dessutom blir det enkelt för oss att leva enligt våra kärnvärden – närvarande, engagerade och trygga.

- Våra fastigheter
  - Fastighetsutveckling
  - Risker
  - Värdering
  - Marknadsvärdering
  - Fyra skäl att investera i Heba
  - Hebas aktie
  - Kapitalstruktur och finansiering

Våra fastigheter

300 300
Total uthyrningsbar area, kvm

3 942
Hyreslägenheter

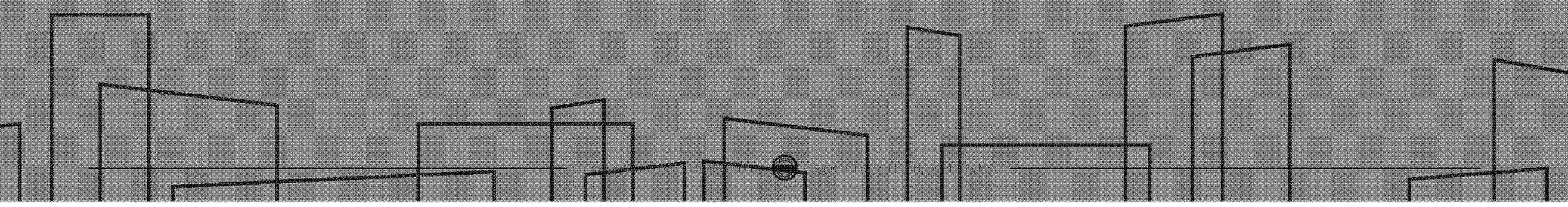
426
Lokaler

602
Lägenheter inom äldreboenden

80%
Bostadslägenheternas andel av total uthyrningsbar area

6%
Lokalers andel av total uthyrningsbar area

14%
Samhällsfastigheternas andel av total uthyrningsbar area



■ Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering



Under 2022 förvärvade Heba sina första etableringar i Nyköping genom två nyproducerade fastigheter. Fastigheterna ligger centralt med närhet till havet och rymmer 83 respektive 104 hyreslägenheter.

Hebas innehavsstrategi
I slutet av 2022 ägde Heba 75 fastigheter med ett sammanlagt värde om 15,7 mdkr. Fastighetsbeståndet bestod av segmenten hyresbostadsfastigheter och samhällsfastigheter. Nästan 86 procent av beståndet utgörs av nybyggda fastigheter eller fastigheter renoverade till nyskick. Målet är att hela beståndet ska vara modernt. Till slutet av 2027 ska renoveringar som kvarstår vara utförda. Projektportföljen rymmer fastigheter under uppförande i egen regi eller i samarbete med externa partners. Projektportföljen uppgick i slutet av 2022 till 1,9 mdkr. Heba är även delaktig i nyproduktion av bostadsrätter, som ett viktigt komplement till hyresrätter för att öka möjligheten att få markanvisningar.

Hebas affärsidé
Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

Segment hyresbostäder och samhällsfastigheter
Heba erbjuder bostäder för livets alla skeden. Hebas fastighetsbestånd består till yta av 80 procent hyresbostäder, till 14 procent av samhällsfastigheter, främst i form av äldreboende och förskolor, och till 6 procent av lokaler. Segmenten bostäder och samhällsfastigheter förknippas med låg risk. Efterfrågan på bostäder är stor i Hebas verksamhetsområde och sett till den demografiska utvecklingen är äldreboenden en växande bristvara. Samhällsfastigheter har förutom god efterfrågan även andra fördelar, hyresavtalen löper över lång tid och verksamheterna sköter till stor del förvaltningen själva. Målsättning är att utöka andelen samhällsfastigheter från 10 till 20 procent till år 2025. I slutet av 2022 hade Heba tio samhällsfastigheter med i snitt cirka 50–80 lägenheter. Av bolagets totala årshyra står samhällsfastigheterna för 17 procent. Hyreskontrakten är 15–20-åriga indexavtal.

Modernt bestånd ger högre avkastning
Ett modernt fastighetsbestånd genererar högre avkastning. Heba satsar på nyproduktion och renovering för att frambringa en så hög avkastning som möjligt. Nästan 86 procent av Hebas fastighetsbestånd är nyproducerat eller renoverat till nyskick. Målsättningen är att hela beståndet ska vara renoverat till utgången av år 2027 för att vara ändamålsenligt för lång tid framöver. Renoveringarna inkluderar stambyte såväl som energieffektivisering och modernisering. Utformning och materialval görs med omsorg för att fastigheterna ska vara hållbara över lång tid. Renoverade bostäder innebär höjd bostadsstandard för hyresgästerna i linje med att skapa trygga och trivsamma bostäder, hyrorna höjs med i snitt cirka 50 procent från en generellt låg hyresnivå.

Förvaltning i egen regi – en tryggare värd
Heba driver kostnadseffektiv fastighetsförvaltning i egen regi. Med kunniga och engagerade medarbetare finns Heba alltid nära tillhands för

H, CH, V, PF, FH, VF

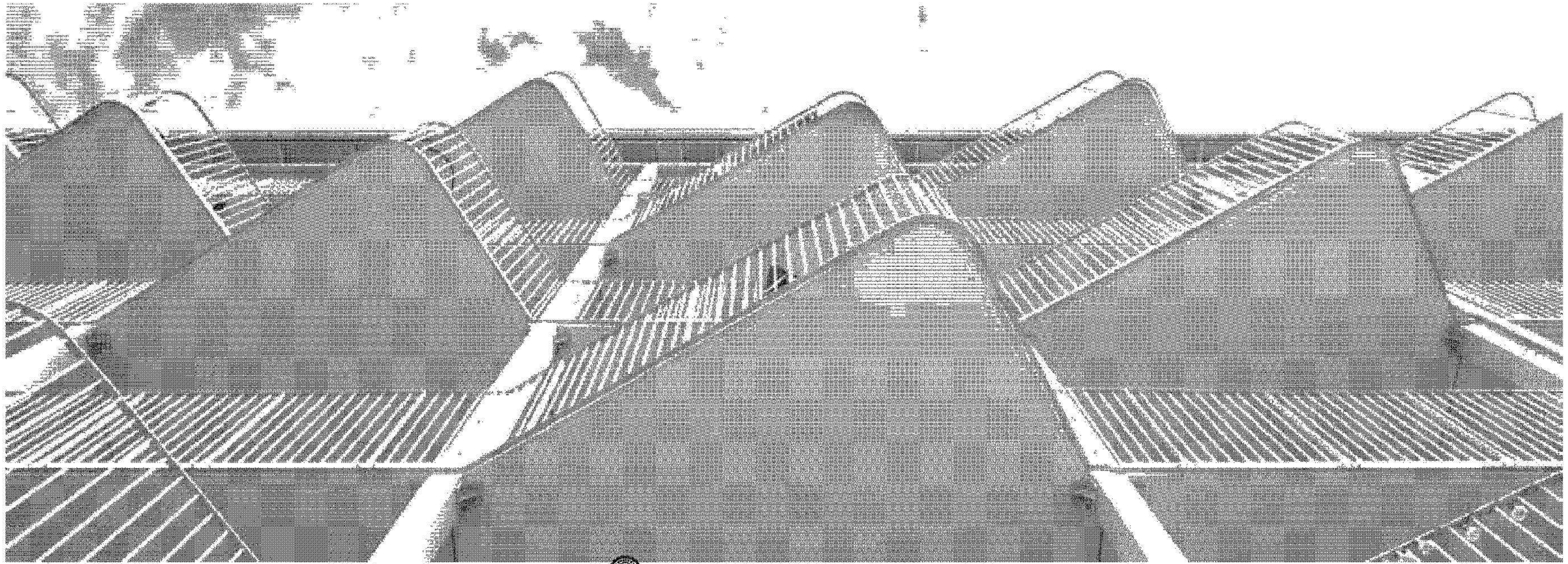
■ Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering

hyresgästerna och säkrar leveransen av trygga hem att trivas i. Närheten gör att tekniker kan ta tag i saker med en gång och se till att miljön i och runt fastigheterna är välskött och trygg.

Geografi och läge
Heba erbjuder trygga och trivsamma bostäder i Stockholmsregionen och Mälardalen i lägen med goda kommunikationer helst nära spårbunden trafik. Fokus när bolaget växer geografiskt är områden där fastigheterna har potential att ge ökade hyresintäkter i takt med att staden växer ihop och förtätas. Strategin är att växa i nya attraktiva områden max en timmes resa från Stockholm, för att kunna fortsätta driva fastighetsförvaltning i egen regi samt stärka intjäningsförmågan. Under 2022 har Heba expanderat genom två förvärv i Nyköping och tre förvärv i Uppsala samt en projektfastighet i Nynäshamn.

Ungdomsbostäder
För att underlätta för yngre personer att etablera sig på hyresmarknaden erbjuder Heba ungdomsbostäder för personer 18–25 år. Lägenheterna har effektiva planlösningar och goda förvaringsmöjligheter med sovrum och kombitvättmaskin. Lägenheterna är förstahandskontrakt och besittningsrätten ger möjlighet för hyresgästen att bo kvar även efter att vederbörande har fyllt 25 år. Heba är också genom sitt delägarskap i bolaget Colive en aktör i delningsekonomin. Coliving är en ny social boendeform för unga vuxna 20–35 år där hyresgästen har sitt eget privata rum men delar vardagen med andra i gemensamma utrymmen som ger plats för att umgås, jobba eller plugga.

Nya boendet
Under året har Heba blivit delägare i Nya boendet, en marknadsplattform med mål att vara den givna marknadsplatsen för nyproduktion med slutkonsumenten som målgrupp.

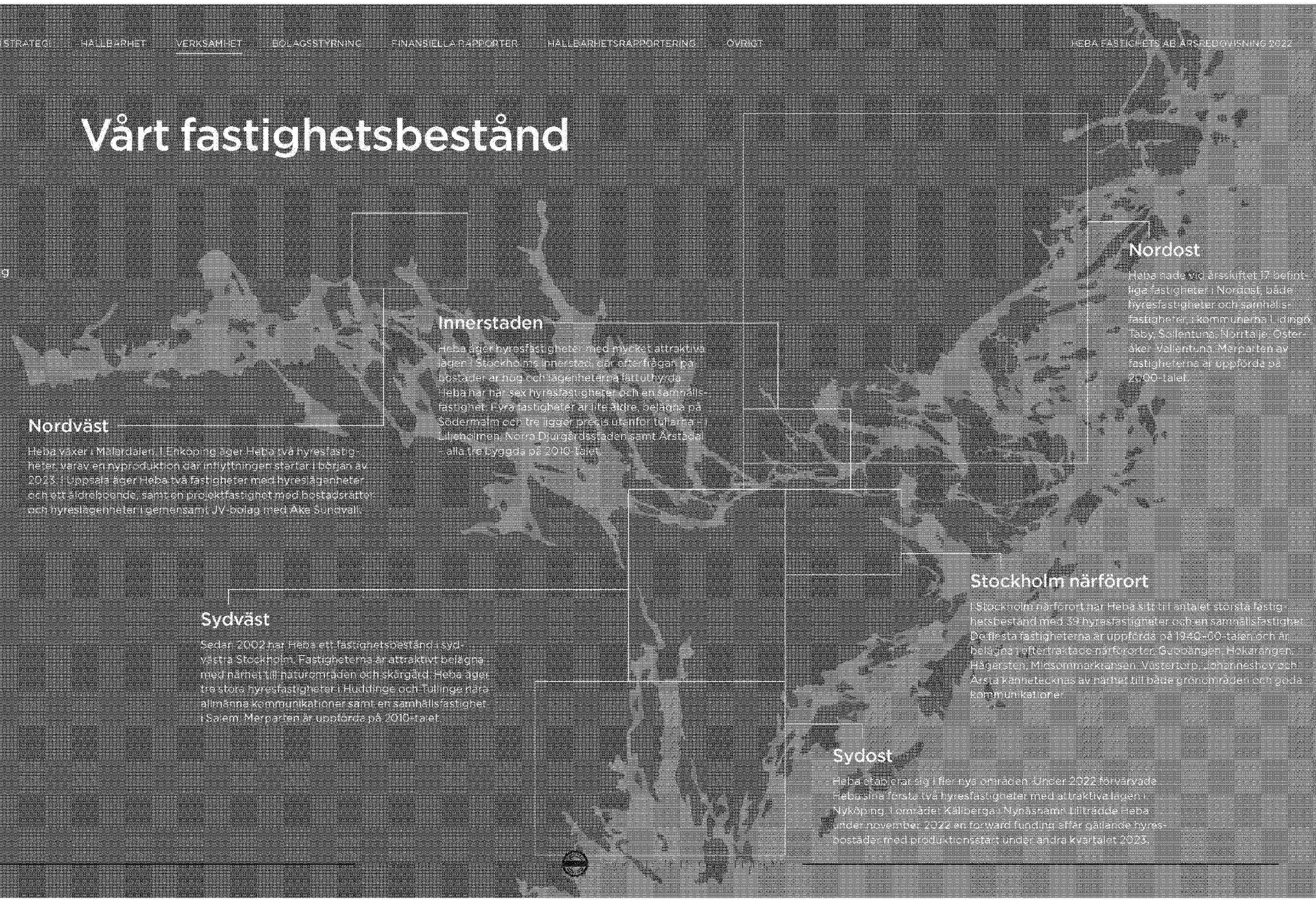


Ett av Hebas ungdomsboenden ligger i Hökarängen. Fastigheten Sötmandeln 2 rymmer 84 ungdomsbostäder. Tack vare läget nära tunnelbanan tar du dig till city på 20 minuter.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat FK, TF, EH, CH, JV, PF, EH, MF

■ Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering

Vårt fastighetsbestånd



Nordväst

Heba växer i Mälardalen. I Enköping äger Heba två hyresfastigheter, varav en nyproduktion där inflyttningen startar i början av 2023. I Uppsala äger Heba två fastigheter med hyreslägenheter och ett äldreboende, samt en projektfastighet med bostadsrätter och hyreslägenheter i gemensamt JV-bolag med Åke Sundvall.

Innerstaden

Heba äger hyresfastigheter med mycket attraktiva lägen i Stockholms innerstad, där efterfrågan på bostäder är hög och lägenheterna fattouthyrda. Heba har här sex hyresfastigheter och en samhällsfastighet. Fyra fastigheter är lite äldre, belägna på Södermalm och tre ligger precis utanför tullarna – i Liljeholmen, Norra Djurgårdsstaden samt Årstadal – alla tre byggda på 2010-talet.

Nordost

Heba naderas vid årsskiftet 17 befintliga fastigheter i Nordost, både hyresfastigheter och samhällsfastigheter, i kommunerna Lidingö, Täby, Sollentuna, Norrtälje, Österåker, Vallentuna. Merparten av fastigheterna är uppförda på 2000-talet.

Sydväst

Sedan 2002 har Heba ett fastighetsbestånd i sydvästra Stockholm. Fastigheterna är attraktivt belägna med närhet till naturområden och skärgård. Heba äger tre stora hyresfastigheter i Huddinge och Tullinge nära allmänna kommunikationer samt en samhällsfastighet i Salem. Merparten är uppförda på 2010-talet.

Stockholm närförort

I Stockholm närförort har Heba sitt till antalet största fastighetsbestånd med 39 hyresfastigheter och en samhällsfastighet. De flesta fastigheterna är uppförda på 1940–60-talen och är belägna i eftertraktade närförorter: Gubbängen, Hökarängen, Högersten, Midsommarkransen, Västertorp, Johanneshov och Årsta kännetecknas av närhet till både grönområden och goda kommunikationer.

Sydost

Heba etablerar sig i fler nya områden. Under 2022 förvärvade Heba sina första två hyresfastigheter med attraktiva lägen i Nyköping, i område Källberga i Nynäshamn tillträdde Heba under november 2022 en forward funding affär gällande hyresbostäder med produktionsstart under andra kvartalet 2023.

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering

Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling är en central del i att säkerställa trygga, hållbara och trivsamma bostäder för våra hyresgäster och samtidigt öka bolagets lönsamhet. Genom vårt kunnande och engagemang skapar vi värde för ägare och samhälle genom tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap. Det gör vi genom att kontinuerligt föryngra och förstärka fastighetsportföljen, genom förvärv och avyttringar samt genom nyproduktion och renovering av befintliga fastigheter.

Beståndet föryngras löpande
Med ambitionen att växa och successivt förbättra direktavkastningen (intjäningsförmågan) har Heba som mål att föryngra fastighetsbeståndet. Föryngringen av fastighetsbeståndet görs antingen genom förvärv av fastigheter eller byggrätter, markanvisningar, renovering av det befintliga beståndet eller avyttring av bestånd med renoveringsbehov. Heba har under året förvärvat två nyproducerade fastigheter i Nyköping och två i Uppsala, vilket även passar väl med strategin att växa i Stockholmsregionen och Mälardalen. Den totala investeringen för 2022 uppgår till drygt 1,6 mdkr. Under 2022 tillträdde Heba 379 nya hyreslägenheter.

Hög takt i nyproduktion
Hebas fastighetsbestånd bestod 2022 till 38 procent av nybyggda fastigheter. Nyproducerade fastigheter ger högre avkastning och har lägre driftkostnad jämfört med äldre fastigheter. Investeringarna stöds av Hebas starka balansräkning och ger högre avkastning än föryngring i renoveringsprojekt. Vid utgången av 2022 var Heba involverat i pågående nyproduktioner av drygt 2 000 nya lägenheter, varav en del i detaljplaneskede och en del i produktion. Under 2022 har nyproduktionsprojekten en fördelning mellan egen regi, samarbeten och förvärv. Egna nyproduktionsprojekt ställer högre krav på Heba som fastighetsutvecklare än vid förvärv men egna projekt genererar högre lönsamhet. Dessutom får Heba större möjlighet att påverka fastigheternas utformning och utveckling, då bolaget är med från start i hela produktionsprocessen.

Strategiska samarbeten
Heba vill skapa värde för ägare och samhälle genom förtroendefulla partnerskap. Under 2022 fortsatte samarbetet med Åke Sundvall Byggnads AB och bolaget har flera samarbetsprojekt med Åke Sundvall i samägda bolag (50/50). I samarbetsprojekten ingår en variation av upplåtelseformer och fastigheter av olika karaktär i Stockholm och Uppsala. I dessa projekt finns både hyresbostäder och bostadsrätter. I slutet av 2022 pågick i olika skeden fem nybyggnadsprojekt i gemensam regi.

2 000
Antal lägenheter i pågående nyproduktioner vid utgången av 2022

154
Antal lägenheter i nyproduktion som Heba färdigställer under 2023

1 649
Hebas totala investering under 2022, mkr

122
Antal nyrenoverade lägenheter som Heba färdigställer under 2023

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, EH, NF

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering



Heba växer i Nyköping

I oktober 2022 tillträdde Heba fastigheten Lidret som rymmer 83 nyproducerade hyresbostäder med centralt läge i Nyköping. En månad tidigare, i september, tillträdde Heba fastigheten Jakten med 104 nyproducerade hyresbostäder. Båda fastigheterna var fullt uthyrda vid slutet av 2022.

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering

Portföljen föryngras löpande

Heba genomför kontinuerligt renoveringar av fastighetsbeståndet enligt en fastställd modell. Genom att renovera fastigheterna moderniserar och underhåller Heba fastigheterna för att skapa lägenheter som kan möta behoven flera decennier framåt.

Heba har under 2022 hållit hög takt i renoveringsarbetet. Vid utgången av 2022 hade Heba de senaste tio åren genomfört stambyten och renoverat drygt 1 650 lägenheter. I renoveringsprogrammet återstår cirka 400 lägenheter varav 280 lägenheter som bolaget har avsikt att stambyta och renovera efter 2025. Ambitionen är att vid utgången av 2027 vara helt klar med hela renoveringsprogrammet.

Fokus på hållbarhet

Renoveringsarbeten förlänger fastigheternas livslängd och möjliggör att det äldre fastighetsbeståndet kan fortsätta generera avkastning i ytterligare 50 år. Heba arbetar för att minska klimatavtrycket och underlätta för bolagets hyresgäster att leva miljövänligt. I samband med renoveringar är ökad hållbarhet och minskad miljöbelastning därmed tydliga målsättningar. För att uppnå varaktig klimatneutralitet lägger Heba stort fokus och ansvarstagande på en långsiktig minskning av fastigheternas energianvändning. Installation av bland annat bergvärme och solceller bidrar till minskningen. Sedan 2020 har Heba ett miljöprogram som används i alla renoveringsprojekt. Miljöprogrammet säkerställer bland annat en ansvarsfull hantering av avfall och projekten tillämpar endast godkända material enligt byggvarubedömningen i renoveringar. Renoveringarna lever i de flesta fall upp till hållbarhetskraven för grön finansiering, och därför kan renoveringsprojekten finansieras med bland annat gröna lån. Läs mer om Hebas arbete med grön finansiering på sidan 28.

Kunderna uppskattar renoveringar

Varje fastighet som genomgår en renovering har haft olika behov av åtgärder och förutsättningar. Fastigheterna som renoveras inventeras först för att fastställa vilka renoveringsåtgärder som är nödvändiga och vilka energieffektiviseringar som ska prioriteras. Projekten innebär att hyresgästerna behöver evakueras. Evakuering till trots visar Hebas löpande kundundersökningar att hyresgästerna är nöjda med sin nyrenoverade lägenhet och i princip alla hyresgäster flyttar tillbaka efter evakuering. Av hyresgästerna uppger 87 procent att de är nöjda med sin lägenhet efter återflytt.

Renoveringsprojekt – pågående 2022 och planerade för 2023

Fastighetsbeteckning och adress	Byggår	Antal lägenheter	Färdigställande, datum
Arabesken 1, Johanneshov	1940-tal	37	2022
Regattan 3, Lidingö	1950-tal	52	2022
Rådsbacken 12, hus 3, Huddinge	1960-tal	32	2022
Rådsbacken 12, hus 14, Huddinge	1960-tal	40	2022
Rådsbacken 12, hus 11, Huddinge	1960-tal	40	2023
Rådsbacken 12, hus 13, Huddinge	1960-tal	42	2023
Pennteckningen 5, Johanneshov	1940-tal	40	2023
Totalt		283	

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, EH, MF

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering

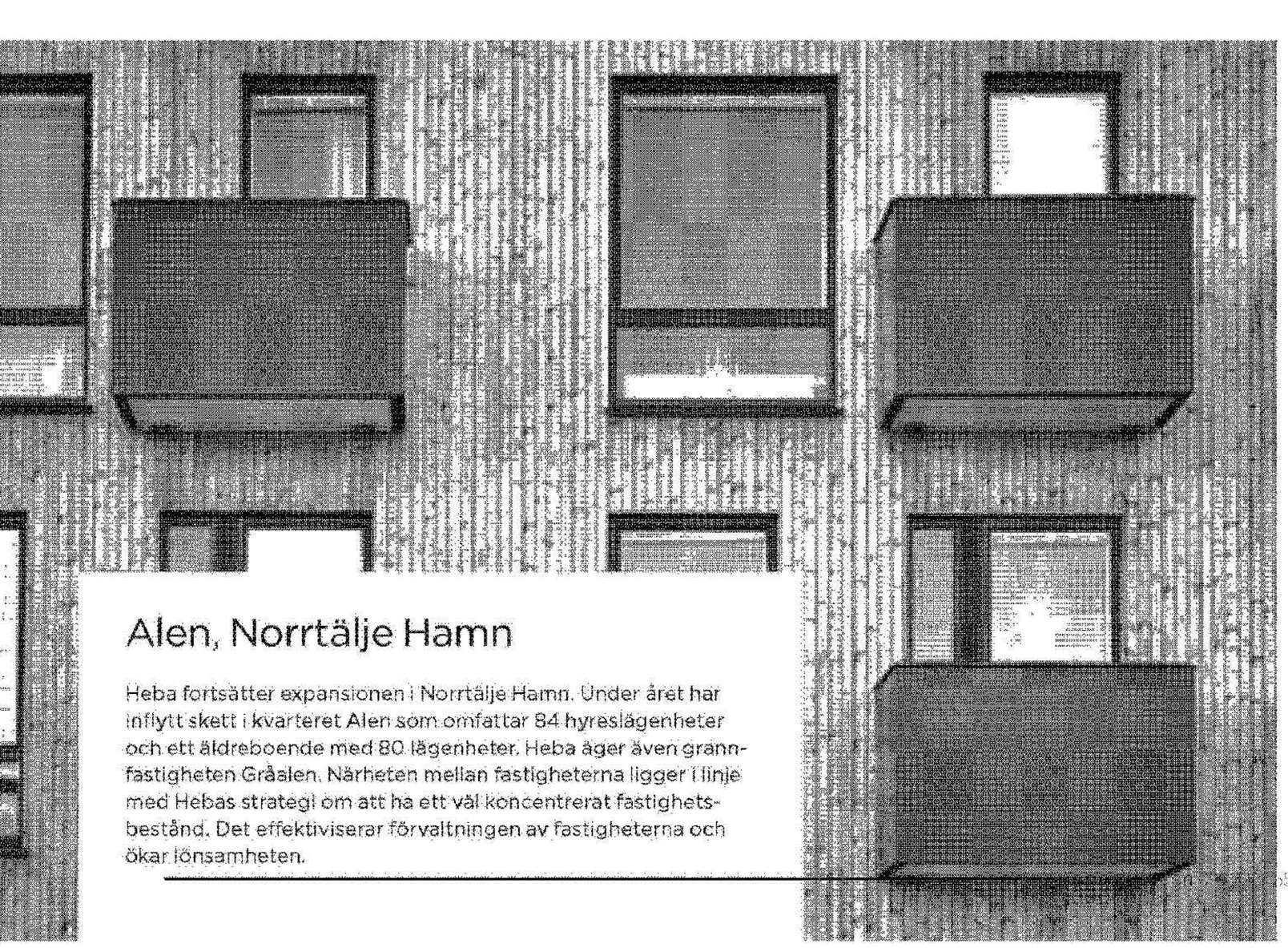
Här pågår ett grönt pilotprojekt

I vår fastighet Pennteckningen vid Gullmarsplan renoverar vi 40 bostäder med hållbara lösningar för att minska klimatpåverkan. Projektet är en pilot för att pröva nya lösningar och tillvägagångssätt som minimerar påverkan på klimatet. Med innovation och nyfikenhet vill vi driva förändring.

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering

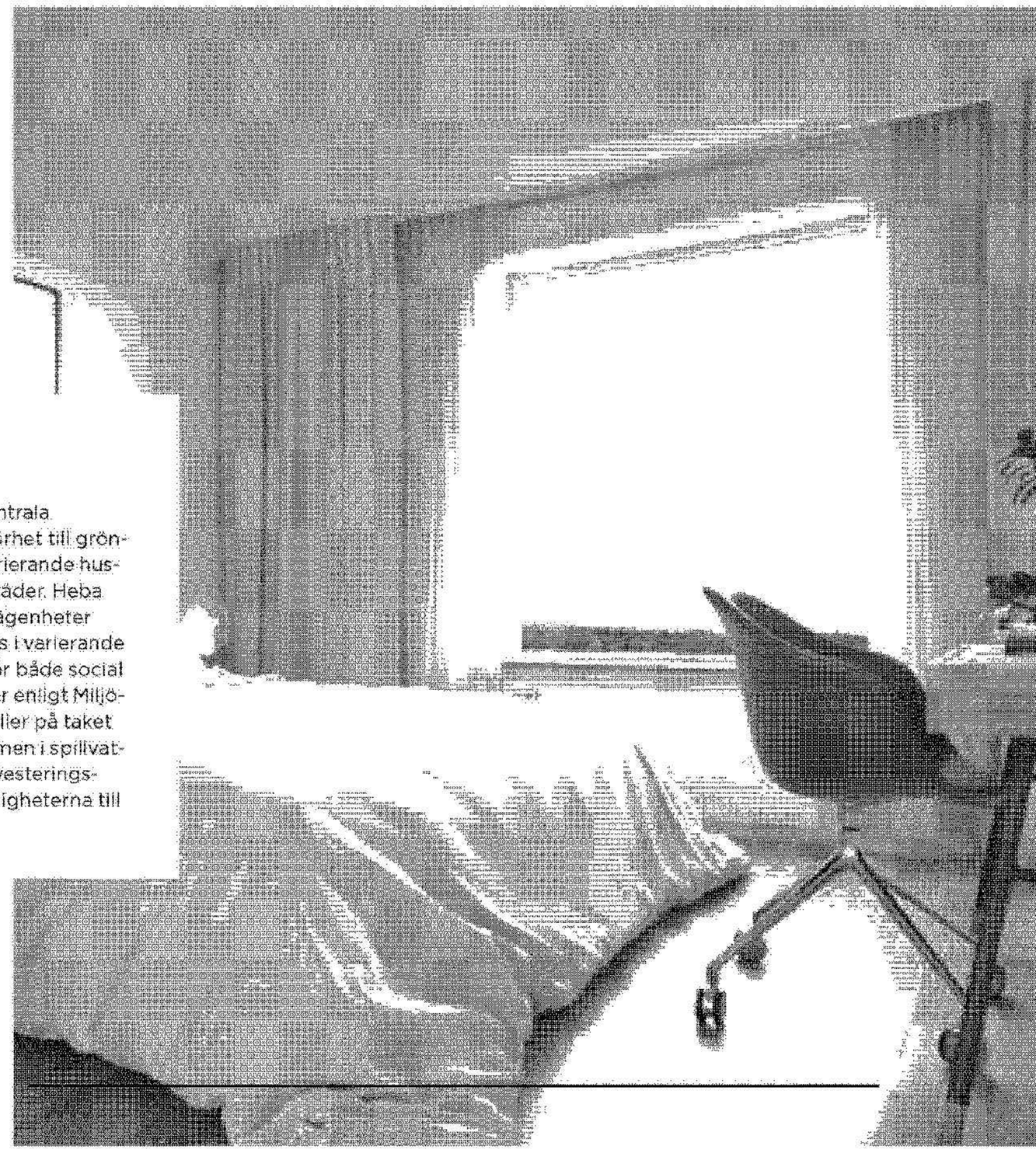
Nyproduktion

Heba utvecklar fastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen – i bolagets egen regi, med samarbetspartners eller tillsammans med externa leverantörer. Under året var Heba involverat i nyproduktionsprojekt om drygt 2 000 lägenheter belägna i olika geografiska områden. Fördelningen mellan samarbeten och egna projekt är 1 300 respektive 760 lägenheter.



Alen, Norrtälje Hamn

Heba fortsätter expansionen i Norrtälje Hamn. Under året har inflytt skett i kvarteret Alen som omfattar 84 hyreslägenheter och ett äldreboende med 80 lägenheter. Heba äger även grannfastigheten Gråalen. Närheten mellan fastigheterna ligger i linje med Hebas strategi om att ha ett väl koncentrerat fastighetsbestånd. Det effektiviserar förvaltningen av fastigheterna och ökar lönsamheten.



Älvdansen, Enköping

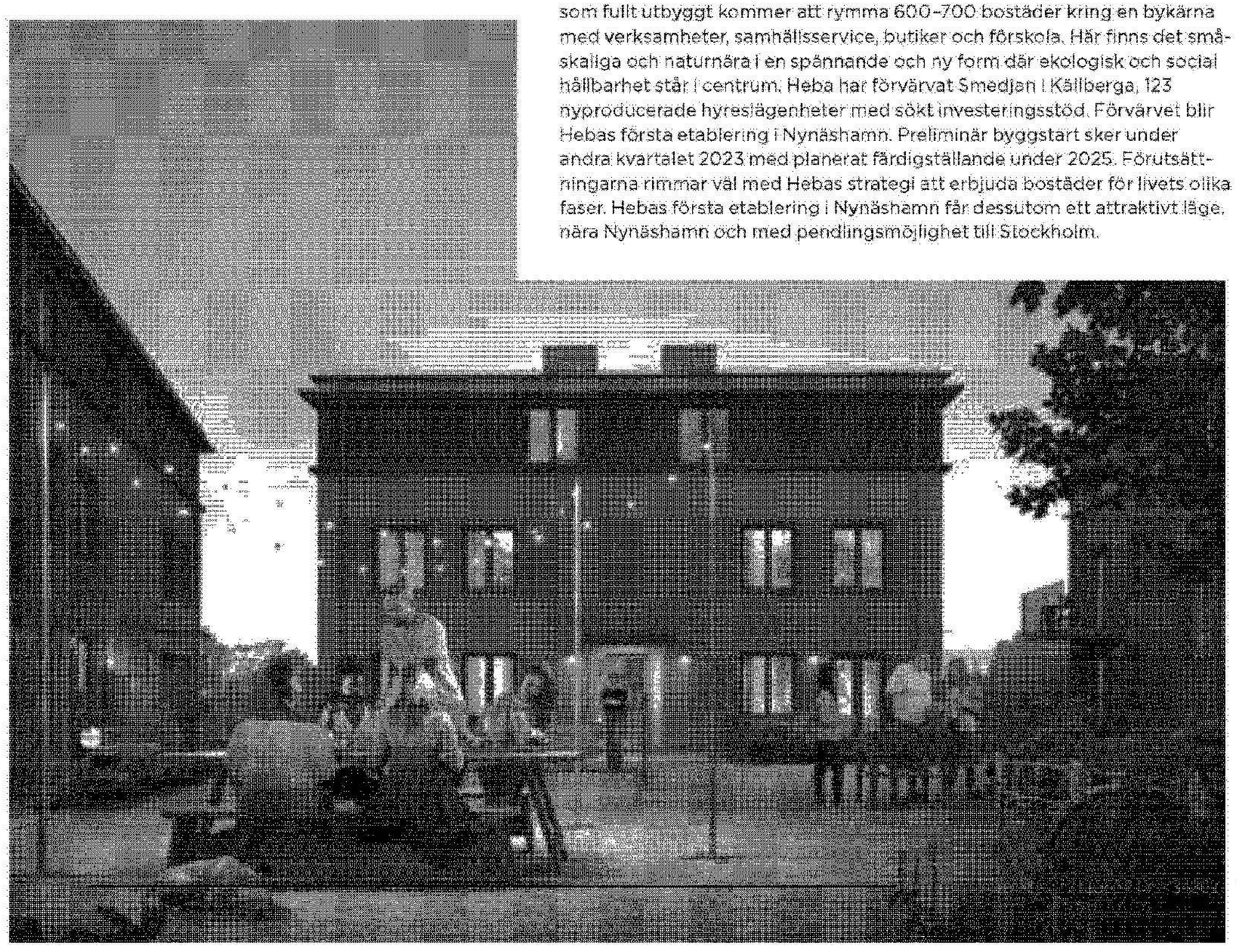
Älvdansen är en ny stadsdel som växer fram i centrala Enköping, ett stenkast från Resecentrum med närhet till grönområden. Här byggs olika typer av bostäder i varierande hushöjder och material. Totalt planeras för 800 bostäder. Heba har förvärvat ett projekt som rymmer 154 hyreslägenheter med inflyttning under 2023. Lägenheterna byggs i varierande storlekar om 1–3 rum och kök. Bostäderna står för både social trygghet och miljömässig hållbarhet. Bygget sker enligt Miljöbyggnad Silver. Husen byggs helt i trä med solceller på taket och med innovativt system för att ta vara på värmen i spillvatten. En del av hyreslägenheterna har beviljats investeringsstöd, vilket ger fördelaktiga hyror. Pendlingsmöjligheterna till och från Stockholm är goda.

5557489434362 Signerat I K, TF, EH, CH, JV, PF, EH, MF

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering

Källberga, Nynäshamn

Källberga är ett helt nytt naturnära bostadsområde i Nynäshamns kommun som fullt utbyggt kommer att rymma 600–700 bostäder kring en bykärna med verksamheter, samhällsservice, butiker och förskola. Här finns det småskaliga och naturnära i en spännande och ny form där ekologisk och social hållbarhet står i centrum. Heba har förvärvat Smedjan i Källberga, 123 nyproducerade hyreslägenheter med sökt investeringsstöd. Förvärvet blir Hebas första etablering i Nynäshamn. Preliminär byggstart sker under andra kvartalet 2023 med planerat färdigställande under 2025. Förutsättningarna rimmar väl med Hebas strategi att erbjuda bostäder för livets olika faser. Hebas första etablering i Nynäshamn får dessutom ett attraktivt läge, nära Nynäshamn och med pendlingsmöjlighet till Stockholm.



Samarbetsprojekt med Åke Sundvall

Heba vill skapa värde för ägare och samhälle genom förutsedefulla partnerskap. Under 2022 har samarbetet med Åke Sundvall Byggnads AB i samägda bolag (50/50) fortsatt. I samarbetsprojekten ingår en variation av upplåtelseformer och fastigheter av olika karaktär i Stockholm och Uppsala.

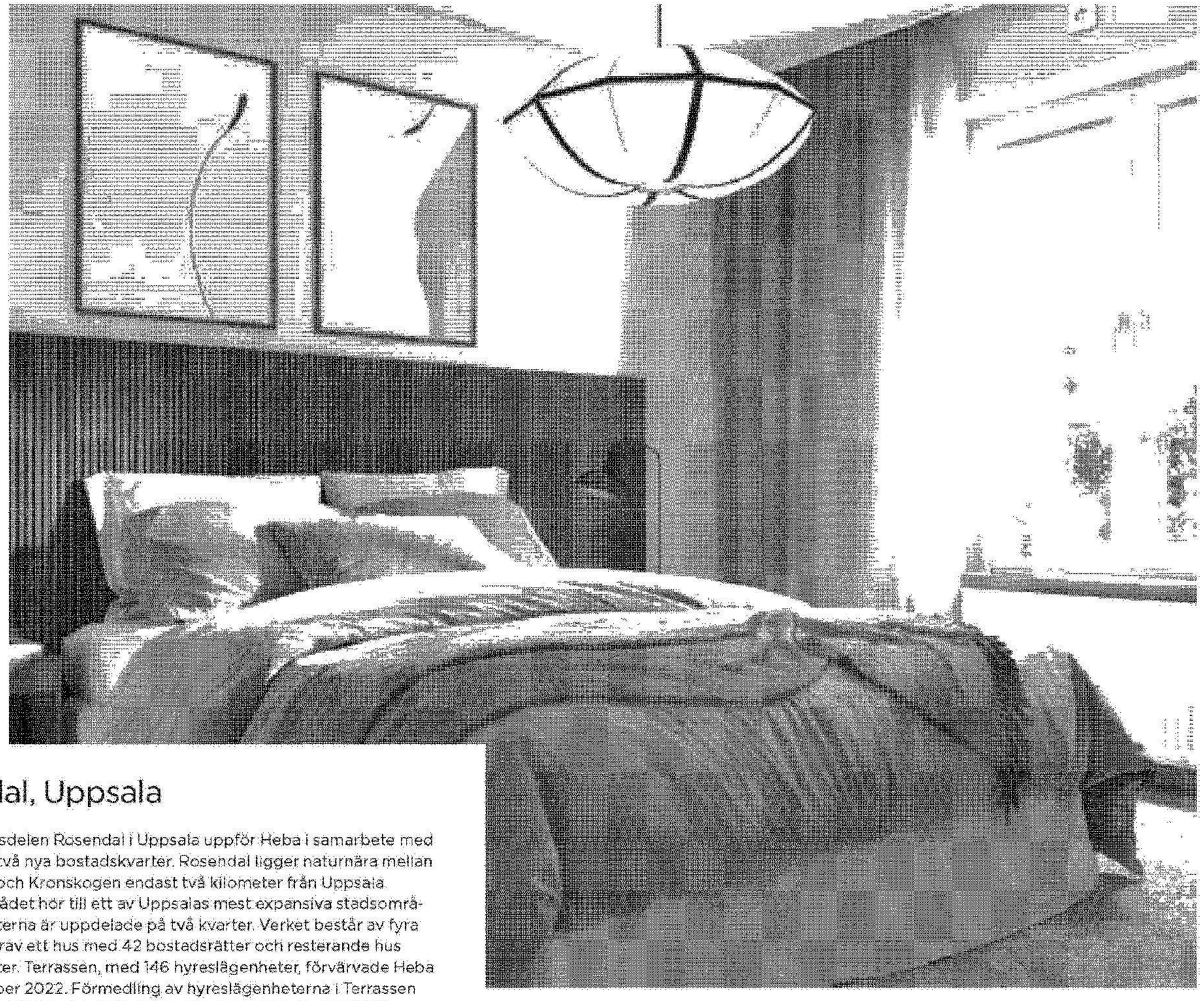
Samarbetsprojekt:
Panorama, Bredäng
Rosendal, Uppsala
Skärgårdsskogen, Skarpnäck
Stora Skönstad
Värbergstoppen, Skärholmen



Panorama, Bredäng

I Bredäng påbörjade Heba och Åke Sundvall hösten 2020 en nybyggnation av kvarteret Panorama. Projektet omfattar tre hus med totalt 199 Svanenmärkta bostadsrätter. Utformningen av husen har skett för att tillföra något alideles extra till området runt Mälarkusten. Projektet tar ett helhetsperspektiv på fastighetens livscykel och lever upp till hårda krav på energianvändning. Svanenmärkningen och det hållbarhetstänk som präglar projektet har möjliggjort grön finansiering vilket realiserats med ett gemensamt grönt lån. Försäljningen av bostadsrätterna inleddes 2021. Inflyttning har påbörjats under kvartal fyra 2022 och slutförs under 2023.

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering



Skärgårdsskogen, Skarpnäck

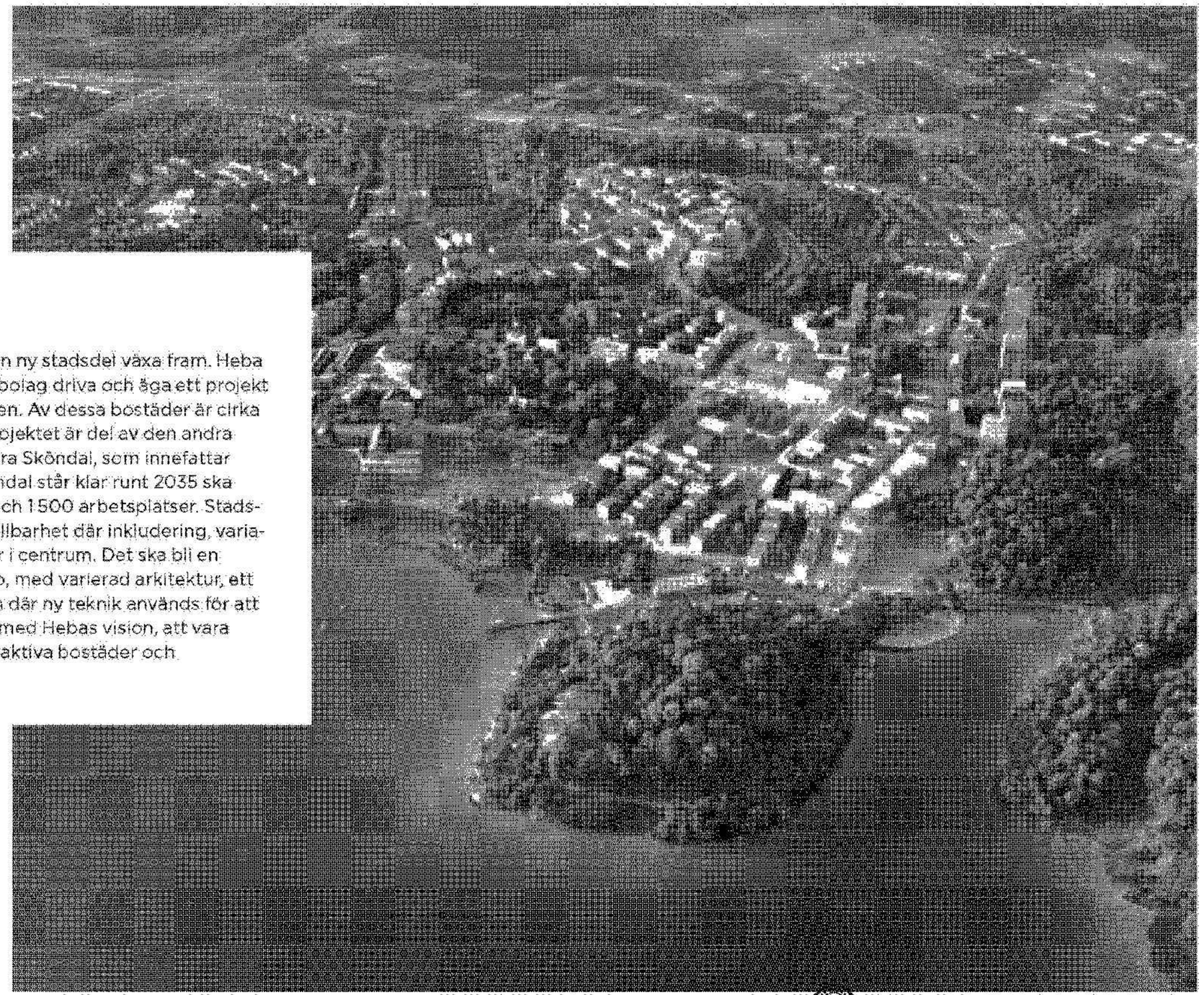
I slutet av 2020 tilldelades Heba tillsammans med Åke Sundvall en markanvisning i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. I ett gemensamt projektbolag kommer här byggas cirka 100 bostadsrätter. Totalt byggs cirka 700 nya bostäder i området som ligger i södra delen av Skärgårdsskogen. Målbilden är ett dynamiskt bostadskvarter som kombinerar nyskapande arkitektur med socialt engagemang till en levande boendemiljö, som sammanfaller med Hebas affärsidé om att skapa värde genom trygga och attrakt va bostadsområden. Intresset för att bygga på området har varit mycket stort. Åke Sundvall och Heba tilldelades tillsammans med flera aktörer en markanvisning i stor konkurrens.

Rosendal, Uppsala

I den nya stadsdelen Rosendal i Uppsala uppför Heba i samarbete med Åke Sundvall två nya bostadskvarter. Rosendal ligger naturnära mellan Stadsskogen och Kronskogen endast två kilometer från Uppsala centrum. Området hör till ett av Uppsalas mest expansiva stadsområden. Fastigheterna är uppdelade på två kvarter. Verket består av fyra byggnader varav ett hus med 42 bostadsrätter och resterande hus hyreslägenheter. Terrassen, med 146 hyreslägenheter, förvärvade Heba under december 2022. Förmedling av hyreslägenheterna i Terrassen startade våren 2022 och inflyttning ägde rum under hösten 2022. Bostadskvarteren är Hebas första fastigheter i Uppsala och byggnaderna kommer att bli Svanenmärkta, i linje med Hebas ambition att bygga hus för framtiden som tar ansvar för klimat och miljö.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, EH, CH, JV, PF, EH, VF

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering



Stora Sköndal

I Stora Sköndal i södra Stockholm börjar en ny stadsdel växa fram. Heba och Åke Sundvall kommer via ett samägt bolag driva och äga ett projekt om cirka 600 bostäder i den nya stadsdelen. Av dessa bostäder är cirka 260 hyresrätter och 340 bostadsrätter. Projektet är del av den andra etappen i utvecklandet av Framtidens Stora Sköndal, som innefattar totalt cirka 1 000 bostäder. När Stora Sköndal står klar runt 2035 ska stadsdelen rymma cirka 4 500 bostäder och 1 500 arbetsplatser. Stadsdelen utformas utifrån en idé om social hållbarhet där inkludering, variation och närhet till grönska och vatten står i centrum. Det ska bli en stadsdel byggd för möten och gemenskap, med varierad arkitektur, ett starkt fokus på miljömässig hållbarhet och där ny teknik används för att skapa livskvalitet. Projektet går helt i linje med Hebas vision, att vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer.



Vårbergstoppen

I Vårbergstoppens park genomför Stockholms stad just nu en stor upprustning i syfte att skapa en stadspark med något för alla. I Vårbergstoppen kommer Heba i ett samarbete med Åke Sundvall uppföra ett storgårdskvarter med lummiga bostadsgårdar som omringar en allmän naturkulle i mitten. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsfastigheter, Viggholmen 1 och Loholmen 1. Totalt byggs här cirka 300 lägenheter i varierande storlek. För Heba har nyckelord i planerandet av bostäderna varit att de ska vara prisvärda, miljömässigt hållbara och socialt hållbara. Fastigheterna kommer att Svanenmärkas och beräknas stå klara under 2024 och 2025.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, FH, MF

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering

Risker

Heba är ett stabilt företag med låg riskprofil. Det beror bland annat på att bolaget har hög soliditet, ett långsiktigt ägarperspektiv, bostads- och samhällsfastigheter med låg vakans, fokus på kärnverksamheten, och en effektiv egen fastighetsförvaltning. Nedan presenteras några av de riskområden som kan påverka verksamheten.

STRATEGISKA RISKER

Risk		Hantering
Värdering av fastigheter	Fastigheternas marknadsvärde varierar bland annat beroende på det ekonomiska läget och ränteläget. Förändringar i marknadens avkastningskrav får stor resultatpåverkan.	För att få ett rättvisande marknadsvärde internvärderas 2/3 av fastighetsbeståndet och externvärderas 1/3 av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden internvärderas alltid.
Varumärke	Ett starkt varumärke kännetecknas av medvetenhet, tydlighet och enhetlighet hos medarbetare och marknaden. Ett starkt varumärke bidrar till att bolaget kan uppfylla sina affärsmål. Skulle varumärket förknippas med oönskade egenskaper finns risken att vår tillväxt påverkas negativt.	Vi arbetar kontinuerligt med att kommunicera bolagets övergripande budskap i olika kanaler, både internt och externt. Vi utvecklar kontinuerligt våra kanaler för att vara tillgängliga och tidsenliga. Vi är proaktiva vad gäller hantering av potentiellt känsliga frågor som skulle kunna skada varumärket.
Digitalisering	Vi behöver ständigt nya innovationer och teknik som kan förbättra och effektivisera vårt dagliga arbete. Att möta våra intressenters förväntningar och behov är av stor vikt för att kunna bedriva verksamheten framgångsrikt. Om vi inte följer med i den digitala utvecklingen kan vi ha svårt att attrahera framtidens medarbetare.	Vi har en vision av ett önskat framtidsscenario. Vi lägger resurser på omvärldsbevakning och hämtar inspiration från branschen. Vi genomför pilotprojekt för att i drift kunna utvärdera system och teknik.

Risk		Hantering
Tillväxt	Ett av Hebas strategiska mål är att fortsätta växa i Stockholmsregionen och Mälardalen. För att göra det krävs markanvisningar för nybyggnad, god marknadskännedom, rätt hyresnivåer och välfungerande samarbeten.	Ett gemensamt arbetssätt med öppen och nära dialog med våra samarbetspartners fastställer att vi jobbar mot samma mål och främjar kompetensutväxling. Tillsammans skapar vi möjligheter att vinna markanvisningstävlingar och uppnå rätt hyresnivåer.

OPERATIVA RISKER

Risk		Hantering
Hyresintäkter	76 procent av Hebas hyresintäkter kommer från bostadshyresgäster. Stockholmsregionen och Mälardalen svarar för koncernens samtliga hyresintäkter. Eftersom hyresnivån förhåller sig till den förhandlade bruksvärdeshyran påverkas Hebas intäkter till stor del av dessa hyresförhandlingar.	Heba arbetar för en mer konsekvent hyressättning som bättre motsvarar hyresgästernas värderingar och preferenser. Flertalet av Hebas fastigheter ligger i attraktiva lägen på respektive delmarknad vilket gör att Heba på sikt kan förbättra hyresnivån. Genom planmässig ombyggnation av bostadsfastigheterna uppgraderas årligen lägenheter till modern standard och högre hyresnivå. Under 2022 har sju fastigheter färdigställts.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat I K, TF, EH, CH, JV, PF, EH, MF

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
■ Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering

OPERATIVA RISKER, FORTS

Risk		Hantering
Vakanser	Heba ägde vid årsskiftet 2022/23 tio samhällsfastigheter och är i övrigt ett renodlat bostadsbolag med ett homogent fastighetsbestånd. En hög vakansgrad på bostäder skulle därför påverka Hebas resultat negativt.	Efterfrågan på hyresbostäder i Stockholmsregionen är väldigt hög och bedöms vara fortsatt hög inom överskådlig framtid. Heba har en fortsatt låg vakansgrad, 0,43 procent för bostäder och 0,68 procent för lokaler. Samhällsfastigheterna är uthyrda på 15- och 20-åriga hyresavtal till Stockholms stad och välrenommerade äldrevårdsföretag.
Fastighetskostnader	Hebas enskilt största driftkostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmenätet. Värmekostnaderna utgör ungefär 14 procent av de totala driftkostnaderna. Dessa kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris.	Värmeanläggningarna i merparten av Hebas fastigheter är mycket moderna och samtliga har fjärröervakade driftundercentraler. Heba arbetar kontinuerligt med att reducera energianvändningen i fastigheterna bland annat genom effektiva energiinvesteringar och optimering av tekniska installationer. Bolaget genomför även installation av alternativa energikällor såsom solcellsanläggningar i kombination med bergvärme. Totalt elva fastigheter använder bergvärme som huvudsaklig värmekälla.

FINANSIELLA RISKER

Risk		Hantering
Finansieringskostnader	Förvärv och större ombyggnader finansieras genom bankupplåning och företagscertifikat. Vid årsskiftet 2022/23 uppgick de räntebärande skulderna till 47,9 procent av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan tre av landets största banker. Den genomsnittliga räntebindningstiden var per årsskiftet 2,8 år. Förändringar i marknadsräntenivå skulle höja bolagets finansieringskostnader.	Hebas goda soliditet och starka finansiella ställning gör att bolaget är mindre känsligt för förändringar i marknadsräntenivåerna än genomsnittsaktören. Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Kontinuerlig uppföljning genomförs av företagsledning, finanskommitté och styrelse. Finansieringskostnaden ligger på 2,26 procent och räntetäckningsgraden är 3,3 gånger. Heba har en long-term issuer credit rating med betyget BBB, Negative outlook, av Nordic Credit Rating.

HÅLLBARHETSRISKER

Risk		Hantering
Medarbetare	Medarbetarna är bolagets viktigaste tillgång. På Heba ska medarbetarna må bra och trivas på jobbet. Skulle Heba tappa i attraktionskraft som arbetsgivare och därmed få svårigheter att rekrytera, behålla och utveckla medarbetare vore det en risk som skulle ge stora negativa följder för verksamheten.	Hebas uppförandekod är baserad på bolagets kärnvärden och ger tydliga riktlinjer för hur verksamheten ska bedrivas. Varje medarbetare ska ha en individuell utbildningsplan för att kunna utvecklas tillsammans med bolaget, planen följs upp vid det årliga medarbetarsamtalet. Under 2022 påbörjades Hebas interna utbildningsprogram som fortsätter under 2023. Medarbetarundersökningar genomförs vartannat år och fångar upp förbättringspunkter. Resultatet från 2021 uppgick till 4,4 (4,3) i en 5-gradig skala.
Kundnöjdhet	Heba ska vara närvarande och tillgängliga för hyresgästerna. Att vara hyresgäst hos Heba innebär en trygg och trivsam bostad och att få hjälp när det behövs. Stort missnöje hos hyresgästerna skulle skada Hebas varumärke och leda till hög omsättning.	Heba strävar efter att vara tillgängliga och närvarande för att hyresgästerna ska känna sig trygga i sina hem samt få snabb återkoppling och hjälp när det behövs. Tillsammans med hyresgästerna skapas initiativ som trygghetsvandringar och främjar miljöengagemang. Heba utför kundenkäter vartannat år eller sex månader efter ett renoveringsprojekt och nyproduktion. Samtliga fastigheter med ett trygghetsindex under 80 procent har en dokumenterad åtgärdsplan.
Mänskliga rättigheter, antikorruption och leverantörsrisker	Hebas verksamhet involverar ett flertal aktörer och underleverantörer, i synnerhet i samband med nybyggnadsprojekt. Missförhållanden, i form av exempelvis brott mot mänskliga rättigheter, och eventuella konkurser hos leverantörer i värdekedjan kan medföra störningar i Hebas verksamhet.	Hebas hållbarhetspolicy säkerställer och ligger till grund för att bolagets verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt. Alla medarbetare utbildas årligen i bolagets uppförandekod tillsammans med antikorruption- och hållbarhetspolicy. Heba tillämpar Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer och genomför stickprovskontroller för att säkerställa att leverantörer och underleverantörer inte agerar i strid med hållbarhetspolicyn. För att upptäcka oegentligheter finns en visselblåsarfunktion som sköts av en tredje part.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, EH, CH, JV, PF, EH, MF

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering

HÅLLBARHETSRISKER, FORTS.

Risk		Hantering
Miljörisker kopplade till nyproduktion	När Heba bygger nytt ska byggnaden vara för framtiden, vilket behöver säkerställas. Utan kontroll på hur bolagets nyproduktion belastar klimatet kommer bolaget varken klara av nutida eller framtida krav.	All nyproduktion ska miljöcertifieras enligt miljöbyggnad silver eller bedömd motsvarande nivå och ha en energianvändning 20 procent under BBR. Material som används måste väljas utifrån ett hållbarhetsperspektiv och vara godkända enligt Byggvarubedömningen, eller utifrån bolagets egen Hebastandard med godkända produkter. Bolaget ska ställa krav på leverantörer att redovisa klimatpåverkan för att tillsammans kunna minimera klimatpåverkan och göra val för att klimatoptimera. Vid varje projekt ska en extern miljöcontroller granska att bolaget följer miljöprogram och de krav som Heba ställt. Genom att öka förståelsen för hur den indirekta klimatpåverkan ser ut, ska bolaget agera och hantera brister och möjligheter som uppstår.
Miljörisker kopplade till renoveringsprogram	Hebas fastigheter som renoveras är mellan 50–70 år gamla och kräver åtgärder för att kunna fungera. Bolaget behöver renovera med hänsyn till framtiden. Heba behöver beakta hur material och metoder som används idag kan visa sig vara undermåliga framöver. I annat fall finns en risk att fastigheterna inte uppnår framtidens energikrav eller intressenternas önskemål och behov.	När Heba renoverar saneras fastigheten på gamla inbyggda miljöskulder. Liksom vid nyproduktion finns en extern miljöcontroller och ett miljöprogram under hela projektet som kvalitetssäkrar arbetet. Inför varje renovering genomförs en återbruksinventering för att minimera avfall och spara resurser. Heba analyserar och sorterar det avfall som uppstår och följer upp med rapporter varje kvartal. Målet är att allt material som kan återvinnas, ska göra det. De nya produkterna i husen är godkända enligt Byggvarubedömningen eller följer Hebastandard. Heba genomför åtgärder som förbättrar energiprestandan såsom fönsterbyten, tilläggsisolering och byte av ventilationsaggregat.
Miljörisker kopplade till förvaltning	Det dagliga förvaltningsarbetet med fastigheterna medför situationer som på olika sätt kan påverka människa och miljö. Heba behöver vara medveten om hur bolaget kontrollerar och hanterar miljörisker som uppstår i det dagliga arbetet hos förvaltningsteamen.	Genom ett strukturerat arbete med rutiner och egenkontroller kontrolleras och följs förvaltningsrutinerna upp. Varje fastighet har en egen förvaltningsplan med en kartläggning av inbyggda miljöskulder. Förvaltningens största post är energianvändningen, vilken fjärrstyrs för att ständigt optimera energiprestandan. Heba utvecklar hyresgästernas möjligheter att källsortera och hur bolaget som fastighetsägare kan skapa incitament för att materialåtervinna mer, inte minst plasten. Varje år har Heba som ambition att starta två projekt med installation av energikällor med förnybar energi såsom bergvärme i kombination med solceller.
Risker kopplade till klimatförändringar	Då klimatet förändras föreligger risker för ökade energikostnader till följd av ökade skatter och ökade verksamhetskostnader kopplade till regleringar, skatter eller utsläpp samt ökade vattenkostnader. Fysiska risker för fastigheter som ligger i områden där vattennivåerna bedöms höjas och där ökade regnmängder resulterar i att fastigheter blir temporärt obrukbara. Det varmare klimatet innebär ökat behov av kylmedia, vilket både blir en initial investering och löpande högre energikostnader.	Fastighetsbeståndet analyseras årligen utifrån olika klimatscenarier, med hjälp av Länsstyrelsens kartunderlag för klimatanpassning och underlag från Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) samt MSB. De fysiska klimatriskerna bedöms både kort- och långsiktigt för att säkerställa att rätt anpassningar planeras och utförs i tid. Övergripande hållbarhetsmål och klimatrelaterade frågor återfinns i det strategiska arbetet likväl som i det dagliga och är integrerat i verksamheten, till exempel med åtgärder i fastighetsplanen. Analys och målsättning genomförs på kort och lång sikt och följs upp av ledning och styrelse minst en gång per kvartal. Se vidare underlag i tabell på sidan 47.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat I K, TF, EH, CH, JV, PF, EH, MF

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
■ Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering

KLIMATFÖRÄNDRINGAR – OMSTÄLLNINGSRISKER

Risk	Kategori	Modell och måttenhet	Finansiell påverkan
Ökade energikostnader	Kostnader	Total energianvändning (värme, kyla och fastighetsel) uttryckt i GWh, mkr per år.	Energianvändningen 2022 uppgick till 28 GWh motsvarande en kostnad om 35,1 mkr.
	Kostnader	Förändrade energikostnader till följd av ökade energipriser med 0,5 kr/kWh. Beräkning utgår från 2022 års energianvändning och mkr/år.	Prisökning om 0,5 kr/kWh skulle resultera i ökade energikostnad om 14 mkr.
	Tillgångar/Skulder	Investeringar kopplade till att minska energianvändningen och öka andelen förnybar energi.	Under 2022 investerades 7 mkr i anläggningar för förnybar energi. Den beräknade besparingen för de fastigheter med system för förnybar energi uppgår till 60 procent reduktion årligen. Inom Hebas bestånd har 11 fastigheter bergvärme, varav 2 kombinerat med solceller samt 4 fastigheter med solceller.
Ökade kostnader kopplade till regleringar, skatter eller utsläpp	Kostnader	Ökade kostnader för klimatkompensation, baserat på 2022 års kompenserade utsläpp i scope 1 och scope 2.	Om priset för klimatkompensation uppgår till 500 kr/ton motsvarar det en kostnad om 443 tkr.
	Kostnader	Ökade kostnader för byggmaterial om klimatkompensation läggs på inköpspris. 2022 års klimatpåverkan från byggmaterial.	Om priset på klimatkompensation uppgår till 500 kr/ton motsvarar det omkring 6 mkr för klimatpåverkan av byggvaror.
Ökade vattenkostnader	Kostnader	Total vattenförbrukning under 2022 där pris på vatten antas öka med 50 procent per m^3/år.	Under året uppgick vattenförbrukningen till 343 000 m^3, motsvarande en kostnad på 9 mkr. Prisökningen skulle innebära ökade vattenkostnader om 4,5 mkr.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR – FYSISKA RISKER

Risk	Kategori	Modell och måttenhet	Finansiell påverkan
Fastigheter kommer ligga under vatten på grund av stigande havsnivåer	Tillgångar	Fastigheter som ligger i områden där havsnivåerna bedöms höjas. Uttryckt i intäktsminskning mkr/år. Andel av hyresintäkter utifrån utfall år 2022.	Utfall från analys av hela beståndet. Sex fastigheter har identifierats där det föreligger risk vid mycket förhöjda vattennivåer. Motsvarar årliga intäkter om 70 mkr, 13 procent av de totala hyresintäkterna 2022.
Varmare klimat innebär ökat energibehov kopplat till köldmedia	Tillgångar/Skulder	Behovet av köldmedia ökar, vilket innebär en initial investering för installation samt en årlig kostnadsökning för energi.	Sex av våra samhällsfastigheter har ett identifierat behov av köldmedia, motsvarar en investering om 6 mkr och ökade energikostnader om 120 tkr/år.
Ökade regnmängder resulterar i att fastigheter blir temporärt obrukbara	Intäkter	Intäktsbortfall för tomställda lägenheter och lokaler.	Utifrån analys av beståndet föreligger en förhöjd risk hos två fastigheter. Intäktsbortfall vid tomställning bedöms till 3,3 mkr.
	Kostnader	Kostnader för reparationer ökar, till följd av ökade vattenmängder.	Utifrån analys av beståndet föreligger en förhöjd risk hos två fastigheter. Kostnaden för reparation bedöms till 18 mkr.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, IH, CH, JV, PF, EH, MF

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
■ Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering

Värdering av fastighetsbeståndet

Savills är en av världens ledande fastighetsrådgivningsföretag med verksamhet i mer än 70 länder runt om i världen. Värderingsenheten inom Savills Sweden AB är som konsult oberoende och erbjuder kvalificerade värderingstjänster inom samtliga kommersiella fastighetssegment. Värderingen av fastigheter i Hebas fastighetsbestånd per 2022-12-31 har utförts av auktoriserade fastighetsvärderare inom Savills Sweden AB.

Transaktionsmarknaden
Hebas fastighetsbestånd är huvudsakligen lokaliserat till Storstockholmsområdet. Transaktionsvolymen för bostadsfastigheter inom Storstockholm uppgick under 2022 till cirka 18,5 miljarder kronor. Detta är cirka 50 miljarder lägre än under 2021 då volymen lyftes av några större strukturaffärer. Det är dock i nivå med snittet för de senaste tio åren före 2022 som är cirka 19,5 miljarder kronor.

Under de senaste fem åren har volymen varierat mellan 16,3–69,3 miljarder vilket motsvarar 23–38 procent av den totala transaktionsvolymen för fastigheter inom området. Intresset för bostadssegmentet är stort och utbudet har under ett flertal år haft svårt att svara upp mot intresset från investerare.

Under 2022 har dock transaktionsmarknaden för bostadsfastigheter, likväl som för andra fastighetssegment, bromsats upp kraftigt som en följd av ett högre kostnads- och ränteläge och en allmän osäkerhet kring de framtida omvärldsförutsättningarna. Av den uppmätta transaktionsvolymen inom Storstockholmsområdet var endast cirka 10 procent hänförlig till det andra halvåret. Marknaden genomgår en fas där avkastningskraven rört sig uppåt vilket leder till att säljare och köpare har svårt att mötas på tidigare prisnivåer.

Höga priser på bostadsrättsmarknaden och boendes önskemål om att själva kunna påverka sin boendeekonomi och miljö ger incitament för boende i hyresfastigheter att bilda bostadsrättsföreningar och förvärva de fastigheter där de bor. Bostadsrättsföreningars förvärvsbeslut skiljer sig från andra investerares då de istället för att se till en marknadsmässig direktavkastning istället primärt tittar på boendekostnad och kvadratmeterpris.

Inom Storstockholmsområdet svarade bostadsrättsföreningar under 2022 för cirka 0,7 miljarder av segmentets totala volym om 18,5 miljarder vilket motsvarar cirka 4 procent. Andelen är låg i ett historiskt perspektiv, under senaste tioårsperioden har andelen varierat mellan 4–56 procent med ett snitt om cirka 34 procent. Den långsiktiga trenden visar dock på en minskande andel av transaktionsvolymen för bostadsrättsföreningar.

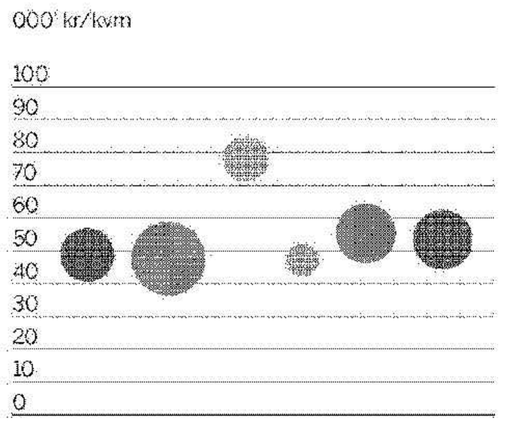
I de fall intresse för förvärv från bostadsrättsföreningar funnits har det, med det tidigare låga ränteläget och höga bostadsrättspriser, varit svårt för investerare på Stockholmsmarknaden att prismässigt konkurrera med bostadsrättsföreningar. På senare år har det dock visat sig att konkurrensen hårdnat och att det i såväl centrala Stockholm som i närförorter i vissa fall finns privata investerare som är villiga att betala ett pris som är i nivå med eller högre än vad bostadsrättsföreningar erbjuder.

Det högre kostnads- och ränteläget har också påverkat andrahandsmarknaden för bostadsrätter. På årsbasis har priserna i Stockholmsområdet sänkts i storleksordningen 9–10 procent. Under sista kvartalet har dock kommit signaler som indikerar att andrahandsmarknaden för bostadsrätter kan komma att stabiliseras under förstahalvåret 2023.

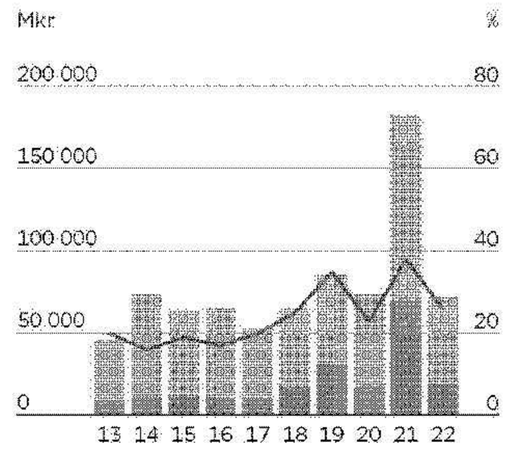
Förutsättningarna för ombildning har försämrats något med de tidigare ändrade reglerna avseende belåningsgrad och amorteringskrav. Det kärvare ekonomiska läget innebär sannolikt också att ombildningsprocesser går trögare eftersom det kan bli svårare att få tillräckligt hög anslutningsgrad inför förvärven. Sammantaget är dock vår bedömning att ombildningsalternativet kommer att vara fortsatt attraktivt på Stockholmsmarknaden.

Positionering av Hebas fastigheter
I nedanstående diagram redovisas utifrån värderingen hur bolagets fastigheter är positionerade på fastighetsmarknaden. Storleken på varje cirkel representerar det sammanlagda marknadsvärdet av Hebas fastigheter på respektive delmarknad. En placering högt upp i diagrammet motsvarar ett högt genomsnittligt fastighetsvärde per kvadratmeter. För flertalet av de värderade fastigheterna är en av de mest sannolika köparna fastigheternas hyresgäster i form av en bostadsrättsförening.

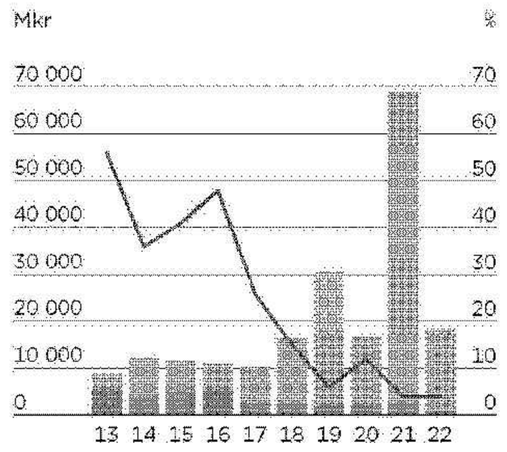
Värdefördelning per delmarknad
2022-12-31



Transaktionsvolym
Stockholm & närkommuner



Transaktionsvolym
Stockholm & närkommuner
Bostadsfastigheter - per typ av köpare



Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
■ Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering

Marknadsvärdering

Savills Sweden AB har på uppdrag av Heba värderat 72 fastigheter i koncernens fastighetsbestånd. Syftet med värderingarna är att bedöma varje enskilt värderingsobjekts marknadsvärde per bokslutsdagen 31 december 2022. Ett fåtal fastigheter som utgör pågående nybyggnadsprojekt eller som omfattas av pågående ROT-projekt ingår ej i värderingen utan dessa har internvärderats av Heba.

Marknadsvärde definieras enligt följande: Det värde vid värdetidpunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genomföra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part.

Denna definition följer den internationellt vedertagna inom RICS (Royal Institute of Charted Surveyers).

I de fall en bostadsrättsförening bedömts vara sannolik köpare har detta beaktats.

Värderingsunderlag
Underlag för värderingen utgörs av uppgifter per fastighet som Heba lämnat avseende intäkter och kostnader. För lokaler utgörs intäktsuppgifterna av utgående hyra, avtalstid, indexreglering samt eventuella tillägg och rabatter. För bostäder ingår uppgifter om utgående hyra, specificerade hyrestillägg och hyresrabatter. Även information om vakanta ytor har lämnats. Underlaget avseende kostnader utgörs av historiska förbrukningsoch underhållskostnader på fastighetsnivå samt större planerade eller på senare tid utförda investeringar och underhållsåtgärder. Uppgifter om aktuella taxeringsvärden har erhållits från det officiella fastighetsregistret. Slutligen har Savills nyttjat data från interna orts- och marknadsdatabaser.

Värderingsmetod
Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för de individuella värderingarna har så kallade kassaflödeskalkyler använts. I varje värdering har ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisad driftdata och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Det sker genom en simulering av en försäljning som enskilt objekt. I kalkylerna nuvärdeberäknas bedömda framtida driftnetton och behov av investeringar. Till summan av dessa nuvärden adderas nuvärdet av ett restvärde som ska avspegla bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Vid värderingen av Hebas fastigheter har tioåriga kalkylperioder använts. Värderingarna tar ej hänsyn till de enskilda objektens skattesituation.

Jämförelser och analyser har även gjorts av genomförda köp av fastigheter och bostadsrätter inom respektive delmarknad. För samtliga genomförda värderingar svarar av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare.

Värderingsantaganden
Följande antaganden och bedömningar har använts vid de enskilda värderingarna:

- Inflationstakten har för 2023 bedömts till 4,0 procent och för resterande del av kalkylperioden till 2,0 procent per år.
- Ny bostadshyra för 2023 är för flertalet fastigheter, vid tidpunkten för värderingen, inte känd. För de fall där hyreshöjning är känd har uppgift om detta erhållits från Heba. De fastigheter där ännu inte överenskommelse träffats antas i värderingen få en höjning om 4,0 procent och för två av fastigheterna med presumtionshyra 2,5 procent. Motsvarande höjning har även antagits mellan 2023 och 2024. För åren därefter antas hyresutvecklingen i huvudsak följa inflationen.

För nyligen genomförda ROT-projekt och nyproduktion har i de fall där ny förhandlingsöverenskommelse tecknats med Hyresgästföreningen hyreshöjning beräknats i enlighet med dessa och i annat fall utifrån en bedömd marknadsmässig normhyra.

För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyrorna har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra.

- Långsiktig ekonomisk vakansgrad har i snitt bedömts till 0,8 procent och varierar inom beståndet mellan 0,1 till 2,0 procent.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 4,4 till 6,3 procent med ett snitt på 5,3 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 1,7 till 3,8 procent med ett snitt på 3,0 procent.

Marknadsvärde
Det sammanlagda marknadsvärdet av de 72 av Savills värderade fastigheterna i Heba-koncernens fastighetsbestånd uppgår vid värdetidpunkten 2022-12-31 till 15 258 400 000 kronor. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten inklusive på dessa fastigheter pågående projekt.

Känslighetsanalys

	Ändring av indata		Värdeförändring	
Parameter	**enhet**	**antal**	**tkr**	**%**
Kalkylränta	%-enheter	0,5	-619 306	-4,1
Kalkylränta	%-enheter	-0,5	651 098	4,3
Direktavkastningskrav	%-enheter	0,5	-1 740 509	-11,4
Direktavkastningskrav	%-enheter	-0,5	2 598 138	17,0
Hyresvärde	%	2	371 564	2,4
Hyresvärde	%	-2	-371 563	-2,4
Drift- och underhållskostnad	%	10	-411 875	-2,7
Drift- och underhållskostnad	%	-10	411 904	2,7

15,3 mdkr
Marknadsvärde (externt värderade)

15,7 mdkr
Marknadsvärde (inkl. internt värderad fastighet under pågående renovering samt två projektfastigheter i tidigare skeden)

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, EH, MF

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
■ Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering

Fyra skäl att investera i Heba

1 Eftertraktade fastigheter i attraktiva lägen med potential

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

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

2 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 1,9 mdkr vilket inkluderar både pågående och planerade projekt från 2023–2030. Om samtliga projekt skulle genomföras genereras ett driftöverskott om cirka 88 mkr per år. Antalet geografiska områden inom Stockholmsregionen och Mälardalen ska öka på sikt. Efterfrågan på samhällsfastigheter ökar stadigt, bland annat för att Sveriges befolkning blir allt äldre. Heba har som mål att öka andelen samhällsfastigheter i beståndet från 10 till 20 procent senast 2025.

3 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 att ha en belåningsgrad som understiger 50 procent begränsar tillväxtambitionerna.

4 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 fem åren har aktieutdelningen varit mellan 68–73 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
■ Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering

Hebas aktie

Aktiekapitalet per den 31 december 2022 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 15 980 640 A-aktier och 149 139 360 B-aktier. Hebaaktien är sedan den 13 juni 1994 noterad på Nasdaq Stockholm Nordic Mid Cap.

Hembudsklausul och omvandlingsförbehåll
I Hebas bolagsordning finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, i huvudsak innebärande att om A-aktierna överlåts till någon som inte är A-aktieägare, ska aktierna hembjudas nuvarande A-aktieägare. Om hembjuden A-aktie ej löses, omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B. I bolagsordningen finns även ett så kallat omvandlingsförbehåll, som innebär att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie ska omvandlas till aktie i serie B.

Ägarstruktur
Antalet aktieägare i Heba uppgick vid årsskiftet till 5 044 stycken. De tio största aktieägarna representerade 64 procent av kapitalet, det vill säga ägarandelen, och 67 procent av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 30,31 procent av kapitalet och 16,20 procent av rösterna. De utländska ägarna svarade för 3,39 procent av kapitalet och 1,81 procent av rösterna.

Utdelningspolitik
Hebas mål är att aktieutdelningen ska vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt. Vid bestämmande av utdelningen ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

För verksamhetsåret 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 0,45 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,2 procent baserat på börskursen den 31 december 2022. Beslutar årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut den 4 maj 2023 med avstämningsdag den 28 april 2023.

Substansvärde (NAV)
Substansvärde per aktie beräknas till 52,73 (55,73) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Aktiens utveckling
Hebaaktiens utveckling från 2013, visas i diagrammet på sidan 72.

Data per aktie (efter split 2:1)

Belopp i kr/aktie	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat före skatt	-0,84	10,74	5,51	4,73	4,39
Resultat efter skatt	-0,82	8,93	4,35	4,39	3,96
Kassaflöde	1,19	1,41	1,14	1,05	1,03
Eget kapital	43,75	45,38	37,10	33,35	29,51
Fastigheternas bokförda värde	95,19	88,87	72,96	61,38	58,48
Utdelning (2022 förslag)	0,45	0,80	0,65	0,60	0,55
Börskurs den 31 december	36,30	78,80	57,25	43,10	31,88
P/E tal I	-43,2	7,3	10,4	9,1	7,3
P/E tal II	-44,3	8,8	13,2	9,8	8,1
Totalavkastning, %	-52,9	38,8	34,2	36,9	16,7

Aktiekapitalets utveckling

	Antal nya aktier	Summa aktier	Ökning Aktiekapital, kr	Summa Aktiekapital, kr
1993		1 620 000		16 200 000
1994 Split 4:1		6 480 000		16 200 000
1994 Nyemission	400 000	6 880 000	1 000 000	17 200 000
1999 Fondemission	6 880 000	13 760 000	17 200 000	34 400 000
2008 Split 3:1	27 520 000	41 280 000		34 400 000
2019 Split 2:1	41 280 000	82 560 000		34 400 000
2022 Split 2:1	82 560 000	165 120 000		34 400 000

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, EH, NF

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
■ Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering

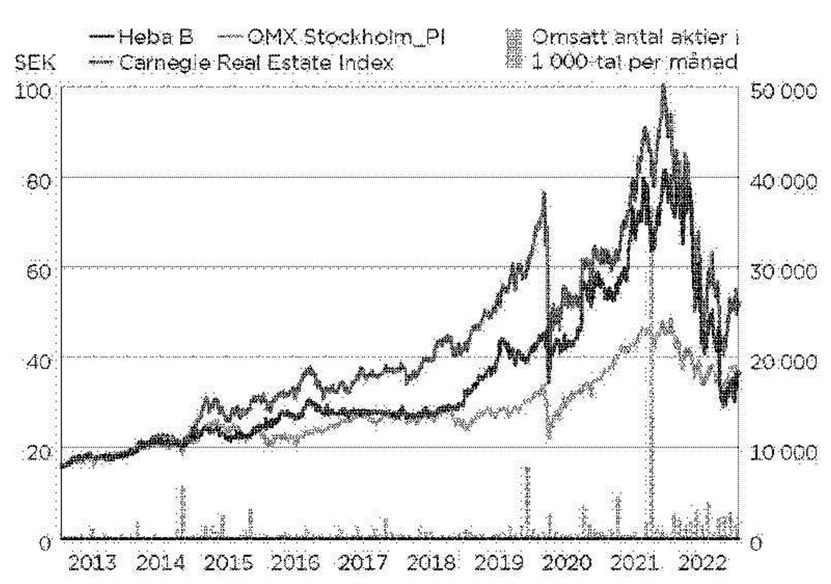
De största aktieägarna per 31 december 2022

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Summa	Ägarandel %	Röstandel %
Nordea Bank ABP		33 025 250	33 025 250	20,00	10,69
Ericsson Charlotte	1 968 320	8 628 744	10 597 064	6,42	9,16
Vogel Johan	1 797 600	7 994 080	9 791 680	5,93	8,41
Vogel Anna	1 797 600	7 962 080	9 759 680	5,91	8,40
Holmbergh Christina	1 848 320	7 819 608	9 667 928	5,86	8,51
Eriksson Anders	1 828 320	6 741 846	8 570 166	5,19	8,10
Härnblad Birgitta	2 060 640	6 059 936	8 120 576	4,92	8,63
Ericsson Ulf		6 300 000	6 300 000	3,82	2,04
Spiltan Aktiefond stabil		4 883 890	4 883 890	2,96	1,58
SEB		4 560 792	4 560 792	2,76	1,48
Sundström Maria	635 680	2 890 000	3 525 680	2,14	2,99
Georgsson Charlotta	635 680	2 857 320	3 493 000	2,12	2,98
Andersson Rolf H		3 291 600	3 291 600	1,99	1,07
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB		3 250 000	3 250 000	1,97	1,05
Danielsson Steve	619 360	1 933 440	2 552 800	1,55	2,63
Eriksson Eric		2 131 780	2 131 780	1,29	0,69
Livförsäkringsbolaget Skandia		1 667 788	1 667 788	1,01	0,54
The Northern Trust Company		1 582 212	1 582 212	0,96	0,51
Handelsbanken fonder		1 407 279	1 407 279	0,85	0,46
SEB AB, Luxenbourg branch		1 229 431	1 229 431	0,74	0,40
Totalt största aktieägare	**13 191 520**	**116 217 076**	**129 408 596**	**78,37**	**80,32**
Summa övriga	2 789 120	32 922 284	35 711 404	21,63	19,68
Totalt	**15 980 640**	**149 139 360**	**165 120 000**	**100,00**	**100,00**

Aktiernas fördelning per 31 december 2022

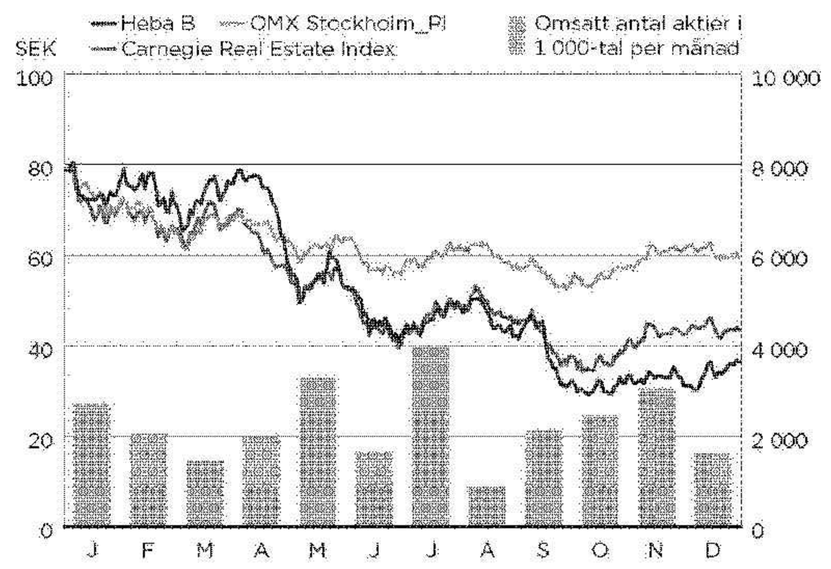
	Antal ägare	Andel i %	Antal aktier	Andel i %
1–500	3 437	68,14	284 289	0,19
501–1 000	335	6,64	254 859	0,17
1 001–2 000	304	6,03	470 693	0,32
2 001–5 000	411	8,15	1 471 333	0,99
5 001–10 000	169	3,35	1 312 462	0,88
10 001–20 000	142	2,82	2 057 566	1,38
20 001–50 000	91	1,80	2 885 408	1,93
50 001–100 000	52	1,03	3 691 864	2,48
100 001–500 000	70	1,39	12 645 341	8,48
500 001–1 000 000	11	0,22	6 865 428	4,60
1 000 001–5 000 000	14	0,28	32 668 573	21,90
5 000 001–10 000 000	6	0,12	42 877 550	28,75
10 000 001–	2	0,04	41 653 994	27,93
Totalt	**5 044**	**100,00**	**149 139 360**	**100,00**

Heba B, 1 januari 2013 till 31 december 2022



Källa: WebfinancialGroup

Heba B, 1 januari – 31 december 2022



Källa: WebfinancialGroup

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, IH, CH, JV, PF, EH, MF

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
■ Kapitalstruktur och finansiering

Kapitalstruktur och finansiering

Finansiell ställning
Heba ska slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget ska aktivt arbeta med upplåningens förfallostruktur innebärande att bindningstider och köp av derivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att goda lånevillkor och en rationell lånehantering uppnås. Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Kontinuerlig uppföljning sker av företagsledning, finanskommitté och styrelse.

Kapitalstruktur
Per 31 december 2022 uppgick Hebas tillgångar till 16 756,2 (15 515,7) mkr och finansieras dels genom eget kapital på 7 224,5 (7 492,8) mkr, dels skulder på 9 531,7 (8 022,9) mkr, varav 7 535,0 (6 025,0) mkr är räntebärande skulder. Heba har en fortsatt god finansiell ställning med en hög soliditet och en låg belåningsgrad.

Kreditrating BBB Negative outlook
Under första kvartalet 2023 genomförde Nordic Credit Rating en årlig genomgång av Hebas kreditrating. Detta medförde att Hebas kreditbetyg ändrades till BBB, Negative outlook.

Lånestruktur
De räntebärande skulderna består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, företagscertifikat och obligationer. Heba har upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 7 535,0 (6 025,0) mkr motsvarande 47,9 (41,1) procent av fastigheternas marknadsvärde.

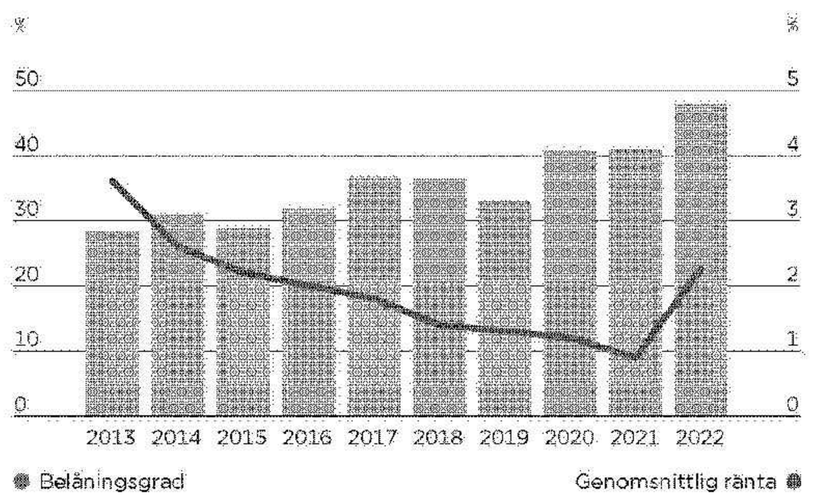
Den genomsnittliga räntan var vid årsskiftet 2,26 (0,93) procent. Lånen är fördelade mellan tre av landets största banker med vilka mycket goda och förtroendefulla relationer byggts upp. För att begränsa ränteriskerna har rörlig ränta på underliggande lån bundits med hjälp av räntederivat. Totalt har Heba tecknat ränteswappar om 3 450,0 (2 050,0) mkr vid helårsperiodens utgång. Utestående företagscertifikat uppgår till 940 (1 475) mkr. Heba har alltid likviditet eller outnyttjade kreditlöften som vid förfall täcker utestående företagscertifikat.

Heba har inga lån i utländsk valuta.

Lånestruktur och medelräntor för Hebas fastighetslån per 31 december 2022 framgår av tabeller på sidan 74.

Belåningsgrad
Belåningsgraden var vid årsskiftet 47,9 (41,1) procent och nettobelåningsgraden var 48,3 (41,4) procent. Hebas styrelse har fastställt att riktmärket ska vara att belåningsgraden, sett över tiden, inte ska överstiga 50 procent.

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta



Obligationsprogram och grönt ramverk
I januari 2021 upprättade Heba ett obligationsprogram (MTN-program, medium term notes program) med en beloppsram om 2 000 mkr och lanserade samtidigt ett ramverk för grön finansiering. I januari 2022 utökade Heba det befintliga obligationsprogrammet till en total beloppsram om 5 000 mkr. MTN-programmet innebär att Heba har möjlighet att ge ut obligationer på kapitalmarknaden och det gröna ramverket ger dessutom Heba möjligheten att ge ut gröna obligationer samt även gröna certifikat.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat HK, TF, EH, CH, JV, PF, EH, MF

Våra fastigheter
Fastighetsutveckling
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Fyra skäl att investera i Heba
Hebas aktie
■ Kapitalstruktur och finansiering

Kapitalstruktur

mkr	2022	2021
Ej räntebärande skulder	287,0	287,9
Räntebärande skulder	7 535,0	6 025,0
Uppskjuten skatteskuld	1 709,6	1 710,0
Eget kapital	7 224,5	7 492,8
Summa skulder och eget kapital	**16 756,2**	**15 515,7**

Räntebindningsstruktur 2022-12-31

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
< 1 år	2 672,0	4,14	35,5
1–2 år	1 250,0	0,44	16,6
2–3 år	1 100,0	1,62	14,6
3–4 år	400,0	1,04	5,3
4–5 år	500,0	1,71	6,6
5–6 år	350,0	0,75	4,6
6–7 år	200,0	0,70	2,7
7–8 år	380,0	1,37	5,0
8–9 år	330,0	1,69	4,4
9–10 år	353,0	2,59	4,7
Summa	**7 535,0**	**2,26**	**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.

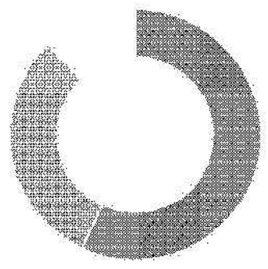
Genomsnittlig räntebindningstid är 2,8 (3,4) år.

Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	940,0
< 1 år	932,0	792,0
1–2 år	1 660,0	1 260,0
2–3 år	2 166,0	816,0
3–4 år	950,0	950,0
4–5 år	200,0	0,0
5–6 år	440,0	440,0
6–7 år	332,3	332,3
7–8 år	1 138,0	1 138,0
8–9 år	330,0	330,0
9–10 år	536,7	536,7
Summa	**12 685,0**	**7 535,0**

Genomsnittlig kapitalbindningstid är 4,2 (4,3) år.

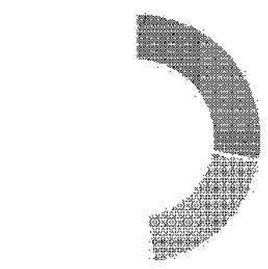
Finansiering



- Banklån **57%**
- Obligationer **31%**
- Certifikat **12%**

Räntebärande skulder 7 535 (6 025) mkr.
Belåningsgrad 47,9 (41,1) %.

Andel säkerställd upplåning i förhållande till totala fastighetsvärden

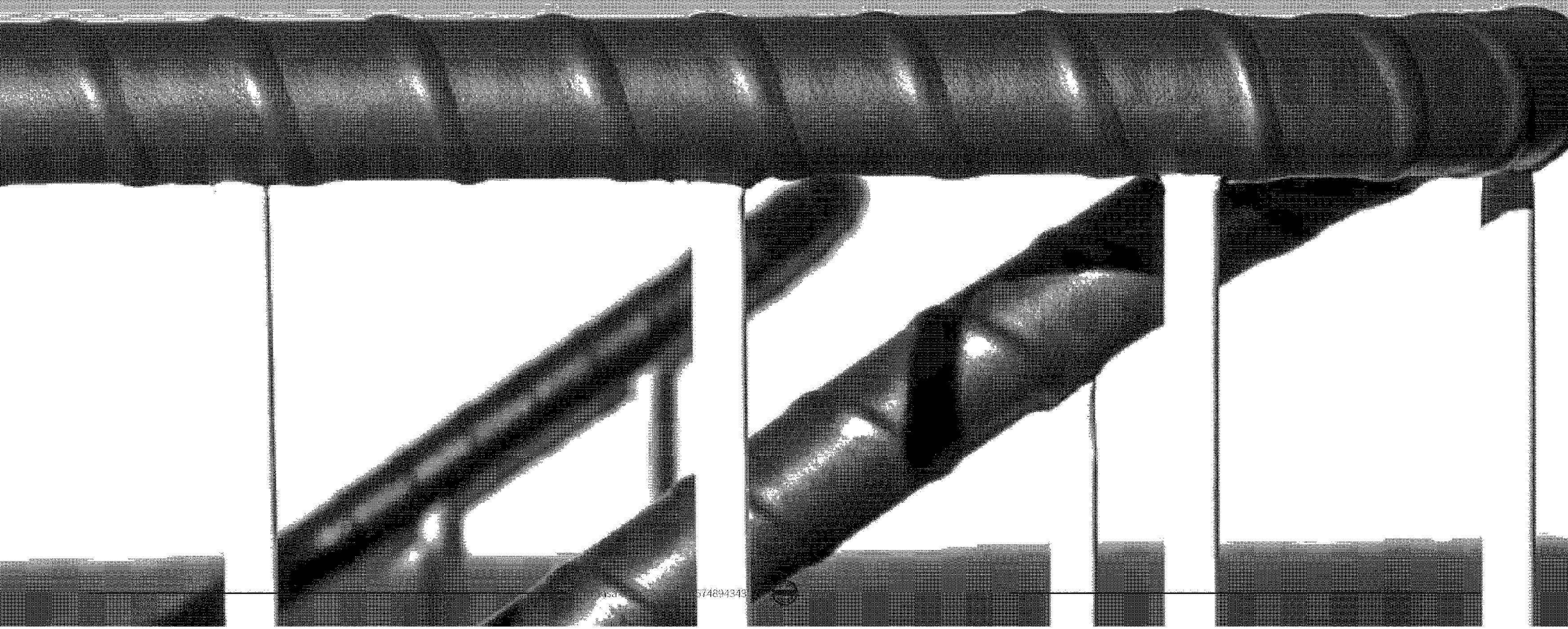


- Säkerställd andel **28%**
- Icke säkerställd andel **20%**
- Obelånad andel **52%**

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, EH, CH, JV, PF, EH, MF

Ordföranden har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

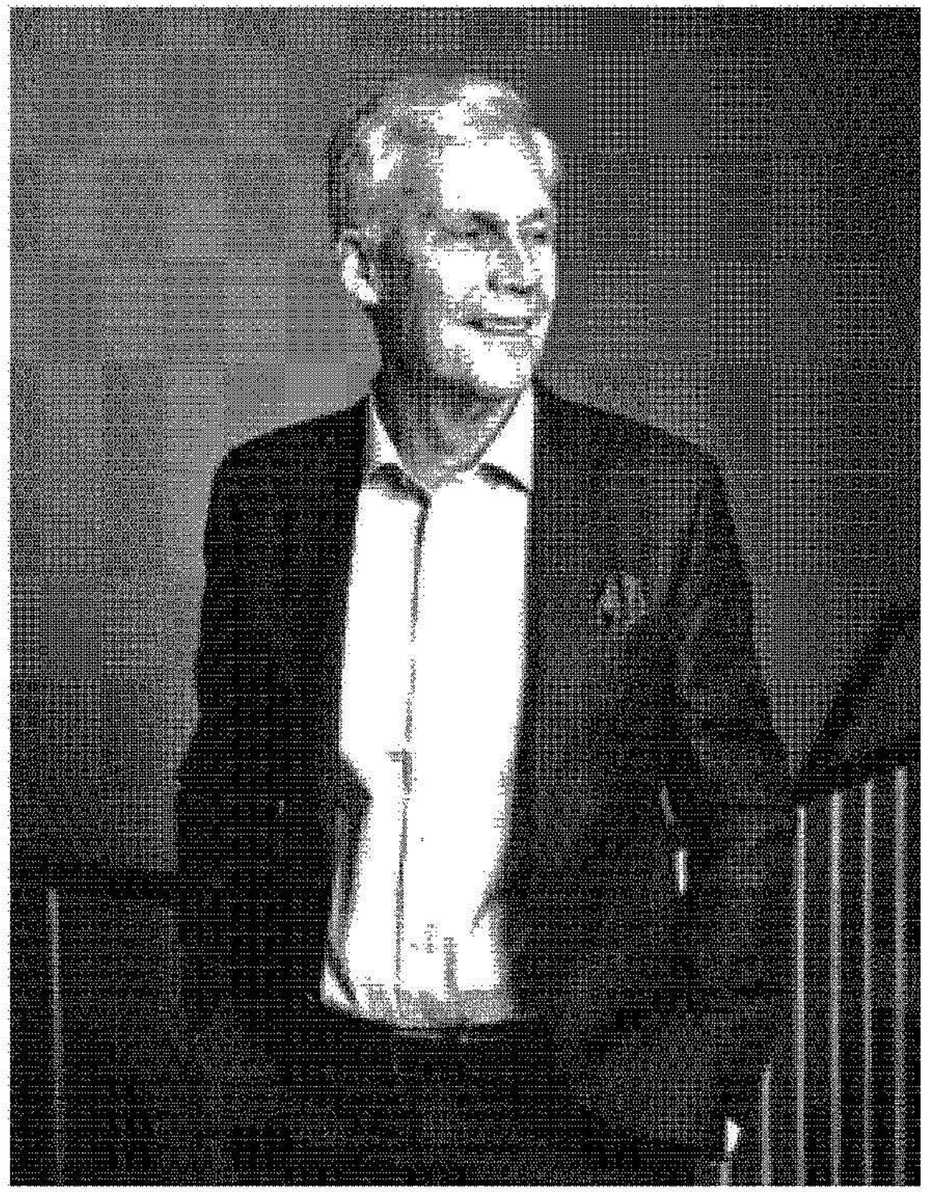
Bolagsstyrning



■ Ordföranden har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

Heba visar styrka i en turbulent tid

2022 har vi upplevt en turbulent händelseutveckling i omvärlden. Där kriget i Ukraina framför allt lett till ett lidande för Ukrainas folk, men även till en energikris som bland annat gjort att inflationen stigit kraftigt och att Riksbanken höjt styrräntan i omgångar. Som en naturlig följd har finansieringsfrågor legat högt på styrelsens agenda och kontakten med företagsledningen har varit tätare än andra år. Jag känner mig trygg med vårt arbete som präglas av stort engagemang och erfarenhet i både styrelse och företagsledning.



Trygg finansiering trots oro
Räntor och energi är de största kostnadsposterna för ett fastighetsbolag. När både räntan och energipriserna stiger kraftigt blir påverkan för fastighetsbolag stor. Därför har vi i styrelsen under året beslutat att revidera den finansiella strategin i syfte att stärka bolagets finansiering. Det innebär att Heba har ökat andelen bankfinansiering, tecknat ränteswappar och ökat lånelöften från bank. Samtidigt har vårt intresse för obligationsfinansiering minskat till följd av högre avkastningskrav på obligationsmarknaden. Heba har även valt att prissäkra köp av el de kommande tre åren. Det är åtgärder som stärker våra möjligheter till finansiering vilket gör att vi känner oss trygga att verka även på en orolig finansmarknad.

Heba en hållbar 70-åring
Att Heba idag ligger i framkant vad gäller hållbarhet är ett naturligt steg för bolaget. Hållbarhet, långsiktighet och kvalitetsmedvetenhet har varit ledord för Heba sedan starten 1952. Heba, som i grunden är ett byggmästarföretag, fyllde under året 70 år som bolag och har varit noterat på Stockholmbörsen sedan 1994. Hållbarhetsarbetet har intensifierats under de senaste åren tack vare en mycket engagerad företagsledning där vd varit drivande med stöd av en aktiv styrelse. Hebas hållbarhetsarbete har resulterat i lägre upplåningskostnader och är också en viktig konkurrensfaktor för att behålla och rekrytera duktiga medarbetare. Styrelsen har beslutat att Hebas förvaltning ska vara klimatneutral till år 2030. Det viktiga arbetet fortgår och för närvarande ligger vi före tidplan.

Stabila framtidsutsikter för Heba
Fastighetsbranschen genomgår nu vad som kan betecknas som ett stålbad. Under 2022 föll aktiekurserna för de noterade fastighetsbolagen kraftigt, så även för Heba. Heba har emellertid lyckats leverera ett bra resultat under 2022. Medarbetarna har gjort mycket goda arbetsinsatser och jag vill passa på att tacka för fantastiskt utförande och stort engagemang. Jag kan med tillfredsställelse konstatera att Hebas belåningsgrad är relativt låg och att vakanser i fastighetsbeståndet är ytterst få. Den kortsiktiga framtidsutsikten för fastighetsmarknaden må vara osäker, men för Hebas del ser jag fram emot 2023 med tillförsikt.

Lennart Karlsson,
Styrelseordförande Heba

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, EH, CH, JV, PF, EH, MF

Ordföranden har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

Bolagsstyrningsrapport

Heba Fastighets AB (publ) är ett svenskt aktiebolag noterat på Nasdaq Stockholm AB, Nordic Midcap. Heba tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Förutom Koden gäller och tillämpas även Årsredovisningslagens (ÅRL) regler för bolagsstyrningsrapportering.

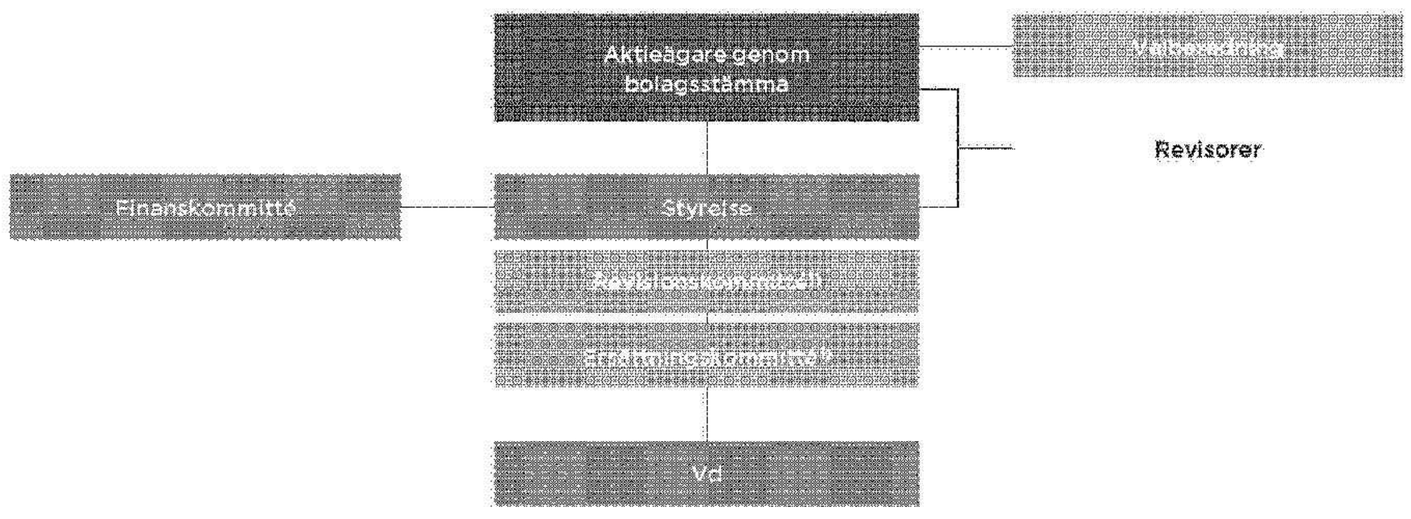
Detta är Hebas bolagsstyrningsrapport enligt Kodens och ÅRL:s regelsystem avseende verksamhetsåret 2022.

Aktieägare
Hebas B-aktie är sedan 1994 börsnoterad. Hebas aktiekapital uppgår till 34 400 000 kr fördelat på 149 139 360 B-aktier med en röst vardera och 15 980 640 A-aktier med 10 röster vardera. Det totala antalet aktier är 165 120 000. Kvotvärdet per aktie är 0,20833.

Vid årsskiftet 2022/2023 hade Heba 5 044 aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna 2022/2023 framgår av sidan 72 i den tryckta årsredovisningen. Institutioner svarade för 30,31 procent av aktieägandet avseende kapitalet och 16,2 procent av aktieägandet avseende rösterna.

De enda aktieägare i Heba som innehar aktier representerande minst en tiondel av rösterna för samtliga aktier i bolaget är Nordea Bank Abp. Deras andel av rösterna är 10,69 procent.

Hebas beslutsorgan står i ett hierarkiskt förhållande till varandra och består av bolagsstämma, styrelsen och verkställande direktören.



* Styrelsen fullgör de uppgifter som normalt faller på revisionskommittén och ersättningskommittén.

Bolagsordning
Utöver lagstiftning, Koden och Stockholmsbörsens regler för emittenter utgör även bolagsordningen ett centralt dokument avseende styrningen av bolaget.

Av Hebas bolagsordning framgår bland annat att bolaget är publikt och har sitt säte i Stockholm. Föremålet för bolagets verksamhet är att självt eller genom hel- eller delägda bolag bygga, äga, förvalta, köpa och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Hebas aktier är fördelade på serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie till en röst. I bolagsordningen finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, innebärande i huvudsak att om A-aktier överlåts till någon som inte är A-aktieägare, ska aktien (dock med vissa undantag, som anges i bolagsordningen) hembjudas till

A-aktieägarna. Om hembjuden A-aktie ej löses omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B. I bolagsordningen anges vidare att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie ska omvandlas till aktie av serie B (s k omvandlingsförbehåll). Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på Hebas webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

Hebas aktuella bolagsordning i sin helhet finns på hemsida; hebafast.se

Årsstämma
Den 28 april 2022 ägde Hebas årsstämma rum i Stockholm. Jan Berg, styrelsens sekreterare, valdes till ordförande vid stämman.

De röstberättigade vid årsstämman representerade 60,8 procent av röstetalet och 48,1 procent av kapitalet för samtliga aktier i bolaget. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädda aktier.

Protokollet från stämman finns tillgängligt på bolagets hemsida; hebafast.se

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, EH, NF

Ordföranden har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

Stämman beslöt bland annat:
- att fastställa utdelningen till 1,60 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter välja Christina Holmbergh, Lena Hedlund, Tobias Emanuelsson och Johan Vogel;
- att till ordförande i styrelsen omvälja Lennart Karlsson;
- att styrelsearvode skulle utgå med 475 000 kr till styrelsens ordförande och 220 000 kr till en var av övriga ledamöter;
- att fastställa principer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag;
- att inrätta ett aktiesparprogram för bolagets samtliga anställda i enlighet med styrelsens förslag;
- att bemyndiga styrelsen att emittera aktier i serie B som motsvarar högst 5 procent av det registrerade aktiekapitalet. Bemyndigandet gäller fram till årsstämman 2023;
- att öka antalet aktier genom att varje aktie delas upp i två aktier i samma serie;
- att föra in en ny punkt i bolagsordningen som möjliggör att styrelsen får samla in fullmakter samt att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt genom poströstning;
- att till ledamöter av valberedning inför årsstämman 2022 utse Lennart Karlsson, Sören Härnblad, Charlotte Ericsson och Leif Mellqvist.



Sören Härnblad, 1945–2022

Advokat Sören Härnblad avled i september 2022 i en ålder av 77 år.

Sören valdes in i Hebas styrelse år 1984 och blev styrelsens ordförande 2006. Vid årsstämman 2018 avböjde Sören omval och lämnade styrelsen men tog över som valberedningens ordförande vilket han förblev fram till sin bortgång. Det blev 38 år med Heba som var en viktig del av hans liv. Sören arbetade bland annat mycket aktivt med Hebas börsintroduktion 1994 och såg till att bolaget levde upp till de krav som ställs på ett noterat bolag. Heba har haft en mycket god tillväxt under Sörens tid som ordförande och han bidrog starkt till bolagets positiva utveckling.

Sörens bortgång kom hastigt och vi är många på Heba som saknar honom.

Lennart Karlsson
Styrelseordförande Heba Fastighets AB

Valberedning
Årsstämman 2022 beslöt att utse en valberedning bestående av Lennart Karlsson (styrelsens ordförande), Sören Härnblad, Charlotte Ericsson och Leif Mellqvist.

Ordförande i valberedningen Sören Härnblad avled hastigt i september 2022. Valberedningen utsåg i september 2022 Charlotte Ericsson till ny ordförande i valberedningen. Varefter valberedningen bestod av Charlotte Ericsson, Leif Mellqvist och Lennart Karlsson.

Valberedningen har till uppgift att ta fram förslag gällande: ordförande på årsstämman; styrelseordförande och övriga styrelseledamöter; valberedning; revisor; arvode till styrelse och revisorer; samt förslag till instruktioner för utseende av valberedning inför årsstämman 2023. I kallelsen till årsstämman 2023 presenteras valberedningens förslag i nyss nämnda frågor. Valberedningen har inte funnit anledning att föreslå någon förändring av instruktionen för valberedningen.

Samtliga ledamöter i valberedningen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. På bolagets hemsida har i god tid, mer än sex månader före årsstämman, uppgift lämnats om namnen på ledamöterna i valberedningen. På hemsidan har även uppgift lämnats om hur aktieägare kan lämna förslag till valberedningen. Valberedningen har haft sex möten varav ett konstituerande möte. Dessutom har underhandskontakter förekommit.

Styrelse
Styrelsen i Heba består av fem (5) ledamöter valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets nuvarande verkställande direktör ingår inte i styrelsen. Styrelsens ledamöter har en lång och varierande erfarenhet från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt kunnande som fastighetskunnande, förvaltningskunnande och juridiskt kunnande samt redovisningskompetens. Samtliga ledamöter har erfarenhet av styrelsearbete i noterat bolag. Samtliga styrelseledamöter har genomgått Stockholmsbörsens utbildning för styrelseledamöter. Styrelsens ledamöter med uppgifter enligt punkten 2.6 i Koden presenteras på sidan 80 i den tryckta årsredovisningen och på bolagets hemsida. Samtliga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för Hebas organisation och förvaltning. I arbetsordningen anges bland annat styrelsens allmänna åligganden, styrelsens arbetsformer, arbetsfördelning inom styrelsen, underlag för styrelsearbetet och principer för ekonomisk rapportering. Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och som framgår av instruktion för arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen. Styrelsens sekreterare är advokat och verksam vid en fristående advokatbyrå.

Under 2022 har styrelsen haft 26 möten varav 11 möten per capsulam, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Alla ledamöter har varit närvarande vid samtliga möten förutom en ledamot som var frånvarande vid ett tillfälle.

Bolagets revisor har närvarat vid två styrelsemöten varvid styrelsen också sammanträffat med revisorn utan närvaro av verkställande direktören eller annan från företagsledningen.

Utöver styrelsemöten har dessutom löpande kontakter mellan styrelsens ledamöter förekommit. Styrelsen har genomfört en utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete med mål att effektivisera och utveckla styrelsearbetet. Samtliga styrelseledamöter inklusive verkställande direktören har vid samtal med ordföranden besvarat frågor och lämnat synpunkter på bland annat styrelsens arbetsformer, sammansättning, underlag inför möten, föredragningar och presentationer vid möten och rollfördelningen mellan ordförande och verkställande direktör. Resultatet av utvärderingen har diskuterats i styrelsen och också presenterats för valberedningen.

Styrelsen fastställde vid ett möte i juni 2022 en arbetsordning för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören och övriga av styrelsen utsedda organ. I syfte att minimera riskerna för störningar i den löpande verksamheten och säkra "backup"-funktionen har bolaget avtal med extern part avseende IT-drift.

Styrelsearbetet har bland annat innefattat behandling av förslag till delårsrapporter respektive bokslutskommuniké och årsredovisning.

Bokslutskommuniké för 2022 publicerades den 8 februari 2023 och delårsrapporter har under 2022 publicerats 27 april, 14 juli och 27 oktober. Styrelsen har också tagit ställning till investeringar rörande såväl nya fastigheter som investeringar i det befintliga beståndet. Styrelsen har även fattat beslut om försäljning av fastigheter. En väsentlig del av styrelsearbetet har rört frågor om bolagets hållbarhetsarbete samt anpassning av bolagets finansieringsstrategi till följd av det förändrade ränteläget på finansmarknaden.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, EH, MF

Ordföranden har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

Ersättningskommitté
Styrelsen i Heba har inte utsett någon särskild ersättningskommitté utan de uppgifter som normalt faller på ersättningskommittén utförs av styrelsen i sin helhet. Styrelsen svarar för beredning och uppföljning av avtal med verkställande direktören och andra ersättningsavtal som är väsentliga för bolaget, till exempel incitaments- och bonusavtal. Nya ersättningsavtal och förändringar av gällande avtal beslutas av styrelsen.

Finanskommitté
Styrelsen har utsett en finanskommitté bestående av styrelsens ordförande, Lennart Karlsson, Lena Hedlund och Christina Holmbergh. Finanskommittén svarar för bevakning och rapportering till styrelsen avseende utvecklingen inom den finansiella marknaden. Finanskommittén lämnar rekommendationer till styrelsen som fattar beslut om val av strategi och planering av bolagets långsiktiga och kortsiktiga finansiering. Finanskommittén har haft tre enskilda sammanträden under 2022 samt har sinsemellan haft telefonkontakt och underhand sammanträffat med verkställande direktören och bolagets CFO samt rapporterat sina bedömningar och rekommendationer i samband med bolagets styrelsesammanträden.

Verkställande direktör
Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sidan 81 i den tryckta årsredovisningen samt på bolagets hemsida. Ersättning till verkställande direktören framgår av not 8, sidan 100 i den tryckta årsredovisningen.

Revisionskommitté
Styrelsen i Heba har inte utsett någon särskild revisionskommitté utan de uppgifter som normalt faller på revisionskommittén utförs av styrelsen i sin helhet. Bolagets revisor närvarar vid två styrelsesammanträden per år och styrelsen träffar då också revisorn utan närvaro av någon från bolagsledningen.

Styrelsen har, i sin roll att utföra de uppgifter som faller på revisionskommittén, beslutat att valberedningen ska lämna förslag på revisor till årsstämman samt rekommenderat att Ernst & Young AB utses till revisor.

Revisor
Vid årsstämman i maj 2022 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden till och med årsstämman 2023. Ansvarig revisor är auktoriserade revisorn Fredric Hävrén. Revisorn har inga uppdrag i andra företag som påverkar hans oberoende som revisor i Heba.

Ersättning till revisorn framgår av not 10 sidan 101 i den tryckta årsredovisningen.

Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen
Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med ÅRL och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Basen för bolagets interna kontroll utgörs av den kontrollmiljö som Heba styrs utifrån. Den av styrelsen fastställda arbetsordningen för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktioner för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören och övriga av styrelsen utsedda organ, syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektivare hantering av verksamhetens risker. Styrelsen har fastställt policyn och riktlinjer för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, riktlinjer för investeringar och riktlinjer för ekonomisk rapportering. Bolagsledningen ansvarar för de interna kontroller och rutiner som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande förvaltningen, såsom beslutsordning, attesträtt, rapporteringsinstruktioner och personalhandbok. Vidare ansvarar bolagsledningen för framtagande av riktlinjer för olika befattningshavare och anställda för att de bättre ska förstå och inse betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern kontroll. Företagsledningen redovisar minst en gång per år till styrelsen tillämpliga rutiner för den interna kontrollen i samband med den finansiella rapporteringen och hur dessa fungerar.

Heba har kartlagt sina väsentliga affärsprocesser, bland annat i syfte att identifiera och eliminera risker i den finansiella rapporteringen. Den process där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära förhöjd risk för justeringar i de redovisade värdena för tillgångar och skulder är främst i värderingsprocessen av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Särskild vikt har därför lagts vid denna kontroll för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Oberoende externa konsulter värderar en tredjedel av bolagets fastigheter vid varje kvartalsbokslut och hela fastighetsbeståndet vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet externvärderas två gånger per kalenderår.

Policy och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen uppdateras och kommuniceras löpande till berörda medarbetare. Hebas organisation präglas av korta beslutsvägar som underlättar för styrelse och bolagsledning att erhålla väsentlig information från medarbetarna. För den externa informationsgivningen finns riktlinjer som säkerställer att bolaget lämnar korrekt information till marknaden. Bolaget för loggbok med uppgift om vilka som tar del av känslig information, t ex ännu ej publicerade ekonomiska rapporter.

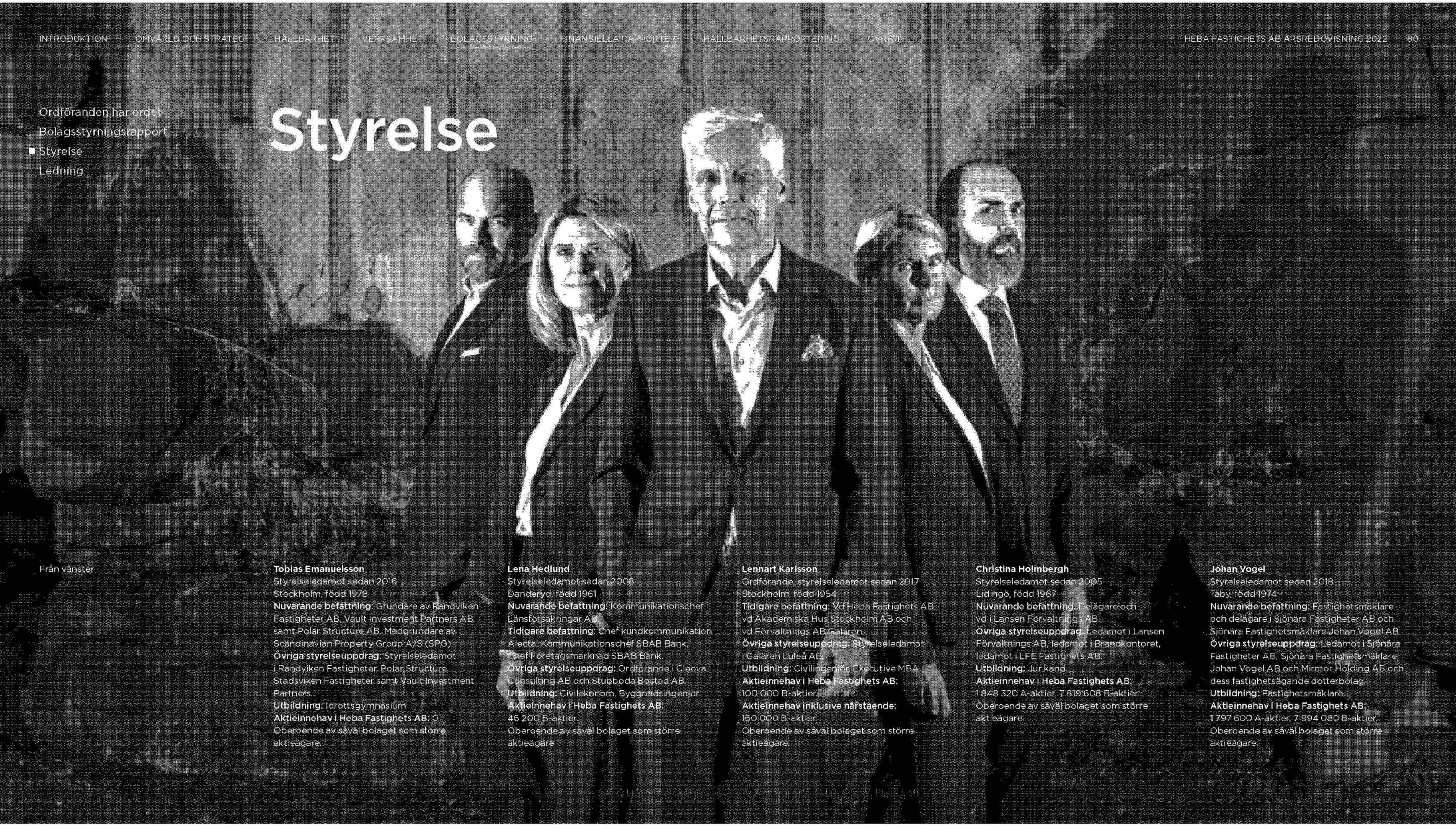
Löpande uppföljning sker kontinuerligt såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Bolagets huvudansvariga revisor rapporterar personligen, både till styrelsen och bolagsledningen, minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Delårsrapporter granskas översiktligt av revisorn, som också avger en särskild granskningsrapport som publiceras tillsammans med delårsrapporter.

Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenlig för en organisation av Hebas storlek, varför styrelsen och bolagsledningen inte ser något behov av en särskild avdelad funktion för internrevision.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, EH, NF

Ordföranden har ordet
Bolagsstyrningsrapport
■ Styrelse
Ledning

Styrelse



Från vänster

Tobias Emanuelsson
Styrelseledamot sedan 2016
Stockholm, född 1978
Nuvarande befattning: Grundare av Ränqviken Fastigheter AB, Vault Investment Partners AB samt Polar Structure AB. Medgrundare av Scandinavian Property Group A/S (SPG)
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Ränqviken Fastigheter, Polar Structure, Stadsviken Fastigheter samt Vault Investment Partners.
Utbildning: Idrottsgymnasium
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 0
Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Lena Hedlund
Styrelseledamot sedan 2008
Danderyd, född 1961
Nuvarande befattning: Kommunikationschef Länsförsäkringar AB.
Tidigare befattning: Chef kundkommunikation Alecta, Kommunikationschef SBAB Bank, Chef Företagsmarknad SBAB Bank.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Cleova Consulting AB och Stubboda Bostad AB
Utbildning: Civilekonom, Byggnadsingenjör
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
46 200 B-aktier.
Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare

Lennart Karlsson
Ordförande, styrelseledamot sedan 2017
Stockholm, född 1954
Tidigare befattning: Vd Heba Fastighets AB, vd Akademiska Hus Stockholm AB och vd Förvaltnings AB Galaren
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Galaren Luleå AB.
Utbildning: Civilingenjör, Executive MBA
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
100 000 B-aktier.
Aktieinnehav inklusive närstående:
160 000 B-aktier.
Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Christina Holmbergh
Styrelseledamot sedan 2005
Lidingö, född 1967
Nuvarande befattning: Delägare och vd i Lansen Förvaltnings AB.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Lansen Förvaltnings AB, ledamot i Brandkontoret, ledamot i LFE Fastighets AB.
Utbildning: Jur kand.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
1 848 320 A-aktier, 7 819 608 B-aktier.
Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare

Johan Vogel
Styrelseledamot sedan 2018
Täby, född 1974
Nuvarande befattning: Fastighetsmäklare och delägare i Sjönära Fastigheter AB och Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Sjönära Fastigheter AB, Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB och Mirmor Holding AB och dess fastighetsägande dotterbolag.
Utbildning: Fastighetsmäklare.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
1 797 600 A-aktier, 7 994 080 B-aktier.
Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Ordföranden har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

Ledning



Från vänster:

Eva Wase
Kommunikationschef
Född 1969
Anställd sedan 2020
Tidigare anställningar: Ludvig & Co, Micasa Fastigheter, Stadsledningskontoret Stockholms stad, Stockholm Visitors Board AB
Utbildning: Journalist
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
600 B-aktier

Henrik Fernström
Fastighetsutvecklingschef
Född 1984
Anställd sedan 2017
Tidigare anställningar:
CA Fastigheter AB, Locum AB.
Tidigare ledande befattningar:
Projektchef Nya Södertälje Sjukhus, Locum
Utbildning: Byggnadsingenjör.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
400 B-aktier

Hanna Franzén
Ekonomichef
Född 1977
Anställd sedan 2019
Tidigare anställningar: Magnolia Bostad, Kungsleden, GE Real Estate
Utbildning: Civilekonom.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
848 B-aktier

Patrik Emanuelsson
Vd
Född 1966
Anställd sedan 2017
Tidigare anställningar: Vice vd Svenska Bostäder, vd Locum, vd Micasa Fastigheter.
Styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i Södersjukhuset AB, Danderyds sjukhus AB, Södertälje sjukhus AB.
Utbildning: Studier vid Militärhögskolan och IHM
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
36 000 B-aktier

Ulrika Thorlidsson
Fastighetschef
Född 1968
Anställd sedan 2019
Tidigare anställningar: Micasa Fastigheter, Svenska Bostäder, Ericsson.
Tidigare ledande befattningar:
Fastighetschef, Driftschef, Affärsområdeschef.
Utbildning: Driftingenjör.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
1 200 B-aktier

Sanna Göthlin
Hållbarhetschef
Född 1993
Anställd sedan 2020
Tidigare anställningar:
Ernst&Young.
Utbildning: Fastighet och Finans.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
480 B-aktier

Revisor (ej på bild)
Ernst & Young AB, vald 2011
Huvudansvarig revisor:
Fredric Håvren. Född 1971
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem årssammandrag

Finansiella rapporter

■ Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamhetsbeskrivning och organisation
Heba äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Heba förvaltar även de helägda koncernföretagens samhällsfastigheter. Två projektfastigheter är under uppförande, en fastighet i Enköping innehållandes hyresbostäder samt en fastighet i Nynäshamn innehållandes hyresbostäder.

Koncernens fastighetsbestånd vid helårets utgång omfattar 75 (68) fastigheter, varav 63 (59) fastigheter är bostadsfastigheter och 10 (8) fastigheter är samhällsfastigheter i form av LSS- och äldreboende. Av de 75 fastigheterna motsvarar två fastigheter projektfastigheter enligt ovan.

Uthyrningsbar area är 300 300 (267 627) kvm innehållande 3 942 (3 479) bostäder och 426 (358) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per kvm är 1 737 (1 631) kr/kvm. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt låg, 0,43 procent för bostäder och 0,68 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

Såväl fastighetsadministration som skötsel handhas av egen personal. Huvudkontoret ligger i egen fastighet på Södermalm i Stockholm och skötseln sker från fyra kundnära expeditioner.

Personal
Särskilda uppgifter om medeltal anställda samt löner och ersättningar lämnas i not 8.

Omsättning och resultat
Hyresintäkterna ökade till 509,9 (449,6) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 148,2 (136,7) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 238,3 (228,9) mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet är ett resultat av gjorda förvärv under 2021 och 2022. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till –0,1 (–1,6) mkr. Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick till –603,3 (1 490,6) och för räntederivat till 226,8 (55,7) mkr. Resultat före skatt uppgick till –138,3 (1 773,7) mkr eller –0,84 (10,74) kr/aktie och efter skatt till –136,2 (1 475,2) mkr eller –0,82 (8,93) kr/aktie.

Investeringar och försäljningar
Heba har under december 2022 tecknat avtal med Åke Sundvall i Rosendal 1 AB avseende förvärv av en nyproducerad hyresbostadsfastighet i Uppsala Rosendal. Bostadsfastigheten består av 146 hyreslägenheter. Under december 2022 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolaget. Nedlagda kostnader uppgår till 228,2 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 228 mkr.

Heba har under september 2022 tecknat avtal med Bolite Utveckling AB avseende förvärv av en nyproducerad hyresbostadsfastighet i Nyköping. Bostadsfastigheten består av 83 hyreslägenheter. Under oktober 2022 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktier i bolaget. Nedlagda kostnader uppgår till 124,6 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 125 mkr.

Heba har under juni 2022 tecknat avtal med Dalhälls Holding AB avseende förvärv av en nyproducerad hyresbostadsfastighet i Nyköping. Bostadsfastigheten består av 104 hyreslägenheter. Under september 2022 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolaget. Nedlagda kostnader uppgår till 248,4 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 248 mkr.

Heba har under mars 2022 tecknat avtal med Senectus Förvaltning AB och Tunkhem AB avseende förvärv av dels ett äldreboende, dels en nyproducerad hyresbostadsfastighet i Uppsala Gränby. Äldreboendet består av 70 lägenheter och bostadsfastigheten av 47 hyreslägenheter. Under april 2022 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolagen. Nedlagda kostnader uppgår till 420,6 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 420 mkr.

Heba har under oktober 2021 tecknat avtal med bolag kontrollerat av MAMA Management AB avseende förvärv av hyreslägenheter i Källberga Nynäshamn. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt. Fastigheterna består av 123 hyresrätter. Tillträde har skett under november 2022. Planerad produktionsstart under kvartal två 2023. Färdigställande är planerat till kvartal ett 2025. Nedlagda kostnader uppgår till 57,4 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 357 mkr.

Heba har under juni 2021 tecknat avtal med Bergsundetgruppen avseende förvärv av 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. Bostadsfastigheten består av 154 hyresrätter. Tillträde ägde rum den 22 november 2021 och under december månad 2021 har projektet byggstartat. Färdigställande är planerat till kvartal tre 2023. Nedlagda kostnader uppgår till 259,4 mkr varav 202,6 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 307 mkr.

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 Österåker. Affären genomfördes som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvade aktierna i bolagen. Färdigställande av totalentreprenaderna har skett i juni 2022 för Norrtälje Hamn och för Österåker har färdigställandet skett under våren 2021. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaderna uppgår till cirka 706 mkr. Under augusti 2019 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje Hamn. Nedlagda kostnader uppgår till 475,2 mkr, varav 57,5 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 484 mkr.

Övriga nyinvesteringar uppgår till 11,5 (21,4) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 239,5 (283,6) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under perioden uppgår till 1 648,4 (1 397,4) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 6,3 (7,2) mkr.

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgår till –0,1 (0,0). Kostnaderna är hänförliga till avyttrandet av fyra fastigheter Heba gjorde under andra halvåret 2021.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

■ Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Samarbeten
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.

I september 2020 tecknades det andra samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett hyresrätts- och bostadsrättsprojekt i Uppsala. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Ett kvarter bestående av fyra byggnader kommer färdigställas under våren 2023 varav en byggnad om 42 lägenheter är bostadsrätter. Övriga tre byggnader är hyresrättsfastigheter. Det andra kvarteret bestående av 146 hyresrätter har färdigställts under hösten 2022 och har byggts med hjälp av investeringsstöd. Under december 2022 har Heba förvärvat Åke Sundvall Byggnads AB:s andel i det gemensamägda dotterbolaget innehållandes fastigheten med de 146 hyresrätterna. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 640 mkr.

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.

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.

I september 2021 tecknades det femte samarbetsavtalet med Åke Sundvalls Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt om ca 100 lägenheter i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas uppgå till cirka 250 mkr.

Finansiell ställning
Likvida medel uppgick till 100,8 (158,8) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 7 224,5 (7 492,8) mkr motsvarande en soliditet om 43,1 (48,3) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 196,6 (232,7) mkr. Räntebärande skulder ökade till 7 535,0 (6 025,0) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (140,0) mkr och 2 402,1 (2 725,0) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per räkenskapsårets utgång har Heba utestående certifikat om 940 (1 475) mkr. Heba har alltid likviditet eller outnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,26 (0,93) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 090,0 (2 240,0) mkr, varav 140 (140) mkr utgör outnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Koncernen är exponerad avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 4 489,5 (2 705,9) mkr. Moderbolaget har borgensåtagande för kreditfaciliteter om 400 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng, 500 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Vårbergstoppen samt 305 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Uppsala. I likhet med föregående år finns inga eventualförpliktelser, se även not 33.

Miljö
Heba ska ligga i framkant och på ett engagerat sätt följa utvecklingen för att förbättra energieffektiviteten i bolagets fastigheter. Dessutom ska frågor som avser inomhusklimatet prioriteras i arbetet. Successivt pågår en översyn av fastigheterna från olika miljöaspekter. Det gäller framför allt energianvändning (fjärrvärme/bergvärme och el), avfallshantering, vattenförbrukning och miljöfarliga ämnen.

Mer information om Hebas hållbarhetsarbete finns i Hållbarhetsredovisningen på sidorna 30–50 samt sidorna 120–128. Redovisningen är en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen då Heba omfattas av lagens krav på att upprätta en hållbarhetsrapport. Hebas redogörelse för hållbarhetsarbetet är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards.

Händelser efter räkenskapsårets utgång
Under mars 2023 erhöll Heba en long-term issuer credit rating med betyget BBB, Negative outlook, av Nordic Credit Rating. Detta är en förändring från Hebas tidigare ratingbetyg BBB+, Negative outlook.

Framtiden
Hebas avsikt på sikt är att fortsätta växa i Stockholmsregionen och Mälardalen. Detta kan bland annat ske genom att utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet eller via markförvärv eller markanvisningar genomföra nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter.

Moderbolaget
Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 231,4 (226,9) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 305,1 (424,3) mkr.

Fastighetsvärdering
Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december 2022 ett marknadsvärde om 15 718,2 mkr jämfört med 14 673,1 mkr vid föregående årsskifte. Koncernens samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats av Savills Sweden AB. Fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden har internvärderats. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Heba har beslutat att vid varje löpande kvartalsbokslut internvärdera två tredjedelar av fastighetsbeståndet och externvärdera en tredjedel av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter exklusive ovan nämnda undantag som har värderats internt.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

■ Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

samhällsfastigheter sträcker sig från 3,6 till 3,8 procent. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,7 procent i Innerstaden till 3,8 procent på nyproduktion i Enköping och Nyköping. Värdeförändringen totalt under januari–december uppgick till –4,1 (12,4) procent. Värdeförändringen beror främst på låg transaktionsnivå och högre avkastningskrav på bostadsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen.

Risker och osäkerhetsfaktorer
Av Hebas totala hyresintäkter kommer nästan 76 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga Hebas fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan. En procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar cirka 4 mkr.

Hebas enskilt största driftkostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmenätet. Totalt elva fastigheter använder bergvärme som huvudsaklig värmekälla. Heba bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men uppvärmningskostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris. En procents förändring av värmekostnaden motsvarar cirka 0,2 mkr.

Samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i rapport över totalresultat. En procents förändring av marknadsvärdet motsvarar cirka 160 mkr.

I slutet av februari 2022 påbörjade Ryssland en invasion av Ukraina. Kriget i Ukraina påverkar projekt med ökade kostnader och risk för förseningar. Även energipriser och räntekostnader påverkas. Med Hebas starka finansiella ställning och stabila projektportfölj är vår bedömning att bolagets lönsamhet inte ska påverkas väsentligt av kriget i Ukraina under 2023.

Heba är även exponerat avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare
Årsstämman 2022 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare:

Till styrelsens ordförande och ledamöter ska arvode utgå enligt årsstämmans beslut.

Ersättningar till vd och övriga ledande befattningshavare kan utgöras av fast månatlig grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner och pension. Ersättningarna ska för varje enskild person sammantaget vara marknadsmässiga. I den mån rörlig ersättning utgår ska den vara relaterad till mätbara mål såsom till exempel resultat, utbetalas som kontantlön och vara maximerad till högst hälften av den fasta årslönen.

Övriga förmåner kan utgöras av pension och rätt till nyttjande av tjänstebil för privat bruk och andra ersättningar av begränsat värde samt dessutom rätt till avgångsvederlag.

Pension kan utgå antingen som förmånsbestämd eller avgiftsbestämd pension med pensionsålder i intervallet 60 till 65 år. Förmånsbestämd pension kan vara knuten till ITP-planen (nu avtalade pensionsförmåner framgår av not 8).

Förutom lön under uppsägningstid, som inte ska överstiga tolv månader, kan avgångsvederlag, inte överstigande vad som motsvarar tolv månaders fast lön, förekomma vid bolagets uppsägning av anställning (nu med vd avtalade uppsägningstider och regler för avgångsvederlag framgår av not 8).

Vad som sägs om ersättningar enligt dessa riktlinjer ska gälla sammantaget för samtliga ersättningar oberoende av om dessa erhålls från moderbolaget eller annat bolag i koncernen.

Styrelsen äger rätt att frångå dessa riktlinjer om det i enskilda fall finns särskilda skäl för det.

Ersättningsrapport för Heba Fastighets AB finns publicerad på bolagets hemsida www.hebafast.se.

Heba-aktien
Aktiekapitalet uppgår till 34 400 kkr, fördelat på 15 980 640 A-aktier och 149 139 360 B-aktier. Aktie tillhörande serie A medför rätt till tio röster och aktie tillhörande serie B medför rätt till en röst.

I Hebas bolagsordning finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, i huvudsak innebärande att om A-aktierna överlåts till någon som inte är A-aktieägare, ska aktierna hembjudas nuvarande A-aktieägare. Om hembjuden A-aktie ej löses, omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B.

I bolagsordningen finns även ett så kallat omvandlingsförbehåll, innebärande att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie ska omvandlas till aktie i serie B.

Samtliga aktier är till fullo betalda. Något återköp av egna aktier har inte skett.

Hebas mål är att aktieutdelningen ska vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt. Vid bestämmande av utdelningen ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär. För verksamhetsåret 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 0,45 kr per aktie.

Hebas kapitalförvaltning
Heba står finansiellt starkt med fastigheter värderade till väsentligt högre belopp än upptagna lån.

Heba ska slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget ska aktivt arbeta med lånestockens struktur innebärande att bindningstider optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att goda lånevillkor och en rationell lånehantering erhålles.

Finansiering sker i form av eget kapital, checkräkningskredit, banklån, företagscertifikat och obligationer. Eget kapital uppgick till 7 224,5 (7 492,8) mkr och räntebärande lån, obligationer och företagscertifikat uppgick till 7 535,0 (6 025,0) mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 43,1 (48,3) procent.

Enligt Hebas finanspolicy ska soliditeten inte understiga 40 procent.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i kkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	4, 5, 6	509 903	449 637
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	7, 8	-137 790	-125 787
Underhållskostnader		-3 576	-5 065
Fastighetsskatt		-6 821	-5 829
Driftöverskott		**361 716**	**312 956**
Central administration	8, 10	-38 235	-37 201
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	20	-1 181	-841
Finansiella intäkter	12	24 632	18 704
Räntekostnader	13	-103 922	-59 709
Räntekostnad leasing	9	-4 725	-4 986
Förvaltningsresultat		**238 285**	**228 923**
Resultat fastighetsförsäljning		-86	-1 577
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	-603 335	1 490 633
Värdeförändring räntederivat	3, 14	226 837	55 704
Resultat före skatt		**-138 299**	**1 773 683**
Skatt på årets resultat	16	2 081	-298 494
Årets resultat		**-136 218**	**1 475 189**
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		**-136 218**	**1 475 189**

Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.
Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer.

Resultat per aktie efter skatt, kr	-0,82	8,93
Utdelning per aktie (2022 förslag), kr	0,45	0,80
Total utdelning (2022 förslag), kkr	74 304	132 096
Antal aktier vid periodens slut, tusental	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 120	165 120

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

KOMMENTARER, RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

Hyresintäkter
Koncernens hyresintäkter kommer enbart från fastigheter i Stockholmsregionen och hyresvärdet fördelar sig enligt följande:

	2022	Kr/kvm	2021	Kr/kvm
Bostäder	384 803		351 261	
Lokaler	118 715		91 049	
Garage och p-platser	11 657		11 842	
Outhyrt, interna kontrakt m m	–5 272		–4 515	
Summa hyresintäkter	**509 903**	**1 802**	**449 637**	**1 726**

Hyresvärdet för bostäder har ökat med 10 procent jämfört med föregående år. Ökningen är hänförlig till förvärv gjorda under året samt helårseffekten av förvärv gjorda under 2021 och hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet.

Av hyresintäkterna kommer cirka 75 procent från bostadshyresgäster. Hyresvärdet för lokaler har ökat med 30 procent jämfört med föregående år. Ökningen är hänförlig till förvärv under 2021 av vårdboenden i Vallentuna och Österåker. Outhyrt motsvarar cirka 1,0 procent av hyresvärdet.

Driftkostnader
Driftkostnaderna uppgick totalt till 137 790 (125 787) kkr enligt nedanstående uppställning:

	2022	Kr/kvm	2021	Kr/kvm
Värmekostnader	19 237	68	19 920	76
Fastighetsadministration	35 771	126	35 676	137
Övriga driftkostnader[1]	82 782	293	70 191	269
Summa driftkostnader	**137 790**	**487**	**125 787**	**482**

[1] I övriga driftkostnader ingår kostnader för förluster på hyresfordran med 480 (476) kkr.

Fastighetsskatt
Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift uppgick till 6 821 (5 829) kkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 519 (1 459) kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet. För nybyggda hus tas inte någon fastighetsavgift ut de första femton åren. För lokaler uppgår fastighetsskatteuttaget till 1,0 procent på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler.

Tomträttsavgälder
Den totala tomträttsavgälden uppgick till 4 725 (4 986) kkr, vilken redovisas som räntekostnad leasing. Av bolagets 75 (69) fastigheter innehas 52 (46) med äganderätt och 23 (23) med tomträtt. För ytterligare information se not 9 Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld.

Central administration
Central administration avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 38 235 (37 201) kkr ingår bland annat ledningsfunktion, bolagskostnader (årsredovisning, börskostnader, styrelse etc).

Finansnetto
Finansnettot uppgick till -79 290 (–41 005) kkr, en minskning med 38,3 kkr. Ökningen beror på högre genomsnittlig ränta.

Aktiverad räntekostnad avseende pågående ny och ombyggnadsprojekt uppgick till 2 925 (3 886) kkr. Uppgifter om Hebas lån och räntekostnader lämnas i not 3.

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet är 4,1 procent bättre än föregående år och uppgick till 238 285 (228 923) kkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Värdeförändringen totalt under året uppgick till –4,1 procent. Värdeförändringen beror främst på låg transaktionsnivå och högre avkastningskrav på bostadsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn taget till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition.

Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på samhällsfastigheter sträcker sig från 3,6 till 3,8 procent. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,7 procent i innerstaden till 3,8 procent på nyproduktion i Enköping och Nyköping. Se även marknadsvärderingen av Savills Sweden AB på sidan 60 samt not 18.

Värdeförändring räntederivat
Värdeförändring räntederivat uppgick till 226 837 (55 704) kkr. Under 2022 uppstod ett övervärde i derivatportföljen till följd av höjda marknadsräntor. Uppgift om Hebas derivatinstrument lämnas i not 3.

Resultat före skatt
Resultat före skatt uppgick till –138 299 (1 733 683) kkr. Förändringen förklaras i första hand av den kraftiga värdeförändringen på förvaltningsfastigheter. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkar dock inte kassaflödet.

Skatt på årets resultat
Total skatt på årets resultat uppgick till 2 081 (–298 494) kkr. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser betald skatt och uppgick till –170 (–333) kkr.

Skattesatsen Heba använt är 20,6 procent.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
■ Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i kkr	Not	31 Dec 2022	31 Dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	17	6 387	6 802
		6 387	**6 802**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	15 718 184	14 673 119
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	9	156 733	157 500
Inventarier	19	7 089	5 291
		15 882 006	**14 835 910**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	20 305	291
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	21	392 939	426 905
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	25 197	25 003
Övriga långfristiga fordringar	23	19 154	6 525
Derivatinstrument	3	227 778	941
		685 373	**459 665**
Summa anläggningstillgångar		**16 573 766**	**15 302 377**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	26	2 573	2 059
Övriga fordringar	27	3 384	26 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	75 702	25 617
		81 659	**54 556**
Likvida medel	29	100 751	158 768
		100 751	**158 768**
Summa omsättningstillgångar		**182 410**	**213 324**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 756 176**	**15 515 701**

Belopp i kkr	Not	31 Dec 2022	31 Dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30		
Aktiekapital		34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 880	6 880
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		7 183 190	7 451 504
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**7 224 470**	**7 492 784**
Skulder			
Långfristiga skulder	32		
Långfristiga räntebärande skulder	33	5 803 017	4 290 000
Leasingskuld	9	156 733	157 500
Uppskjuten skatteskuld	35	1 709 603	1 710 032
Summa långfristiga skulder		**7 669 353**	**6 157 532**
Kortfristiga skulder	32		
Leverantörsskulder		13 762	28 372
Kortfristiga räntebärande skulder	33	1 732 000	1 735 000
Övriga skulder	34	25 333	31 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	91 258	70 321
Summa kortfristiga skulder		**1 862 353**	**1 865 385**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 756 176**	**15 515 701**

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

KOMMENTARER, RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2022	2021
Bokfört värde vid årets början	14 673 119	12 046 236
Förvärv och nybyggnation	1 350 759	1 204 625
Investeringar i befintliga fastigheter	297 641	285 789
Försäljningar	–	–354 164
Värdeförändring	–603 335	1 490 633
Bokfört värde vid årets slut	**15 718 184**	**14 673 119**

Fastighetsinvesteringarna under året uppgick till 1 648 400 (1 490 414) kkr varav 1 350 759 (1 204 625) kkr avser förvärv och investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och 297 641 (285 789) kkr avser investeringar i befintliga fastigheter.

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd avser framför allt renoveringsarbete.

Fastighetsbeståndet fördelat per område:

Område	2022-12-31	Kr/kvm
Innerstaden	1 888 061	70 300
Stockholm närförort	5 383 675	47 200
Nordväst	1 003 598	58 000
Nordost	4 698 924	54 800
Sydväst	2 319 931	47 500
Sydost	423 995	43 800
Summa	**15 718 184**	**54 400**

Samtliga förvaltningsfastigheter har externvärderats av Savills Sweden AB förutom fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden vilka har internvärderats. Se även sidan 68 samt not 18.

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgick till 7 224 470 (7 492 793) kkr till följd av totalresultatet –136 218 (1 475 190) kkr minus årets utbetalda utdelning om 132 096 (107 328) kkr eller 0,80 (0,65) kr/aktie. Soliditeten uppgick till 43,1 (48,3) procent och belåningsgraden till 47,9 (41,1) procent.

Räntebärande skulder
Räntebärande skulder ökade till 7 535 017 (6 025 000) kkr, varav 0 (0) kkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140 000 (140 000) kkr. Totalt löper 2 402 050 (2 725 000) kkr med rörlig ränta. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 4,2 (4,3) år. Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgår till 23 (29) procent. Bolags- och fastighetsförvärv har finansierats med banklån och kapitalmarknadsfinansiering i form av företagscertifikat. Närmare specifikation av Hebas finansiering redovisas i not 3.

Uppskjuten skatteskuld
Uppskjuten skatteskuld minskade till 1 709 603 (1 710 032) kkr. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp (20,6 procent) och beräknas med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändringar i uppskjuten skatteskuld påverkar inte kassaflödet.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
■ Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i kkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	Eget kapital
Koncernen	30					
Ingående eget kapital 2021-01-01		**34 400**	**6 880**	**6 083 643**	**6 124 923**	**6 124 923**
Årets totalresultat				1 475 189	1 475 189	1 475 189
Transaktioner med ägare						
Utdelning				-107 328	-107 328	-107 328
Utgående eget kapital 2021-12-31		**34 400**	**6 880**	**7 451 504**	**7 492 784**	**7 492 784**
Ingående eget kapital 2022-01-01		**34 400**	**6 880**	**7 451 504**	**7 492 784**	**7 492 784**
Årets totalresultat				-136 218	-136 218	-136 218
Transaktioner med ägare						
Utdelning				-132 096	-132 096	-132 096
Utgående eget kapital 2022-12-31		**34 400**	**6 880**	**7 183 190**	**7 224 470**	**7 224 470**

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i kkr	Not	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		361 716	312 956
Central administration		-38 235	-37 201
Avskrivningar		3 876	2 982
Övriga poster	39	-2 076	170
Erhållen utdelning Brandkontoret		1 169	1 118
Erhållna räntor		5 931	17 586
Betalda räntor		-109 276	-67 332
Betald skatt		-103	-1 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**223 002**	**229 170**
Förändring kortfristiga fordringar		-22 672	-22 354
Förändring kortfristiga skulder		-3 774	25 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**196 556**	**232 711**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	18	-1 648 400	-1 397 415
Investering i finansiella tillgångar		-193	-25 003
Övriga investeringar		-6 322	-7 171
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-87	354 275
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		2 426	645
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 652 576**	**-1 074 669**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	33	3 985 017	3 180 000
Amortering av lån	33	-2 475 000	-2 070 000
Förändring av långfristiga fordringar		20 082	-99 038
Utbetald utdelning		-132 096	-107 328
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 398 003**	**903 634**
Årets kassaflöde		**-58 017**	**61 676**
Likvida medel vid årets början		158 768	97 093
Likvida medel vid årets slut		**100 751**	**158 768**

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
■ Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	6	231 437	226 941
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	7, 8	-85 217	-85 415
Underhållskostnader		-3 865	-3 966
Fastighetsskatt		-3 872	-3 482
Tomträttsavgälder	9	-2 448	-2 716
Driftnetto		136 035	131 362
Avskrivningar		-25 455	-23 838
Bruttoresultat		110 579	107 524
Central administration	8, 10	-38 526	-35 474
Resultat fastighetsförsäljning	11	-	-15 045
Rörelseresultat		72 054	57 005
Finansiella intäkter	12	78 852	356 533
Räntekostnader	13	-72 660	-44 947
Värdeförändring derivatinstrument	14	226 837	55 704
		233 029	367 290
Resultat efter finansiella poster		305 082	424 295
Bokslutsdispositioner	15	12 004	2 992
Skatt på årets resultat	16	-77 426	-21 493
Årets resultat		239 661	405 794

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i kkr	2022	2021
Årets resultat	239 661	405 794
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	239 661	405 794

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Balansräkning, moderbolaget

Kkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter dataprogram	17	6 387	6 802
		6 387	**6 802**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	2 522 095	2 373 248
Inventarier	19	7 089	5 291
		2 529 184	**2 378 539**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	24	39 267	39 242
Finansiella derivatinstrument	3	227 778	941
Fordringar hos koncernföretag	25	3 983 580	3 793 796
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	21	20 646	11 605
Övriga långfristiga fordringar		1 204	-
		4 272 475	**3 845 584**
Summa anläggningstillgångar		**6 808 046**	**6 230 925**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar	26	991	1 168
Fordringar hos koncernföretag	27	-	22 160
Övriga fordringar	27	2 577	3 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	14 453	11 419
		18 021	**39 978**
Likvida medel	29	99 992	158 161
		99 992	**158 161**
Summa omsättningstillgångar		**118 013**	**196 139**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 926 059**	**6 427 064**

Kkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		41 280	**41 280**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 343 564	1 069 866
Årets vinst		239 661	405 794
		1 583 225	**1 475 660**
Summa eget kapital		**1 624 505**	**1 516 940**
Obeskattade reserver	31	**1 848**	**1 304**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	35	237 822	160 396
Summa avsättningar		**237 822**	**160 396**
Skulder			
Långfristiga skulder	32		
Långfristiga räntebärande skulder	33	3 120 400	2 841 250
Skulder till koncernföretag	25	384 390	323 209
Summa långfristiga skulder		**3 504 790**	**3 164 459**
Kortfristiga skulder	32		
Leverantörsskulder		8 185	10 545
Kortfristiga räntebärande skulder	33	1 505 000	1 535 000
Övriga skulder	34	4 316	4 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	39 594	33 479
Summa kortfristiga skulder		**1 557 095**	**1 583 965**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 926 059**	**6 427 064**

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Moderbolaget	30				
Eget kapital 2020-12-31		34 400	6 880	1 177 194	1 218 474
Årets vinst				405 794	405 794
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-107 328	-107 328
Eget kapital 2021-12-31		34 400	6 880	1 475 660	1 516 940
Årets vinst				239 661	239 661
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-132 096	-132 096
Eget kapital 2022-12-31		34 400	6 880	1 583 225	1 624 505

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i kkr	Not	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftnetto		136 035	131 362
Central administration		-38 526	-35 474
Avskrivningar		3 876	2 982
Övriga poster	39	-75	244
Erhållen utdelning Brandkontoret		1 169	1 118
Erhållna räntor		94 271	41 502
Betalda räntor		-78 165	-46 542
Betald skatt		337	-269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**118 922**	**94 923**
Förändring kortfristiga fordringar		-17 853	-1 966
Förändring kortfristiga skulder		5 977	-10 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**106 041**	**82 651**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i byggnader och mark	18	-181 318	-171 610
Övriga investeringar		-6 347	-6 961
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	33 625
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		2 426	645
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-185 239**	**-144 301**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	33	2 724 150	2 850 000
Amortering av lån	33	-2 702 074	-1 378 504
Förändring av långfristiga fordringar		117 497	-1 236 601
Erhållet koncernbidrag		16 849	2 733
Lämnat koncernbidrag		-4 301	-
Utbetald utdelning		-107 328	-107 328
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**20 024**	**130 300**
Årets kassaflöde		**-58 169**	**68 650**
Likvida medel vid årets början		158 161	89 511
Likvida medel vid årets slut		**99 992**	**158 161**

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Noter

Not 1 Allmän information

Heba Fastighets AB (publ) (organisationsnummer 556057-3981) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Stockholm. Hebas aktie är noterad vid Stockholmsbörsen, den Nordiska Listan, MidCap, och koncernens största aktieägare är Nordea Bank ABP, Charlotte Ericsson, Anna Vogel och Johan Vogel.

Hebas verksamhet är att äga och förvalta hyres- och samhällsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2022 har den 23 mars 2023 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 26 april 2023.

Redovisnings- och värderingsprinciper
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2022. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka koncernens eller moderbolagets finansiella ställning eller resultat i väsentlig omfattning.

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor om ej annat anges.

I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller värdering av förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument för vilka värdering har skett till verkligt värde.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfalla mer än 1 år från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 1 år från balansdagen. Principen om fortlevnad tillämpas.

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Samarbetsarrangemang klassificeras som joint ventures. Med joint ventures avses företag där Heba tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett joint venture ger de gemensamma ägarna rätt till investeringens nettotillgångar. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att en nettopost inklusive ev. goodwill redovisas i balansräkningen under "Andelar i intresseföretag och joint ventures". I resultaträkningen redovisas resultatandelar under "Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures". Samarbetsarrangemang som redovisas enligt kapitalandelsmetoden värderas inledningsvis till anskaffningsvärde.

Not 2 Redovisningsprinciper

2.1 Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål
För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkts- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 18.

2.2 Konsolidering
Dotterföretag
Koncernredovisningen som upprättats enligt förvärvsmetoden omfattar förutom moderbolaget de helägda dotterföretagen Heba Förvaltnings AB, Heba Stockholm AB, Heba Hyresrätten AB, Heba Bostads AB, Heba Hyreshus AB, Heba Hyresfastigheter AB, Heba Bostadsfastigheter AB, Heba Hyreslägenheter AB, Heba Fastighetsutveckling AB, Heba Fastighetsutveckling Söderort AB, Heba Förvaltning 10 AB, Heba Förvaltning 11 AB samt Heba Equity AB med tillhörande helägda dotterföretag. Försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då vi erhåller ett bestämmande inflytande och vid avyttring fram till och med den dag det bestämmande inflytandet upphör. Bolagsförvärv kan klassificeras antingen som rörelse- eller tillgångsförvärv. Förvärv av bolag där den huvudsakliga tillgången är en eller flera fastigheter utan någon större fastighetsförvaltning eller fastighetsadministration klassificeras vanligtvis som tillgångsförvärv. Gjorda bolagsförvärv har klassificerats som tillgångsförvärv vilket får till följd att någon redovisning ej sker av uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet.

Intresseföretag och joint ventures
Som intresseföretag och joint ventures redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden och omfattar företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men ej bestämmande, inflytande vilket föreligger när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna och ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i intresseföretag och joint ventures initialt i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat från sina intresseföretag och joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultatet ingår i koncernens resultat. Utdelningar från intresseföretag och joint ventures redovisas som minskning av investeringens redovisade värde. När

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Forts. Not 2

koncernens andel av förlusterna i ett intresseföretag eller joint ventures är lika stor som eller överstiger innehavet i detta intresseföretag eller joint ventures (inklusive alla långfristiga fordringar som i realiteten utgör den del av koncernens nettoinvestering), redovisar koncernen inga ytterligare förluster såvida inte koncernen har påtagit sig förpliktelser å intresseföretaget och joint venturets vägnar. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag och joint ventures elimineras till omfattningen av koncernens innehav i intresseföretag och joint ventures. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen utgör en indikation på nedskrivning av tillgången som överförs.

2.3 Intäkter
Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

2.3.1 Resultat från gemensamt styrda verksamhet och joint ventures
Nedan beskrivs de principer som tillämpas för intresseföretag och joint ventures som bedriver bostadsutveckling av bostadsrätter, där Heba sedan tar in sin resultatandel i resultaträkningen. Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures. Vid bostadsutveckling av bostadsrätter kommer intäkter från försäljningen av bostadsrätter till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privatpersoner. Avtal om köp av bostadsrätt ingås löpande med kunderna, vanligen med start innan byggnationen påbörjas. Heba har identifierat ett distinkt prestationsåtagande i avtalen: försäljning av bostadsrätt. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll över bostadsrätten, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Heba har gjort bedömningen att kontrollen över bostadsrätten övergår till kunden vid den tidpunkt då bostadsrättsköparen får tillträde till bostaden. Detta sker vanligen under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

2.4 Leasing
Leasing klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing för leasegivare. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal.

Avseende tillgångar och skulder härförliga till alla leasingavtal, med några undantag, tillämpas IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att de redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderättstillgångar. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden per 1 januari 2019. Heba har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Tomträtter beaktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Heba analyserar löpande värderingen av leasingskulden utifrån ändringar eller tillkommande leasingavtal. Korttidsleasing och leasing av mindre värde kostnadsförs linjärt över löptiden.

2.5 Aktiverade utgifter dataprogram
Balanserade utgifter för förvärvade dataprogram, som utvecklats och anpassats för koncernens räkning, redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet med 10 procent per år.

2.6 Förvaltningsfastigheter
Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, se not 18.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställts genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod 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 beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Som extern värderingsman har Savills Sweden AB anlitats som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Övriga fastigheter har värderats internt. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under kvartalet.

Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden. Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt närmast föregående kvartalsbokslut, med avdrag för genomförda investeringar under kvartalet och direkta transaktionskostnader.

IFRS Värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer där det enligt nivå 1 finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad. Vid nivå 2 baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången. Vid värdering enligt nivå 3 finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker.

Samtliga förvaltningsfastigheter 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. Någon omklassificering har inte skett under året.

2.7 Inventarier
Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet med 20 procent per år.

2.8 Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar
Nedskrivning sker när det redovisade värdet överstiger det så kallade återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

2.9 Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen (kategorisering framgår under respektive finansiell tillgång/finansiell skuld nedan).

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument
Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar per bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Verkligt värde klassificeras från nivå 1 till 3 enligt IFRS 13 där nivå 1 är noterade priser för identiska tillgångar och skulder på en aktiv marknad och där nivå 3 är verkligt värde baserat på en analys av tillgångens och skuldens marknadssituation. Någon tillgång eller skuld i utländsk valuta föreligger ej.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Forts. Not 2

Upplupet anskaffningsvärde
Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

2.9.1 Likvida medel
Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid av maximalt 3 månader. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga räntebärande skulder.

2.9.2 Hyresfordringar
Hyresfordringar kategoriseras som finansiella tillgångar vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Då hyresfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningar av hyresfordringar redovisas som driftkostnad.

2.9.3 Derivatinstrument
Ingångna Swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta har ej säkringsredovisats. Värdeförändringen redovisas därför löpande i rapport över totalresultat. Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

2.9.4. Leverantörsskulder
Leverantörsskulder kategoriseras som "Andra skulder" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

2.9.5. Övriga finansiella skulder
Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som finansiella skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i rapport över totalresultat. Aktivering sker när räntekostnaden hänförs till större ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i den mån de bedöms som värdehöjande. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

2.10 Segmentsredovisning
Hebas verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Hebas interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt not 4 utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Segmentsredovisningen konsolideras enligt samma principer som koncernredovisningen.

2.11 Pensioner
Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För Räkenskapsåret 2022 har Alecta inte haft möjlighet att ta fram de värden som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Alectas kollektiva konsolideringsnivå uppgick per 31 december 2022 till 172 (172) procent.

2.12 Skatt
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapport över finansiell ställning/balansräkning. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i rapport över totalresultat/resultaträkning.

2.13 Rapport över kassaflöden
Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod. Driftsöverskottet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under året, samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

2.14 Moderbolagets redovisningsprinciper
Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Enligt IFRS 9 redovisas derivatinstrument till verkligt värde även i den legala enheten. Någon säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar redovisas löpande i resultaträkningen. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper är följande:

2.14.1 Förvaltningsfastigheter
Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Vid reparationer och ombyggnad aktiveras endast sådana arbeten som medför en varaktig resultatförbättring genom höjd hyra eller sänkt kostnad. Vid fastighetsförvärv besiktigas byggnaderna noggrant och erforderliga åtgärder kostnadsberäknas. Vid värderingen tas hänsyn till reparations- och underhållsbehovet, som sedan aktiveras efter åtgärdande i anslutning till tillträdet.

Avskrivning enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet enligt följande: byggnader 1 procent, aktiverade standardförbättringar i lägenheter och allmänna utrymmen 3 procent. Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

2.14.2 Inventarier
Skillnaden mellan högsta tillåtna skattemässiga avskrivningar och planenliga avskrivningar på inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade överavskrivningar under obeskattade reserver.

2.14.3 Aktier i dotterföretag
Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

2.14.4 Koncernbidrag
Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

2.14.5 Leasing
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16 utan använder sig av undantaget i RFR 2 och redovisar leasingavgifterna från eventuella leasingavtal som en kostnad linjärt över leasingperiodens längd. Kostnaden för leasingavtal hänförliga till tomträttsavtal och kostnaden för övriga leasingavtal redovisas inom rörelseresultatet. Eventuell nyttjanderättstillgång och leasingskuld redovisas således inte i balansräkningen. Moderbolaget är leasegivare avseende hyreskontrakt, se not 2.3, och leasetagare avseende tomträttsavgälder, se not 9. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där moderbolaget är leasetagare, och avser främst kontorsinventarier.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

Heba är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framför allt exponeras Heba för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

Ränterisk
Heba har en förhållandevis låg belåningsgrad, per årsskiftet 47,9 procent. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för 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 1 250,0 mkr bundits på 2 år och 3 613,0 mkr på 3 år och längre. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 2,26 (0,93) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,8 (3,4) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med 75,4 mkr för år 2023.

Av räntebärande skulder på 7 535,0 (6 025,0) mkr löper 2 402,1 (2 725,0) mkr samt checkräkningskredit på 0 (0) mkr med rörlig ränta. Heba har upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per årsskiftet hade Heba utestående certifikat om 940 (1 475) mkr. Heba har outnyttjade kreditlöften, som vid var tillfälle täcker utestående certifikat. Outnyttjade kreditlöften uppgår per årsskiftet till 2 090,0 (2 240,0) mkr, varav 140,0 (140,0) mkr utgör outnyttjad del av checkkredit och byggnadskreditiv.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2022 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2022-12-31

Löptid	Volym, mkr	Snittränta, %	Andel, %
<1 år	2 672,0	4,14	35,5
1–2 år	1 250,0	0,44	16,6
2–3 år	1 100,0	1,62	14,6
3–4 år	400,0	1,04	5,3
4–5 år	500,0	1,71	6,6
5–6 år	350,0	0,75	4,6
6–7 år	200,0	0,70	2,7
7–8 år	380,0	1,37	5,0
8–9 år	330,0	1,69	4,4
9–10 år	353,0	2,59	4,7
Summa	**7 535,0**	**2,26**	**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.

Finansiella derivatinstrument
I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har Heba tecknat ränteswappar om 3 450,0 (2 050,0) mkr.

Tecknade räntederivat samt värdering till verkligt värde per 31 december 2022 framgår av nedanstående tabell:

Förfallodag	Nominellt belopp mkr	Orealiserad värdeförändring derivat mkr
2023-10-26	100,0	2,1
2024-09-27	200,0	11,8
2024-10-21	700,0	38,2
2024-10-28	100,0	4,6
2025-09-30	1 000,0	44,7
2025-10-27	100,0	6,4
2026-10-26	100,0	7,8
2026-11-23	100,0	8,2
2027-04-22	300,0	14,4
2027-10-26	100,0	9,0
2027-11-23	100,0	9,4
2028-04-10	200,0	27,9
2028-10-26	150,0	14,9
2029-05-14	200,0	28,4
	3 450,0	**227,8**

Räntederivaten är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats 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. Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringen redovisas löpande i rapport över totalresultat.

Refinansierings- och likviditetsrisk
Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Heba minimerar risken genom god lönsamhet och en soliditet på minst 40 procent. Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2022 till 7 535,0 (6 025,0) mkr, varav 0 (0) mkr utgör outnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (140,0) mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 december 2022 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31

Löptid	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
Certifikatprogram	4 000,0	940,0
< 1 år	932,0	792,0
1–2 år	1 660,0	1 260,0
2–3 år	2 166,0	816,0
3–4 år	950,0	950,0
4–5 år	200,0	0,0
5–6 år	440,0	440,0
6–7 år	332,3	332,3
7–8 år	1 138,0	1 138,0
8–9 år	330,0	330,0
9–10 år	536,7	536,7
Summa	**12 685,0**	**7 535,0**

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde. För långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärdet till 22,1 (85,5) mkr.

Likvidflöden beräknade per 2022-12-31 (belopp i mkr)

År	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2023	1 732,0	198,0	-43,1	1 886,9
2024	1 260,0	163,3	-37,7	1 385,5
2025	816,0	126,1	-18,3	923,8
2026	950,0	91,8	-9,9	1 031,9
2027	-	80,2	-8,3	71,9
2028	440,0	75,3	-4,6	510,6
2029	332,3	56,3	-1,2	387,4
2030	1 138,0	29,5	-	1 167,5
2031	330,0	20,6	-	350,6
2032	536,7	7,3	-	544,0
Summa	**7 535,0**	**848,3**	**-123,1**	**8 260,1**

Vid beräkningen av ränta på krediter har antagits oförändrad Stiborränta under kredittiden. Likviditetsflödet för räntederivat utgörs av en fast betald del minus en rörlig betald/erhållen del. Vid beräkning av den rörliga delen har Stiborräntan per bokslutsdagen använts över hela derivatets löptid.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Forts. Not 3

Kredit- och motpartsrisk
Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart. Det största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för är knappt 2 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Nedskrivningar

Ackumulerade nedskrivningar har skett av hyresfordringar enligt följande (se även not 26):

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Hyresfordringar	4 848	4 178	2 451	2 460
Förväntade kreditförluster	–2 275	–2 119	–1 460	–1 292
Summa hyresfordringar	**2 573**	**2 059**	**991**	**1 168**

Not 4 Rapportering per segment

Koncernen 2022	**Innerstaden**	**Stockholm närförort**	**Nordväst**	**Nordost**	**Sydväst**	**Sydost**	**Totalt koncern**
Hyresintäkter	54 832	188 440	13 320	165 855	83 747	3 708	509 903
Fastighetskostnader							
Driftkostnader	–12 345	–58 175	–4 515	–37 468	–23 295	–1 992	–137 790
Underhållskostnader	–484	–2 140	–36	–637	–279	0	–3 576
Fastighetsskatt	–1 486	–2 227	–215	–1 514	–1 242	–137	–6 821
Driftsöverskott	**40 517**	**125 898**	**8 555**	**126 236**	**58 931**	**1 579**	**361 716**
Värdeförändring							
Fastighet, orealiserad	–33 272	–264 695	3 664	–257 931	–45 322	–5 778	–603 334
Resultat	**7 245**	**–138 797**	**12 219**	**–131 695**	**13 609**	**–4 199**	**–241 618**
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	1 888 061	5 383 675	1 003 598	4 698 924	2 319 931	423 995	15 718 184
Nyttjanderättstillgång tomträtt	44 430	112 288	0	0	0	0	156 718
Finansiella anläggningstillgångar	0	116 441	74 072	0	221 598	0	412 111
Övriga anläggningstillgångar[1]	1 207	5 120	662	3 855	2 202	430	13 476
Övriga kortfristiga fordringar[1]	13 681	58 041	7 506	43 698	24 955	4 871	152 752
Ofördelade tillgångar	0	0	0	0	0	0	99 795
Summa tillgångar	**1 947 379**	**5 675 565**	**1 085 838**	**4 746 477**	**2 568 686**	**429 296**	**16 553 036**
Kortfristiga ej räntebärande skulder							
Fördelade skulder[1]	16 363	69 418	8 977	52 263	29 846	5 826	182 693
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	**16 363**	**69 418**	**8 977**	**52 263**	**29 846**	**5 826**	**182 693**
Investeringar	**3 328**	**127 510**	**205 232**	**116 885**	**107 722**	**454**	**561 131**

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskottet 361 716 (312 956) kkr och resultatet före skatt –138 299 (1 773 683) kkr består av central administration –38 235 (–37 201) kkr, räntekostnad leasing –4 725 (–4 986) kkr, finansnetto –79 290 (–41 005) kkr, resultat fastighetsförsäljning –87 (–1 577) kkr, andel intresseföretag och joint ventures –1 181 (–841) kkr och orealiserad värdeförändring –376 498 (1 546 337) kkr.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Forts. Not 4

Koncernen 2021	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Totalt koncern
Hyresintäkter	51 827	190 714	788	125 824	80 439	0	449 637
Fastighetskostnader							
Driftkostnader	-12 909	-59 107	-504	-30 233	-23 034	0	-125 787
Underhållskostnader	-644	-2 515	0	-919	-986	0	-5 064
Fastighetsskatt	-1 199	-2 424	0	-1 077	-1 129	0	-5 829
Driftsöverskott	**37 120**	**126 668**	**284**	**93 595**	**55 290**	**0**	**312 957**
Värdeförändring							
Resultat fastighetsförsäljning		354 164					354 164
Fastighet, orealiserad	278 897	168 402	300	565 493	123 377	0	1 136 469
Resultat	**316 017**	**649 234**	**584**	**659 088**	**178 667**	**0**	**1 803 590**
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	1 918 548	5 523 124	145 078	4 827 863	2 258 505	0	14 673 118
Nyttjanderättstillgång tomträtt	44 313	113 188	0	0	0	0	157 501
Finansiella anläggningstillgångar	0	115 237	103 442	0	208 226	6 525	433 430
Övriga anläggningstillgångar[1]	1 214	5 156	92	3 420	2 212	0	12 094
Övriga kortfristiga fordringar[1]	5 572	23 661	422	15 689	10 152	0	55 496
Ofördelade tillgångar							158 768
Summa tillgångar	**1 969 647**	**5 780 366**	**249 034**	**4 846 972**	**2 479 095**	**6 525**	**15 490 407**
Kortfristiga ej räntebärande skulder							
Fördelade skulder[1]	13 090	55 591	992	36 862	23 852	0	130 387
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	**13 090**	**55 591**	**992**	**36 862**	**23 852**	**0**	**130 387**
Investeringar	**34 303**	**130 465**	**144 831**	**1 085 544**	**102 083**	**0**	**1 497 226**

[1] Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

Not 5 Hyresintäkter

2022-12-31 Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Kontrakts-värde	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
År 2023	275	3 154	1%
År 2024	29	7 828	1%
År 2025	28	4 804	1%
År 2026	17	3 613	1%
Övriga[1]	19	100 267	18%
Summa lokaler	**368**	**119 666**	**22%**
Vakanta lokaler	33	948	
Interna kontrakt	15	3 241	1%
Ombyggnadsprojekt	10	67	
Bostäder	3 942	414 645	75%
Garage och p-platser	1 334	12 440	2%
Summa	**5 702**	**551 006**	**100%**

[1] Övervägande del avser kontraktsvärde för 5-årigt hyresavtal (tom 2027-01-31) med hyresgäst Förenade Care AB avseende äldreboende i Uppsala, förlängt hyresavtal (tom 2027-07-15) med Lidl Sverige AB avseende butik i Flemingsberg, 15-årigt hyresavtal (tom 2029-11-30) med hyresgäst Attendo Sverige AB avseende äldreboende i Täby, 15-årigt hyresavtal (tom 2031-04-21) med hyresgäst Vardaga AB avseende äldreboende i Farsta, 15-årigt hyresavtal (tom 2030-12-31) med hyresgäst Vardaga Silverhemmet AB avseende äldreboende i Täby, 15-årigt hyresavtal (tom 2031-11-30) med hyresgäst Frösunda Omsorg AB avseende äldreboende i Sollentuna, 20-årigt hyresavtal (tom 2037-02-28) med hyresgäst Stockholms Kommun avseende LSS-boende i Stockholm, 15-årigt hyresavtal (tom 2036-04-14) med Vardaga Nytida Omsorg avseende vård-och omsorgsboende i Österåker, 15-årigt hyresavtal (tom 2036-05-03) med Humana Omsorg avseende äldreboende i Vallentuna, 20-årigt hyresavtal (2039-04-04) med Salems Kommun avseende vårdboende i Salem samt 20-årigt hyresavtal (tom 2037-04-30) med Attendo Sverige AB avseende äldreboende i Norrtälje.

Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för, utgör knappt 2 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Not 6 Hyresintäkter per kontraktsgrupp

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Bostäder	384 803	351 261	183 740	185 943
Lokaler, övriga	31 123	28 235	19 773	18 839
Lokaler, samhällsfastigheter	87 592	62 814		
Garage och p-platser	11 657	11 842	6 313	6 632
Koncerninterna tjänster	–	–	23 411	21 338
Övriga intäkter	–	–	2 397	–
Outhyrt, interna kontrakt med mera	–5 272	–4 515	–4 592	–5 811
Summa	**509 903**	**449 637**	**231 437**	**226 941**

Not 7 Driftkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Värmekostnader	19 237	19 920	8 484	10 655
Fastighetsskötsel	71 859	61 401	37 539	37 478
Fastighetsadministration	35 771	35 677	30 163	31 700
Övriga driftkostnader	10 923	8 790	9 031	5 581
Summa	**137 790**	**125 788**	**85 217**	**85 414**

Not 8 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Antal anställda	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Medeltal anställda	49	48	49	48
Varav kvinnor	20	20	20	20

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader har kostnadsförts enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Löner och ersättningar	36 527	34 802	36 527	34 802
Sociala kostnader	19 408	19 260	19 408	19 260
(varav pensionskostnader)	(7 625)	(8 283)	(7 625)	(8 283)

Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för vd uppgår till 2 745 (2 909) kkr. Se även not 2.11 angående redovisning av ITP-plan hos Alecta. Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 1 088 (1 000) kkr vd samt 1 625 (2 083) kkr övriga ledande befattningshavare.

Styrelsen i Heba består av 5 (6) ledamöter. Övriga ledande befattningshavare var under året totalt 6 (7).

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda har kostnadsförts enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Styrelseordförande	475	450	475	450
Styrelseledamöter	880	1 050	880	1 050
Vd	4 256	3 677	4 256	3 677
Övriga ledande befattningshavare, 5 (6) st	5 648	7 217	5 648	7 217
Övriga anställda, 42 (41) st	25 268	22 408	25 268	22 408
Summa	**36 527**	**34 802**	**36 527**	**34 802**

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 1 355 (1 500) kkr varav 475 (450) kkr till styrelsens ordförande Lennart Karlsson och med 220 (210) kkr vardera till styrelseledamöterna Tobias Emanuelsson, Lena Hedlund, Christina Holmbergh och Johan Vogel. Någon rörlig ersättning eller andra förmåner förekommer ej för styrelsen.

Arvodet utbetalas halvårsvis i efterhand med 50 procent i december och 50 procent efter nästa års bolagsstämma. Något särskilt arvode för kommittéarbete utgår ej.

Verkställande direktör

Till vd Patrik Emanuelsson har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 4 021 kkr. Den ökade ersättningen för vd beror på en engångseffekt då skulden avseende förskottssemester avskrivits under året. Någon rörlig ersättning har ej utgått. Beskattningsbara förmåner utöver lön till vd har utgått totalt med totalt 151 (160) kkr. För vd utgår pensionspremie och sjukförsäkring om 28 procent av den fasta månadslönen. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2022 uppgick totalt för vd till 1 088 (1 000) kkr.

Uppsägningstiden är från verkställande direktörens sida 6 månader och från bolagets sida 12 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till sex månaders kontant lön. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag. Styrelsen fattar beslut om vd:s lön och övriga villkor.

Övriga ledande befattningshavare

Till andra ledande befattningshavare, fem personer, har utgått beskattningsbara förmåner utöver lön med totalt 398 (427) kkr. Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2022 uppgick till 1 355 (1 849) kkr. Den premiebestämda pensionskostnaden 2022 uppgick till 270 (234) kkr.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Koncern och moderbolag	**2022**	**2021**
Andel kvinnor		
Styrelse	40%	33%
Ledande befattningshavare	67%	57%

Sjukfrånvaro

Koncern och moderbolag	**2022**	**2021**
Total sjukfrånvaro	3%	3%
– sjukfrånvaro för kvinnor	2%	6%
– sjukfrånvaro för män	3%	1%
– anställda -29 år	2%	7%
– anställda 30–49 år	3%	5%
– anställda 50 år–	3%	1%

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Not 9 Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

	Koncernen	
	2022	**2021**
Ingående värde 1 januari 2022	157 500	166 867
Årets aktiveringar	-767	-5 890
Avgår sålda fastigheter	-	-3 477
Summa	**156 733**	**157 500**

Alla leasingavtal som är längre än 12 månader ska enligt IFRS 16 redovisas i rapport över finansiell ställning i koncernen. 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. Tomträttsavtalen upptas till ett beräknat nuvärde av framtida avgälder. Vid nuvärdesberäkningen används en genomsnittlig diskonteringsränta om 3 procent. Standarden tillämpas inte retroaktivt. Se även not 1, redovisnings- och värderingsprinciper.

Förfallostruktur leasingskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Förfallotidpunkt 1 år	-	847	-	847
Förfallotidpunkt 2–5 år	3 703	2 557	1 791	1 699
Förfallotidpunkt efter 5 år	1 022	1 505	657	93
Sålda fastigheter	-	77	-	77
Summa	**4 725**	**4 986**	**2 448**	**2 716**

Not 10 Central administration

I kostnaderna för central administration ingår bland annat kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, börskostnader, finansiella rapporter, revisionsarvoden samt avskrivningar på kontorsinventarier.

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Revisionsuppdraget	2 190	1 586	2 190	1 586
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	113	75	-	-
Skatterådgivning	-	68	-	68
Övriga tjänster	114	184	114	184
Summa	**2 417**	**1 913**	**2 304**	**1 838**

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 11 Resultat fastighetsförsäljning

	Moderbolaget	
	2022	**2021**
Förlust vid avyttring av fastigheter	-	-15 045
Summa	**-**	**-15 045**

Not 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Utdelning på aktier i dotterföretag	-	-	-	307 500
Utdelning allframtidsbrandförsäkring	1 169	1 118	1 169	1 118
Ränteintäkter	1 279	145	738	84
Ränteintäkter, intresseföretag	22 184	17 441	13 887	11 605
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	63 059	36 226
Summa	**24 632**	**18 704**	**78 852**	**356 533**

Not 13 Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Räntekostnader, kreditinstitut	106 791	62 854	68 225	43 682
Aktiverade ränteutgifter	-2 925	-3 386	-2 925	-3 386
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	7 248	4 642
Övriga räntekostnader	56	241	12	9
Summa	**103 922**	**59 709**	**72 660**	**44 947**

Not 14 Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter
Värdeförändringen totalt under året uppgick till -603 335 (1 490 633) kkr, motsvarande -4,1 (12,4) procent. Årets värdeförändring om -4,1 procent beror främst på en låg transaktionsnivå och högre avkastningskrav på bostadsfastigheter i Stockholmsregionen. Samtliga förvaltningsfastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats av Savills Sweden AB per årsbokslutet. 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. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn taget till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven för hyresfastigheter sträcker sig från 1,7 procent i Stockholms innerstad till 3,8 procent i Norrort och för samhällsfastigheter från 3,6 procent i Sydväst till 3,8 procent i Norrort. För mer information se även sidorna 53–54 samt not 18.

Räntederivat
Värdeförändring räntederivat uppgick till 226 837 (55 704) kkr. Under 2022 uppstod ett övervärde i derivatportföljen till följd av höjda marknadsräntor.

Samtliga räntederivat värderas enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar redovisas löpande i rapport över totalresultat.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Not 15 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2022	**2021**
Överavskrivning på inventarier	-544	259
Koncernbidrag	12 548	2 733
Summa	**12 004**	**2 992**

Not 16 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad	-183	-327	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	13	-6	-	-
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver i koncernföretag	-479	-50		-
Finansiella instrument	-46 728	-11 475	-46 728	-11 475
Underskottsavdrag	-2 417	-71	-13 384	2 079
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	51 875	-286 565	-17 314	-12 097
Summa	**2 081**	**-298 494**	**-77 426**	**-21 493**
Redovisat resultat före skatt	**-138 299**	**1 773 683**	**317 087**	**427 287**
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	28 490	-365 379	-65 320	-88 021
Skatt hänförlig till tidigare år	13	68	-	74
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning	-1 966	-3 263	9 220	67
Skattefri anteciperad utdelning på aktier i dotterföretag	-	-	-	63 345
Återföring uppskjuten skatt vid försäljning	-	64 731	-	-
Underskottsavdrag tidigare år	-2 294	48	-3 099	48
Ej redovisad uppskjuten skatt på temporära skillnader	-2 757	5 151	-	3 099
Skatteeffekt av ej bokförd skattepliktig intäkt	-18 565	-	-18 565	-
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	836	219	831	219
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-525	-335	-493	-324
Övriga skattemässiga justeringar	-1 151	266	-	-
Summa	**2 081**	**-298 494**	**-77 426**	**-21 493**
Effektiv skattesats	**1,5%**	**16,8%**	**24,4%**	**5,0%**

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Not 17 Balanserade utgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	11 852	6 181	11 852	6 181
Investeringar	595	5 671	595	5 671
Utgående anskaffningsvärde	12 447	11 852	12 447	11 852
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 050	-4 379	-5 050	-4 379
Årets avskrivningar	-1 010	-671	-1 010	-671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 060	-5 050	-6 060	-5 050
Utgående planenligt restvärde	**6 387**	**6 802**	**6 387**	**6 802**

Not 18 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2022	**2021**
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	14 673 119	12 046 236
Investeringar	1 648 400	1 490 414
Försäljningar	-	-354 164
Orealiserad värdeförändring	-603 335	1 490 633
Utgående balans	**15 718 184**	**14 673 119**
Taxeringsvärden		
Byggnader	4 681 282	3 381 068
Mark	2 903 409	2 061 767
Varav mark tomträtter	-665 011	-522 870
Summa	**6 919 680**	**4 919 965**

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lagertillgångar.

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsbeståndet utgörs av bostadsfastigheter i Stockholmsregionen och Uppsala, samt sex vårdfastigheter och ett LSS-boende. Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Närmare 90 procent av beståndet utgörs av antingen nybyggda fastigheter eller fastigheter renoverade till nyskick. Renoveringsarbetet har fortsatt i hög takt under 2022 och summerar man de senaste tio åren har Heba genomfört stambyten och renoverat drygt 1 650 lägenheter.

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 2 925 (3 386) kkr.

Väsentliga åtaganden

Heba har tecknat avtal med bolag kontrollerat av MAMA Management AB avseende förvärv av hyreslägenheter i Källberga. Affären genomförs som en så kallad forward fundning där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar totalentreprenadkontrakt. Fastigheterna består av 123 hyresrätter. Tillträde har skett under november 2022 med planerad produktionsstart under kvartal två 2023. Färdigställande är planerat till kvartal 1 2025. Investeringen beräknas uppgå till 357 mkr.

Heba har tecknat avtal med Bergsundetgruppen avseende förvärv av bostadsfastighet i Enköping. Affären genomförs som en forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknat totalentreprenadkontrakt med Lindbäcks Bygg AB. Bostadsfastigheten består av 154 hyresrätter. Heba tillträde bolaget i november 2021 och projektet byggstartades i december 2021. Färdigställande är planerat till kvartal tre 2023. Investeringen beräknas uppgå till cirka 307 mkr.

Fastighetsvärdering

72 fastigheter har externvärderats av Savills Sweden AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Tre fastigheter som utgör pågående nybyggnadsprojekt eller ROT-projekt har internvärderats av Heba. Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

Värderingen har som huvudmetod utförts genom så kallad kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en femårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Följande antaganden och bedömningar har använts;

- Inflationstakten har för kalkylperioden antagits till 4,00 procent per år.
- Hyresutvecklingen för bostäder har för 2022 bedömts till 1,80 procent för att åren därefter i huvudsak antas följa inflationen. Undantag har gjorts för objekt som är att betrakta som nyproduktion och pågående eller nyligen avslutade ROT-projekt där ny förhandlingsöverenskommelse träffats. För dessa har antagits en hyresutveckling i enlighet med för respektive fastighet fastställda hyror vid förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyrorna har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra.
- Långsiktig ekonomisk vakansgrad har i snitt bedömts till 0,8 procent och varierar inom beståndet mellan 0,1 och 2,0 procent.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 4,4 till 6,3 procent med ett snitt på 5,3 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 1,7 till 3,8 procent med ett snitt på 3,0 procent.

Hebas verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Se även not 2.10 Segmentsredovisning.

Avkastningskrav, värdeökning och bokfört värde exklusive pågående projekt fördelar sig enligt följande:

Område	Direktavkastning (%)	Värdeökning (%)	Area (kvm)	Bokfört värde (kr/kvm)
Innerstaden	1,7–3,8	-1,7	26 890	70 200
Stockholm närförort	2,0–3,8	-4,8	114 079	47 000
Nordväst	3,3–3,8	2,5	14 753	68 000
Nordost	2,4–3,8	-5,3	85 886	54 800
Sydväst	2,8–3,5	-2,0	49 048	47 300
Sydost	2,3	-	9 684	43 800
Summa	**1,7–3,8**	**-4,1**	**300 339**	**52 300**

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar beroende på konjunktur, ränteläge med mera, se nedanstående känslighetsanalys:

Parameter	Förändring	Värdeförändring (mkr)
Inflation	+/- 1 %-enhet	+1 358/-1 248
Kalkylränta	+/- 0,5 %-enhet	-619/+651
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %-enhet	-1 741/+2 598
Hyresvärde	+/- 2 %	+372/-372
Drifts- och underhållskostnader	+/- 10 %	-412/+412

Avkastningskrav, kalkylränta, långsiktig vakans samt drift och underhåll fördelar sig enligt följande på våra kategorier:

Kategori	Direktavkastning (%)	Kalkylränta (%)	Långsiktig vakans (%)	Drift och underhåll (kr/kvm)
Bostadsfastigheter	1,7–3,8	4,4–6,3	0,1–1,6	341–558
Samhällsfastigheter	3,6–3,8	6,1–6,3	2,0	138–500

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Forts. Not 18

	Moderbolaget	
	2022	**2021**
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 536 983	2 416 921
Justering anskaffningsvärde	-892	-
Investeringar	181 318	171 610
Omklassificering	-7 015	-
Försäljningar	-	-51 548
Utgående anskaffningsvärde	**2 710 393**	**2 536 983**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-225 846	-211 407
Justering ackumulerade avskrivningar	892	-
Försäljningar	-	9 399
Årets avskrivningar	-25 455	-23 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-250 409**	**-225 846**
Summa byggnad	**2 459 984**	**2 311 136**
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	62 112	68 246
Försäljningar	-	-6 134
Utgående anskaffningsvärde	**62 112**	**62 112**
Utgående planenligt värde	**2 522 096**	**2 373 248**
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 294 164	1 745 525
Mark	2 062 573	1 343 986
Varav mark tomträtter	-379 321	-293 617
Summa	**3 977 416**	**2 795 894**

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lagertillgångar. Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 600 (398) kkr.

Not 19 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	13 358	13 252	13 045	12 939
Investeringar	5 728	1 140	5 728	1 140
Försäljningar och utrangeringar	-3 383	-1 034	-3 383	-1 034
Utgående anskaffningsvärde	**15 703**	**13 358**	**15 390**	**13 045**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 067	-6 450	-7 754	-6 137
Försäljningar och utrangeringar	2 318	694	2 318	694
Årets avskrivningar	-2 865	-2 311	-2 865	-2 311
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 614**	**-8 067**	**-8 301**	**-7 754**
Utgående planenligt restvärde	**7 089**	**5 291**	**7 089**	**5 291**

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Driftkostnader	2 202	1 803	2 202	1 803
Central administration	663	508	663	508
Summa	**2 865**	**2 311**	**2 865**	**2 311**

Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures

Företag, org.nr och säte	**Ägarandel %**	**Redovisat värde 2022**
ÅSF 2 AB 556952-8382, Stockholm	50,0	300
VBT Utvecklings AB 559273-5160, Stockholm	50,0	13
Åke Sundvall i Rosendal 1 AB 559257-1607, Stockholm	50,0	19 979
Big Valley AB 559274-0244, Stockholm	50,0	0
Fastighets AB Archipelwald AB 559307-3736, Stockholm	50,0	13
Summa		**20 305**

	2022
Redovisat värde vid årets början	291
Förvärv	-
Tillskott	1 200
Årets andel av intresseföretags resultat[1]	18 814
Avyttring	-
Värde vid årets utgång	**20 305**

[1] Ett resultat om 19 995 kkr har eliminerats i koncernens resultaträkning då den avser en internvinst.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Not 21 Fordringar hos intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Långfristiga fordringar				
JV-projekt Bredäng, Panorama	115 602	109 487	8 000	4 000
JV-projekt Vårbergstoppen	105 683	98 739	8 795	3 794
JV-projekt Rosendal, Uppsala	55 226	103 442	3 852	3 811
JV-projekt Big Valley	116 428	115 237	–	–
Övriga långfristiga fordringar	–	6 525	–	–
Summa	**392 939**	**458 433**	**20 646**	**11 605**

Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

	Koncernen		Moderbolaget	
Förfallostruktur långfristiga fordringar	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Förfallotidpunkt 1–5 år	276 511	318 293	20 946	11 605
Förfallotidpunkt > 5 år	116 428	115 237	–	–
Summa	**392 939**	**433 530**	**20 946**	**11 605**

Långfristiga fordringar är värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022	**2021**
Redovisat värde vid årets början	25 003	–
Omklassificering	–	–
Förvärv	194	25 003
Redovisat värde vid årets utgång	**25 197**	**25 003**

Heba äger två onoterade aktieinnehav dels Colive AB, dels Nya Boendet Development Eftr AB. Aktierna värderas till upplupet anskaffningsvärde samt förvärvskostnader.

Not 23 Övriga långsiktiga fordringar

	2022	**2021**
Övriga långsiktiga fordringar	19 154	6 625
Summa	**19 154**	**6 625**

Långfristiga fordringar är värderade till upplupet anskaffningsvärde. I beloppet ingår fordran på bostadsrättsförening. Fordran förfaller till betalning i samband med att fastighetens färdigställande och att bostadsrättsföreningen tillträder fastigheten.

	2022	**2021**
Ingående balans	**6 625**	**–**
Tillkommande	19 154	6 625
Avgående	–6 625	–
Utgående balans	**19 154**	**6 625**

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Not 24 Aktier i dotterföretag

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier i dotterföretag

Direktägda dotterföretag	Org nr/Säte/Verksamhet	Antal	Andel (%)	Bokfört värde	Eget kapital
Heba Förvaltnings AB	556601-0657, Stockholm	1 000	100	270	937
Heba Stockholm AB	556793-0374, Stockholm	1 000	100	7 090	1 009
Heba Hyresrätten AB	556861-6121, Stockholm	500	100	4 700	1 982
Heba Bostads AB	559067-9543, Stockholm	500	100	50	4 358
Heba Hyreshus AB	559099-4207, Stockholm	500	100	3 312	413
Heba Hyresfastigheter AB	559152-9358, Stockholm	500	100	2 210	139
Heba Bostadsfastigheter AB	559183-3727, Stockholm	500	100	50	1 375
Heba Hyreslägenheter AB	559183-3610, Stockholm	500	100	1 235	782
Heba Fastighetsutveckling AB	559239-0115, Stockholm	500	100	25	2 048
Heba Fastighetsutveckling Söderort AB	559272-3570, Stockholm	500	100	150	1 038
Heba Förvaltning 10 AB	559325-3973, Stockholm	500	100	50	72
Heba Förvaltning 11 AB	559336-6064, Stockholm	500	100	50	55
Heba Equity AB	559345-5776, Stockholm	500	100	20 050	19 962
Heba Foxtrot AB	559408-0854, Stockholm	25 000	100	25	25
Summa				**39 267**	

Dotterföretag underkoncerner	Org nr/Säte/Verksamhet	Antal	Andel (%)	Bokfört värde	Eget kapital
Heba Hägernäs Strand AB	556694-1786, Stockholm	1 000	100	7 221	13 183
Heba Liljeholmsplan AB	556675-5509, Stockholm	1 000	100	586	28 591
Heba Huddinge AB	556988-2508, Stockholm	500	100	50	77 629
Heba Hökarängen AB	556699-8968, Stockholm	1 000	100	96 625	78 904
Heba Räcksta AB	556847-7730, Stockholm	500	100	25 803	8 395
Heba Farsta AB	556866-2794, Stockholm	500	100	129 096	14 549
Heba Enhagen AB	556896-7466, Stockholm	50 000	100	43 289	6 542
Heba Viby AB	556987-6260, Stockholm	500	100	64 232	12 665
Heba Flemingsberg AB	556950-2163, Stockholm	500	100	58 660	47 475
Heba Enköping Ilian AB	559334-6595, Stockholm	25 000	100	27 757	1 226
Heba Enköping Älvdansen AB	559194-9036, Stockholm	500	100	3 848	178
Heba Tullinge AB	559075-2753, Stockholm	50 000	100	18 999	19 756
Heba Årstaberg	556829-1016, Stockholm	1 000	100	3 798	2 189
Heba Uppsala Kv E2 AB	559282-0319, Stockholm	500	100	40 587	29
Heba Tibble AB	556877-6024, Stockholm	500	100	104 556	10 870
Heba Salem AB	556957-5763, Stockholm	4 000	100	96 009	6 961
Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB	559159-9898, Stockholm	50 000	100	6 729	5 835
Heba Norr 1 AB	559090-6607, Stockholm	50 000	100	16 042	164
Heba Norrtälje AB	559041-8504, Stockholm	50 000	100	52 243	553
Heba Silverdal AB	559160-5943, Stockholm	500	100	20 667	8 008
Heba Norr 2 AB	559142-6407, Stockholm	1 000	100	7 844	55
Heba Täby Park AB	559107-8372, Stockholm	500	100	63 921	17 775
Heba Österåker AB	556951-8003, Stockholm	50 000	100	16 206	1 699
Heba Gråalen AB	559041-8538, Stockholm	50 000	100	1 072	12 849
Heba Vallentuna Grön AB	559197-9934, Stockholm	50 000	100	5 191	3 998
Heba Vallatuna Blå AB	559152-8939, Stockholm	50 000	100	75 501	1 924
Heba Liljefors Torg AB	556802-9747, Stockholm	5 000	100	310 460	9 770
Heba Nyköping Jakten AB	559036-7347, Stockholm	1 000	100	30 465	1 714
Heba Nyköping Lidret AB	559238-6378, Stockholm	50 000	100	2 807	475
Heba Sittesta Gul AB	559323-7687, Stockholm	25 000	100	4 592	78
Heba Sittesta Vit AB	559332-6001, Stockholm	25 000	100	1 803	104
Heba Sittesta Röd AB	559332-6027,Stockholm	25 000	100	2 642	99
Heba Fegen 1 AB	559404-6087, Stockholm	100 000	100	100	100
Heba Förgyllda Bågaren 2 AB	559404-6079, Stockholm	100 000	100	100	100
Heba Förgyllda Bågaren 3 AB	559404-6103, Stockholm	100 000	100	100	100
Heba Förgyllda Bågaren 4 AB	559404-6095, Stockholm	100 000	100	100	100
Heba Gränby Bostad AB	559262-8472, Stockholm	1 000	100	300	159
Summa				**1 340 001**	

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Not 25 Långfristiga fordringar och skulder hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022	**2021**
Fordringar vid årets början	3 794 192	2 586 101
Amortering	-917 380	-86 340
Ny utlåning	1 106 768	1 294 431
Summa	**3 983 580**	**3 794 192**

	Moderbolaget	
	2022	**2021**
Skulder vid årets början	611 464	352 025
Amortering	-364 855	-65 355
Ny inlåning	137 780	324 794
Summa	**384 390**	**611 464**

Specifikation fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022	**2021**
Heba Bostads AB	128 319	0
Heba Bostadsfastigheter AB	20 452	7 334
Heba Enköping Ilian AB	0	1 877
Heba Romberga Enköping AB	210 172	1 856
Heba Equity AB	5 284	5 008
Heba Fastighetsutveckling AB	269 666	299 618
Heba Fastighetsutveckling i Söderort AB	117 536	115 685
Heba Flemingsberg	289 575	304 867
Heba Foxtrot AB	400	0
Heba Förvaltnings AB	34 152	32 315
Heba Förvaltning 10 AB	583 665	0
Heba Förvaltning 11 AB	55 368	16 559
Heba Gråalen AB	0	5 046
Heba Gränby Bostad AB	4 263	0
Heba Hyresfastigheter AB	130 114	128 065
Heba Hyreshus AB	173 134	170 408
Heba Hyreslägenheter AB	541 362	795 790
Heba Hyresrätten AB	247 786	307 624
Heba Hökarängen AB	0	136 544
Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB	14 636	18 183
Heba Liljefors Torg AB	17 739	0
Heba Norr 1 AB	44 456	47 955
Heba Norr 2 AB	3 739	3 679
Heba Norrtälje AB	0	374 614
Heba Nyköping Jakten AB	69 112	0
Heba Nyköping Lidret AB	28 806	0
Heba Silverdal AB	147 795	153 899
Heba Stockholm AB	268 501	264 269
Heba Tullinge AB	35 460	42 248
Heba Täby Park AB	342 502	357 621
Heba Uppsala Kv E2 AB	1 189	0
Heba Österåker AB	198 396	203 128
	3 983 580	**3 794 192**

Specifikation skulder hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022	**2021**
Heba Bostads AB	0	195 573
Heba Enhagen AB	14 420	7 922
Heba Enköping Ilian AB	97	0
Heba Farsta AB	41 780	42 494
Heba Förvaltning 10 AB	0	95 200
Heba Gråalen 1 AB	6 682	0
Heba Huddinge AB	33 923	104 200
Heba Hägernäs Strand AB	21 914	22 334
Heba Hökarängen AB	88 877	0
Heba Liljeholmsplan AB	81 341	80 482
Heba Norrtälje AB	15 384	0
Heba Råcksta AB	13 217	15 888
Heba Salem AB	13 657	7 854
Heba Tibble AB	20 527	15 951
Heba Vallentuna Grön AB	6 344	5 954
Heba Vallentuna Blå AB	22 668	15 215
Heba Viby AB	4 780	1 383
Heba Årstaberg AB	1 775	1 014
	384 390	**611 464**

Fordringar och skulder hos koncernföretag löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Med marknadsmässiga villkor har Heba antagit den ränta (snitt) mot koncernbolagen som moderbolaget lånar från extern part.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Not 26 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Hyresfordringar	**4 848**	**4 178**	**2 451**	**2 460**
Reserv vid årets början	2 119	2 385	1 292	1 382
Årets reserveringar	342	413	231	25
Återförda reserveringar	-159	-456	-57	-44
Konstaterade förluster	-27	-224	-6	-71
Reserv vid årets slut	**2 275**	**2 119**	**1 460**	**1 292**
Summa	**2 573**	**2 059**	**991**	**1 168**

Förfallostruktur hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Förfallet belopp	3 800	2 714	1 991	1 737
Varav förfallna 0–90 dgr	968	205	145	79
Varav förfallna 90–180 dgr	359	263	148	122
Varav förfallna 180 dgr	2 473	2 246	1 698	1 536
Reserv för förväntade kreditförluster	2 275	2 119	1 460	1 292
Summa	**1 525**	**595**	**531**	**445**

Hyresfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde efter avdrag för förväntade kreditförluster som bedöms individuellt.

Not 27 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Skattefordringar	1 052	3 299	923	936
Momsfordran	1 370	4 717	1 370	1 399
Övriga fordringar	962	1 079	284	896
Fordran på säljaren vid förvärv	0	17 785	0	0
Summa	**3 384**	**26 880**	**2 577**	**3 231**

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Upplupna intäkter	52 677	3 456	-	20
Förutbetalda räntekostnader	13 013	8 669	10 643	7 368
Förutbetalda leasingavgifter	1 166	1 229	596	659
Förutbetalda övriga kostnader	8 846	12 263	3 213	3 371
Summa	**75 702**	**25 617**	**14 452**	**11 418**

Not 29 Likvida medel

Likvida medel uppgår till 100 751 (158 768) kkr i koncernen och 99 992 (158 161) kkr i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen. Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

Not 30 Eget kapital

Aktiekapital	**Antal, tusental**	**Kkr**	**Röster à**	**Summa röster tusental**
Serie A	15 981	3 329	10	159 806
Serie B	149 139	31 071	1	149 139
Summa	**165 120**	**34 400**		**308 946**

Resultat per aktie uppgick till -0,82 (8,93) kr för koncernen och 1,45 (2,46) kr för moderbolaget.

Styrelsen och vd har föreslagit att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel om 1 583 225 mkr disponeras på följande sätt: Till aktieägarna utdelas 0,45 kr per aktie, totalt 74 304 mkr. I ny räkning överföres 1 508 921 mkr.

Not 31 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2022	**2021**
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	1 848	1 304
	1 848	**1 304**

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Not 32 Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	1 732 000	1 735 000	1 505 000	1 535 000
(Varav checkräkningskredit)	(0)	(0)	(0)	(0)
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	130 353	130 386	52 095	49 367
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt 1–5 år	3 025 967	2 822 000	2 246 250	2 361 250
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år	2 777 050	1 468 000	874 150	480 000
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år	–	–	–	–
Summa exkl uppskjuten skatteskuld, leasingavtal och räntederivat	**7 665 370**	**6 155 386**	**4 677 495**	**4 425 617**

Beträffande räntebärande skulder se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

Not 33 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående värde	6 025 000	4 915 000	4 376 250	3 165 875
Förändring långfristiga fastighetslån	1 563 017	-4 000	329 150	-134 000
Förändring kortfristiga fastighetslån	182 000	-761 000	155 000	-530 625
Förändring företagscertifikat	-535 000	-125 000	-535 000	-125 000
Förändring obligationer	300 000	2 000 000	300 000	2 000 000
Förändring checkräkningskredit	–	–	–	–
Utgående värde	**7 535 017**	**6 025 000**	**4 625 400**	**4 376 250**

Limit checkräkningskredit uppgår till 140 000 (140 000) kkr. Beträffande räntebärande skulder se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

Not 34 Övrig skuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Personalens källskatt och sociala avgifter	2 301	2 287	2 301	2 287
Moms	111	2 935	1 467	2 217
Övriga poster	22 922	26 470	548	437
Summa	**25 334**	**31 692**	**4 316**	**4 941**

Not 35 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag				
Ingående balans	396	346		
Förvärv via bolag	1 757	–		
Förändring rapport över totalresultat	479	50		
Utgående balans	**2 632**	**396**		
Finansiella instrument				
Ingående balans	194	-11 281	194	-11 281
Förändring rapport över totalresultat	46 728	11 475	46 728	11 475
Utgående balans	**46 922**	**194**	**46 922**	**194**
Underskottsavdrag				
Ingående balans	-40 743	-40 814	-27 037	-24 958
Förändring rapport över totalresultat	2 417	71	13 384	-2 079
Utgående balans	**-38 326**	**-40 743**	**-13 653**	**-27 037**
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Ingående balans	1 883 847	1 597 282	187 239	175 143
Förändring rapport över totalresultat	-51 875	286 565	17 314	12 096
Förvärv via bolag	76 787	27 894		
Utgående balans	**1 908 759**	**1 883 847**	**204 553**	**187 239**
Avgår tillgångsförvärv bolag				
Ingående balans	-178 067	-133 262		
Årets förvärv	-76 787	-27 894		
Utgående balans	**-254 854**	**-178 067**		
Summa utgående balans	**1 709 603**	**1 710 032**	**237 822**	**160 396**

Samtliga skattemässiga underskottsavdrag ingår i redovisad skattefordran. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästa år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Upplupna lönerelaterade kostnader	6 413	7 498	6 413	7 498
Upplupna räntor	9 444	5 702	6 387	4 936
Vilande stämpelskatt	11 943	11 943	–	–
Förutbetalda hyresintäkter	45 615	31 980	19 765	15 025
Upplupna driftkostnader, el, värme, VA	7 110	5 824	3 061	3 191
Övriga interimsskulder	10 733	9 165	3 968	4 474
Summa	**91 258**	**72 112**	**39 594**	**35 124**

Not 37 Ställda säkerheter för räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Fastighetsinteckningar	4 489 506	2 705 931	1 543 281	1 044 106
Summa	**4 489 506**	**2 705 931**	**1 543 281**	**1 044 106**
(varav intäckningar i tomträtt)	(1 289 975)	(1 028 900)	(542 425)	(506 500)

Not 38 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell.
Se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder och tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Fordringar						
Derivatinstrument			227 778	941		
Hyresfordringar	2 573	2 058				
Övriga fordringar	963	18 863				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 702	25 617				
Likvida medel	100 751	158 768				
Skulder						
Långfristiga skulder					-5 825 101	-4 372 539
Derivatinstrument						
Leverantörsskulder					-13 762	-28 372
Övriga skulder					-1 752 994	-1 764 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					-91 258	-70 323
Summa	**179 989**	**205 306**	**227 778**	**941**	**-7 683 115**	**-6 235 293**

Redovisade värden i rapport över finansiell ställning bedöms överensstämma i allt väsentligt med verkligt värde. Verkligt värde för derivatinstrument har beräknats enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar redovisas löpande i rapport över totalresultat. Derivatinstrument i form av ränteswappar används för att omvandla rörlig ränta på underliggande lån mot fast ränta.

Verkligt värde på kort- och långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår till 22,1 mkr. Beräkningen baseras på diskonterade framtida kassaflöden.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
■ Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Not 39 Tilläggsupplysningar till kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Avskrivningar	3 876	2 982	3 876	2 982
Vinst vid försäljning av bilar	-1 362	-344	-1 362	-344
Övriga, ej kassaflödespåverkande poster	-714	514	1 286	588
Summa	**1 800**	**3 152**	**3 800**	**3 226**

Not 40 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman lämnar styrelsen nedanstående förslag till vinstdisposition. Läs mer om styrelsens yttrande nedan.

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	1 343 563 626
Årets vinst	Kronor	239 661 073
	Kronor	**1 583 224 669**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 0,45 kr per aktie	Kronor	74 304 000
I ny räkning överföres	Kronor	1 508 920 699
	Kronor	**1 583 224 699**

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Den föreslagna utdelningen uppgår till 74,3 mkr och utgör 34,9 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tid, ska uppgå till 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelning ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

Koncernen och moderbolaget har god tillgång till likviditetsreserver och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 42,9 procent och moderbolagets soliditet till 22,6 procent. Enligt finanspolicyn ska koncernens soliditet inte understiga 40 procent.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Not 41 Händelser efter balansdagen

Under mars 2023 erhöll Heba en long-term issuer credit rating med betyget BBB, Negative outlook, av Nordic Credit Rating. Detta är en förändring från Hebas tidigare ratingbetyg BBB+, Negative outlook.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
■ Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	1 343 563 626
Årets vinst	Kronor	239 661 073
	Kronor	**1 583 224 669**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 0,45 kr per aktie	Kronor	74 304 000
I ny räkning överföres	Kronor	1 508 920 699
	Kronor	**1 583 224 699**

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning
Den föreslagna utdelningen uppgår till 74,3 mkr och utgör 34,9 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelning ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

Koncernen och moderbolaget har god tillgång till likviditetsreserver och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 42,9 procent och moderbolagets soliditet till 22,6 procent. Enligt finanspolicyn ska koncernens soliditet inte understiga 40 procent.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
■ Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Heba Fastighets AB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 126, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 22 mars 2023

Lennart Karlsson
Styrelseordförande

Tobias Emanuelsson
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Johan Vogel
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
■ Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heba Fastighets AB (publ), org nr 556057-3981

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heba Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77–81. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 83–113 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77–81. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen och resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2022 till 15 718,2 Mkr och värdeförändringen till –603,3 mkr. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om redovisningsprinciper och avsnitt om viktiga uppskattningar och antagande för redovisningsändamål i not 2.1 samt not 18 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod, modell och indata i de externt upprättade värderingarna för ett urval av fastigheter. Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheterna också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–82, 118–133. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heba Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Heba Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Heba Fastighets AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med IXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77–81 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB utsågs till Heba Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 28 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan 5 maj 2011.

Stockholm den 23 mars 2023
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse
Finansiell rapportering – Koncernen
Finansiell rapportering – Moderbolaget
Noter
Förslag till vinstdisposition
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
■ Fem år i sammandrag

Fem år i sammandrag

Belopp i mkr	2022	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNINGAR					
Hyresintäkter	510	450	394	388	380
Drifts- och underhållskostnader	-142	-131	-114	-122	-119
Fastighetsskatt	-7	-6	-6	-5	-5
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-6
Driftsöverskott	**361**	**313**	**274**	**261**	**250**
Centrala adm.kostnader	-38	-37	-34	-29	-30
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-1	-1	-	-	-
Finansiella intäkter	25	19	4	1	2
Finansiella kostnader	-104	-60	-52	-49	-54
Tomträttsavgälder	-5	-5	-5	-6	
Förvaltningsresultat	**238**	**229**	**187**	**178**	**168**
Resultat fastighetsförsäljning	0	-2	-	3	-
Realiserad värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-46
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-603	1 491	744	621	557
Värdeförändring räntederivat	227	56	-21	-22	45
Resultat före skatt	**-138**	**1 774**	**910**	**780**	**724**
Skatt	2	-299	-192	-56	-70
Årets resultat	**-136**	**1 475**	**718**	**724**	**654**
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	15 718	14 673	12 046	10 135	9 655
Nyttjanderättstillgång tomträtt	157	158	167	158	-
Övriga anläggningstillgångar	698	471	344	43	38
Omsättningstillgångar	82	55	122	38	25
Likvida medel	101	159	97	25	6
Summa tillgångar	**16 756**	**15 516**	**12 776**	**10 399**	**9 724**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	7 225	7 493	6 125	5 506	4 873
Leasingskuld	157	158	167	158	-
Räntederivat	-	-	55	34	12
Uppskjuten skatteskuld	1 709	1 710	1 412	1 219	1 189
Räntebärande skulder	7 535	6 025	4 915	3 359	3 538
Icke räntebärande skulder	130	130	102	123	112
Summa eget kapital och skulder	**16 756**	**15 516**	**12 776**	**10 399**	**9 724**

Belopp i mkr	2022	2021	2020	2019	2018
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	283	261	241	245	250
Direktavkastning, %	2,3	2,2	2,3	2,6	2,6
Hyresintäkter per kvm, kr	1 802	1 726	1 636	1 588	1 522
Drift och underhåll per kvm, kr	524	525	499	521	475
Bokfört värde per kvm, kr	51 344	53 767	46 560	42 761	37 888
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, mkr	196,6	232,7	187,7	172,7	170,1
Investeringar, mkr	1 648,4	1 404,6	1 272,9	610,5	332,1
Överskottsgrad, %[1]	70,9	69,6	69,5	67,2	65,7
Förvaltningsmarginal, %	46,7	50,9	47,6	46,0	44,2
Räntetäckningsgrad, ggr[1]	3,3	4,8	4,6	4,6	4,1
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, %[1]	2,3	0,9	1,1	1,3	1,4
Skuldsättningsgrad, ggr[1]	1,0	0,8	0,8	0,6	0,7
Belåningsgrad, %	47,9	41,1	40,8	33,1	36,6
Nettobelåningsgrad, %	48,3	41,1	41,4	34,9	N/A
Soliditet, %[1]	43,1	48,3	47,9	52,9	50,1
Avkastning eget kapital, %[1]	-1,9	21,7	12,3	14,0	14,3
Avkastning totalt kapital, %[1]	-0,2	13,0	8,3	8,2	8,4
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	-0,82	17,87	8,70	8,77	7,92
Kassaflöde, kr[1]	1,19	1,41	1,14	1,05	1,03
Eget kapital, kr[1]	43,75	45,38	37,10	33,35	29,51
Substansvärde (NAV), kr[1]	52,73	55,73	45,98	40,94	36,79
Börskurs, kr	36,30	78,80	57,25	43,10	31,88
Fastigheternas bokförda värde, kr[1]	95,19	88,87	72,96	61,38	58,48
Antal aktier vid årets slut, tusental	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120

[1] Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

Transaktion 09222115557489434352 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Hållbarhetsredovisning
Hållbarhetsnoter
GRI-index
Revisorns yttrande

Hållbarhets-rapportering

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

■ Hållbarhetsredovisning
Hållbarhetsnoter
GRI-index
Revisorns yttrande

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisningen har tagits fram av Hebas ledningsgrupp och godkänts av styrelsen. Hebas hållbarhetsredovisning 2022 är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards, och omfattar hela Heba-koncernen. Hållbarhetsredovisningen utgör också Hebas lagstadgade hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen och finns på sidorna 30–50 samt 120–128. Under "GRI-index" redovisas standardinformation som är obligatoriska, samt tilläggsindikatorer som är väsentliga för Heba inom ekonomi, miljö och socialt. Förändringar från tidigare rapportering är att från och med 2022 redovisar Heba enligt GRI 2021 (tidigare GRI 2016) vilket innebär att vissa indikatorer har förändrat innehåll. Energiberäkningar har påverkats av nytt normalår, vilket innebär att historisk data omräknats för jämförbarhet.

Rapporteringscykeln avser helår och denna rapport omfattar perioden 1 jan – 31 dec 2022. Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB. Föregående hållbarhetsredovisning publicerades i mars 2022. I hållbarhetsredovisningen lämnas kompletterande information om hur Heba har gått till väga för att identifiera de fokusområden som ligger till grund för hållbarhetsarbetet, väsentliga hållbarhetsfrågor och GRI-upplysningar, samt hur Heba tillmötesgår önskemål från bolagets intressenter. I hållbarhetsredovisningen redogörs också för antaganden och källor för de omvandlingsfaktorer som används samt anger kompletterande data till årsredovisningen. I väntan på att GRI tar fram nya sektorstandarder har Heba valt att använda de befintliga sektorstandarden för construction and real estate, då de lämpar sig väl för Hebas verksamhet. Vid frågor om rapporten kontaktas Patrik Emanuelsson, vd, 08-522 547 50, patrik.emanuelsson@hebafast.se.

Hebas hållbarhetsorganisation – Strategi och styrning
Hebas hållbarhetsstrategi styrs av Hållbarhetspolicyn. Hållbarhetspolicyn ligger till grund för hållbarhetsarbetet i sin helhet och styrelsen fastställer årligen den strategiska planen för arbetet i affärsplanuppföljningen. I Hebas hållbarhetspolicy framgår det att Heba ska bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt med hänsyn till organisation, samhälle och miljö. I linje med globala mål ska Heba på lång sikt inte lämna ett negativt avtryck på klimatet för att bidra till Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen. Hållbarhetspolicyn uppdaterades senast 2022-06-16. Hebas uppförandekod ligger till grund för bolagets etiska förhållningssätt och för att skapa en god arbetsmiljö. Koden tar upp hur vi ska agera mot varandra med respekt och nolltolerans mot all form av diskriminering. Hur man som medarbetare ska känna sig trygg att kunna anmäla något som upplevs fel och strider mot uppförandekod eller annan policy. Uppförandekod för leverantörer framtagen av Fastighetsägarna används för samtliga leverantörer, för att säkerställa att Hebas leverantörer och dess underleverantörer arbetar på ett etiskt korrekt vis och tar ansvar för mänskliga rättigheter.

Vd är övergripande ansvarig för hållbarhetsarbetet, hållbarhetsstrategin och att verksamheten bedrivs i enlighet med policyn och uppförandekod. Vd tillser att ansvar och befogenheter är kommunicerade och tydliggjorda på ett sådant sätt att hållbarhetsansvaret bedrivs ansvarsfullt och effektivt. Vd driver hållbarhetsarbetet tillsammans med hållbarhetschefen och resterande medlemmar av ledningsgruppen. Klimatrelaterade frågor i det dagliga arbetet är fullt integrerade i verksamheten. Hållbarhetsmål finns på strategisk nivå i affärsplanen likväl som integrerat i fastighetsplanen. Ledningsgruppen sätter mål för hållbarhetsarbetet som utförs inom respektive verksamhetsområde och följer regelbundet upp resultatet av arbetet. Analys och målsättning genomförs på kort och lång sikt och följs upp av ledning och styrelse minst en gång per kvartal.

Externa åtaganden
- Heba bidrar till att realisera FN:s Globala hållbarhetsmål. Läs mer på sidan 34.
- Hebas klimatmål är i linje med vetenskapen (Science Based Target initiative, SBTi)
- Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer.

I den dagliga verksamheten ansvarar respektive chef för att varje medarbetare har erforderlig kunskap och information för att kunna bedriva det dagliga arbetet på ett sätt som överensstämmer med hållbarhetspolicyn. Samtliga medarbetare får årligen en utbildning i uppförandekod, antikorruption och hållbarhet

Policyer och kvalitets- och miljöledningssystem:
- Hebas hållbarhetspolicy: I hållbarhetspolicyn innefattas kvalitetspolicy, miljöpolicy, etikpolicy, arbetsmiljöpolicy, jämställdhetspolicy samt alkohol- och drogpolicy.
- Hebas uppförandekod: Hebas uppförandekod (koden) gäller för alla som arbetar hos Heba. Vd ansvarar för att samtliga medarbetare går igenom koden årligen. De konsulter och leverantörer som arbetar för Heba ska känna till koden.
- Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer: Heba tillämpar Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer för att säkerställa att Hebas leverantörer och dess underleverantörer arbetar på ett etiskt korrekt vis och tar ansvar för mänskliga rättigheter. Leverantören åtar sig att följa kraven och Heba ansvarar för att varje år genomföra en stickprovskontroll.
- Kvalitets- och miljöledningssystem: För att säkerställa att alla processer drivs utifrån ett kvalitets- och miljöperspektiv har Heba ett certifierat kvalitets- och miljöledningssystem enligt ISO 9001:2015 och 14001:2015.

Heba har en visselblåsartjänst, som hanteras av en extern part. Under 2022 har inga korruptionsincidenter eller andra överträdelser mot Hebas hållbarhetspolicy, uppförandekod eller Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer rapporterats.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

■ Hållbarhetsredovisning
Hållbarhetsnoter
GRI-index
Revisorns yttrande

Hållbarhetsrisker och intressentdialog
Heba har genomfört en omfattande riskanalys utifrån de strategiska målen, intressentbehov samt väsentlighet, utfallet ligger som grund för de väsentliga indikatorerna som Heba redovisar, se riskanalys på sidan 64. Arbetet har utförts med hänsyn till försiktighetsprincipen. I arbetet har det identifierats hållbarhetsfrågor där Heba har störst påverkan på omvärlden ur ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv samt hur viktiga dessa frågor är för Hebas intressenter. Klimatrisker analyseras på kort- och lång sikt med hjälp av scenarioanalyser, både avseende omställningsrisker och fysiska risker. Heba för en löpande och öppen dialog med bolagets intressenter i den dagliga verksamheten, exempelvis genom kund- och leverantörskontakter, kundnöjdhetsundersökningar och medarbetarsamtal. Återkoppling till intressenterna sker löpande i de olika dialogforumen.

Hebas fokusområden har utgångspunkt i organisation, samhälle och miljö, läs mer på sidan 33. Samtliga frågor är bedömda som väsentliga ur ett hållbarhetsperspektiv för extern rapportering. Vissa hållbarhetsfrågor är indirekt kopplade till Hebas verksamhet och företagets värdekedja, exempelvis hos kunder eller leverantörer. Heba anger löpande i årsredovisningen var i värdekedjan som de olika hållbarhetsfrågorna har påverkan. Kartläggning och analys av intressenter och dess förväntningar är en viktig del av utformningen av riskmodellen och därav årets aktiviteter i affärsplanen.

Intressentgrupp	Viktigaste frågor	Dialog
Hyresgäster	• Hyra • Inomhusklimat • Trygghet i och kring fastigheterna • Möjligheten till källsortering • Tillgänglighet	• Hyresgästenkät • Kundtjänst och felanmälan • Hyresgästmöten • Samrådsmöten • Hyresgästtidning
Aktieägare	• Hållbar tillväxt • Stabil avkastning • Årlig utdelning	• Möten med ägarrepresentanter • Årsstämma • Finansiella rapporter • Investerarträffar
Analytiker	• Tydlig redovisning • Tillväxt	• Enskilda möten med analytiker • Finansiella rapporter
Långivare	• Finansiell stabilitet • Tydlig rapportering • Hållbarhet	• Möten med representanter från finansmarknaden • Finansiella rapporter
Leverantörer	• Finansiell stabilitet • Långsiktighet • Professionalitet • Samverkan i hållbarhetsarbete	• Vid upphandling av ramavtal, beställningar och möten. • Uppföljning av uppförandekod för leverantörer • Platsbesök och möten
Politiker och kommunala tjänstemän	• Finansiell stabilitet • Långsiktighet • Hållbarhet	• Marknsvisningstävlingar • Möten med kommuner och myndigheter
Hyresgästförening	• Information • Transparens • Samarbete	• Hyresförhandlingar • Trygghetsvandringar • Samråd
Medarbetare	• Arbetsmiljö • Utveckling • Lön och förmåner • Information och samarbete	• Medarbetarsamtal • Konferenser • Medarbetarunderökningar

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

■ Hållbarhetsredovisning
Hållbarhetsnoter
GRI-index
Revisorns yttrande

Väsentlighetanalys
Väsentlighetsanalysen har sin grund i intressentdialoger och omvärldsanalyser som sker löpande. Senaste uppdateringen har skett under 2022.

Hållbarhetsfrågornas väsentlighet beskriver betydelsen för intressenten på y-axeln och Hebas påverkan på omvärlden på x-axeln, samtliga frågor bedöms viktiga men har inom frågorna värderats. Väsentlighetsanalysen är en del av bolagets årliga arbete med att kartlägga risker och möjligheter som är grunden till kommande års affärsplan.

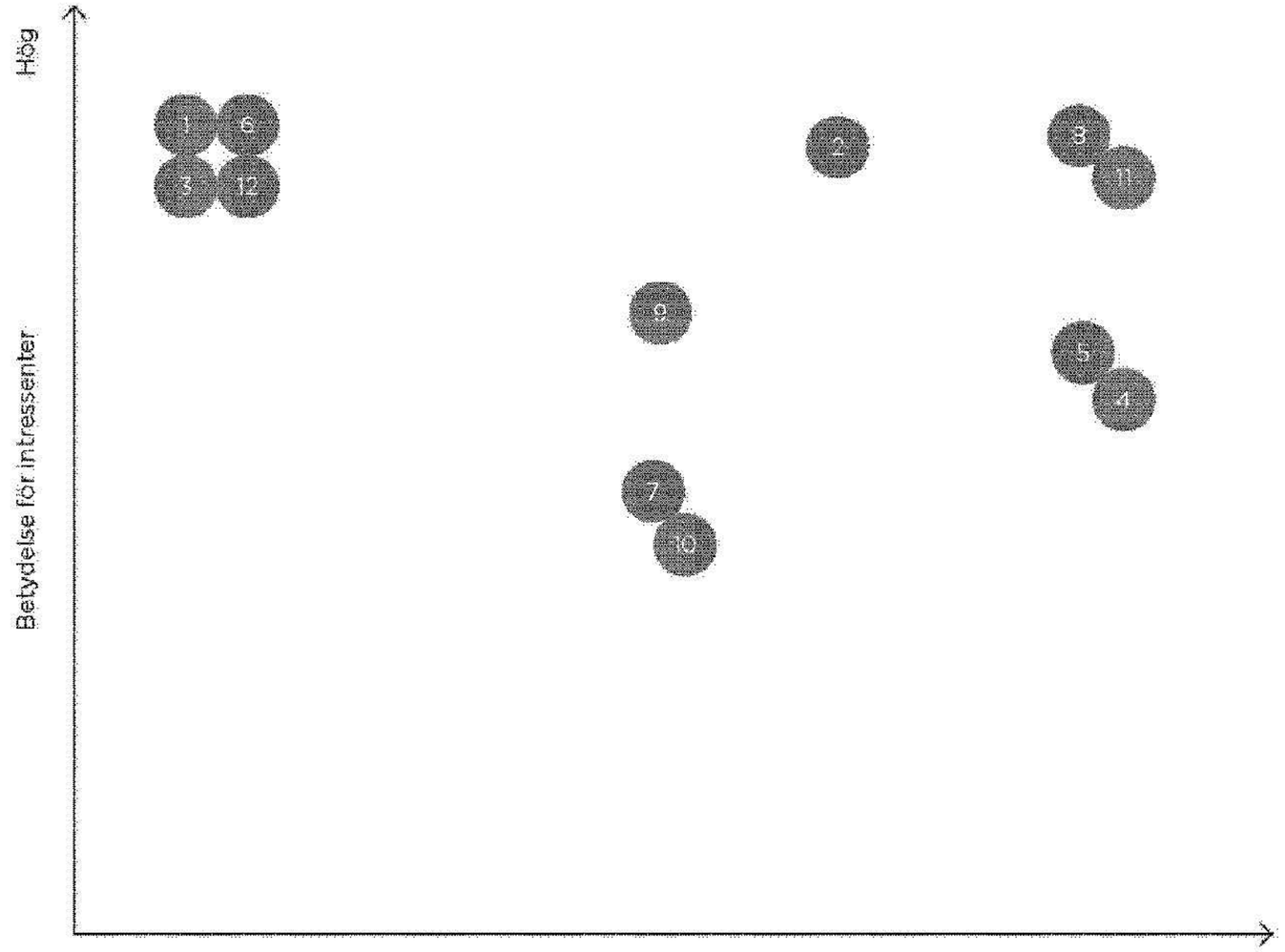
För varje väsentlig hållbarhetsfråga finns ett kopplat mål som kontinuerligt följs upp. Hebas hållbarhetsstrategi styrs av Hållbarhetspolicyn som godkänns av styrelsen årligen. Risk och väsentlighetsanalyserna har genomförts av ledningsgruppen och kopplats till aktiviteter som har antagits av styrelsen. Samtliga aktiviteter följs löpande upp av ledningsgruppen under året och uppfyllnad presenteras för styrelsen varje kvartal.

Hållbarhet för Heba innebär att ta ansvar för helheten, som även inkluderar påverkan utanför verksamheten. Hållbara leverantörskedjor är en av de väsentliga frågorna för att säkerställa efterlevnad av mänskliga rättigheter. Risken för brott mot mänskliga rättigheter bedöms främst avse bolag flera steg bort i leverantörskedjan, exempelvis bristande arbetsmiljö i fabriker eller andra krav kring kemikaliehantering . Heba har förståelse över att verksamheten har hög påverkan på omvärlden som en del av en kedja.

Heba ska inte lämna ett negativt avtryck på miljön, vilket är högst väsentligt både för intressenter och för bolagets påverkan på omvärlden.

För att läsa mer om hur Heba arbetar med respektive område, Organisation, Samhällsansvar och Miljö se sidan 33. Bolagets sammanfattade riskanalys återfinns på sidan 65-66.

Hållbarhetsmål
Hebas hållbarhetmål är uppdelade på organisation, samhälle och miljö. Inom organisationen arbetar vi med jämställdhet och att våra medarbetare ska spegla samhällets mångfald. Våra medarbetare ska må bra på jobbet med låg sjukfrånvaro och alla ska ha lika möjligheter att utvecklas. Våra hyresgäster ska känna sig trygga i våra hus och livet omkring fastigheterna. Vi genomför löpande kundundersökningar där vi har som mål att ligga i linje med branschindex för hyresbostadsbolag i Stockholm. Hebas finansiella mål är att årligen öka förvaltningsresultatet med 10 procent. Belåningsgraden ska över tid inte överskrida 50 procent. Den ekonomiska verkningsgraden ska öka och den årliga utdelningen ska vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt. Samhällsansvar handlar om att vi skapar boendeformer för många människor och arbetar med sociala kontrakt. Vi samarbetar med välgörenhetsorganisationer som arbetar med frågor som ligger nära vår kärnverksamhet. Hebas förvaltningsverksamhet ska vara klimatneutral senast år 2030 och det långsiktiga målet är att hela verksamheten ska bli klimatneutral senast år 2045. Detta övergripande mål mynnar ut i delmål som ska uppnås längs vägen. Fram tills att bolaget inte längre lämnar ett negativt avtryck på miljön så sker klimatkompensation för utsläppen inom scope 1 och 2 vilket gjorts sedan 2018. Läs mer om hållbarhetsmålen på sidan 23-24.



1. Hälsa och välmående
2. Mångfald och lika möjligheter
3. Personlig utveckling
4. Hållbara leverantörskedjor
5. God affärsetik
6. Trygga bostäder
7. Energianvändning
8. Hållbara material- och produktval
9. Klimatrisker
10. Cirkulär avfallshantering
11. Netto-noll klimatpåverkan
12. Ökad hållbar finansiering

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Hållbarhetsredovisning
Hållbarhetsnoter
GRI-index
Revisorns yttrande

Hållbarhetsnoter

Vår organisation

401-1 Nyanställningar och personalomsättning

	2022		2021		2020	
Personalrörelse	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**
Nyanställningar						
Under 30 år	1	0%	2	50%	2	50%
30–50 år	0	0%	4	25%	2	100%
Över 50 år	0	0%	2	100%	2	50%
Totalt	**1**	**0%**	**8**	**50%**	**6**	**67%**
Andel av totalt antal anställda	*2%*		*17%*		*14%*	
Personer som slutat						
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30–50 år	2	0%	0	0%	2	100%
Över 50 år	3	100%	2	0%	1	0%
Totalt	**5**	**60%**	**2**	**0%**	**3**	**67%**
Andel av totalt antal anställda	*10%*		*4%*		*7%*	

Tabellen visar antal personer som börjat och slutat på Heba, samt andelen kvinnor.

404-1, 404-3 Träning och utbildning

	Kvinnor	Män	Totalt
Antal anställda	19	28	47
Totalt erbjudna timmar; Utbildningsprogram	114	168	282
Varav genomförda timmar	104	148	252
Totalt erbjudna timmar; Individuella utbildningar	294	112	406
Snittimmar per anställd/år	21	9	14
Andelen medarbetare som under året haft medarbetarsamtal	95%	89%	91%
Andelen medarbetare som under året fått utbildning i Hebas uppförandekod	95%	85%	89%

405-1 Mångfald och jämställdhet

	2022		2021		2020	
Antal anställda fördelat per typ av anställning	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**
Totalt antal anställda	47	40%	51	43%	45	40%
Tillsvidareanställda	47	40%	49	43%	45	40%
Varav heltid	*46*	*41%*	*47*	*45%*	*43*	*40%*
Varav deltid	*1*	*0%*	*2*	*50%*	*2*	*50%*
Visstidsanställda	0	0%	2	50%	0	0%

Tabellen visar sammansättning av företaget uppdelat på anställningstyp och kön.

	2022		2021		2020	
Sammansättning av företaget	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**
Styrelse	**5**	**40%**	**6**	**33%**	**6**	**33%**
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30–50 år	2	0%	2	0%	2	0%
Över 50 år	3	67%	4	50%	4	50%
Ledning	**6**	**67%**	**6**	**67%**	**7**	**57%**
Under 30 år	1	100%	1	100%	1	100%
30–50 år	2	50%	2	50%	2	50%
Över 50 år	3	67%	3	67%	4	50%
Övriga anställda	**41**	**34%**	**45**	**41%**	**37**	**35%**
Under 30 år	5	20%	5	40%	3	33%
30–50 år	15	53%	17	41%	15	40%
Över 50 år	21	29%	23	39%	20	35%

Tabellen visar sammansättning av företaget vid årsskiftet uppdelat på kön och ålder för olika nivåer av företaget.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Hållbarhetsredovisning
■ Hållbarhetsnoter
GRI-index
Revisorns yttrande

Vår miljö

302-1 Energianvändning inom organisationen
Energianvändning inom organisationen avser tjänstebilar och förmånsbilar körda i tjänst som ägs av Heba, samtliga fastigheters energianvändning under redovisat år, faktiskt värde (inklusive delar av perioden vid avyttrade och nytillträdda fastigheter). Drivmedel från elfordon har tidigare år innefattats under el, från och med år 2022 redovisas det under drivmedel.

Energianvändning (kWh)	2022	2021	2020
El	8 112 246	7 452 677	6 234 294
Varav egenproducerad solenergi	155 612	83 027	27 020
Fjärrvärme	20 183 502	22 921 767	20 098 369
Drivmedel tjänstebilar	44 957	25 690	52 404
Totalt	**28 340 705**	**30 400 134**	**26 385 067**
Varav förnybar energi	*89%*	*90%*	*90%*

302-3 Energiprestanda i byggnader
Vid beräkning av energiintensitet används fastighetsbeståndet som finns både redovisat helår samt föregående helår, vilket för denna rapport innebär år 2021 och år 2022. Beräkningarna utförs med uppvärmd yta (A-temp). Energin som är inkluderad är fjärrvärme och el inom organisationen, graddagskorrigerad. Från år 2022 råder nytt normalår, vilket innebär att historiska tal räknats om.

302-3	2022	2021	2020
Energiintensitet (kWh/kvm)	86	93	99

302-4 Minskning av energianvändning
Vid beräkning av minskning av energianvändning används 2021 som basår, i linje med energimål fram till 2028 om minskning av energianvändning med 18 procent. Energin som är inkluderad är fjärrvärme och el inom organisationen. Beräkning utgår från fastighetsbeståndet som finns både redovisat helår samt föregående helår, vilket för denna rapport innebär år 2021 och år 2022. Genom att minska energianvändningen, kan vi reducera våra utsläpp inom scope 2, en viktig del för att ha effektiva hus med så låg klimatpåverkan i driften som möjligt.

302-4	2022	2021
Minskning av energianvändning (i jämförelse mot föregående år)	7%	Basår

Klimatpåverkan – Utsläpp
Heba redovisar utsläppen enligt GHG (Green House Gas) protokollet "operational control approach". Det innebär att direkta utsläpp och utsläpp för inköpt energi redovisas inom Scope 1 respektive Scope 2 där Heba äger källan till utsläppet. Heba redovisade scope 3 för första året 2021. Inga biogena utsläpp rapporteras.

Växthusgasutsläpp 305-1, 305-2, 305-3 (Ton CO_2)	2022	2021	2020
Scope 1			
Tjänstebilar och förmånsbilar	5	9	17
Scope 2			
El (market based)	0	0	0
El (location based)	*302*	*269*	*227*
Fjärrvärme (market based)	881	830	895
Fjärrvärme (location based)	*930*	*1119*	*981*
Summa scope 1 och 2	**886**	**839**	**912**
Klimatkompensation	**886**	**839**	**912**
Scope 3			
Uppströms			
Byggvaror nyproduktion	9 026	13 281	
Byggvaror renovering	2 426	–	–
Byggavfall	20	83	–
Medarbetarnas pendling	16	18	–
Nedströms			
Hyresgästernas hushållsavfall	391	333	–
Hyresgästernas osorterade avfall	88	181	–
Hyresgästernas elförbrukning	2 430	3 517	–
Summa scope 3	**14 397**	**17 413**	**–**
Summa totala utsläpp	**15 283**	**18 252**	**912**

305-1 Scope 1
Tjänstebilar och förmånsbilar körda i tjänst som ägs av Heba. Tjänstebilar beräknas med emissionsfaktor från Naturvårdsverket (100 procent elbilar) emissionsfaktor för förmånsbilar är Naturvårdsverkets faktorer för hybrid, diesel- och bensinbilar.

305-2 Scope 2
Samtliga fastigheters energianvändning under redovisat år (inklusive delar av perioden vid avyttrade och nytillträdda fastigheter) Specifika emissionsfaktorer från respektive energileverantör rapporteras som "market based method". För "location based method" utgår beräkningarna av el från nordisk residualmix 2021 (0,372kgCO_2/kWh) och för fjärrvärme miljövärden från energiföretagarna från 2022 (0,461kg CO_2/kWh).

305-3 Scope 3
Uppströms
Klimatpåverkan från byggvaror vid nyproduktion
Tillträdd och inflyttad nyproduktion under året har klimatberäknats delvis med specifika mängder per projekt, med data från Boverkets databas samt utifrån referensvärden.

Klimatpåverkan från byggvaror vid renovering
Färdigställd renovering under året har klimatberäknats med hjälp av ett schablonvärde per kvm BTA, utifrån referensprojekt som klimatberäknats på kalkylnivå.

Klimatpåverkan från avfall för energiåtervinning från byggarbetsplats
Beräkning baseras på inrapporterade tippkvitton från miljökontroller i varje projekt. Det blandade avfallet antas gå till förbränning och multipliceras med en generell emissionsfaktor. Beräkningen utgår från delar av projekten som sedan schablonberäknas utifrån A-temp. (0,461 kgCO_2e/kg).

Klimatpåverkan från medarbetarnas pendling
Avser medarbetarnas pendling till och från arbetsplatsen under året. Beräkningarna utgår från en enkät som samtliga medarbetare har besvarat rörande transporter samt med emissionsfaktorer från Naturvårdsverket. Föregående års utfall har ändrats då beräkningen uppdaterats.

Nedströms
Klimatpåverkan från hyresgästernas hushållsavfall
Hyresgästernas hushållsavfall vägs och vikten dokumenteras av avfallsentreprenören. Beräkningen utgår från delar av beståndet som schablonberäknas utifrån A-temp och multipliceras med lokala emissionsfaktorer (0,461 kgCO_2e/kg).

Klimatpåverkan från hyresgästernas osorterade avfall/grovsopor
Osorterat avfall vägs och vikten dokumenteras av avfallsentreprenören. Beräkningen utgår från delar av beståndet som schablonberäknas utifrån A-temp och multipliceras med lokala emissionsfaktorer (0,461 kgCO_2e/kg).

Klimatpåverkan från hyresgästernas elförbrukning
Beräkning baseras på uppmätt elanvändning från elnätsägare, med avdrag för fastighetsel (se scope 2). Varje Hållbart hyreskontrakt per fastighet antas ha ett elavtal med energi från förnybara källor. Resterande multipliceras med emissionsfaktor för nordisk residualmix då vi saknar information om fördelningen av grön el. (0,372 kgCO_2e/kWh).

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Hållbarhetsredovisning
■ Hållbarhetsnoter
GRI-index
Revisorns yttrande

305-4 Intensitet av växthusgaser från byggnader
Intensiteten av växthusgaser från scope 1 och 2 beräknas av samtliga utsläpp i relation till den uthyrbara ytan, BOA/LOA.

305-4	2022	2021	2020
Utsläppsintensitet (kg CO_2/kvm)	2,9	3,2	3,6

305-5 Minskning av växthusgasutsläpp
Minskning av växthusgaser utgår från år 2018 som basår, där samtliga utsläpp inom scope 1 och 2 ska reduceras med minst 50 procent fram till år 2030. Minskningen presenteras som den ackumulerade reduceringen, från år 2018. Basåret är valt utifrån då strategiska mål antogs, med ökat fokus på hållbarhet. Utfallet under 2022 beror på att bränslemixen hos fjärrvärmeleverantörerna har innehållit mer fossilt material än tidigare år.

305-5	2022	2021	2020	2019	2018
Minskning av utsläpp	27%	30%	24%	22%	Basår

CRE 2 Vattenintensitet i byggnader
Vid beräkning av vattenintensiteten inkluderas samtliga fastigheters vattenförbrukning under redovisat år (inklusive delar av perioden vid avyttrade och nytillträdda fastigheter) i relation till ytan (A-temp).

CRE 2	2022	2021	2020
Vattenförbrukning (tusen m^3)	342,7	296,6	323,5
Vattenintensitet (m^3/kvm Atemp)	1,2	1,4	1,4

CRE8 Andel miljöcertifierade byggnader
Den certifierade ytan i relation till den totala ytan per bokslut 31 december 2022, BOA/LOA.

CRE8 Miljöcertifierade fastigheter (kvm)	2022	2021	2020
Total certifierad yta, Miljöbyggnad Silver	32 811	22 705	19 473
Total certifierad yta, Skanska Hållbar Hyresbostad	13 563	13 563	13 563
Total certifierad yta, Svanen	8 541	0	0
Total certifierad yta, BREEAM	6 734	0	0
Andel av total uthyrningsbar yta	*21%*	*14%*	*13%*

Vår roll i samhället

201-1 Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde

Direkt genererat ekonomiskt värde, mkr	2022	2021
Intäkter	509,9	449,6
Värdeförändring, fastigheter	-603,3	1 490,6
Värdeförändring, derivat	226,8	55,7
Finansiella intäkter	24,6	18,7
Totalt	**158,0**	**2 014,6**

Fördelat ekonomiskt värde, mkr	2022	2021
Leverantörer m.m.[1]	124,8	115,2
Medarbetare	54,8	52,9
Kreditgivare	79,3	41,0
Aktieägare[2]	132,1	107,3
Samhället[3]	11,5	10,8
Övrigt[4]	1,2	0,8
Bibehållet ekonomiskt värde	-245,7	1 686,6
Totalt	**158,0**	**2 014,6**

[1] Driftkostnader, reparationer och underhåll samt övriga fastighetskostnader.
[2] Baserat på genomförd utdelning under året.
[3] Fastighetsskatt och tomträttsavgäld.
[4] Resultat från andelar i gemensamt styrda företag.

205-1, 205-2, 205-3 Antikorruption

	2022	2021	2020
Andel riskutvärderad verksamhet	100%	100%	100%
Andelen medarbetare som under året fått en utbildning i antikorruption	89%	92%	-
Anmälda korruptionsincidenter	0	0	0

Vd och ledningsgruppen har tagit del av utbildningen i antikorruption. Uppförandekoden för leverantörer signeras tillsammans med en självutvärdering i samband med ingående av avtal.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Hållbarhetsredovisning
Hållbarhetsnoter
■ GRI-index
Revisorns yttrande

GRI-index

Nivå på tillämpning	Heba har rapporterat i enlighet med GRI-standards under perioden 1 januari - 31 december 2022.
GRI 1 som används	GRI 1: Foundation 2021
Tillämpliga GRI-sektorsstandarder	Finns ännu inga tillämpliga GRI-sektorsstandarder

				Avsteg	
GRI Standard eller annan källa	**Upplysning**		**Sidhänvisning**	**Avsteg från krav**	**Kommentar**
GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2021					
Organisationen och redovisningsprinciper	2-1	Detaljer om organisationen	83		
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	83, 120		
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	120		
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	120, 124		
	2-5	Externt bestyrkande	128		
Aktiviteter och anställda	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	20-50, 83, 120		
	2-7	Anställda	100, 123	Heba rapporterar inte medarbetare per region Konsulter inkluderas ej i data	Samtliga medarbetare är anställda i Sverige Ej väsentligt
	2-8	Arbetare som inte är anställda	-	Heba har inga arbetare som inte är anställda.	Inte tillämpbart
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	77-80, 120-122		
	2-10	Nominering och val för högsta styrande organ	77-80		
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	76-80		
	2-12	Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan	120-122		
	2-13	Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan	120-122		
	2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisning	120-122		
	2-15	Intressekonflikter	39-40, 77-80, 120		
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	39-40, 120-122		
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	77-80		
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets prestation	77-79		
	2-19	Ersättningspolicy	www.hebafast.se	Ersättningrapport är publicerad på Hebas hemsida	
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	77-79, 100		
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande	-	Heba rapporterar ej kompensationsförhållande	Uppgifter saknas, ska tas fram inför införandet av CSRD
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	7-9, 76		
	2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	39-40, 120-122		
	2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	39-40, 120-122		
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	39-40, 65-66, 120-122		
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	39-40, 120-122		
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	39-40		Heba har inte haft några fall av bristande lagefterlevnad år 2022
	2-28	Medlemskap i organisationer		Fastighetsägarna, Handelskammaren, Alemga, Stark&Partner	
Intressentengagemang	2-29	Metod för intressentengagemang	120-122		
	2-30	Kollektivavtal	34, 36		

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Hållbarhetsredovisning
Hållbarhetsnoter
■ GRI-index
Revisorns yttrande

GRI Standard eller annan källa	Upplysning		Sidhänvisning	Avsteg	
				Avsteg från krav	Kommentar
GRI 3: VÄSENTLIGA FRÅGOR 2021					
	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	64–67, 120–122		
	3-2	Lista på väsentliga frågor	64–67, 120–122		
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	30–50, 64–67, 120–122		
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 200: Ekonomi					
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	65–66, 122		
	201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	125		
	201-2	Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar	47, 67		
GRI 205: Anti-korruption 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	65, 122		
	205-1	Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	33, 39–40, 64–65, 125		
	205-2	Utbildning och kommunikation av organisationens policyer och arbetssätt avseende motverkan mot korruption	125	Rapporterar ej totalt antal, endast andel	Ej väsentligt
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	125		
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 300: Miljö					
GRI 302: Energi 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	42–43, 65–66, 122		
	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	124	Rapporterar ej kyla, ånga eller såld energi	Ej tillämpbart
	302-3	Energiintensitet	124		
	302-4	Minskning av energianvändning	124		
GRI 305: Utsläpp 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	42–45, 66, 122		
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scopa 1)	124	Heba rapporterar inga biogena utsläpp	Ej tillämpbart
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	124	Heba rapporterar inga biogena utsläpp	Ej tillämpbart
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	124	Heba rapporterar inga biogena utsläpp	Ej tillämpbart
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	125		
	305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	125		
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 400: Socialt					
GRI 401: Anställning 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	36, 65, 122		
	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	123	Heba rapporterar inte medarbetare per region	Samtliga medarbetare är anställda i Sverige
GRI 404: Träning och utbildning 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	36, 65, 122		
	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	123	Heba rapporterar inte data uppdelat på anställningstyp	Ej väsentligt
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	123		
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	36, 65, 122		
	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	100, 123		
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	65, 122		
	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	39–40, 65	Heba redovisar inte antal eller andel leverantörer	Uppgifter saknas, ska tas fram inför nästkommande rapportering
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – CRE					
CRE	3-3	Styrning av väsentliga frågor	43–44, 122		
	CRE2	Vattenintensitet	125		
	CRE8	Miljöcertifierade byggnader	125		

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

Hållbarhetsredovisning
Hållbarhetsnoter
GRI-index
Revisorns yttrande

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Heba Fastighets AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Heba Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Heba Fastighets AB (Heba) att översiktligt granska Hebas hållbarhetsredovisning för år 2022. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 126–127 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 120.

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 120 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad). Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Heba Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 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 och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 23 mars 2023
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

Transaktion 09222115557489434362 Signerat LK, TE, LH, CH, JV, PE, FH, MF

■ Definitioner
Fastighetsförteckning
Årsstämma
Finansiell kalender

Definitioner

Direktavkastning
Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Förvaltningsresultat
Resultat före skatt med återläggning av realiserade och orealiserade värdeförändringar.

Kassaflöde
Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar av rörelsekapitalet.

Överskottsgrad[1)]
Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

Förvaltningsmarginal[1)]
Förvaltninsresultatet i relation till hyresintäkter.

Räntetäckningsgrad[1)]
Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån[1)]
Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

Skuldsättningsgrad[1)]
Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.

Belåningsgrad[1)]
Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

Nettobelåningsgrad[1)]
Räntebärande skulder inklusive leasingskulder samt beslutad utdelning minskat med likvida medel i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Soliditet[1)]
Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

Avkastning eget kapital[1)]
Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital[1)]
Resultat före skatt exklusive jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.

DATA PER AKTIE

Resultat efter skatt
Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde[1)]
Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Eget kapital[1)]
Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Substansvärde (NAV)[1)]
Eget kapital med tillägg av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Fastigheternas bokförda värde[1)]
Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

DEFINITIONER FÖR AKTIEINFORMATIONEN SIDORNA 71–72

P/E-tal I
Börskursen dividerad med resultat per aktie före skatt.

P/E-tal II
Börskursen dividerad med resultat per aktie efter skatt.

Totalavkastning
Kursutveckling och utbetald utdelning under året dividerad med börskursen vid årets början.

[1)] Heba följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se.

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, EH, MF

Definitioner
Fastighetsförteckning
Årsstämma
Finansiell kalender

Fastighetsförteckning

		Bostäder				Lokaler			Garage/P-platser		Totalt		Taxerings-värde	Tomträtt
Fastighetsbeteckning	**Byggnadsår**	**Antal**	**Varav nya eller ombyggda**	**Yta, kvm**	**Årshyra, kkr**	**Antal**	**Yta, kvm**	**Årshyra, kkr**	**Antal**	**Årshyra, kkr**	**Yta, kvm**	**Årshyra, kkr**	**Totalt, kkr**	**Tomträtt/ Äganderätt**
Innerstaden														
Draken 24 Timmermansg. 29–31, Södermalm	1967	78	14	6 274	8 678	6	2 099	4 692	0	0	8 373	13 370	298 000	Ä
Höken 30 Åsögatan 124, Södermalm	1934	26	6	1 866	2 606	2	610	1 310	0	0	2 476	3 917	100 800	Ä
Veken 8 Åsögatan 180, Södermalm	1960/2020	17	17	1 640	2 825	1	423	1 326	10	300	2 063	4 451	109 600	Ä
Bonden Mindre 8 Skånegatan 71, Södermalm	1940/1985	20	20	1 340	2 193	4	271	755	0	0	1 611	2 948	72 800	Ä
Sonfjället 1 Bobergsgatan 55–57, 59A-C, 61–65, 61X, Husarvikstorget 4–8, Norra Djurgårdsstaden	2016	72	72	4 885	12 064	16	817	1 873	37	912	5 702	14 849	341 600	T
Stubinen 3 Nybohovsbacken 34–36, Liljeholmen	2010	72	72	6 064	12 305	10	25	29	0	0	6 089	12 335	274 105	T
Summa innerstaden		**285**	**201**	**22 069**	**40 672**	**39**	**4 246**	**9 986**	**47**	**1 212**	**26 315**	**51 870**	**1 196 905**	
Stockholm närförort														
Bisvärmen 6 Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943/2013	52	52	2 611	5 231	6	63	104	21	269	2 674	5 603	71 595	Ä
Bisvärmen 7 Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943/2012	51	51	2 443	4 860	4	140	193	14	223	2 583	5 276	102 105	Ä
Bisvärmen 4 Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943/2012	51	51	2 501	4 936	4	129	215	25	383	2 630	5 534	103 637	Ä
Bisvärmen 5 Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943/2013	49	49	2 387	4 705	8	260	418	13	174	2 647	5 297	136 769	Ä
Pennteckningen 5 Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	40	1	2 679	0	2	92	153	8	0	2 771	153	84 234	Ä
Arabesken 1 Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	37	8	1 598	3 272	4	11	113	0	0	1 609	3 386	53 200	Ä
Fontänen 1 Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944/2010	37	37	1 769	3 450	0	0	0	5	66	1 769	3 516	71 000	Ä
Fegen 1 Ymsenvägen 9, Årsta	1947/2017	39	39	2 282	4 094	1	33	50	0	0	2 315	4 143	95 488	Ä
Femlingen 1 Ymsenvägen 13, Årsta	1947/2018	34	34	2 208	4 008	1	8	8	0	0	2 216	4 017	94 000	Ä
Borrsvängen 14 Gubbängsvägen 107A-B, 109A-D, Gubbängen	2016	57	57	4 078	8 442	0	0	0	43	342	4 078	8 784	142 748	T
Borrsvängen 8 Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen	1947/2020	34	34	2 188	3 610	3	43	35	0	0	2 231	3 644	66 479	T
Gradsågen 3 Dörrvägen 12–14, Gubbängen	1947	13	13	815	1 370	7	89	32	0	0	904	1 402	16 195	T
Ryggsågen 2 Dörrvägen 18–20, Gubbängen	1947	13	13	814	1 356	2	3	5	0	0	817	1 361	15 600	T
Ryggsågen 3 Dörrvägen 22–28, Gubbängen	1947/2021	26	26	1 660	2 075	6	51	47	1	7	1 711	2 129	40 238	T
Kaffebalen 1 Kumminvägen 1–25, Muskotvägen 2–14, Saltvägen 26, Hökarängen	1952/2005	124	124	7 070	10 991	30	564	422	25	150	7 634	11 562	182 933	T
Kardemumman 3 Muskotvägen 1–9, Hökarängen	1948/2004	30	30	1 608	2 511	5	72	42	4	24	1 680	2 577	42 494	T
Kardemumman 2 Muskotvägen 11–15, Hökarängen	1947/2004	18	18	936	1 470	4	61	36	0	0	997	1 506	25 252	T
Kardemumman 4 Korintvägen 2–6, Hökarängen	1948/2006	18	18	1 083	1 655	5	137	68	42	251	1 220	1 973	24 966	T
Kardemumman 5 Korintvägen 8–12, Hökarängen	1948/2006	18	18	1 080	1 651	3	87	70	8	48	1 167	1 770	24 977	T
Kardemumman 1 Korintvägen 14–22, Hökarängen	1948/2004	28	28	1 680	2 572	7	77	53	0	0	1 757	2 625	42 329	T
Russinet 1 Korintvägen 1–7, Hökarängen	1952/2004	24	24	1 512	2 275	11	128	74	0	0	1 640	2 348	37 881	T
Muskotblomman 1 Saltvägen 31–35, Hökarängen	1952/2006	12	12	744	1 130	4	45	29	3	18	789	1 177	16 962	T
Muskotblomman 2 Saltvägen 37–39, Hökarängen	1952/2006	12	12	744	1 130	4	67	37	0	0	811	1 167	17 083	T
Korinten 1 Saltvägen 43–45, Hökarängen	1948/2006	12	12	744	1 130	4	64	82	0	0	808	1 211	17 314	T
Förgyllda Bägaren 4 Selmedalsvägen 54–56, Hägersten	1969	61	15	4 949	5 981	3	694	325	31	234	5 643	6 540	145 949	Ä
Förgyllda Bägaren 3 Selmedalsvägen 62–64, Hägersten	1968	61	13	4 947	5 974	2	41	20	54	434	4 988	6 429	146 456	Ä
Förgyllda Bägaren 2 Selmedalsvägen 70–72, Hägersten	1969	61	10	4 946	5 929	1	1	59	65	485	4 946	6 474	157 696	Ä
Spöksonaten 1 Gösta Ekmans väg 31–33, Hägersten	1969	53	53	4 370	5 027	7	791	459	28	242	5 161	5 729	128 400	Ä
Skidföret 1[1] Glidgränd 1–13, Västertorp	1949/2018	53	53	2 969	5 245	0	0	0	23	166	2 969	5 410	127 000	Ä

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, I H, CH, JV, PF, EH, NF

Definitioner
Fastighetsförteckning
Årsstämma
Finansiell kalender

		Bostäder				Lokaler			Garage/P-platser		Totalt		Taxerings-värde	Tomträtt
Fastighetsbeteckning	**Byggnadsår**	**Antal**	**Varav nya eller ombyggda**	**Yta, kvm**	**Årshyra, kkr**	**Antal**	**Yta, kvm**	**Årshyra, kkr**	**Antal**	**Årshyra, kkr**	**Yta, kvm**	**Årshyra, kkr**	**Totalt, kkr**	**Tomträtt/ Äganderätt**
Backskidan 1 Telemarksgränd 1–5, Västertorp	1949/2013	18	18	1 224	1 866	2	146	127	12	101	1 370	2 094	49 428	Ä
Skridskon 1 Lugntorpsvägen 45–57, Västertorp	1950/2017	58	58	3 366	5 788	2	152	202	16	115	3 518	6 105	141 460	Ä
Lackträden 8 Korpmossevägen 63–69/ Nitvägen 23–25, Västberga	1944/2015/2016	42	42	1 818	3 578	11	258	219	8	46	2 076	3 842	83 688	T
Vildrosen 14 Nioörtsvägen 32–34, Midsommarkransen	1943/1987	25	0	1 659	2 444	4	269	266	3	18	1 928	2 729	60 247	Ä
Lejongapet 46 Tegelbruksvägen 25–35, Midsommarkransen	1944/1988	58	0	3 614	5 404	8	270	412	20	204	3 884	6 020	128 900	Ä
Maskrosen 4 Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/1990	15	0	692	1 167	2	334	538	13	148	1 026	1 853	29 990	Ä
Sötmandeln 2 Sirapsvägen 28, Hökarängen	2019	84	84	3 118	8 304	0	0	0	0	0	3 118	8 304	126 400	T
Pennvässaren 2 Lyckselevägen 90–116, Vällingby	1954/2016/2017/2019	96	96	5 912	10 003	23	502	365	18	157	6 414	10 525	163 365	T
Agnes Cecilia 1 Tappvägen 17–19, Emils Gata 1–7, Tummelisas Gata 6–22, Bagar Bengtssons Gata 4–6, Bromma	2013	85	85	6 154	11 957	5	197	494	55	731	6 351	13 181	244 166	T
Vattenfallet 6 Räcksta Gårdsväg 19, Vällingby	2011/2012	77	77	5 431	10 394	0	0	0	50	365	5 431	10 760	178 000	Ä
Summa Stockholm närförort		**1 676**	**1 365**	**102 403**	**166 983**	**195**	**5 874**	**5 771**	**608**	**5 402**	**108 279**	**178 155**	**3 436 624**	
Sydost														
Jakten 1 Brandholmsvägen 5–11, 5A, Flygrakan 2A–C, 4A–B, 5, Nyköping	2021/2022	104	104	6 637	10 540	1	97	144	96	518	6 734	11 202	122 250	Ä
Lidret 1 Husarvägen 7, Olaus Martinis väg 7–9 A-J, Nyköping	2021/2022	83	83	2 950	5 510	0	0	0	47	273	2 950	5 783	4 188	Ä
Summa Sydost		**187**	**187**	**9 587**	**16 050**	**1**	**97**	**144**	**143**	**791**	**9 684**	**16 985**	**126 438**	
Sydväst														
Rådsbacken 12 Rådsvägen 6–16/ Rådsstigen 3–5, Huddinge	1957/1972	385	225	24 061	30 676	21	2 732	1 758	172	1 198	26 793	33 632	423 400	Ä
Generatorn 7 Björnkullavägen 6–12, 6A, 10A–B, Ebba Bääts Torg 11–15, 19B, 21–29, Huddinge	2017	184	184	11 503	23 928	57	1 753	4 201	86	1 231	13 256	29 359	409 800	Ä
Capella 2 Solskensvägen 21–23, Tullinge	2018	155	155	5 276	13 715	44	73	121	54	466	5 349	14 302	193 523	Ä
Summa Sydväst		**724**	**564**	**40 839**	**68 319**	**122**	**4 558**	**6 080**	**312**	**2 895**	**45 398**	**77 294**	**1 026 723**	
Nordost														
Galeasen 4 Farkostvägen 2, Lidingö	1955/2021	24	24	1 917	3 211	11	231	314	7	79	2 148	3 604	60 836	Ä
Regattan 3 Bodalsvägen 11–19, Lidingö	1954	52	52	2 666	5 098	5	141	122	9	114	2 807	5 334	64 865	Ä
Fregatten 4 Fregattvägen 9, Lidingö	1961/2014	73	73	5 409	8 515	10	73	63	0	0	5 482	8 579	159 418	Ä
Fregatten 5 Fregattvägen 11–15, Lidingö	1960/2015	72	72	7 549	10 972	10	181	135	40	290	7 730	11 397	221 185	Ä
Styrmannen 1 Bodalsvägen 49–83, Lidingö	2007	87	87	5 673	10 105	5	2 730	2 907	17	122	8 403	13 135	227 600	Ä
Markan 6 Flygvilleslingan 5, 12, 18–20, Täby	2010	52	52	2 848	5 593	0	0	0	54	227	2 848	5 820	103 000	Ä
Opalen 2 Boulevarden 35,37,39,41, Tränsgatan 3,5,7, Tränsgatan 1 A-H, Mårtingatan 2, 4, Täby	2020	142	142	9 527	20 451	11	192	1 709	62	952	9 719	23 112	388 237	Ä
Murkian 1 Johannesbergsvägen 64–118/Vetenskapsvägen 2A–8E, Sollentuna	2020	52	52	3 854	8 179	0	0	0	24	240	3 854	8 419	149 000	Ä
Alen 3 Pilgatan 7, 9 A-C, Sjöfartsgatan 12, Skutgatan 13 A-D, Norrtälje	2022	84	84	3 901	8 994	2	290	581	0	0	4 191	9 575	76 008	Ä
Gråalen 1 Vegagatan 14 A-E, Hamnvägen 1, 3A-D, Skutgatan 10, 12 A-D, Norrtälje	2021	143	143	8 048	16 130	1	510	828	0	0	8 558	16 958	251 101	Ä
Vallentuna Åby 1:180 Smidesvägen 6A, 6B, 6C, Vallentuna	2021	64	64	3 201	7 391	1	73	146	0	0	3 274	7 537	116 400	Ä
Summa Nordost		**845**	**845**	**54 592**	**104 640**	**56**	**4 422**	**6 806**	**213**	**2 025**	**59 014**	**113 470**	**1 817 650**	
Nordväst														
Kåbo 65:2 Grindstugegatan 6, Kansliskrivargatan 5–7, Uppsala	2022	145	145	5 591	10 751	0	0	0	0	0	5 591	10 751	99 000	Ä
St Illian 9:3 Sankt Larsgatan 2 D, Enköping	2021	33	33	2 036	3 181	0	0	0	2	17	2 036	3 198	45 000	Ä
Gränby 10:7 Liljefors Torg 6, Uppsala	2022	47	47	1 654	4 049	0	0	0	8	48	1 654	4 097	27 000	Ä
Summa Nordväst		**225**	**225**	**9 281**	**17 981**	**0**	**0**	**0**	**10**	**65**	**9 281**	**18 046**	**171 000**	

Transaktion 09222115557489434362 Signerat I K, TF, EH, CH, JV, PF, EH, MF

Definitioner
Fastighetsförteckning
Årsstämma
Finansiell kalender

		Bostäder				Lokaler			Garage/P-platser		Totalt		Taxerings-värde	Tomträtt
Fastighetsbeteckning	**Byggnadsår**	**Antal**	**Varav nya eller ombyggda**	**Yta, kvm**	**Årshyra, kkr**	**Antal**	**Yta, kvm**	**Årshyra, kkr**	**Antal**	**Årshyra, kkr**	**Yta, kvm**	**Årshyra, kkr**	**Totalt, kkr**	**Tomträtt/ Äganderätt**
Samhällsfastigheter														
Tärnö 1[1] Brattforsgatan 25A-C, Farsta	2016					1	5 800	13 001		0	5 800	13 001	0	T
Årstadalsskolan 5[1] Sturehillsvägen 28–30, Liljeholmen	2010					1	575	1 492		0	575	1 492	0	T
Vinfatet 6[1] Böljevägen 20, Sollentuna	2016					1	4 010	9 155		0	4 010	9 155	0	Ä
Fuxen 2[1] Kemistvägen 7–9, Täby	2015					2	4 247	9 246	1	50	4 247	9 296	0	Ä
Parken 6[1] Söderby torg allé 20, Salem	2015					1	3 650	7 767		0	3 650	7 767	0	Ä
Svänghjulet 4[1] Enhagslingan 7, Täby	2014					1	3 998	9 366		0	3 998	9 366	0	Ä
Österåker Näs 7:7[1] Näs, Österåker	2020					2	4 787	11 028		0	4 787	11 028	0	Ä
Vallentuna Åby 1:167[1] Åby Allé, Vallentuna	2020					1	3 915	9 456		0	3 915	9 456	0	Ä
Alen 3 Vårdboende[1] Skutgatan 15, Norrtälje	2022					1	5 915	13 134		0	5 915	13 134	0	Ä
Gränby 10:6[1] Liljefors Torg 4, Uppsala	2012					2	5 472	11 490		0	5 472	11 490	0	Ä
Summa Samhällsfastigheter		**0**	**0**	**0**	**0**	**13**	**42 369**	**95 135**	**1**	**50**	**42 369**	**95 185**	**0**	
TOTAL		**3 942**	**3 387**	**238 771**	**414 645**	**426**	**61 565**	**123 922**	**1 334**	**12 440**	**300 339**	**551 006**	**7 549 902**	

Årshyrorna är baserade på december månads utgående hyror uppräknat till helår.
I ovan förteckning är inte de två projektfastigheterna Enköping Romberga samt Källberga Nynäshamn med.

[1] Specialenhet, taxeringsvärde har ännu ej åsatts.

Transaction 09222115557489434352 Signerat IK, TF, EH, CH, JV, PF, EH, MF

Definitioner
Fastighetsförteckning
■ Årsstämma
■ Finansiell kalender

Årsstämma

Årsstämma 2023 i Heba Fastighets AB (publ)
Tid onsdag den 26 april 2023 kl 16.00
Plats Gamla Riksarkivet, Riddarholmen, Stockholm.

Anmälan
Den som önskar närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud ska:
Dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 18 april 2023.
Dels anmäla sitt deltagande till bolaget per e-post: GeneralMeetingService@euroclear.com, per post: Heba Fastighets AB, c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, eller per telefon: 08-402 91 33 senast torsdagen den 20 april 2023.

Förvaltarregistrerade aktier
För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per avstämningsdagen tisdagen den 18 april 2023. Omregistrering kan vara tillfällig (s k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner och krav på framförhållning. Rösträttsregistrering som har gjorts av förvaltaren senast torsdagen den 20 april 2023 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Information om de av stämman fattade besluten offentliggörs onsdagen den 26 april 2023, efter stämmans avslutande.

Information kan beställas per
Telefon 08-442 44 40
E-post info@hebafast.se

Finansiell kalender

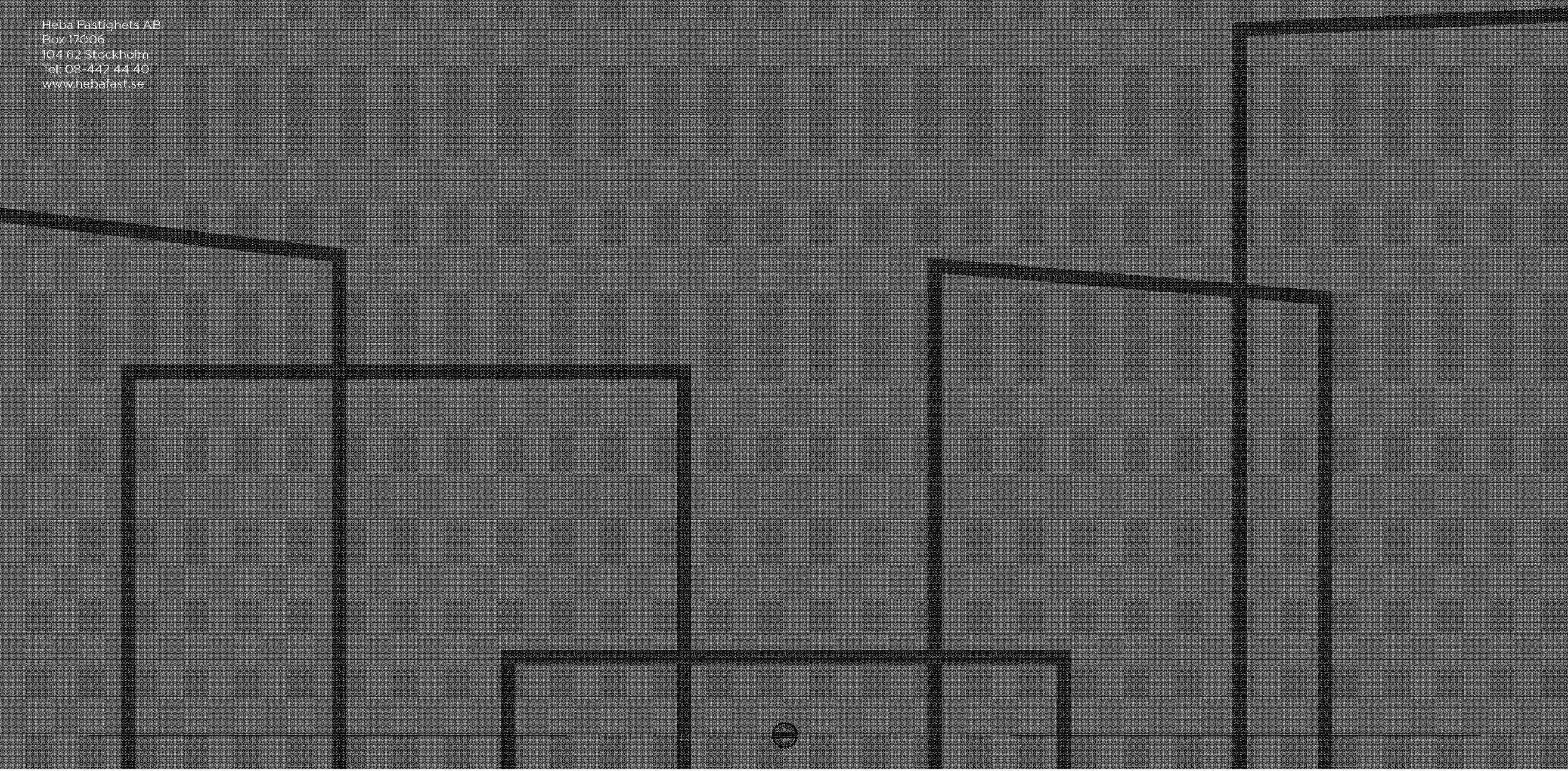
- Delårsrapport för januari–mars 2023 publiceras den 25 april 2023.
- Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 0,45 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 28 april 2023.
- Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 4 maj 2023.
- Halvårsrapport januari–juni 2023 publiceras den 12 juli 2023.
- Delårsrapport januari–september 2023 publiceras den 25 oktober 2023.
- Bokslutskommuniké 2023 publiceras i februari 2024.
- Årsredovisning 2023 publiceras i mars 2024.

Produktion: Heba i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.
Foto: Johan Bergmark, Christian Gustavsson, Karl Nordlund och Fredrik Hjerling.
Tryck: Göteborgstryckeriet AB, 2023.

Transaktion 09222115557489434352 Signerat I K, TF, IH, CH, JV, PF, EH, MF

Heba

Heba Fastighets AB
Box 17006
104 62 Stockholm
Tel: 08 -442 44 40
www.hebafast.se



Verifikat

Transaktion 09222115557489434362

Dokument

Heba Fastighets AB Årsredovisning 2022
Huvuddokument
134 sidor
Startades 2023-03-22 11:11:45 CET (+0100) av Andrea Larsson (AL)
Färdigställt 2023-03-23 15:33:47 CET (+0100)

Initierare

Andrea Larsson (AL)
Heba Fastighets AB
andrea.larsson@hebafast.se

Signerande parter

Lennart Karlsson (LK)
Heba Fastighets AB
Personnummer 195412200130
edicoreab@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Lennart Karlsson"
Signerade 2023-03-22 11:13:14 CET (+0100)

Tobias Emanuelsson (TE)
Heba Fastighets AB
Personnummer 197811076210
tobias@wilijainvest.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOBIAS EMANUELSSON"
Signerade 2023-03-22 13:55:50 CET (+0100)

Lena Hedlund (LH)
Heba Fastighets AB
Personnummer 196110140123
lena.hedlund.sthlm@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA HEDLUND"
Signerade 2023-03-22 20:59:37 CET (+0100)

Christina Holmbergh (CH)
Heba Fastighets AB
Personnummer 19670530-1007
Christina.Holmbergh@lansen.nu

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christina Maria Holmbergh"
Signerade 2023-03-22 11:17:56 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557489434362

Johan Vogel (JV)
Heba Fastighets AB
Personnummer 197411210052
johan@sjonara.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN VOGEL"
Signerade 2023-03-22 11:14:28 CET (+0100)

Patrik Emanuelsson (PE)
Heba Fastighets AB
Personnummer 196605276275
patrik.emanuelsson@hebafast.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK EMANUELSSON"
Signerade 2023-03-22 12:18:12 CET (+0100)

Fredric Hävrén (FH)
Ernst & Young
Personnummer 197110240251
fredric.havren@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2023-03-23 15:33:47 CET (+0100)

Marianne Förander (MF)
Ernst & Young
Personnummer 6708101222
Marianne.Forander@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marianne Beatrice Förander"
Signerade 2023-03-23 14:58:05 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify