20240610002532

# Årsredovisning

## *HEBA Hyreslägenheter AB*

*559183-3610*

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Hyreslägenheter AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte särskilt anges visas alla belopp i tusental kr (SEK).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING SIDA


- Förvaltningsberättelse 2 - 3
- Resultaträkning 4
- Balansräkning 5 - 6
- Kassaflödesanalys 7
- Noter 8 - 13
- Underskrifter 13


FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i HEBA Hyreslägenheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2024-05-31

Patrik Emanuelsson, Verkställande direktör

20240619005553

# Årsredovisning

## *HEBA Hyreslägenheter AB*

*559183-3610*

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Hyreslägenheter AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte särskilt anges visas alla belopp i tusental kr (SEK).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING SIDA


- Förvaltningsberättelse 2 - 3
- Resultaträkning 4
- Balansräkning 5 - 6
- Kassaflödesanalys 7
- Noter 8 - 13
- Underskrifter 13


Transaction ID: [illegible] Signed: [illegible]

# *FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE*

VERKSAMHETEN

**Verksamhet och organisationen**
HEBA Hyreslägenheter AB är ett helägt dotterbolag till HEBA Fastighets AB (publ.) org nr: 556057-3981 med säte i Stockholm.
Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast och lös egendom samt idka annan därmed förenlig verksamhet.
Bolaget har inte haft några anställda under året. Administration sköts av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB i Stockholm, i övrigt föreligger inga transaktioner med närstående bolag eller fysiska personer.
Lån från koncernbolag löper med marknadsmässiga villkor, i övrigt föreligger inga andra transaktioner med närstående bolag eller fysiska personer. Inga arvoden har utgått till styrelsen.

**Framtiden**
HEBA-koncernens avsikt är att fortsätta växa i Stockholmsregionen.

**Investeringar och försäljningar**
Inga förändringar har skett under året.

**Risker och osäkerhetsfaktorer**
Bolaget största tillgångspost är aktier i dotterbolag. Bedömning av värdet sker årligen. Bolaget är även exponerat avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 2.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | **2301-2312** | **2201-2212** | **2101-2112** | **2001-2012** | **1901-1912** |
|---|---|---|---|---|---|
| Resultat efter finansiella poster | 279 | 702 | -1 491 | -973 | 116 876 |
| Balansomslutning | 383 384 | 542 132 | 79 056 | 104 034 | 117 125 |
| Soliditet % | 1 | 0,14 | 0,05 | 0,05 | 99,17 |

20240610025S4

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Beloppen i förändringar i eget kapital är angivna i hela kronor.

| | **Aktiekapital** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 29 127 | 703 362 | **782 489** |
| *Resultatdisposition enl bolagsstämman:* | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 703 362 | -703 362 | **0** |
| Aktieägartillskott | | 900 000 | | **900 000** |
| Årets resultat | | | 278 706 | **278 706** |
| **Belopp vid årets utgång** | **50 000** | **1 632 489** | **278 706** | **1 961 195** |

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i hela kronor.

| | |
|---|---|
| *Medel att disponera:* | |
| Balanserat resultat | 1 632 489 |
| Årets resultat | 278 706 |
| *Summa* | *1 911 195* |
| | |
| *Förslag till disposition:* | |
| Balanseras i ny räkning | 1 911 195 |
| *Summa* | *1 911 195* |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handlingsid: fb222115a732d698384 Signerat BF: 10.06.2024

# *RESULTATRÄKNING*

1, 2, 3, 4

| | | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| Rörelsekostnader | | – | -1 |
| ***Rörelseresultat*** | | **–** | ***-1*** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 2 434 | 2 000 |
| Ränteintäkter | 5 | 10 370 | 11 169 |
| Räntekostnader | 6 | -12 525 | -12 466 |
| **Summa finansiella poster** | | **279** | **703** |
| ***Resultat efter finansiella poster*** | | ***279*** | ***702*** |
| ***Resultat före skatt*** | | ***279*** | ***702*** |
| **Skatter** | | | |
| Skatt på årets resultat | 7 | – | 1 |
| ***Årets resultat*** | | ***279*** | ***703*** |

# *BALANSRÄKNING*

1, 2

20240610025555

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Aktier i dotterföretag | 8 | 79 149 | 81 764 |
| Fordringar hos koncernföretag | 9 | 300 616 | 458 318 |
| Uppskjuten skattefordran | | 13 | – |
| *Summa finansiella anläggningstillgångar* | | *379 778* | *540 082* |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **379 778** | **540 082** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 10 | 2 000 | 2 000 |
| Övriga fordringar | | 1 556 | – |
| *Summa kortfristiga fordringar* | | *3 556* | *2 000* |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | 11 | 50 | 50 |
| *Summa kassa och bank* | | *50* | *50* |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **3 606** | **2 050** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **383 384** | **542 132** |

Transaction ID 20220[illegible]28698284 Signerat PF LK, CH, FH

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | 12 | 50 | 50 |
| *Summa bundet eget kapital* | | *50* | *50* |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 1 632 | 29 |
| Årets resultat | | 279 | 703 |
| *Summa fritt eget kapital* | | *1 911* | *732* |
| **Summa eget kapital** | | **1 961** | **782** |
| **Avsättningar** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 13 | – | -13 |
| **Summa avsättningar** | | **–** | **-13** |
| **Långfristiga skulder** | **14** | | |
| Skulder till koncernföretag | 15 | 379 503 | 540 595 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **379 503** | **540 595** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | 16 | – | 768 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 920 | – |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **1 920** | **768** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **383 384** | **542 132** |

20240610002556

# *KASSAFLÖDESANALYS* 1

| | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | – | -1 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | – | -1 |
| Erhållna räntor | 10 370 | 11 169 |
| Erlagd ränta | -12 525 | -12 466 |
| *Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital* | *-2 155* | *-1 299* |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -1 557 | 1 700 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 1 152 | 768 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **-2 560** | **1 169** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Avyttring av aktier i dotterföretag | 434 | – |
| Avyttring av finansiella tillgångar | 2 616 | – |
| Investering i aktier i dotterbolag | – | -805 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **3 050** | **-805** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Erhållna aktieägartillskott | 900 | – |
| Anteciperad utdelning | 2 000 | – |
| Förändring av långfristiga fordringar | 157 702 | 254 831 |
| Förändring av långfristiga skulder | -161 092 | -255 195 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-490** | **-364** |
| **Årets kassaflöde** | **–** | **–** |
| **Likvida medel vid årets början** | **50** | **50** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **50** | **50** |

Transaktion 09222115557528698284 Signerad PE, DN, CH, FH

# *NOTER*

## Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

***Redovisnings- och värderingsprinciper***

HEBA Hyreslägenheter AB, org nr: 559183-3610, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. Bolagets verksamhet är att genom helägda bolag äga och förvalta fastigheter, företrädelsevis i Stockholmsområdet.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för HEBA Bostadsfastigheter AB 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 bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall 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.

Koncernredovisning
HEBA Hyreslägenheter AB har inte upprättat någon koncernredovisning enligt 7 kap 2§ årsredovisningslagen eftersom bolaget och dess dotterföretag i sin tur är dotterföretag till det överordnande moderbolaget HEBA Fastighets AB (publ.) org nr 556057-3981 med säte i Stockholm som upprättar koncernredovisning.

IFRS 16 Leasingavtal ersatte från och med 1 januari 2019 existerande standarder inom IFRS avseende redovisning av leasingavtal. RFR 2 innehåller ett undantag från de förändringar som IFRS kommer att medföra för leasingtagare och då bolaget har valt att tillämpa undantagsreglerna i RFR2 bedöms införandet av IFRS 16 ej haft någon effekt för bolaget.

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring av IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse och tillgångsförvärv genom att en ny definition av rörelse har intagits. I Praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett så kallat tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokeras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår.

20240510025757

## Not 2 FINANSIELL RISKHANTERING

HEBA Hyreslägenheter AB är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finasiella risker. Framförallt exponeras bolaget 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
Den räntebärande upplåningen medför att HEBA Hyreslägenheter AB exponeras för ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på bolagets finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid.

HEBA Hyreslägenheter AB har enbart koncerninterna lån som löper med en ränta på marknadsmässiga villkor.

## Not 3 REDOVISNINGSPRINCIPER

3.1 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 aktier i dotterföretag. Där kan bedömningarna av dotterbolagens resultat och ställning ge en betydande påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning.

3.2 AKTIER I DOTTERFÖRETAG
Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

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

3.4 NEDSKRIVNINGAR
Nedskrivning sker när det redovisade värdet överstiger det s k återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

3.5 ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER
Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som " Andra 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 skulder har en löptid kortare än 1 år.

Transaktion 09222115557506698384 Signerad BE, LK, CH, FH

3.6 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. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.
Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i balansräkningen. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen.

## Not 4 FINANSIELLA INSTRUMENT

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

| Not 5 Ränteintäkter | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, koncern | 10 370 | 11 169 |

| Not 6 Räntekostnader | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Räntekostnader, koncern | -12 525 | -12 466 |

| Not 7 Inkomstskatt | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar: | | |
| *Redovisad skatt i resultaträkningen* | | |
| Förändring av uppskjuten skatt underskott | – | -1 |
| *Summa redovisad skatt* | – | *-1* |
| *Avstämning av effektiv skattesats* | | |
| Resultat före skatt | 279 | 702 |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) % | 57 | 145 |
| Skatteffekt ränteavdragsbegränsing | 444 | 267 |
| Skattefri utdelning på aktier i dotterbolag | -501 | -412 |
| Övriga skattemässiga justeringar | – | -1 |
| *Summa redovisad skatt* | *0* | *-1* |

20240610002538

| Not 8 Aktier i dotterföretag | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 81 764 | 80 959 |
| *Förändringar av anskaffningsvärden* | | |
| Inköp | 2 576 | 805 |
| Försäljningar | -5 191 | – |
| Utgående anskaffningsvärden | 79 149 | 81 764 |
| **Redovisat värde** | **79 149** | **81 764** |

| **Dotterföretag** | **Org.nr** | **Säte** | | |
|---|---|---|---|---|
| HEBA Vallentuna Blå AB | 559152-8939 | Stockholm | | |
| Antal andelar | | | 50 000 | 50 000 |
| Kapitalandel | | | 100 | 100 |
| Redovisat värde | | | 75 501 | 75 501 |

| **Dotterföretag** | **Org.nr** | **Säte** | | |
|---|---|---|---|---|
| HEBA Vallentuna Grön AB | 559197-9934 | Stockholm | | |
| Antal andelar | | | 0 | 50 000 |
| Kapitalandel | | | 0 | 100 |
| Redovisat värde | | | 0 | 5 191 |

| **Dotterföretag** | **Org.nr** | **Säte** | | |
|---|---|---|---|---|
| HEBA Gråalen 1 AB | 559041-8538 | Stockholm | | |
| Antal andelar | | | 50 000 | 50 000 |
| Kapitalandel | | | 100 | 100 |
| Redovisat värde | | | 3 648 | 1 072 |

| Not 9 Fordran hos koncernföretag | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| HEBA Gråalen 1 AB | 121 390 | 117 331 |
| HEBA Vallentuna Grön AB | 0 | 166 074 |
| HEBA Vallentuna Blå AB | 179 226 | 174 914 |
| | **300 616** | **458 318** |

| Not 10 Kortfristiga fordringar koncernföretag | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| HEBA Gråalen 1 AB | 2 000 | 0 |
| Heba Vallentuna Grön AB | 0 | 2 000 |
| | **2 000** | **2 000** |

Transaction 09222115557515698284 Signerat PELINCHEH

| Not 11 Likvida medel | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Kassa och bank | 50 | 50 |
| | **50** | **50** |

Likvida medel består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen. Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

Not 12 Aktiekapital

| **Aktiekapital** | **Antal** | **Aktiekapital** | **Röster a'** | **Summa röster** |
|---|---|---|---|---|
| Serie A | 500 | 50 | 1 | 500 |

| Not 13 Uppskjuten skatteskuld | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående balans | 0 | -187 |
| Förändring enligt resultaträkningen | 0 | 200 |
| **Utgående balans** | **0** | **13** |

| Not 14 Förfallotid skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| *Räntebärande skulder* | | |
| med förfallotidpunkt efter 5 år | 379 503 | 540 595 |

| Not 15 Räntebärande skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| HEBA Fastighets AB | 379 503 | 540 595 |
| | **379 503** | **540 595** |

Utestående koncernskulder löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

| Not 16 Kortfristiga skulder koncernföretag | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| HEBA Fastighets AB | 0 | 768 |
| | **0** | **768** |

Not 17 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

## Not 18 Transaktioner med närstående

Några koncerninterna inköp eller någon koncernintern försäljning har inte skett.

## *UNDERSKRIFTER*

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Lennart Karlsson
Styrelseordförande

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557518698384

## Dokument

HEBA Hyreslägenheter AB ÅR 2023
Huvuddokument
13 sidor
*Startades 2024-05-30 09:19:02 CEST (+0200) av Tomas Hedbäck (TH)*
*Färdigställt 2024-05-31 15:26:05 CEST (+0200)*

## Initierare

Tomas Hedbäck (TH)
Heba Fastighets AB
*tomas.hedback@hebafast.se*

## Signerare

Patrik Emanuelsson (PE)
*patrik.emanuelsson@hebafast.se*
*Signerade 2024-05-30 19:51:34 CEST (+0200)*

Christina Holmberg (CH)
*christina.holmbergh@lansen.nu*
*Signerade 2024-05-30 11:01:01 CEST (+0200)*

Lennart Karlsson (LK)
*edicoreab@gmail.com*
*Signerade 2024-05-30 10:31:19 CEST (+0200)*

Fredric Hävrén (FH)
Ernst & Young AB
*fredric.havren@se.ey.com*
*Signerade 2024-05-31 15:26:05 CEST (+0200)*

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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HEBA Hyreslägenheter AB, org.nr 559183-3610

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HEBA Hyreslägenheter AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HEBA Hyreslägenheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *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 HEBA Hyreslägenheter AB 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen 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.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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.

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, 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 direktörens använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Penneo dokumentnyckel: PFMSC-TSMJQ-L8FNU-5MKHE-D1E0P-G7WEG

Building a better working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av HEBA Hyreslägenheter AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt 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 HEBA Hyreslägenheter AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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. Den 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 full-göras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvalt-ningen 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm Den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: PFMSC-TSMJQ-L8FNU-5MKHE-D1E0P-G7WEG

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

**Fredric Hävrén**
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Ernst & Young AB
*Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[…]b5a9868d49b12*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2024-05-31 13:46:32 UTC*

*Penneo dokumentnyckel: PFMSC-TSMJQ-L8FNU-5MKHE-D1E0P-G7MEG*

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

Heba

# AR.25

## Introduktion

Heba i korthet 3
2023 i korthet 4
Vd har ordet 7
Varför investera i Heba 11

## Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba 13
Hebas inriktning på marknaden 14
Hyresregleringen 19
Intervju - Finansiering 21
Strategiskt ramverk 24
Mål för hållbar och lönsam tillväxt 25
Affärsmodell 31
Intervju - Varumärket 32

## Hållbarhet

Intervju - Hållbar finansiering 36
Hållbarhet i korthet 38
Våra tre fokusområden 39
Vår organisation 41
Vår roll i samhället 43
Vår miljö 47

## Verksamhet

Våra fastigheter 57
Intervju - Samhällsfastigheter 60
Vårt fastighetsbestånd 63
Fastighetsutveckling 64
Nyproduktion 67
Risker 70
Värdering 74
Marknadsvärdering 75
Hebas aktie 76
Kapitalstruktur och finansiering 78

## Bolagsstyrning

Ordföranden har ordet 81
Bolagsstyrningsrapport 82
Styrelse 86
Ledning 87

## Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse 89
Koncernens räkningar 93
Moderbolagets räkningar 98
Noter 101
Förslag till vinstdisposition 121
Årsredovisningens undertecknande 122
Revisionsberättelse 123
Fem år i sammandrag 127

## Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsredovisning 129
Hållbarhetsnoter 132
GRI-index 135
Revisorns yttrande 138

## Övrigt

Definitioner 139
Fastighetsförteckning 140
Årsstämma 142
Finansiell kalender 142


Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen framgår av sidan 129.

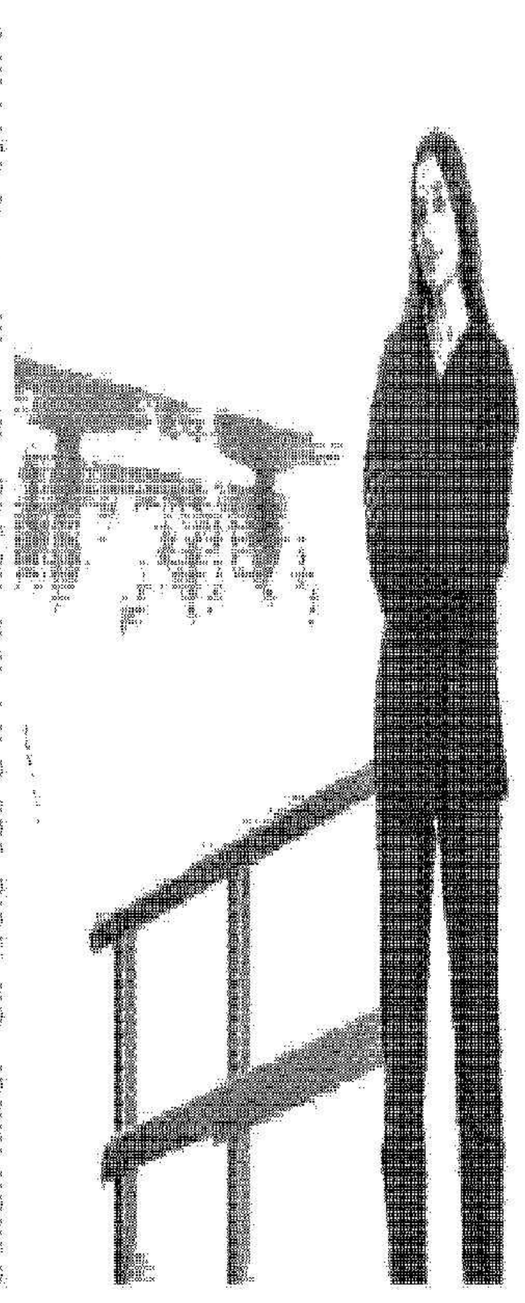
INTERVJUER



Hanna Franzén, CFO
Läs intervjun →



Eva Wase, Kommunikationschef
Läs intervjun →



Andréa Uggla, Finansekonom
Läs intervjun →



Fredrik Melander, Ansvarig förvaltare för samhällsfastigheter. Läs intervjun →

Innehåll

Introduktion

Heba i korthet

2023 i korthet

Vårdar och växer

Varför investera i Heba

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

Heba är en hållbar och långsiktig aktör på fastighetsmarknaden. Vi utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter med centrala lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Med stark finansiell ställning, stort kunnande och lokal närvaro har vi i över 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. Vi arbetar ständigt för att stärka intjäningen och behålla vår starka finansiella ställning.

Heba – en tryggare värd.

# Moderna och hållbara bostäder för livets alla faser

Innehåll

Introduktion

Heba i korthet

2023 i korthet

Vd har ordet

Varför investera i Heba

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

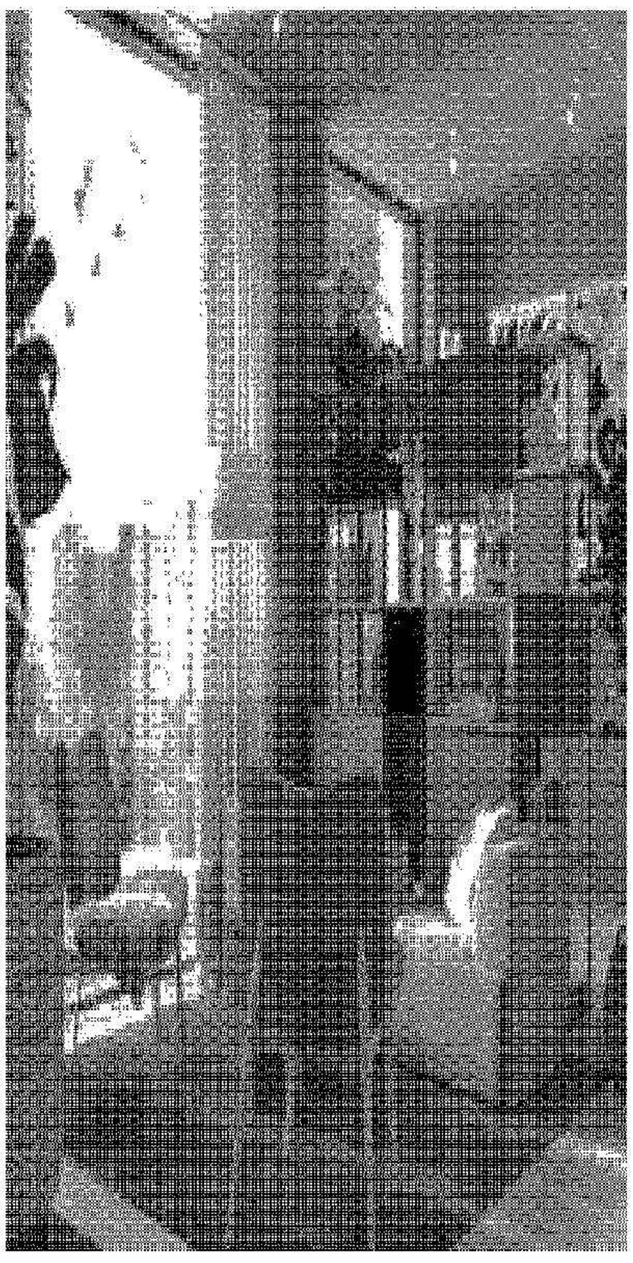
Finansiella rapporter

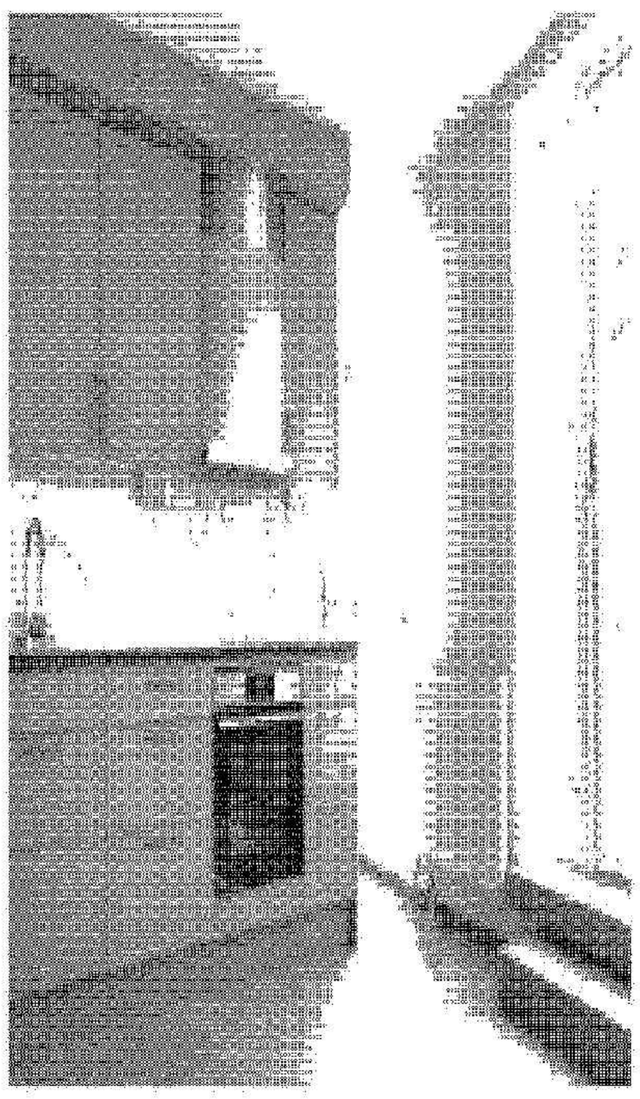
Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 2023 i korthet

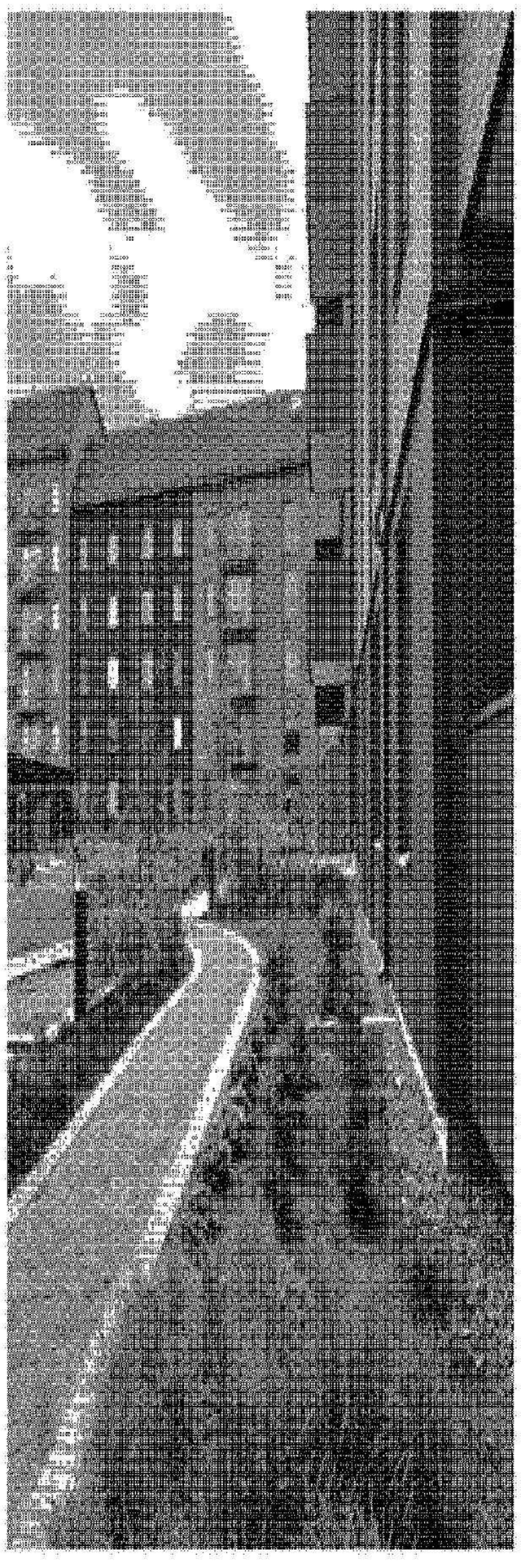
Heba äger 56 fastigheter varav 46 hyresfastigheter och 10 samhällsfastigheter, med ett marknadsvärde om 12,8 (15,7) mdkr per 31 december 2023.





## Inflyttningar i nyproduktion

I Hebas nyproducerade fastighet i Enköping har hyresgäster flyttat in under 2023. Heba har fler nyproduktioner på gång. Läs mer på sidorna 67-69.



## Ett modernt bestånd

Arbetet med Hebas renoveringsprogram har högt tempo. De senaste tio åren har 1 400 lägenheter renoverats med stambyten och energieffektiviseringar. Från våren 2024 återstår endast 98 lägenheter att renovera. När även dessa är klara år 2028, kommer hela fastighetsbeståndet vara modernt. Läs mer på sidorna 64-66.

## Heba lanserar coworking

Under året har vi gjort förarbetet inför lanseringen av vårt nya coworkingkoncept, Close to home.
Läs mer på sidan 23.

## Hållbart pilotprojekt

Vi har renoverat 40 lägenheter med hållbara lösningar, för att pröva nya tillvägagångssätt som kan minska klimatpåverkan vid renovering. Läs mer på sidan 34.

Innehåll

Introduktion

Heba i korthet

2023 i korthet

Vd har ordet

Varför investera i Heba

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

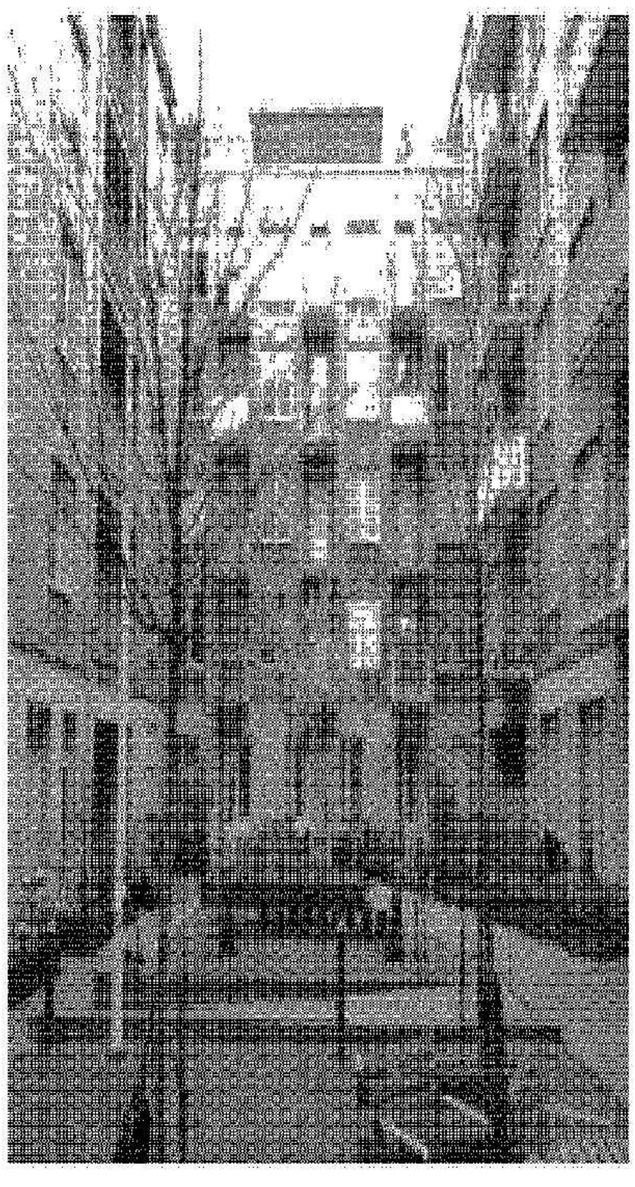
Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

## Satsning på samhällsfastigheter

Heba har som mål att öka samhällsfastigheternas andel av driftnettot. I slutet av året kom 24 procent av driftnettot från samhällsfastigheter.
Läs mer på sidorna 58, 60-62.



Förvaltningsresultat, mkr

**270,7** (238,3)

Belåningsgrad

**44,1%** (47,9)

## Nytt ramverk för hållbar finansiering

Arbetet med Hebas ramverk för grön och hållbarhetslänkad finansiering, har belönats med högsta betyg av Morningstar Sustainalytics. Läs mer på sidorna 36-37.

## Ökad tillgänglighet för hyresgäster

I slutet av år 2023 hade 81 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 sidan 18, 30.

## Sänkt belåningsgraden med 4 procentenheter

Under 2023 har Heba framgångsrikt genomfört tre större fastighetsförsäljningar och därmed kunnat amortera banklån och obligationer för nästan två miljarder kronor. Belåningsgraden är nu nere på 44 procent.
Läs mer på sidan 21-22.



## Laddbara p-platser

Under året har utrullningen av elbilsladdning på alla våra parkeringsplatser fortsatt. År 2030 ska samtliga p-platser ha möjlighet till elladdning.
Läs mer på sida 50-51.

## Nya finansiella mål

Läs mer på sidan 26

Innehåll

Introduktion
Heba i korthet
2023 i korthet
Vd har ordet
Varför investera i Heba

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

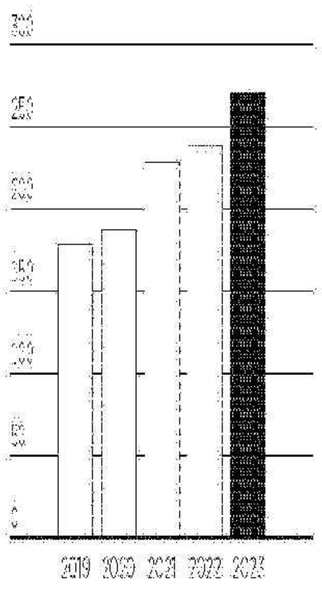
Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Nyckeltal 2023

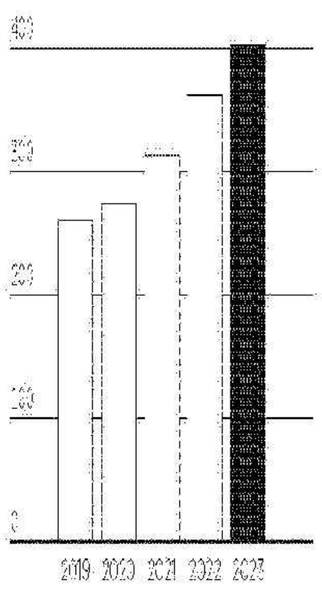
Förvaltningsresultat, mkr

271



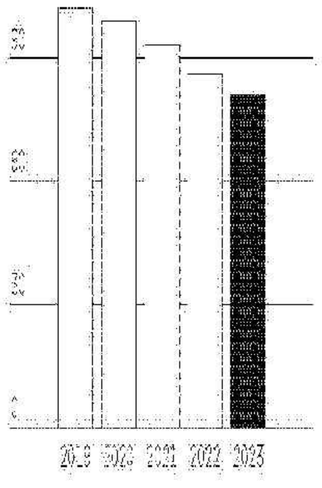

Driftsöverskott, mkr

402




Energianvändning
graddagskorrigerad, kWh/kvm

81




| | | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | Hyresintäkter, mkr | 565,7 | 509,9 |
| | Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm | 284,6 | 282,9 |
| | Direktavkastning, % | 3,2 | 2,3 |
| | Bokfört värde per kvm, kr | 50 068 | 51 344 |
| Finansiella nyckeltal | Kassaflöde, mkr | 252,1 | 196,6 |
| | Investeringar, mkr | 331,2 | 1 648,8 |
| | Genomsnittsränta, % | 2,2 | 2,3 |
| | Förvaltningsmarginal, % | 47,9 | 46,7 |
| | Belåningsgrad, % | 44,1 | 47,9 |
| | Nettobelåningsgrad, % | 43,1 | 48,3 |
| | Överskottsgrad, % | 71,1 | 70,9 |
| Hållbarhetsdata | Växthusgasutsläpp (Scope 1, 2 och 3), ton $CO_2e$ | 5 977 | 13 176 |
| | Miljöcertifierad yta, % | 21 | 21 |
| | NKI (genomförs vartannat år) | 85,7 | - |
| | Total sjukfrånvaro, % | 2 | 3 |
| Data per aktie | Resultat efter skatt, kr | -4,31 | -0,82 |
| | Utdelning (2023 förslag), kr | 0,52 | 0,45 |
| | Börskurs den 31 december, kr | 35,45 | 36,30 |
| | Substansvärde (NAV), kr | 46,42 | 52,73 |

Innehåll

Introduktion

Heba i korthet

2023 i korthet

VD har ordet

Varför investera i Heba

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Konsoliderade och finansierade.

Med stigande räntor, ökad inflation, oroligheter i samhället och en alltmer konfliktfylld omvärld är det lätt att bli pessimist. Inte minst om man är verksam inom fastighetssektorn, där flera bolag drabbats mycket hårt under 2023. Men i denna minst sagt turbulenta tid står Heba starkt, ja kanske starkare än någonsin. Det kanske låter paradoxalt men under 2023 har vi på flera områden lyckats prestera bättre än någonsin tidigare.

# ”Rustad för framtiden.”

Innehåll

Introduktion

Heba i korthet

2023 i korthet

VD har ordet

Varför investera i Heba

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

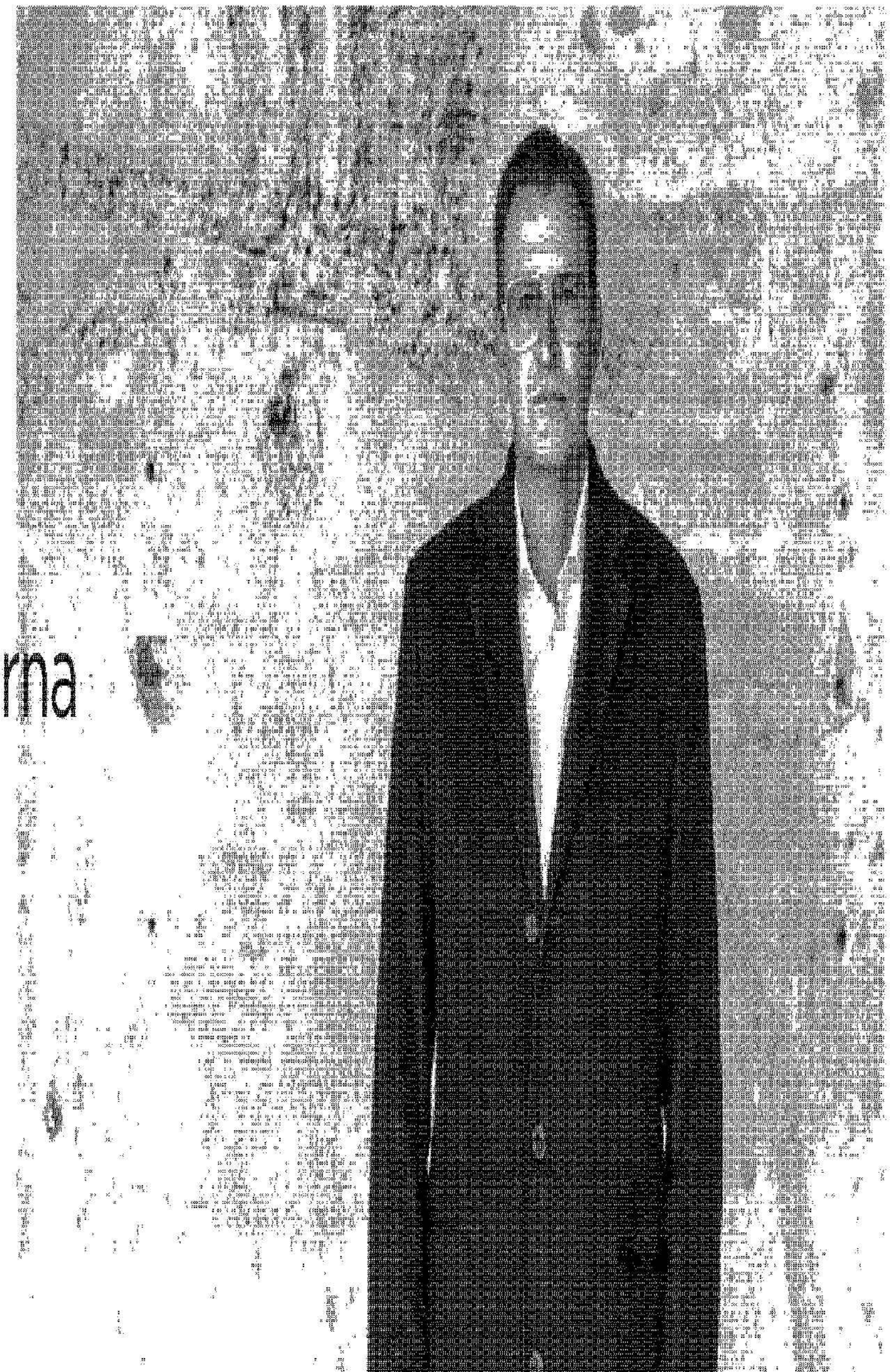
Den romerska filosofen Vergilius lär ha varit fader till uttrycket "Genom svårigheterna mot stjärnorna". Under ett av fastighetsbranschens allra svåraste år på länge och med ett antal kriser i samhället har vi navigerat rätt. Vi gör vårt bästa förvaltningsresultat någonsin med 270,7 mkr vilket är en förbättring med 13,6 procent mot föregående år och vi står starkare än någonsin tidigare.

Vi har gått från en belåningsgrad på 48 procent ner till 44 procent genom ett antal strategiskt gjorda försäljningar av nästan helt obelånade fastigheter med relativt lägre avkastningsgrad. Vi har fått bra betalt, 2 miljarder sammanlagt. Det finns inget behov av att ta in ytterligare kapital, utan vi står finansiellt starka även om det höga ränteläget kan komma att bestå en längre tid.

Vi sätter fler rekord. Överskottsgraden 71 procent, är den bästa någonsin. Energianvändningen 81 kWh/kvm är rekordlåg. NKI:n får toppbetyg med serviceindex 85,7 och trygghetsindex 87,4.

Det finns flera skäl till årets starka siffror. För det första har Hebas förutsättningar varit gynnsamma. Skillnaden är stor mellan de olika bolagen i fastighetssektorn, även om alla ofta dras över en kam. Ett enskilt bolags problem projiceras lätt på andra. Vi särskiljer oss genom att ha skapat en väl avvägd långsiktig portfölj med hyresfastigheter och samhällsfastigheter, med bra värderingar i attraktiva områden. Vi har sedan 2018 balanserat om vår portfölj och ökat innehavet av samhällfastigheter som bättre står emot inflationen och har en högre avkastning, och efter vårt förvärv av två äldreboenden under 2024 kommer 27 procent av vårt driftsnetto från just samhällsfastigheter.

För det andra så har vi med lyhördhet, skarp analys och hårt målmedvetet arbete, i tätt samarbete med en stark och trygg styrelse, lyckats ställa om till den nya omvärlden. Som ett obyråkratiskt lite mindre bolag kan vi fort gå från ord till handling. Väldigt tidigt förutsåg vi var konjunktur, räntor och inflation skulle ta vägen och vi var mycket snabba på att ställa om. Vi har gått från stora investeringar, uppåt 1,6 miljarder kronor 2022, till att enbart genomföra nödvändiga investeringar under 2023. Och tidigt refinansierade vi flera lån innan det skulle bli trångt i dörren till bankerna.



# ”Genom svårigheterna mot stjärnorna”

Innehåll

Introduktion
Heba i korthet
2023 i korthet
VD har ordet
Varför investera i Heba

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt



”Vårt mål är att vi i förvaltningen ska vara klimatneutrala år 2030 och hela verksamheten 2045”.

I en mörk ekonomisk omvärld är det lätt att ägna all sin energi åt att trimma ekonomi och förvaltning och glömma vår tids allra viktigaste fråga: Hållbarhet.

Som ett bolag med långt framåtperspektiv har vi, tiderna till trots, arbetat hårt på området och gjort konkreta framsteg under året. Vi beslöt för flera år sedan att arbeta med FN:s hållbarhetsmål som ledstjärna, och vårt mål är att vi i förvaltningen ska vara klimatneutrala år 2030 och hela verksamheten 2045.

För företag i vår bransch är det relativt enkelt att plocka ner de lägt hängande frukterna i form av minskad energianvändning vid uppvärmning. Det har vi givetvis redan gjort och vi har nu vad jag vågar påstå branschens lägsta energiförbrukning per kvadratmeter, 81 kWh/kvm. Men perspektivet måste vara bredare och insatserna sättas in på alla områden både i närtid och på lång sikt. Vi har bytt ut hela vår bilflotta till elbilar och beslutat att alla våra parkeringsplatser ska ha möjlighet till laddning från 2030. Vi skriver hållbara hyreskontrakt där hyresgästerna förbinder sig att teckna gröna elavtal och källsortera.

För att klara de långsiktiga målen har vi tecknat en avsiktsförklaring med Stockholm Exergi att bli en del av deras satsning på koldioxidinfångning. Vi genomför fysiska klimatriskanalyser på samtliga våra fastigheter en gång per år, vilket vi är först med i vår bransch. Detta görs för att bättre och snabbare kunna hantera extremväder då blåst, vattenflöden och höga temperaturer kan drabba de boende. En konkret åtgärd är att vi nu har installerat förstärkt kyla vid alla våra fastigheter som innehåller äldreboenden.

Vi satsar nu också på att halvera miljöbelastningen i all vår nyproduktion från 2025. Detta är mycket utmanande eftersom över 70 procent av komponenterna i en nybyggnation består av cement, som ju ännu inte är fossilfri.

När det gäller renoveringsprojekt har vi infört aktiva materialval där vi granskar miljöbelastningen vid tillverkning av allt material och alla produkter som köps in.

För att klara hållbarheten så är det vårt ansvar att kontinuerligt öka vår egen och våra leverantörers kunskap så att vi alla vet var vi kan förbättra hållbarhetsparametrarna. Och sedan måste vi ha grundinställningen att hållbarhetsfrågan snarare kan lösas genom innovation, och inte genom en tillbakagång till hur det var förr.

Innehåll

Introduktion
Heba i korthet
2023 i korthet
VD har ordet
Varför investera i Heba
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

# ”Jag vill verkligen tacka alla medarbetare som varje dag gör ett fantastiskt arbete för att hyresgästerna ska trivas och vara nöjda”.

Vad jag också gläder mig åt är 2023 års hyresgästundersökning, där vårt trygghetsindex kom upp till 87,4 procent, det bästa resultatet någonsin. Svarsfrekvensen var över 76 procent. Vi är riktigt stolta över det fina resultatet. Jag vill verkligen tacka alla medarbetare som varje dag gör ett fantastiskt arbete för att hyresgästerna ska trivas och vara nöjda.

Jag ser med viss tillförsikt fram emot kommande år. I skrivande stund har inflationstrycket börjat lätta något och en viss ljusning i konjunkturen kan skönjas. I vår värld börjar nu många lära sig skilja mellan de olika fastighetsbolagens situation. Långsiktiga välskötta bolag med rätt strategiskt fokus har trots svackan i branschen klarat sig bra, medan andra bolag har stora och svårbemästrade problem. Jag är väldigt stolt över att vi tillhör de förstnämnda. Med årets goda resultat har vi kunnat positionera oss väl inför framtiden. Vi har skapat ett långsiktigt och starkt Heba, med bra fastighetsinnehav, ett helrenoverat bestånd och en väl avpassad projektportfölj i Stockholm. Vi kan agera direkt när vår omvärld börjar se ljusare ut. Och det hoppas vi alla att den gör snart.

**Patrik Emanuelsson**
Verkställande direktör Heba



Innehåll

Introduktion

Heba i korthet

2023 i korthet

Vd har ordet

Varför investera i Heba

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Varför investera i Heba

För den långsiktiga investeraren.

En trygg och hållbar placering för den som bryr sig om kvalitet.

Heba är den hållbara aktören.

Heba är i framkant vad gäller att driva en ansvarstagande verksamhet.
Hållbarhet präglar hela verksamheten och är en aspekt i samtliga beslut som fattas.

## Stabil tillväxt genom förvärv och byggmästarroll.

Våra förvärv ger pengar in i verksamheten tack vare stark finansiell ställning och effektiv organisation. Framåt tar vi gärna en byggmästarroll där vi bygger både för att äga och sälja.

## Effektiv verksamhet.

Vi agerar med yrkesstolthet i allt vi gör. Vi strävar efter att göra saker föredömligt bra. Vår starka finansiella ställning, nöjda hyresgäster, ramverket för grön och hållbar finansiering, kostnadseffektiv verksamhet, energianvändningen, nur vi agerat optimalt i både uppgång och nedgång med bibehållen fin intjäningsförmåga.

## Trygga segment.

Hyresbostäder och samhällsfastigheter har stor efterfrågan. Samhällsfastigheter med äldreboende har långa hyreskontrakt som uppdateras enligt index.

## Stark finansiell ställning.

Låg genomsnittsränta, välbalanserad finansering, starka nyckeltal i kombination med effektiv förvaltning kommer ge resultat när fastighetsvärdena går upp igen.

## Stabil utdelare.

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

## Attraktiva fastigheter på attraktiv marknad.

Våra moderna fastigheter ligger med centrala lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen.

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Omvärlden och Hebia
Hebias inriktning på marknaden
Hyresregleringen
Intervju - Finansiering
Strategiskt ramverk
Mål för hållbar och lönsam tillväxt
Affärsmodell
Intervju - Varumärket
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

# Omvärld och strategi

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Omvärlden och Heba

Det finns flera omvärlds-faktorer som påverkar Hebas möjligheter, både när det gäller att nå affärsmålen och att bidra till samhällsutveck-lingen. Här är de viktigaste faktorerna som påverkar Heba och som bolaget aktivt följer och arbetar med:

### Bostadsbrist

Den expansiva Stockholmsregionen, där Heba är verk-samt, dras med bostadsbrist sedan lång tid tillbaka. Bristen på bostäder väntas öka i regionen eftersom bostadsbyggandet har bromsat in till följd av stigande räntor och högre byggkostnader. Heba står redo att börja bygga när förutsättningarna blir de rätta.

### Klimatförändringar

Alla samhällsaktörer behöver ställa om och verka för att minska utsläppen av växthusgaser. För fastighets-branschen är energibesparande åtgärder (scope 1, 2) särskilt prioriterade, men den största påverkan finns inom nyproduktion (scope 3). Heba arbetar aktivt med åtgärder på alla scope-nivåer.

### Globala risker och geopolitik

Centralbankens stödinsatser efter pandemin drev upp inflationen och logistiken i Europa sattes ur spel, vilket orsakade prisökningar på byggmaterial. De höjda rän-torna för att motverka inflationen har gjort att nypro-duktionen stannat av, betalningssvårigheter för lån har blivit ett faktum liksom sänkta fastighetsvärden. Till det kommer det osäkra geopolitiska läget med väpnade konflikter som till exempel påverkar energipriserna. Heba följer utvecklingen noga.

### AI - ny verklighet och nya möjligheter

AI, Artificiell Intelligens, skapar snabbt nya förutsätt-ningar och möjligheter för hela samhället. I fastighets-branschen finns nya möjligheter att samordna de fastighetstekniska systemen för att effektivisera fastig-hetsförvaltningen. Det kan gälla digitala verktyg för övervakning av energi- och vattenanvändning, digital besiktning och processautomatisering. Detta kan Heba utnyttja.

### Befolkningspyramiden

Antalet invånare som är 80 år eller äldre kommer enligt SCB att öka med 50 procent mellan 2019 och 2030. Behovet av äldreboenden kommer därmed att öka. Fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter och äldre-boenden växer också på grund av att många av de äldre anläggningarna inte möter dagens krav och därför måste renoveras eller avvecklas. Här finns en stor marknads-potential för Heba.

### Otrygghet

Brott och gängkriminaliteten har under 2023 ökat. För fastighetsbranschen är den faktiska och upplevda trygg-heten i fastigheten och området en viktig faktor. Heba har i kundundersökningar höga resultat i trygghets-mätningar och arbetar målinriktat vidare med frågorna.

### Energifrågan

Vi står inför en omfattande elektrifiering i omställningen till ett hållbart samhälle. Energiproduktion och över-föring ligger högt upp på samhällsagendan. Även här följer vi frågan nära.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Hebas

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Hebas inriktning på marknaden

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter med centrala lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap. Nedan lyfter vi fram våra strategier kopplat till trender och marknad.

# En marknad präglad av avvaktan och osäkerhet

Geopolitisk oro präglade världen under hela 2023. Den försämrade makroekonomiska utvecklingen gjorde att likviditeten i kapitalmarknaden för fastighetsbolag försämrades kraftigt med högre finansieringskostnader som följd och en lägre transaktionsaktivitet. Byggkonjunkturen har försvagats i hela landet och Hebas marknader, Stockholmsregionen och Mälardalen, är också påverkade.

## Proaktivt arbete för stabilt resultat

Genom att agera proaktivt med olika åtgärder för att stärka den finansiella ställningen kopplat till ökade räntekostnader, har Heba sålt lågavkastande fastigheter, löst och förlängt lån, och pausat projekt.

Som svar på de ökade energipriserna har Heba säkrat elpriserna i avtal fram till 2026. Den höga inflationen har under året orsakat höjningar på avgifter och skatter, men den har också påverkat hyresförhandlingarna, där höjda hyror ger högre hyresintäkter. Vi har återköpt obligationer, omstrukturerat och avtalat om framtidsstartade ränteswappar och säkrat intäkter och kostnader.



Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Stor efterfrågan på bostäder



För att möta efterfrågan har Heba som mål att fortsätta växa i Stockholmsregionen och Mälardalen med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter.

I Stockholmsregionen är efterfrågan på hyresbostäder mycket hög. Efterfrågan drivs av inflyttning till storstadsregionen och hög befolkningskoncentration. Av alla som är registrerade i kön hos Bostadsförmedlingen i Stockholm var 12 procent, det vill säga 102 400 personer, aktivt bostadssökande under 2023. Genomsnittlig kötid för att få en hyresrätt via Bostadsförmedlingen i Stockholm var 9,0 år. Genomsnittliga kötiden till Hebas lägenheter i samma kö var 10,7 år. För att möta den stora efterfrågan har Stockholms stad som målsättning att bygga 140 000 nya bostäder under perioden 2010–2035. I december 2022 hade 49 procent, 69 000 bostäder, påbörjats. Målet ska nås i en marknad med utmanande förutsättningar, där byggkonjunkturen har avstannat som följd av det ekonomiska läget. Dessutom råder brist på byggbar mark liksom på kvalificerad arbetskraft.

## Attraktivt bestånd

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. Under den svaga konjunkturen 2023 har Heba agerat förebyggande för att bibehålla en stark finansiell ställning och sålt lågavkastande fastigheter, för att kunna återuppta expansionen när marknadsläget vänder.

## En mer flexibel bostadsmarknad

För att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden erbjuder vi ungdomsbostäder för personer 18–25 år. Heba är också delägare i Colive som erbjuder delningsbostäder för personer 20–35 år.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

Vårt mål är att andelen samhälls-fastigheter av driftnettot ska öka. Under 2023 har andelen ökat till 24 procent, vilket ger stabilitet då hyreskontrakten är långa och indexreglerade.

## Hyresrätten fortsatt viktig del av bostadsmarknad

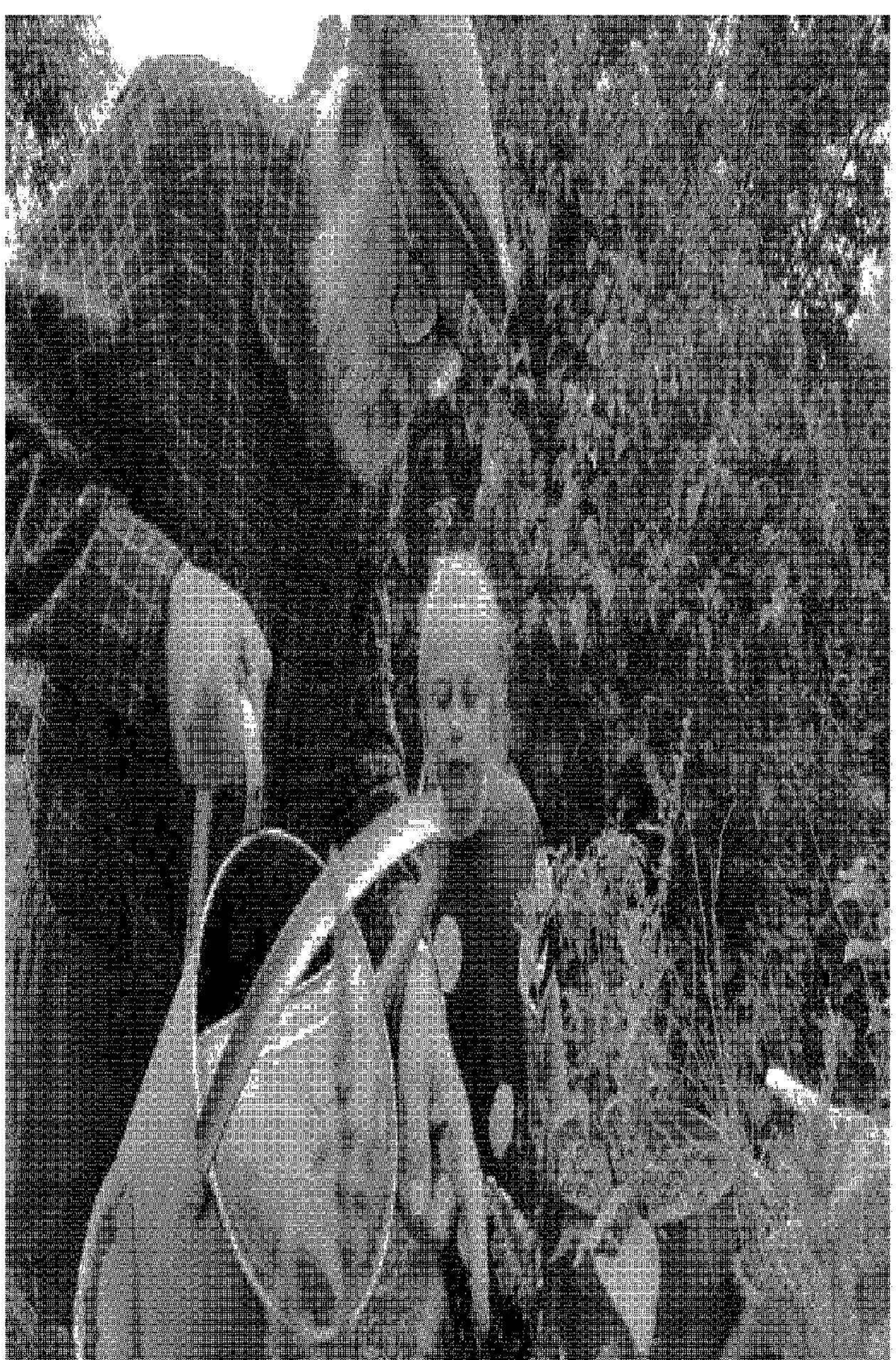
Hyresrätten är en trygg boendeform där de boende inte behöver tänka på underhåll och service. Den kräver inget kapital av hyresgästen, och bidrar därmed till flexibilitet och rörlighet på bostadsmarknaden. Ett tillräckligt utbud av hyresrätter är viktigt såväl för enskilda individer som för samhällets och näringslivets utveckling. Omkring en tredjedel av den vuxna befolkningen i Sverige bor i hyresrätt, enligt Hyresgästföreningen. Se sidan 19 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, Salem, Lidingö, Sollentuna, Täby, Vallentuna, Österåker, Norrtälje, Uppsala, Enköping och Nynäshamn. Närheten till kollektivtrafik, oftast spårbunden, är en av de faktorer Hebas områden har gemensamt. Hebas strategi är att fortsätta växa som fastighetsägare i Stockholmsregionen och Mälardalen i attraktiva lägen med god potential och goda kommunikationer.

## Långsiktig tillväxt

Heba växer genom förvärv, markanvisningar och ombyggnationer. Bolagets tillväxt sker via investeringar i hyresrätter och samhällsfastigheter, men även bostadsrätter via partnerskap och samarbeten. Vår riktning är att anamma byggmästarrollen, där vi bygger tre fastigheter säljer en och behåller två. För att stärka långsiktiga hyresintäkter investerar vi gärna i samhällsfastigheter, som har långa och indexreglerade hyreskontrakt med privata och offentliga aktörer.



## Öka andel samhällsfastigheter

Heba ägde i slutet av 2023 tio samhällsfastigheter som rymmer äldreboenden. Vårt mål är att andelen samhällsfastigheter av driftnettot ska öka. Under 2023 har andelen ökat till 24 procent, vilket ger stabilitet då hyreskontrakten är långa och indexreglerade. Efter förvärv i februari 2024 äger vi 12 samhällsfastigheter, motsvarande 27 procent av driftnettot. Heba förväntar sig en omställning till en ökad andel privatägda samhällsfastigheter. Vi tror att kommunerna i allt högre grad vill hyra i stället för att äga.

Hebas affärsidé är att erbjuda hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Det saknas idag en form av mellanboende för personer som inte orkar bo kvar i huset men som är för friska för äldreboende. Biståndsbedömda trygghetsboenden är ett alternativ som är funktionellt utformade och erbjuder stöd och hjälp till äldre i hemmiljö samt gemensamhetsytor för umgänge. Bara 24 av 90 kommuner har utnyttjat biståndsbedömt trygghetsboende som alternativ.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Hållbarhet

### Klimat

Hebas långsiktiga mål 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 aktiviteten för att nå dit är att begränsa verksamhetens indirekta utsläpp av växthusgaser. Målen ligger i stor utsträckning till grund för Hebas dagliga hållbarhetsarbete samt bolagets hållbarhetsstyrning.

För nyproduktionen krävs branschgemensamma insatser för att bli klimatneutral. Heba lägger stor vikt vid att bygga hus för framtiden, med ansvar för klimat och miljö. Från 2025 ska all nyproduktion som startas av Heba ha halverade utsläpp från byggskedet, med Boverkets aktuella värden som referens. Vi arbetar för att ha kontroll på våra leverantörskedjor, att leverantörerna agerar hållbart.

Vi utrustar befintliga fastigheter med bergvärme och solceller där det är lämpligt. Vi anpassar fastigheterna till klimatförändringar, utifrån genomförda kartläggningar av hur verksamheten påverkas av olika förändringar.

Som bidrag i omställningen till elektrifiering av samhället installerar vi laddmöjlighet vid alla våra parkeringsplatser.

### Trygghet

För att våra hyresgäster ska uppleva trygghet i sitt hem driver vi ett systematiskt trygghetsarbete. Vårens trygghetsindex visade 87,4 (+2,7). Det är glädjande högt sett till situationen med gängkriminalitet i samhället, som på olika sätt påverkar oss alla.

### Delningsekonomi

För att möta efterfrågan av flexibilitet vad gäller distansarbete satsar Heba på coworking, Heba Close to home. Först ut blir Heba Close to home i en av våra fastigheter i Norrtälje Hamn. Under 2023 har vi gjort en marknadsundersökning för konceptet och planerar för öppning under våren 2024.

För att skapa större flexibilitet på bostadsmarknaden kan nya boendeformer som collving fylla en funktion. Heba är delägare i Collve som erbjuder delningsbostäder för personer 20–35 år.

För att möta efterfrågan av flexibilitet vad gäller distansarbete satsar Heba på coworking, Heba Close to home.

# AI är vår nya verklighet

Utvecklingen av AI går fort och Heba följer aktivt utvecklingen för att över tid utnyttja tekniken effektivt i verksamheten.

### Digitalisering för en effektiv förvaltning

Heba arbetar aktivt med digitala lösningar för att effektivisera förvaltningen och öka servicen för hyresgästerna. 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.

### Digitalisering för ökad service

För att möta krav på tillgänglighet, flexibilitet och service söker vi kontinuerligt efter tekniska och kommunikativa lösningar. Nyligen lanserade Heba en ny hemsida för att öka tillgänglighet och service för både hyresgäster och investerare. Med boendeappen erbjuder vi service till hyresgästerna direkt i mobilen. Vi slutet av 2023 hade 81 procent av hyresgästerna laddat ner boendappen. En självklarhet är att hyresgästerna ska ha leverantörssäkert bredband med möjlighet till bra operatörer.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Branschutmaning: prisreglering på hyresmarknaden



Dr Haymanot Wachtmeister

Roll på Heba: Chefsjurist och Ansvarig för delmarknader

Den svenska bostadshyresmarknaden har varit underkastad hyresreglering genom olika regelverk sedan 1942 då en krislagstiftning infördes. Den sedan 1969 gällande hyresregleringen benämns bruksvärdessystemet och utgör resultatet av tvingande lagstiftning som begränsar individuell avtalsfrihet till förmån för det kollektiva förhandlingssystemet.

Kortfattat präglas det kollektiva förhandlingssystemet av Hyresgästföreningens dominerande ställning som en närmast ensam förhandlingspart gentemot både allmännyttan och landets privata hyresvärdar. Avsaknaden av effektiva rättsmedel som kan utgöra ett alternativ till uppgörelser med föreningen i kombination med kollektiva uppgörelsers normerande verkan vid domstolsprövning av hyrestvister, har i praktiken gett Hyresgästföreningen en monopolliknande prisreglerande funktion.

### Hyresgästföreningens förhandlingsmandat

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 har en majoritet av flerbostadshusen en förhandlingsordning. Den första förhandlade hyran sätts i samband med att en förhandlingsordning börjar gälla för huset - antingen vid nyproduktion eller vid en senare tidpunkt.

### Bruksvärdeshyra eller presumtionshyra för nyproduktion

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 förhandlas med hänsyn till bland annat produktionskostnader 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. Hovrättsbeslut under 2022 har medfört att presumtionshyror höjs mindre än övriga beståndet. Höjning efter bruksvärdesförhandlingar brukar ske efter att lägenheten genomgått renoverings- och moderniseringsarbete eftersom bruksvärdet höjs.

### Effektiv bortkoppling av marknadens prisbildningsmekanismer

Inom bruksvärdessystemet är prissättningen av lägenheten frånkopplad hyreskontrakt. Det innebär att priset för lägenheten inte får höjas utan uppgörelser med Hyresgästföreningen eller domstolsbeslut vid nyuthyrning, vilket effektivt inskränker hyresutvecklingen. 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 en majoritet av hyrorna på bostadshyresmarknaden är kollektivt förhandlade av Hyresgästföreningen.

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

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

- Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

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 lågränteåren 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.

## 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.

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 som huvudsakligen valt att flytta tillbaka till fastigheterna. Kundnöjdhetsundersökningar efter renovering har visat att runt 90 procent av hyresgästerna är nöjda med sin lägenhet efter återflytt. Därutöver har Heba sålt äldre fastigheter med stora renoveringsbehov för att investera i nyproduktion.

## Hyresregleringen bidrar till bostadsbristen

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 i stadskärnan där både hyresrättsutbudet och den byggbara marken är begränsad.

## Hebas tillväxtstrategi

Hebas tillväxtstrategi innebär att bolaget har investerat i renovering av äldre hyresfastigheter, 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.

Innehåll
Förvaltningsberättelse
Hållbarhetsredovisning enligt ÅRL
Hållbarhetsrapportering enligt Taxonomin
Förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Förslag till incitamentsprogram
Förslag till emissionsbemyndigande
Förslag till ändring av bolagsordningen
Förslag till vinstutdelning
Styrelsens yttrande
Revisorsyttrande
Årsstämma
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

Året läget vänt och ortsatt tuvit i fastighetssektorn under 2023 råder det inget tvivel om. Men för den som gör sin hemläxa och kan gå från ord till handling har möjligheter öppnat sig.

Vi sag något vattar det bar i sektorn. Med ett antal proaktiva drag har vi lyckats positionera oss väl både kring det finansiella och vårt fastighetsbestånd. Jag vågar säga att vårt utgångsläge inför 2024 och framåt faktiskt är riktigt bra, säger Hanna Franzén, CFO på Heba.

# Vi förstod läget. Och har dragit nytta av det.

**Hanna Franzén**

Roll på Heba: CFO sedan 2021

Anställd sedan: 2019

20 års erfarenhet från fastighetsbranschen

Tidigare arbetsgivare: Magnolia Bostad AB, Sveafastigheter, Kungsleden, GE Capital Real Estate

Utbildning: Civilekonom Stockholms universitet

Född 1977

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju – Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju – Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

### Vad var utgångsläget när Heba gick in i 2023?

”Läget hade snabbt förändrats, en styrränta på 2,5 procent och sjunkande fastighetsvärderingar. Vi kom från en stark och välplanerad tillväxtresa som startades 2018 där vi investerat 4 miljarder. Redan under hösten 2022 fick vi starka signaler på hur sektorn skulle utveckla sig, och vid den tidpunkten började vi arbeta proaktivt med fastighetsförsäljningar som sedan materialiserade sig under 2023. Under året har vi positionerat oss finansiellt.”

### Hur kunde ni förutse utvecklingen?

”Vi arbetar kontinuerligt med omvärldsanalys, simuleringar inklusive scenarier och vissa parametrarna att vi skulle få viktiga nyckeltal. Nu ser vi att vi proaktivt lyckades med vår omsättning och att vi ligger mycket väl till i jämförelse med de flesta av våra branschkollegor.”

### Hur tänkte ni när ni gick från analys till handling?

”Vi valde vilka nyckeltal vi främst skulle fokusera på. Vi vill inte avvika från de policies vi har. Vårt mål var att sänka vår räntebärande skuld och därmed minska våra räntekostnader. De fastigheter vi sålde var merparten obelånade vilket leder till att vi erhållit en stor likvid som kunnat lösa både banklån och återköpa obligationer i förtid, bägge med mycket bra utgång.”

### Hur valde ni vilka fastigheter ni skulle avyttra?

”Vi har under de senaste åren haft en strategi att avyttra lågavkastande fastigheter som står inför renovering. Strategin låg kvar inför 2023 och merparten av de avyttrade fastigheterna stod inför renovering. Sedan avyttrades även några nyproducerade fastigheter i regionorter som vi ännu inte hade hunnit etablera oss i.”

### Hur ser er finansiella ställning ut nu, och hur ser vägen framåt ut?

”Vår finansiella ställning är god, för att inte säga mycket stark. Vi har lyckats få ned vår belåningsgrad till 44 procent och räntetäckningsgraden är 2,5. Helt i enlighet med våra riktlinjer, trots nedvärdering på våra fastigheter och ökade räntekostnader. Vi har dessutom arbetat aktivt med vår räntesäkring och optimering av vår derivatportfölj. Framåt fortsätter vi arbeta proaktivt för en fortsatt stabil finansiell ställning. Vi har sedan hösten 2023 nya finansiella mål vilka ger indikation på vart vi är på väg.”

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt



# Heba lanserar Close to home coworking

Genom satsningen på Close to home coworking lanserar Heba en ny men självklar verksamhetsgren. Uthyrning på delningsmarknaden ligger i linje med vårt strategiska arbete att satsa på affärsutveckling, diversifiering av inkomstkällor och digitalisering. Hebas koncept är unikt genom att vara prisvärt och obemannat med hjälp av rätt digital teknik. Först ut blir Close to home i Norrtälje Hamn.

Läs mer: Closetohome.se

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Omvärlden och Hebba
Hebbas inriktning på marknaden
Hyresregleringen
Intervju – Finansiering
Strategiskt ramverk
Mål för hållbar och lönsam tillväxt
Affärsmodell
Intervju – Varumärket
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

# Strategiskt ramverk

## Vår vision

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

## Vår affärsidé

Hebba 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

Hebba – en tryggare vän

## Våra kärnvärden

### Närvarande

Vi är lätta att nå, våra reaktioner och kontakter är snabba, synliga och tillgängliga.

### Trygga

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

### Engagerade

Vi är ödmjuka, omtänksamma, pådrivande och drivs av viljan att utvecklas. Det finns alltid ett till steg att ta.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Hebas övergripande strategiska inriktning är hållbar och lönsam tillväxt i Stockholms-regionen och Mälardalen.

Bolagets kärnverksamhet är hyresbostäder och samhällsfastigheter som äldreboenden, förskolor och LSS-boenden. Bolaget vill skapa värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partner-skap. Genom kunnande och engagemang vill vi erbjuda hållbara trygga boenden att trivas i under livets olika faser.

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

1 Tillväxt med finansiell stabilitet

2 Utdelning till aktieägarna

3 Aktivt hållbarhetsarbete

4 Utökad digitalisering

5 Stärka varumärket

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

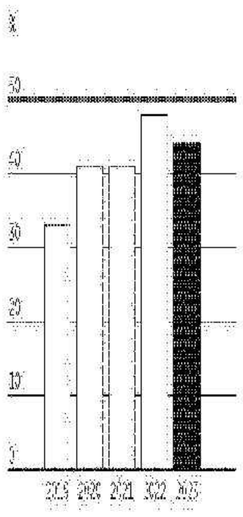
Övrigt

# 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.

Belåningsgrad

44,1%

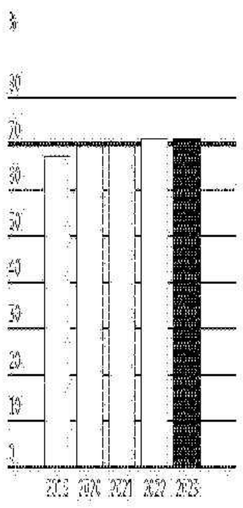


Mål, högst

50%

Överskottsgrad

71,1%

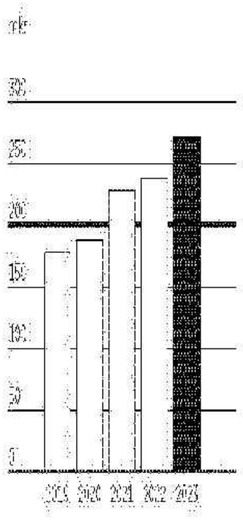


Mål

70%

Förvaltningsresultat, mkr

270,7



Mål, mkr

200

### FINANSIELLA MÅL 2023-2025

- Ett förvaltningsresultat som överstiger 200 mkr rensat för bostadsrättsintäkter.
- En belåningsgrad som inte överskrider 50 procent.
- En överskottsgrad över 70 procent.
- Under perioden ska andel av koncernens driftnetto från samhällsfastigheter öka.

### Strategi

Tillväxt och föryngring av fastighetsbeståndet ska ske genom förvärv, nyproduktion genom byggrätter eller markanvisningar, renovering av befintligt bestånd eller avyttring av bestånd med renoveringsbehov. Framåt tar vi gärna en byggmästarroll där vi bygger både för att äga och sälja. Bolaget strävar efter att växa inom det geografiska området, arbeta med förtätning i eget bestånd, skapa samarbeten med befintliga och nya partners samt aktivt söka markanvisningar i en handfull utvalda kommuner. Vi satsar också på delningsekonomi genom coworking för att öka fastigheternas intjäning. Tillväxten ska vara lönsam, hållbar och ske med bibehållen finansiell stabilitet.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

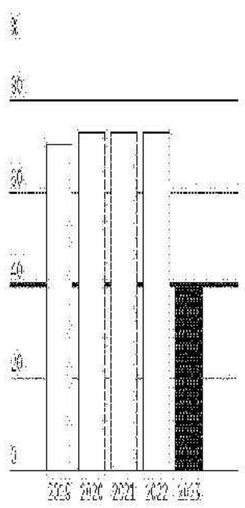
Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 2 Utdelning till aktieägarna

Utdelning i procent av förvaltningsresultat

**39,3%**




Mål

**40%**

Under perioden 2023-2025 ska Heba årligen ge aktieägarna en utdelning som ska vara minst 40 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.

**Strategi**

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



Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

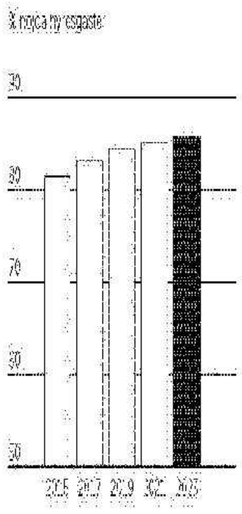
Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 3 Aktivt hållbarhetsarbete

Serviceindex

85,7%

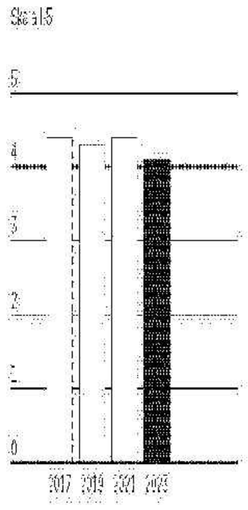



Mål

≥ bransch

NMI-värde (1-5)

4,1




Mål

≥ 4

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.

**Utfall**

Serviceindex 85,7 procent våren 2023 (85,0 procent år 2021). Branschmedelvärdet i Storstockholm var 81,4 procent.

**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.

### ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

NMI - Heba ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare som uppmuntrar medarbetarna till kompetensutveckling och samarbete. Mål är att ligga i linje med branschsnittet.

**Utfall**

NMI 4,1 år 2023 (4,4 år 2021) på en 5-gradig skala. 88 procent (95) av medarbetarna kan rekommendera Heba som arbetsgivare.

**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. 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. Heba genomför en medarbetarundersökning vartannat år för att identifiera förbättringsområden samt följa upp hur väl bolaget lyckas med målsättningen att vara en attraktiv arbetsgivare. Index har gått ner sedan senaste mätningen men ligger fortfarande högt. Som uppföljning har djupintervjuer med samtliga anställda genomförts, med gott resultat.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

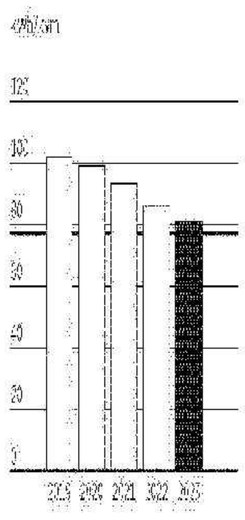
Övrigt

# 3 Aktivt hållbarhetsarbete

Minska energi-användningen* kWh/kvm

81

*gradagskorrigerad




Mål 2028

77

## MILJÖ

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

- Heba ska minska den genomsnittliga energianvändningen från 93 kWh/kvm (2021) till 77 kWh/kvm fram till år 2028, en minskning med 18 procent. Ingen fastighet ska ha en energianvändning över 99 kWh/kvm.
- Heba ska halvera utsläppen av växthusgaser fram till år 2030 (med 2018 som basår).
- Från 2025 ska all nyproduktion som startas ha halverade utsläpp från byggskedet, med Boverkets aktuella värden som referens.
- Allt avfall från byggverksamhet ska sorteras och möjliggöra för material-återvinning.
- Samtliga miljörum ska få uppdaterat sorteringskoncept utifrån dagens avfall.
- Alla fastigheter ska årligen utvärderas kopplat till fysiska klimatrisker.

### Utfall

Den genomsnittliga energianvändningen var 81 kWh/kvm, en minskning med 13 procent jämfört med 2021.

### Strategi

För att nå målen arbetar vi metodiskt för att minimera våra utsläpp. Bland annat genomför vi energieffektiviseringar i byggnader och investerar i anläggningar för förnybar energi.

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 133).

Heba har under 2023 fortsatt arbetet med att minska de indirekta utsläppen inom scope 3. Ett omfattande arbete fortgår att tillsammans med leverantörer, samarbetspartners och branschkollegor hitta metoder för att reducera utsläppen vid nyproduktion och renovering.

Hebas ramverk för hållbar finansiering utgör grunden för bolagets finansieringsformer där målsättningen är att utöka andelen gröna obligationer och certifikat såväl som gröna banklån.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Interviu - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Interviu - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 4 Utökad digitalisering

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

### Boendeapp

Boendeappen för Hebas hyresgäster utvecklas kontinuerligt 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 utför felsökning och övervakning på distans, en så kallad digital tvilling.

### Heba Home

Heba är i planeringsstadiet för en pilotfastighet där många olika fastighetstekniska systemlösningar, både gamla och nya, ska anslutas till en digital integrationsplattform. Genom att koppla samman dessa systemlösningar kommer de att kunna samverka och generera fördelar för både hyresgäster och förvaltningen.

### Strategi

För att effektivisera förvaltningen och öka servicen för hyresgäster arbetar Heba aktivt med digitala lösningar. Vi arbetar för en digital förvaltning, där alla hus är enhetliga och uppkopplade i samma system, Heba Home. Heba följer noga den tekniska utvecklingen för att över tid utnyttja tekniken effektivt i verksamheten, inte minst inom AI som under 2023 blivit vår verklighet.

Arbete och utveckling sker kontinuerligt för att göra hyresgästernas upplevelse av boende och service optimal.

Hyresgäster ska ha tillgång till leveranssäkert bredband och möjlighet till bra operatörer.

# 5 Stärka varumärket

Heba ska arbeta aktivt för att stärka varumärket.

### Ny hemsida

Under året har vi arbetat med utvecklingen av en ny hemsida. Styrande har varit att hemsidan ska spegla verksamheten och att den ska vara tydlig, relevant och inbjudande för våra målgrupper. Därför har vi skapat två hemsidor – en för boende och en för investerare. Hyresgäster och potentiella hyresgäster ska smidigt få guidning kring allt som rör boendet eller hur det går till att söka bostad hos Heba. Medan det ska vara enkelt för aktieägare, investerare och media att få inblick i bolaget och verksamheten.

### 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 sker systematiskt och utvecklas kontinuerligt. Kommunikationen ska ske utifrån: Varumärkeslöfte: Heba en tryggare värd. Värderingar: närvarande, trygga och engagerade. Vision: Vi ska vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Vår värdeskapande affärsmodell

Förvaltningsresultat → Skapat värde

**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

Långsiktig och effektiv förvaltning av 56 fastigheter i Stockholms-regionen och Mälardalen

46 hyresbostadsfastigheter och
10 samhällsfastigheter

Förvärv
Nyproduktionsprojekt
Bebyggda fastigheter

Egen nyproduktion
Värkanesvingar

Produktutveckling
Satsning på delningsekonomi och digitalisering

**Ingångsvärden**

- Upplånat och eget kapital
- Kompetens, erfarenhet
- Resurser - energi, vatten, byggmaterial
- Hus och byggrätter
- Relationer med hyresgäster
- Relationer med samarbetspartners
- Investering i Colive
- Driva coworking i egen regi

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju – Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju – Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

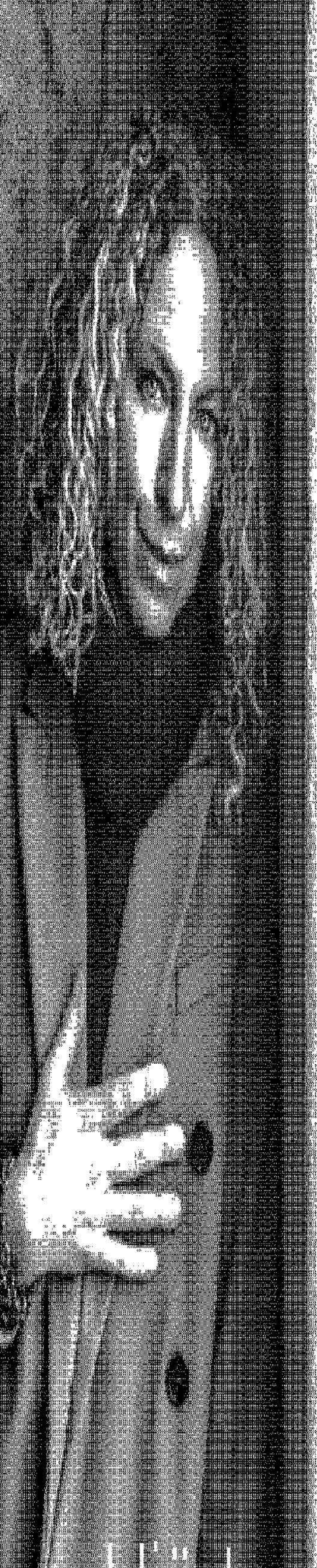
Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

Den första kontakten med ett företag är ofta genom hemsidan. Heba är givetvis inget undantag. När besökarna är allt ifrån potentiella hyresgäster som vill uppleva känslan i en nyproduktion, till finansanalytiker på jakt efter siffror och kalla fakta, ställer det speciella krav på ton, känsla och innehåll.

"Vår hemsida ska vara välkommande och generös likväl som informativ och knivskarp. Det är en balansgång och jag tycker att vi har lyckats. Välkommen in och titta!", säger Eva Wase, kommunikationschef på Heba.



**Eva Wase**

Roll: Kommunikationschef.

Anställd sedan: 2020

Tidigare arbetsgivare: Ludvig & Co

Stadsledningskontoret Stockholms stad

Micasa Fastigheter AB, Stockholm

Visitors Board AB

Utbildning: Journalist.

Född: 1969

# Hjärta o
# på nya
# Nu å

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

**Kan man göra en hemsida där "one size fits all"?**

"Nja, vi har faktiskt valt att göra två hemsidor, en för investerare och en för boende. Just för att målgrupperna har så olika behov. Vi har tagit vårt målgruppers perspektiv och tänkt över vad de vill ha ut av kontakten med oss, hur de enkelt ska hitta det de söker. Sedan har vi vänt på perspektivet. Vad vill vi förmedla? Hur kan vi spegla vår verksamhet på ett både subtilt och snyggt sätt, samtidigt som det är rakt, enkelt och informativt. Det är en spännande balansgång mellan alla dessa parametrar."

**Hur skapar man en relation med en potentiell hyresgäst?**

"Topp tre är nog att vara inbjudande, tillgänglig och smidig. Ett personligt bemötande och information utifrån förväntan bygger tillit. Att känna sig trygg och positiv är en bra grund för en bostadsrelation. Hårda värden behöver också förmedlas. Ordning och reda i fastigheten, snabb och bra fastighetsskötsel, kvadratmeter och fakta. Det här gäller både potentiella hyresgäster och våra nuvarande hyresgäster. Vi vill ge god service och via webben kan vi det oavsett runt."

**Och relationen med investerare och analytiker?**

"Här är det viktigaste förstås lättillgängliga fakta och tydliga siffror. Fakta bygger tillit, liksom transparens kring hur affären ser ut och vart bolaget strategiskt är på väg. Men även känslan av bolaget bidrar till upplevelsen. Vi vill ge dem den bredare bilden av bolaget och verksamheten.

**Ni har närhet, trygghet och engagemang som ledord. Hur visar sig det på hemsidan?**

"Vi vill vara relevanta för målgrupperna. Det ska vara enkelt för aktieägare, investerare och media att få inblick i bolaget och verksamheten. Medan hyresgäster och potentiella hyresgäster smidigt ska få guidning kring allt som rör boendet eller hur det går till att söka bostad hos oss. Sedan vill vi också bjuda på kunskap."

**Bjuda på kunskap, berätta?**

"Ja, vi har ju arbetat målmedvetet med hållbarhet under en lång tid. Vi har lärt oss väldigt mycket under resans gång och delar gärna med oss av våra lärdomar. Det kan vara strategisk inspiration för verksamheter eller tips på enkla praktiska saker som vi alla kan göra. Vårdagen. Vi är gärna aktiva i att sprida kunskap och vi är som inspiration. Tänk dig till exempel en enkel guide om hur du värdar om bostäder för att allt ska hålla längre, hur du källsorterar bäst och hur du tänker smart när du använder el och vatten. Det gynnar våra hyresgäster direkt, det gynnar miljön och det gynnar oss."



Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Omvärlden och Heba

Hebas inriktning på marknaden

Hyresregleringen

Intervju - Finansiering

Strategiskt ramverk

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Affärsmodell

Intervju - Varumärket

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt



# Hållbar renovering i pilotprojekt

Under året har vi färdigställt vårt hållbara pilotprojekt i renoveringen av Penntecknigen vid Gullmarsplan. Syftet har varit att pröva oss fram och välja lösningar som minimerar belastningen på klimatet. En lärdom vi dragit tillsammans med vår entreprenör Husab, är vikten av att göra aktiva val och att ha med hållbarhetsfrågan tidigt i planeringen. Tillsammans kan vi göra skillnad.

Läs mer, extern länk

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju – Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

## 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.

# Hållbarhet

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

- Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

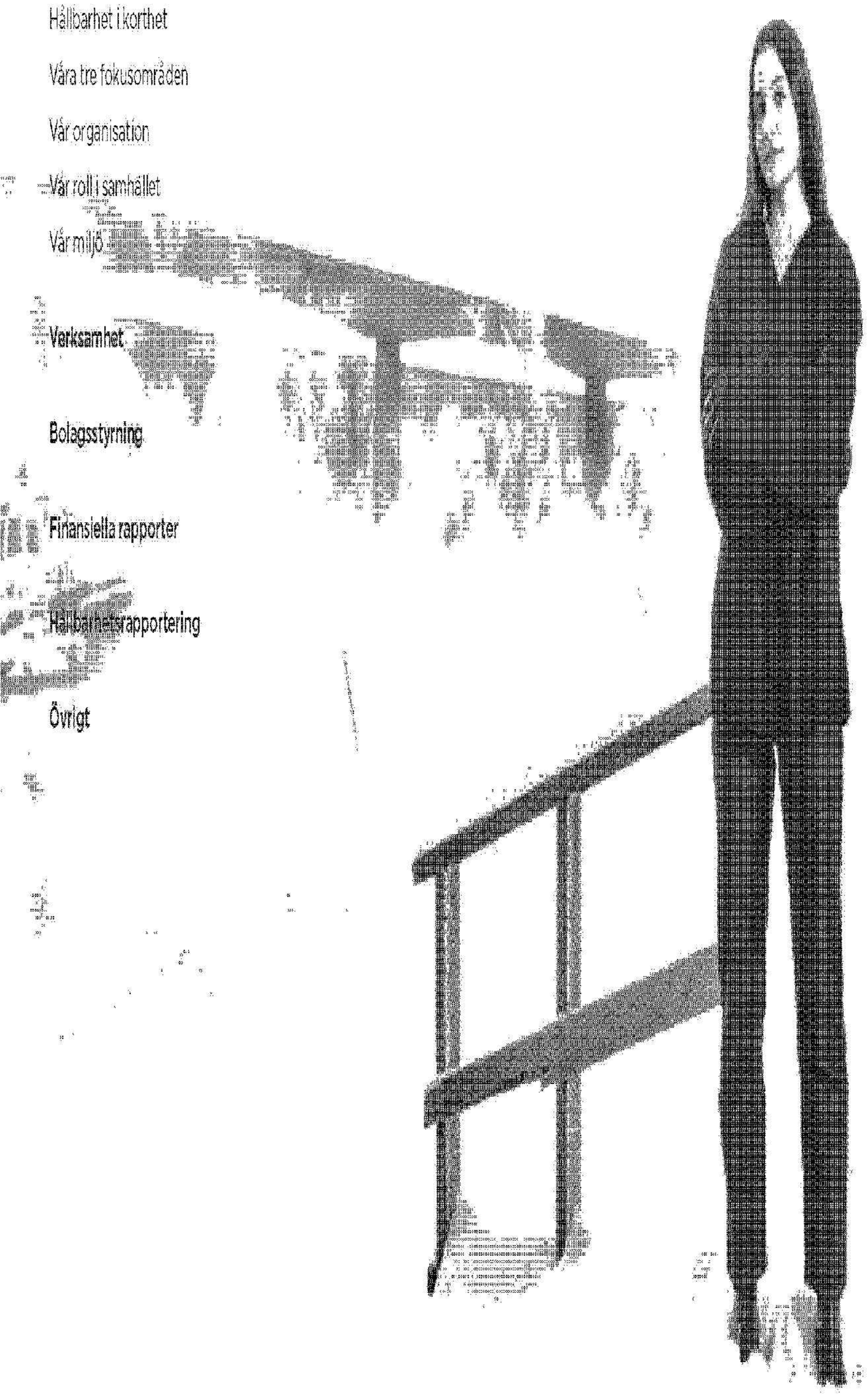
Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# All finansiering kommer att bli hållbar. Allt annat är ohållbart.



Med en ökad medvetenhet hos långivare är ett gediget hållbarhetsarbete avgörande för att bolag ska få bra villkor på lånemarknaden i framtiden.

”På Heba arbetar vi för att all vår finansiering på sikt ska vara hållbar. Det är naturligt för oss, eftersom hållbarhet är en aspekt i alla beslut Heba fattar och återspeglas i allt dagligt arbete. Bättre villkor får vi som en bonus”, säger Andréa Uggla, finansekonom på Heba.

**Andréa Uggla**

Roll: Finansekonom och under 2024 tf hållbarhetschef

Anställd sedan: 2021

Tidigare arbetsgivare: Stattó Förvaltning AB, Unibail Rodamco Westfield, Structor Projektutveckling AB

Utbildning: Masterutbildning Fastigheter och Byggande på KTH

Född: 1993

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

- Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

**Låt oss börja med att reda ut begreppet. Vad är hållbar finansiering?**

"Enkelt förklarat är det finansiering som allokeras till hållbara investeringar. För Hebas del har det bland annat inneburit medel som tilldelats vår miljöcertifierade nyproduktion, eller våra omfattande renoveringsprojekt som genererar en markant energiförbättring."

**Hur mycket bättre villkor är det i den hållbara finansieringen?**

"Först och främst: Hebas verksamhet ska vara hållbar, det är den främsta anledningen till att vi arbetar aktivt med att utöka vår hållbara finansiering. På sikt kommer vi inte ha en affär om vi inte är hållbara. Sedan blir räntenivån i den hållbara finansiering en positiv effekt, som säkert på sikt kommer bli allt bättre. Vi arbetar proaktivt och håller oss uppdaterade kring krav som sätter villkoren för både hållbar finansiering och rapportering."

**Kan du ge ett exempel på hur Heba arbetar med hållbar finansiering för att ligga i framkant?**

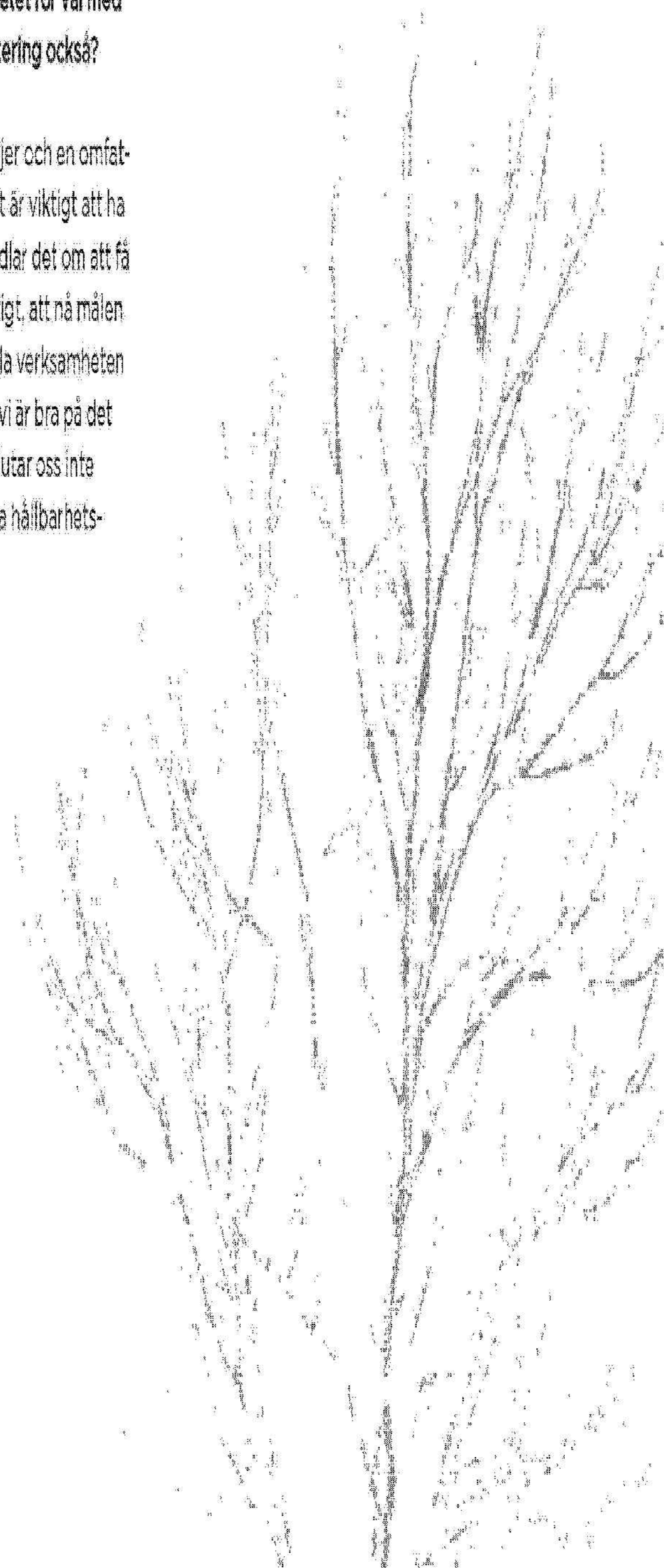
"Vi tycker om att utmana, både oss själva och branschen. För att nå resultat behöver vi alla arbeta tillsammans. Vi har precis upprättat vårt gröna- och hållbarhetslänkade ramverk. Ramverket ger möjlighet för långivare och investerare att bland annat kunna investera i våra hållbara projekt och fastigheter. Kraven vi ställer på oss själva i ramverket stämmer bland annat överens med kraven i EU:s taxonomiförordning."

**Du lyfter vikten av att arbeta tillsammans, kan du utveckla det?**

"Hållbarhet är ett sätt att framtidssäkra verksamheten och det gäller alla verksamheter. Hela värdekedjan behöver arbeta tillsammans för att FN:s globala mål för hållbar utveckling ska uppnås. När långivarnas medvetenhet ökar så ökar också efterfrågan på att investera hållbart, vilket är mycket positivt. Efterfrågan gäller både finansiering av enskilda hållbara projekt och finansiering kopplad till bolagets hållbarhetsmål.

**Det låter som att ni lägger mycket kraft på att uppnå hållbarhetsmålen, men hållbarhetsarbetet för väl med sig mycket administration och rapportering också?**

"Ja, det är många bestämmelser, riktlinjer och en omfattande rapportering kan tyckas. Och det är viktigt att ha allt detta på plats. Men i slutändan handlar det om att få hållbarhetsarbetet att fungera långsiktigt, att nå målen och att löpande arbeta med att utveckla verksamheten för att hela tiden bli bättre. Jag vet att vi är bra på det här och att vi ligger i framkant, men vi lutar oss inte tillbaka för det. Vi ska behålla vår starka hållbarhetsposition."



Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju – Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Hållbarhet i korthet

## Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att ...

... förvaltningen ska vara klimatneutral senast år

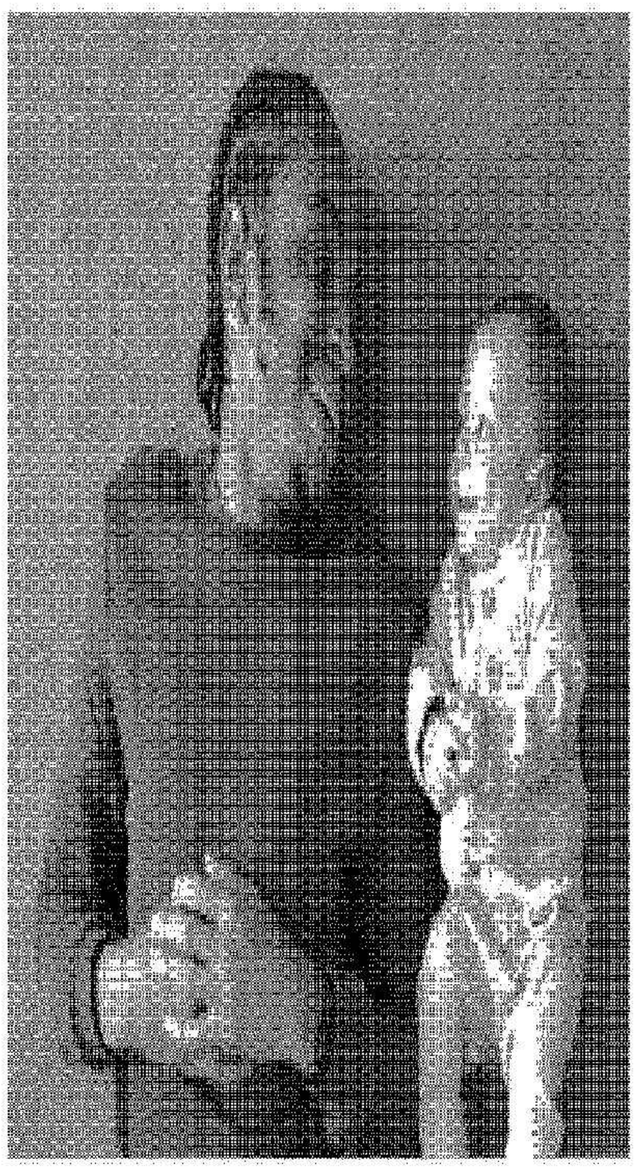
**2030**

... och hela verksamheten

**2045**

## Stockholm Stadsmissions Bobyrån

Under året har Heba inlett samarbete med Stockholm Stadsmissions Bobyrån, som förmedlar bostäder till personer i strukturell hemlöshet, som står utanför bostadsmarknaden. Läs mer om det viktiga samarbetet på sidan 45.



De senaste två åren har Heba minskat energianvändningen med 15 procent. Energianvändningen var vid årets slut 81 kWh/kvm. Mål 2028: 77 kWh/kvm.

## Vetenskapligt godkända klimatmål

Hebas klimatmål är godkända 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 48.

## Hållbara hyreskontrakt

Heba har sedan 2022 hållbara hyreskontrakt, som ställer krav på att hyresgästerna ska källsortera och teckna avtal för grön el. 38 procent av hyresavtalen var per slutet av 2023 hållbara. Läs mer på sidorna 50, 133.

## Ramverk för grön och hållbarhetslänkad finansiering

Under hösten har arbete skett för att ta fram vårt nya ramverk för grön och hållbarhetslänkad finansiering. I början av 2024 är ramverket klart och fick högsta betyg av Morningstar Sustainalytics.

## Rekordnöjda hyresgäster

Vartannat år genomför vi en hyresgästundersökning. Svarsfrekvensen på årets undersökning var nästan 80 procent och våra hyresgäster var rekordnöjda. Serviceindexet var på på 85,7 (85) procent och produktindexet på 80,8 (78,8) procent. Läs mer på sidan 44.

## Förnybar energi

Vi minskar klimatpåverkan från vår energianvändning genom att installera anläggningar för förnybar energi och minska användningen av fjärrvärme. Läs mer på sidan 49.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 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.
- Heba ska bidra ekonomiskt till organisationer som arbetar för att stärka jämlika förhållanden och med frågor nära kärnverksamheten.
- Alla väsentliga 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 aktiviteten för att nå dit är att begränsa verksamhetens indirekta utsläpp av växthusgaser. Viktigt är också att förbereda verksamheten för olika scenarion orsakade av klimatförändringarna.

- Heba ska minska den genomsnittliga energianvändningen med 18 procent 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).
- Från 2025 ska all nyproduktion som startas ha halverade utsläpp från byggskedet, med Boverkets aktuella värden som referens.
- 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.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 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 förebygger 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 ska vara klimatneutral 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.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 1 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.



Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

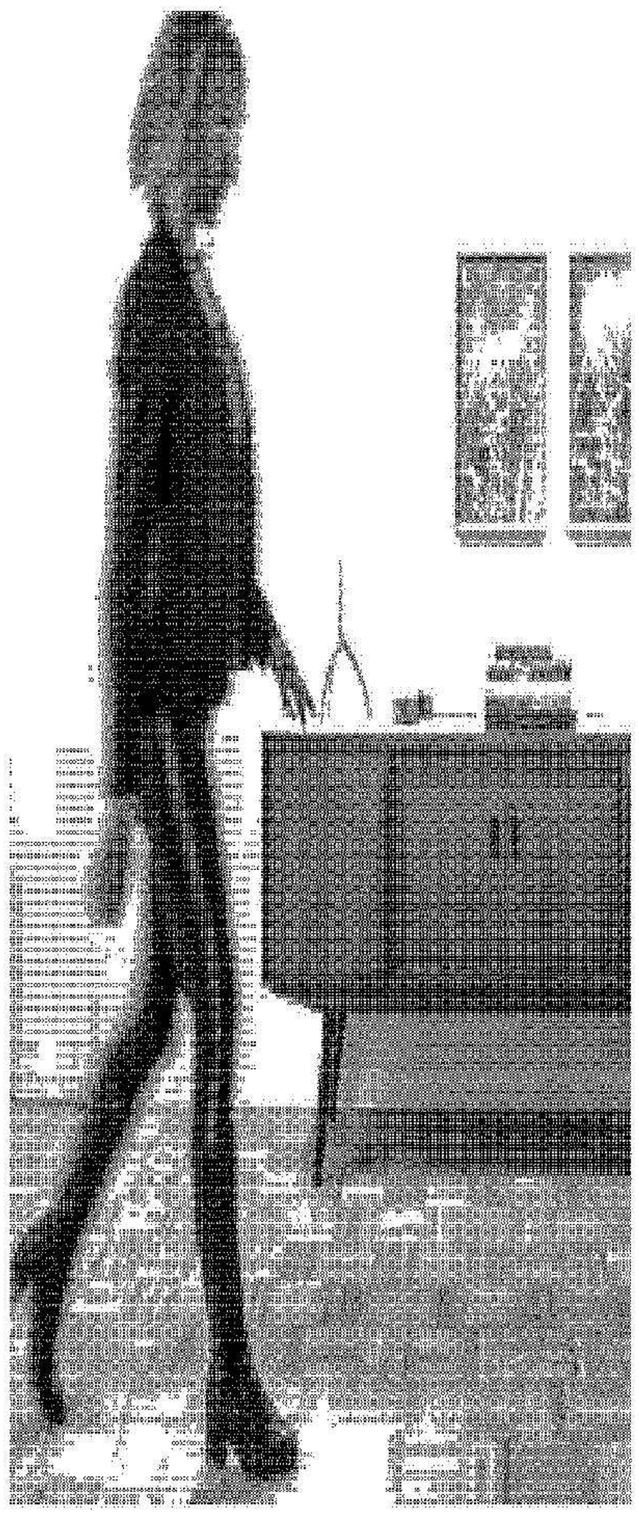
Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt





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.

## 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 personalsammansättning, 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 sju utbildningstillfällen hållits: Digitala verktyg, energiuppföljning, renoveringsprocessen, hörselsmart arbetsplats genom HRF, Colive, nyckeltal och den årliga utbildningen i uppförandekod, antikorruption och mänskliga rättigheter.
Utbildningsprogrammet fortsätter under 2024.
Kompetensutvecklingen säkerställer att Heba har tillgång till rätt kompetens men också att bolaget bidrar till varje enskild medarbetares mål och önskningar.

## Engagerade medarbetare

På bolagsstämman 2023 beslutades om fortsatt aktiesparprogram för alla medarbetare hos Heba, för att stärka medarbetarnas engagemang och delaktighet i bolagets framgång. Totalt medverkar 75 procent av Hebas medarbetare.

Heba genomför en medarbetarundersökning vartannat år för att utvärdera medarbetarnas trivsel och välmående och vilka potentiella förbättringsområden som finns. 2023 års medarbetarundersökning resulterade i ett Nöjd medarbetarindex på 4,1 (4,4). Hela 88 procent av de anställda skulle rekommendera Heba som arbetsgivare.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 2 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 arbetar för att stärka jämlika förhållanden bidrar Hebas affärsverksamhet till en positiv samhälls-utveckling.



Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

Hebas fastighetstekniker finns placerade i lokala fastighetsexpeditioner nära hyresgästerna. Närheten underlättar dialog och förståelse, likväl som möjligheten att hantera problem och erbjuda lösningar.

### 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. Trygghetsindex i 2023 års mätning uppgick till 87,4 procent (84,7). Tillsammans med hyresgäster, polisen och stadsdelsförvaltningen genomför Heba årliga trygghetsvandringar. Under 2023 har trygghetsvandringar ägt rum i Västerort, tillsammans med fastighetsägarföreningen.

### 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.

Under året har Heba genomfört en hyresgästundersökning, som sker vartannat år, med rekordhöga resultat! Svarsfrekvensen uppgick till 76,1 procent vilket placerade Heba topp tre av alla fastighetsbolag som genomförde undersökning under året.

- Serviceindex: 85,7 (85)
- Produktindex: 80,8 (78,8)
- Profil: 84,6 (82,8)
- Attraktivitet: 91,2 (90,1)
- Valuta för hyran: 72,2 (72)

Hyresgästerna ger Heba ett helhetsbetyg på 91,4 procent. Vi är mycket stolta över resultatet och det visar vilket fantastiskt arbete våra medarbetare gör varje dag.

Bostadsfastigheterna är fördelade på fyra förvaltare. I ett förvaltningsteam ingår en förvaltningsassistent och en fastighetstekniker, som dagligen arbetar med den löpande förvaltningen av våra fastigheter. Det är dessa som våra hyresgäster oftast träffar. Entreprenörer anlitas främst för städning, markskötsel och större reparationer eller underhåll. Våra samhällsfastigheter tas om hand av en specifik förvaltare, läs mer i intervjun med Fredrik Melander på sidan 61.

Inom projektverksamheten arbetar våra projektledare, 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 bytesko för att våra hyresgäster ska kunna bo kvar i vårt bestånd även när livssituationen förändras.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

### Investeringar för unga vuxna

Bostadssituationen för unga idag är svår. För att möta ungas behov av bostad är Heba delägare 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 som arbetar för att stärka jämlika förhållanden och med frågor nära kärnverksamheten. Under året har Heba inlett ett samarbete med Stockholm Stadsmissions Bobyrån. Bobyrån förmedlar lägenheter till personer i strukturell hemlöshet och fungerar som en mellanhand mellan hyresgäst och fastighetsägare. Heba har som ambition att förmedla minst fem lägenheter per år till Bobyrån, där det långsiktiga målet är att hyresgästen ska ta över kontraktet i första hand. Heba upplåter även lägenheter till personer som flytt från Ukraina. Vi stöttar också Kvinnors nätverk, som i sin tur stöttar kvinnor som utsatts för hedersrelaterat våld.

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

Antalet invånare som är över 80 år eller äldre kommer enligt SCB att öka med 50 procent mellan 2019 och 2030. Heba stöttar Äldrekontakt som arbetar dagligen med att bryta ofrivillig ensamhet och isolering hos äldre. Genom att vara huvudsponsor för utsättning av lax och havsöring i Stockholms vatten, bidrar Heba till levande djur- och naturliv och bevarad biologisk mångfald 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. 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 mutor

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. Under 2024 kommer arbetet med att införa uppförandekod för leverantörer även i befintliga avtal intensifieras. Alla väsentliga leverantörer ska en signerad uppförandekod, därefter ska granskning genomföras med hjälp av kodens självskattning.

### Visselblåsarfunktioner

Om det finns misstankar om att lagar, regler eller policies 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 2023 har inga visselblåsarärenden inrapporterats.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt



# Heba huvudsponsor till Laxsläppet

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

Läs mer, extern länk

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

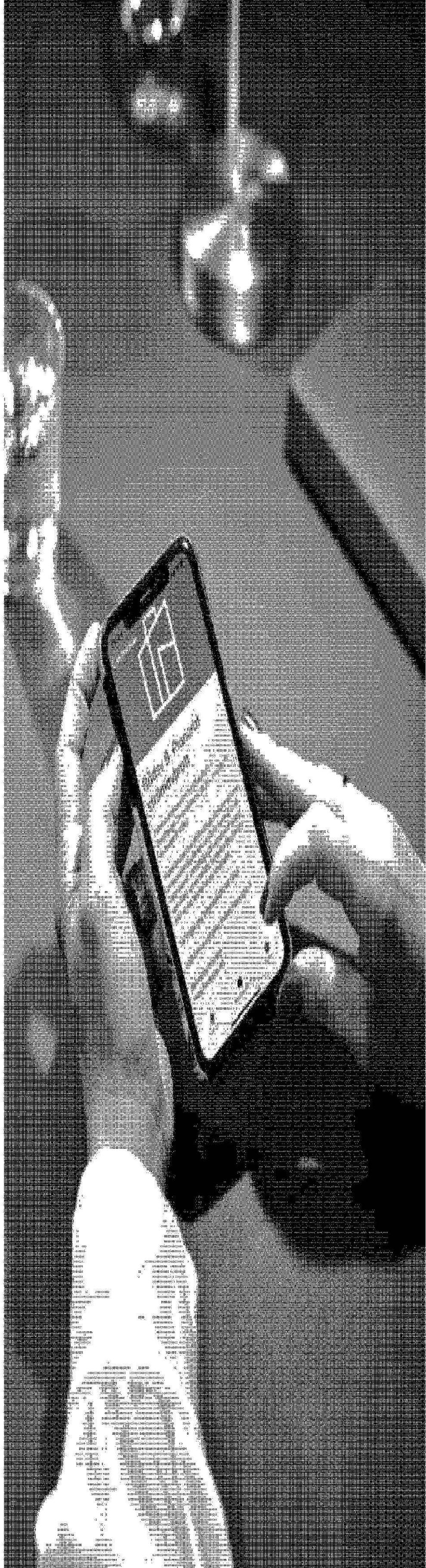
Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 3 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. Hebas klimatmål är godkända av Science Based Target initiative (SBTi), vilket innebär att klimatmålen uppfattas vara i linje med de utsläppsminskningar som krävs för att nå Parisavtalet.



Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

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 och renovering av fastigheter. Under 2023 har vi minskat våra totala utsläpp med 55 procent. Minskningen är främst ett resultat av att Heba har färre pågående projekt inom nyproduktion och renovering, vilket minskar utsläppen från byggvaror, samt att antalet hyresgäster som tecknar hållbara hyreskontrakt blir allt fler. Utsläppen från energi har minskat med 4 procent under 2023.

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.

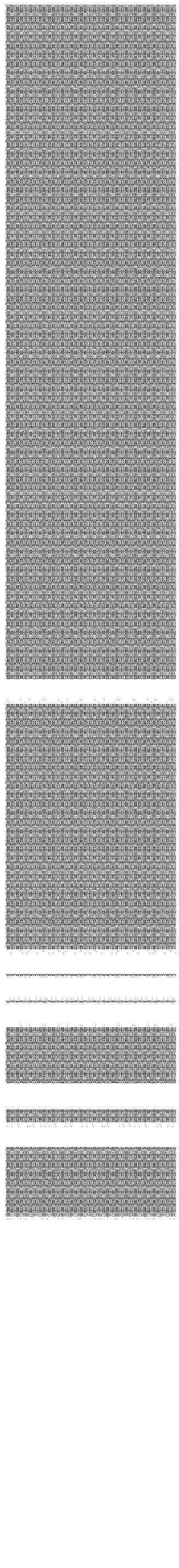
**Science Based Target initiative (SBTi)**

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.

# 2023

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).



Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 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

Heba har 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. 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. Tillsammans med vår samarbetspartner, som portföljförvaltar Hebas elinköp, säkrades en fast prisnivå för år 2023-2025.

## Koldioxidinfångning (Bio-CCS)

Vår klimatpåverkan från den köpa energin, främst 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 2027/2028. Tidigt i januari 2023 blev Heba först ut med att teckna en avsiktsförklaring med Stockholm Exergi om att köpa minusutsläpp i den framtida anläggningen. Det är ett viktigt kompletterande steg för att på sikt kunna uppnå netto-nollutsläpp i hela verksamheten.

Heba har 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. I slutet av 2023 var energianvändningen 81 kWh/kvm.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

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.

### 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. Det hållbara hyresavtalet innebär att Hebas hyresgäst är 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. Vid årets utgång var 38 procent av alla hyreskontrakt hållbara.

### Vatten

Vattenförbrukningen hos Heba består 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 året har det beslutats att Heba ska ha uppkopplade vattenmätare, för att bättre kunna följa förbrukningen samt upptäcka eventuella vattenläckor i tid. Under 2023 har vattenförbrukningen minskat med 10 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. Hebas alla parkeringsplatser i fastighetsbeståndet ska erbjuda laddmöjlighet senast år 2030. Under 2023 hade totalt 209 laddpunkter installerats, vilket motsvarar 20 procent av Hebas samtliga parkeringsplatser. Hebas alla tjänstebilar är elbilar och samtliga förmånsbilar är el- eller bilar med en maxgräns på 30g $CO_2$/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 vi utgår från Byggvarubedömningens 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 nyproduktion enligt Svanen, Miljöbyggnad Silver eller bedömd motsvarande nivå. 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.

Under 2023 har Heba påbörjat arbetet med att ta fram en struktur på hur vi kan säkerställa en dokumenterad hållbar drift, i linje med vårt befintliga ledningssystem enligt ISO 14001 och 9001.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Parkeringsplatser med elbilsladdning

Heba vill vara delaktiga i att bygga den infrastruktur som krävs för att allt fler ska välja ett fossilfritt alternativ. Hebas alla parkeringsplatser i fastighetsbeståndet ska erbjuda laddmöjlighet senast år 2030. Under 2023 hade totalt 209 laddpunkter installerats, vilket motsvarar 20 procent av Hebas samtliga parkeringsplatser. Hebas alla tjänstebilar är elbilar och samtliga förmånsbilar är el- eller bilar med en maxgräns på 30g $CO_2$/km.

Läs mer, extern länk

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Det avfall vi ger upphov till

Vi uppdaterar våra miljörum efter dagens avfall och gör plats för plasten samt ser till att tömningsfrekvensen är korrekt anpassad.

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.

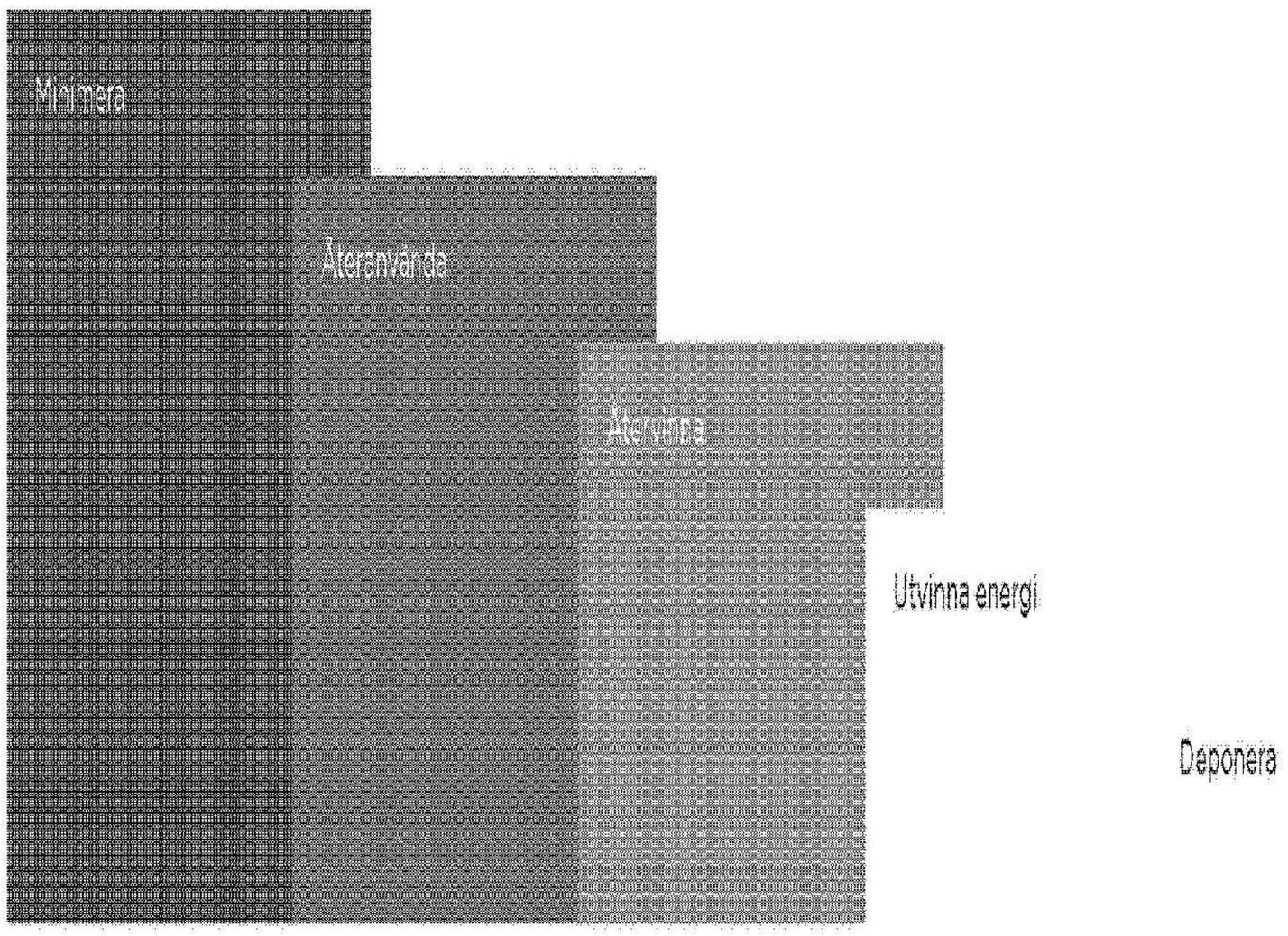
Vid nyproduktion ska vi undersöka möjligheten att använda oss av produkter med hög andel återbrukat material, för att minska klimatpåverkan och vara en del i arbetet för ökat cirkulärt byggande.

### 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



Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 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. För att kunna bygga mer hållbart krävs klimatkalkyler 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.

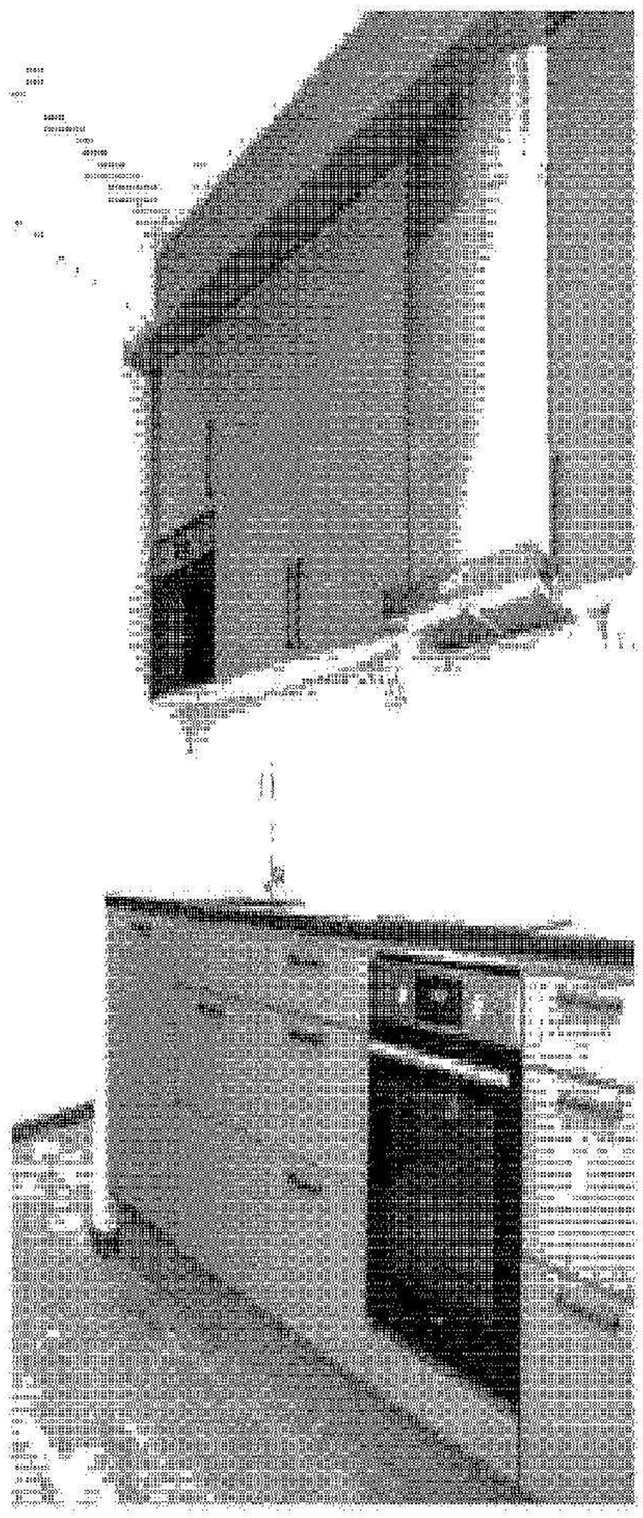
## Klimatdeklaration

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. Under året har vi sett en stor förbättring på marknaden, det finns ett större engagemang att göra rätt. Vi ser däremot att de största utmaningarna fortsatt är den tillgängliga specifika data. För att kunna göra aktiva val behöver vi mer underlag på klimatpåverkan, inte minst på produktkategorier som i dagsläget exkluderas i klimatdeklarationen, så som alla installationer. 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 störst negativ påverkan och måste reduceras.

## Hebahuset

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. Från år 2030 ska alla nyproduktionsprojekt ha en halverad klimatpåverkan utifrån rådande referensvärde från Boverket. 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 arbetar därför, i samverkan med leverantörer och entreprenörer, aktivt med att ta fram en egen produktkatalog, Hebahuset, för att ytterligare ta ansvar i produktval. Syftet 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.



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.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Biologisk mångfald

I nyproduktionsprojekt genomförs flertal utredningar för att säkerställa att den biologiska mångfalden inte försämras efter projektets färdigställande.

Hebas fastighetsbestånd ligger inte i specialit 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 kopplade 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 72.

### 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,

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Intervju - Grön finansiering

Hållbarhet i korthet

Våra tre fokusområden

Vår organisation

Vår roll i samhället

Vår miljö

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

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 och på sikt får uppkopplade vattenmätare. 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 73.

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 73.

**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.

**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.

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Våra fastigheter
Intervju - Samhällsfastigheter
Vårt fastighetsbestånd
Fastighetsutveckling
Nyproduktion
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Hetas aktie
Kapitalstruktur och finansiering
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

# Verksamhet

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Våra fastigheter
Intervju – Samhällsfastigheter
Vårt fastighetsbestånd
Fastighetsutveckling
Nyproduktion
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Heba as aktie
Kapitalstruktur och finansiering
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

# Våra fastigheter

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhälls-fastigheter 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.

Total uthyrningsbar area, kvm

**250 600**

Hyreslägenheter

**3148**

Lokaler

**336**

Lägenheter inom äldreboenden

**602**

Bostadslägenheternas andel av total uthyrningsbararea

**76%**

Lokalers andel av total uthyrningsbar area

**7%**

Samhällsfastigheternas andel av total uthyrningsbar area

**17%**

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Intervju - Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

## Hebas innehavsstrategi

I slutet av 2023 ägde Heba 56 fastigheter med ett sammanlagt värde om 12,8 mdkr. Fastighetsbeståndet bestod av segmenten hyresbostadsfastigheter och samhällsfastigheter. Nästan 90 procent av beståndet utgörs av nybyggda fastigheter eller fastigheter renoverade till modernt skick. Målet är att hela beståndet ska vara modernt. Våren 2024 återstår endast 98 lägenheter i bolagets renoveringsprogram. Under 2028 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 2023 till 4,2 mdkr. Heba är även delaktig i nyproduktion av bostadsrätter, som ett viktigt komplement till hyresrätter för att öka möjligheten att få marknavisningar.

## Hebas affärsidé

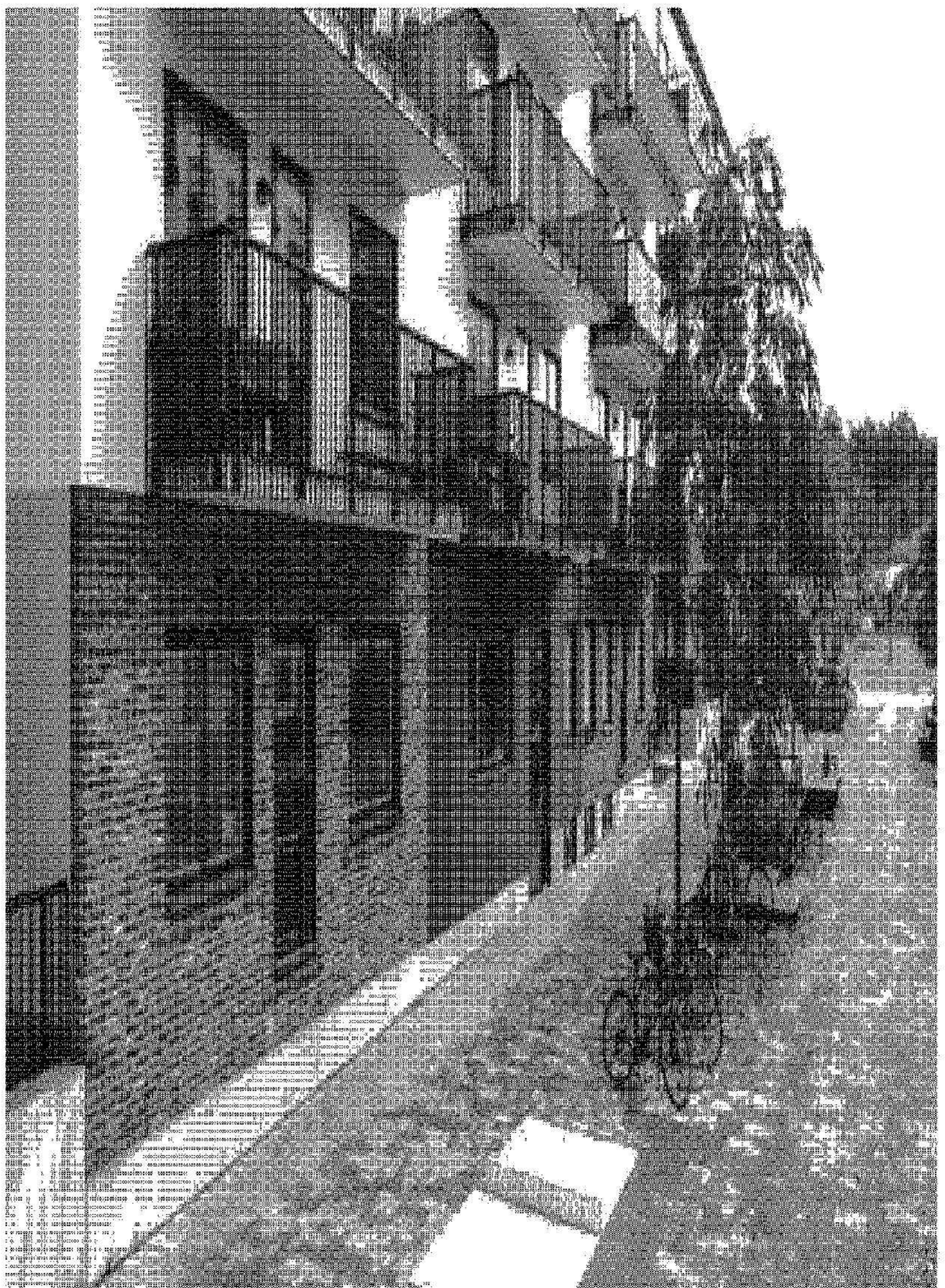
Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter med centrala lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

### Segment hyresbostäder och samhällsfastigheter

Heba erbjuder hållbara och trygga bostäder med hög standard att trivas i under livets olika faser. Hebas fastighetsbestånd består till yta av 76 procent hyresbostäder, till 17 procent av samhällsfastigheter, främst i form av äldreboende och förskolor, och till 7 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 öka andelen samhällsfastigheter i driftnettot till år 2025. I slutet av 2023 var andelen i driftnettot 24 procent. Vid samma tidplunkt hade Heba tio samhällsfastigheter med i snitt cirka 50-80 lägenheter. 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 90 procent av Hebas fastighetsbestånd är nyproducerat eller renoverat till modernt skick. Målsättningen är att hela beståndet under 2028 ska vara renoverat för att vara ändamålsenligt för lång tid framöver. Våren 2024 återstår endast 98 lägenheter i bolagets renoveringsprogram. 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.



Nästan 90 procent av beståndet utgörs av nybyggda fastigheter eller fastigheter renoverade till nyskick. Målet är att hela beståndet ska vara modernt.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Intervju - Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

### 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 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 attraktiva områden max en timmes resa från Stockholm, för att kunna fortsätta driva fastighetsförvaltning i egen regi samt stärka intjäningsförmågan.

### Ungdomsbostäder

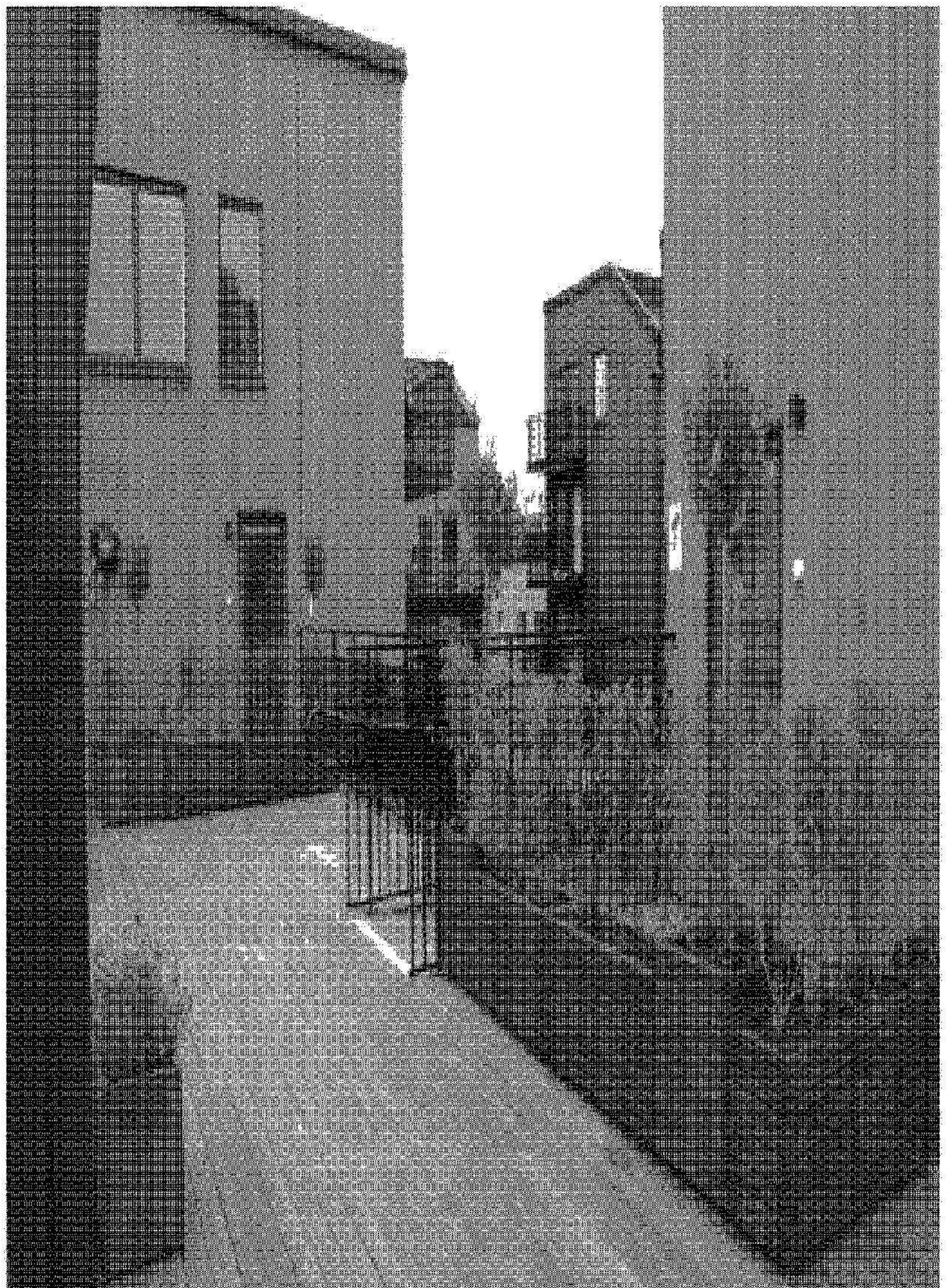
För att underlätta för yngre personer att etablera sig på hyresmarknaden erbjuder Heba ungdomsbostäder för personer 18-25 år. Lägenheterna har effektiva planlösningar och goda förvaringsmöjligheter med sovrum och kombitvättmaskin. Lägenheterna är förstahandskontrakt och besittningsrätten ger möjlighet 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.

### Coworking

För att möta efterfrågan på flexibla och inspirerande arbetsplatser lanserar Heba ett koncept för coworking, Close to home. Genom satsningen lanserar Heba en ny men självklar verksamhetsgren som ger möjlighet att öka fastigheternas intjäningsförmåga. Först ut blir coworking i en av Hebas fastigheter i Norrtälje Hamn. Under 2023 har marknadsundersökning och förberedelser ägt rum. Lansering sker våren 2024.

### Nya boendet

Heba är delägare i Nya boendet, en marknadsplattform med mål att vara den givna marknadsplatsen för nyproduktion med slutkonsumenten som målgrupp. Under året har nyproduktion i Norrtälje, Enköping och Nynäshamn marknadsförts via plattformen.



Strategin är att växa i attraktiva områden max en timmes resa från Stockholm, för att kunna fortsätta driva fastighetsförvaltning i egen regi samt stärka intjäningsförmågan.

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Våra fastigheter
Intervju - Samhällsfastigheter
Vårt fastighetsbestånd
Fastighetsutveckling
Nyproduktion
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansering
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

Svenskarna blir äldre och äldre. Det måste också stävjan till hundratals nya äldreboenden på bara några år enligt flera undersökningar. Och någon ska äga och förvalta fastigheterna. Här finns en växande nisch där Heba nu expanderar.

"Det krävs ett specialit strukturerat tänk kring hur man driver samhällsfastigheter med äldreboenden. Det har vi på Heba, så inget hindrar oss nu framåt expandera målinriktat i sektorn, och det kommer vi att göra", säger Fredrik Melander, ansvarig förvaltare för samhällsfastigheter på Heba.

# Samhällsfastigheter är för den långsiktige. För Heba.

**Fredrik Melander**
Roll: Ansvarig förvaltare för samhällsfastigheter sedan 2023
Anställd sedan: 2015
Utbildning: Inom fastighetsteknik
Född: 1994

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Våra fastigheter
Intervju – Samhällsfastigheter
Vårt fastighetsbestånd
Fastighetsutveckling
Nyproduktion
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Hela bolaget
Kapitalstruktur och finansiering
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

**Vad är det som är så speciellt med samhällsfastigheter?**

”Samhällsfastigheter är för den långsiktige. Det finns ett långsiktigt behov, kontrakten är långa upp till 15–20 år, och direktavkastningen är stabil och ligger på en högre nivå. Hyresvärden riskerar inte att lokalerna står tomma och ger hyresförluster. Samhällsfastigheter ger kort och gott en större och stabilare inkomst för oss. Så egentligen är det ekonomiskt solklart varför vi vill öka andelen. Ur ett förvaltningsperspektiv styrs arbetet av hur avtalet med verksamheten är utformat. Det kan till exempel handla om vem som står för driftkostnader, till skillnad från en vanlig hyresrätt där det är hyresvärden som står för dessa.

**Det låter ju bra men ställs det inte mycket högre krav på lokalerna, till exempel för äldreboenden?**

”Jo det stämmer. Det är tuffare krav på till exempel brandskydd, sprinklers och att luftmiljön är hälsosam. Men när vi har tänkt till. Vi har nu mera en och samme förvaltare för alla våra samhällsfastigheter och det är min roll. Sedan är två av våra fastighetstekniker dedikerade för samhällsfastigheterna. Vi lär oss snabbt vad som gäller och tar med erfarenheterna från en fastighet till en annan, i allt från avtalsskrivningar till dialog och relation med våra verksamheten. Vi skapar en röd tråd i förvaltning och service. Det handlar om struktur och proaktivitet.”

**Proaktivitet, hur menar du då?**

”Ja, vi ska bli stora inom fastigheter för äldreboenden och då måste vi också bli bäst på det. Och här gäller det att tänka framåt. Ett exempel: Vi vet att klimatet förändras och att vi kommer att få tätare och varmare värmeböljor framöver. Äldre människor far illa i värmen. Därför har vi installerat kyla i alla våra äldreboenden och vi kan se och styra temperaturen i realtid. Det finns inget krav på kyla i äldreboenden men här vill vi ligga före.

**Heba ska öka andelen samhällsfastigheter i driftnettot. Hur ska det ske?**

”Vid årsskiftet hade vi 110 samhällsfastigheter, vilket motsvarade 18 procent av beståndet. Ändå kom 24 procent av driftöverskottet från dessa fastigheter. Det säger en del om lönsamheten. Och hur ska vi öka andelen då? Det kan antingen handla om att vi bygger nytt eller att vi övertar projekt. Ju tidigare i processen vi är, med desto bättre förutsättningar har vi att kunna påverka. Vi vill optimera lokalerna både till vad som är bäst för de äldre och vårdverksamheten, och till det som passar vår förvaltningsmodell. Större ske vi allt – ingen tvekan om det.”

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Intervju – Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt



# Samhällsfastigheter stabilt segment

Hebas målsättning är att öka andelen av koncernens driftnetto från samhällsfastigheter. Vid årsskiftet ägde Heba tio samhällsfastigheter med äldreboenden, vilket motsvarar 17 procent av beståndet och 24 procent av driftnettot. Segmentet är långsiktigt stabilt eftersom hyreskontrakten är långa och indexreglerade.

Läs mer, extern länk

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Intervju - Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Vårt fastighetsbestånd

## Sydväst

Heba äger tre stora hyresfastigheter i Huddinge och Tullinge nära allmänna kommunikationer samt en samhällsfastighet i Salem. Merparten är uppförda på 2010-talet. Fastigheterna är attraktivt belägna med närhet till naturområden.

## Nordväst

Hebas strategi är att växa i Mälardalen. I Enköping äger Heba två hyresfastigheter, varav en nyproduktion där inflyttning ägt rum under 2023. I Uppsala äger Heba en fastighet med hyreslägenheter samt en samhällsfastighet med äldreboende.

## Innerstaden

Heba äger hyresfastigheter med mycket attraktiva lägen i Stockholms innerstad, där efterfrågan på bostäder är hög och lägenheterna lättuthyrda. Heba har här sex hyresfastigheter och en samhällsfastighet. Fastigheterna finns på Södermalm och precis utanför tullarna - i Liljeholmen, Norra Djurgårdsstaden samt Årstadal.

## Sydost

Heba etablerar sig i fler nya områden. I området Källberga i Nynäshamn tillträdde Heba under november 2022 en forward funding affär gällande hyresbostäder med preliminär produktionsstart under 2024.

## Stockholm närförort

I Stockholm närförort har Heba sitt till antalet största fastighetsbestånd med 24 hyresfastigheter och en samhällsfastighet. Fastigheterna är belägna i eftertraktade närförorter. Gubbängen, Hökarängen, Hägersten, Midsommarkransen, Västertorp, Johanneshov och Årsta kännetecknas av närhet till både grönområden och goda kommunikationer.

## Nordost

Heba hade vid årsskiftet 15 befintliga fastigheter i Nordost, både hyresfastigheter och samhällsfastigheter, i kommunerna Lidingö, Täby, Sollentuna, Norrtälje, Österåker, Vallentuna. Merparten av fastigheterna är uppförda på 2000-talet.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

**Verksamhet**

Våra fastigheter

Interviju - Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

**Bolagsstyrning**

**Finansiella rapporter**

**Hållbarhetsrapportering**

**Övrigt**

# Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling är en central del i att säkerställa trygga, hållbara och trivsamma bostäder för våra hyresgäster och samtidigt öka bolagets lönsamhet och driftnetto. Genom god kunskap i att utveckla och genomföra nyproduktionsprojekt och underhålla våra befintliga fastigheter skapar vi långsiktigt värde för ägare och trygghet för hyresgäster. Vi bidrar till tryggare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap vilket har ett värde för samhället.

## Tillväxt genom föryngring av beståndet

Vi skapar tillväxt och förbättrar successivt direktavkastningen (intjäningsförmågan) genom att föryngra fastighetsbeståndet. Föryngringen sker antingen genom förvärv av fastigheter, nyproduktion genom byggrätter och markanvisningar, renovering av det befintliga beståndet eller avyttring av bestånd med renoveringsbehov. Framåt tar vi gärna en byggmästarroll där vi bygger både för att äga och sälja.

Den totala investeringen för 2023 uppgår till 327 mkr. Under 2023 färdigställde Heba 154 nya hyreslägenheter i Enköping samt 120 renoverade lägenheter i befintligt bestånd. Under 2023 sålde Heba 19 helägda fastigheter, varav majoriteten med renoveringsbehov.

## Hög takt i nyproduktion

Hebas fastighetsbestånd bestod 2023 till 45 procent av nybyggda fastigheter. Nyproducerade fastigheter ger högre avkastning och har lägre driftkostnad jämfört med äldre fastigheter. Vid utgången av 2023 uppgår Hebas nyproduktionsportfölj till 1 400 lägenheter, varav 300 är hyreslägenheter i produktion.

Vid 2023 års utgång bestod projektportföljen av 1 000 lägenheter i partnerskap med Åke Sundvall Byggnads AB och 400 lägenheter i egen regi. Egna nyproduktionsprojekt möjliggör för Heba att uppnå en högre avkastning på investeringen samt en produkt som motsvarar Hebas krav på utformning, hållbarhet och förvaltning.

## Strategiska samarbeten

Heba vill skapa värde för ägare och samhälle genom förtroendefulla partnerskap. Under 2023 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. I dessa projekt finns både hyresbostäder och bostadsrätter.

Antal lägenheter i pågående nyproduktioner vid utgången av 2023

**1400**

Hebas totala investering under 2023, mkr

**327**

Antal nyrenoverade lägenheter som Heba färdigställde 2023

**120**

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Intervju – Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt



# Nu är hela Rådsbacken i nyskick

Hebas fastighet Rådsbacken i Huddinge rymmer 385 hyreslägenheter fördelade på tio hus. Husen har renoverats etappvis under en femårsperiod. I mars 2024 flyttar hyresgästerna in i det sista huset. I Hebas renoveringsprogram återstår då bara 98 lägenheter som planeras vara klara under 2028. Då är Hebas hela fastighetsbestånd modernt.

Läs mer, extern länk

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Intervju - Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Hög takt i renoverings-programmet

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. Efter 2023 återstår bara 98 lägenheter i Hebas renoveringsprogram.

Heba har under 2023 hållit hög takt i renoveringsarbetet. Vid utgången av 2023 hade Heba de senaste tio åren genomfört stambyten och renoverat 1 400 lägenheter. Efter slutförandet av renovering i fastighet Rådsbacken i Huddinge återstår endast 98 lägenheter som bolaget har avsikt att stambyta och renovera efter 2025. Ambitionen är att under 2028 bli helt klar med hela renoveringsprogrammet.

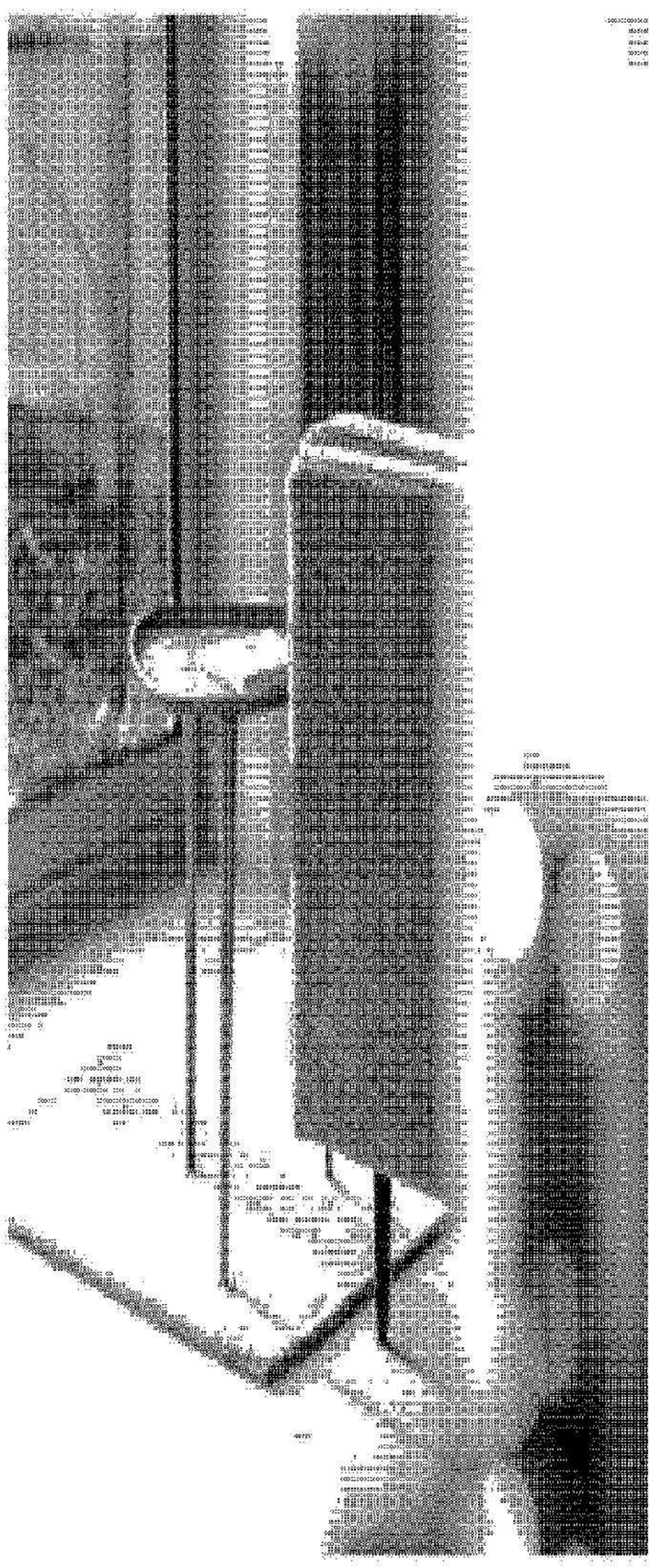
## Fokus på hållbarhet

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. Genomsnittlig minskning av energiförbrukning i samband med renovering uppgår till 30 procent.

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 och hållbar finansiering på sidorna 36-37.

## 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 oftast 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 2023 och planerade för 2024**

| Fastighetsbeteckning och adress | Byggår | Antal lägenheter | Färdigställande, datum |
|---|---|---|---|
| Rådsbacken 12, hus 9, Huddinge | 1960-tal | 40 | 2024 |
| Rådsbacken 12, hus 11, Huddinge | 1960-tal | 40 | 2023 |
| Rådsbacken 12, hus 13, Huddinge | 1960-tal | 42 | 2023 |
| Penntecknaren 5, Johanneshov | 1940-tal | 40 | 2023 |
| Totalt | | 162 | |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Intervju – Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

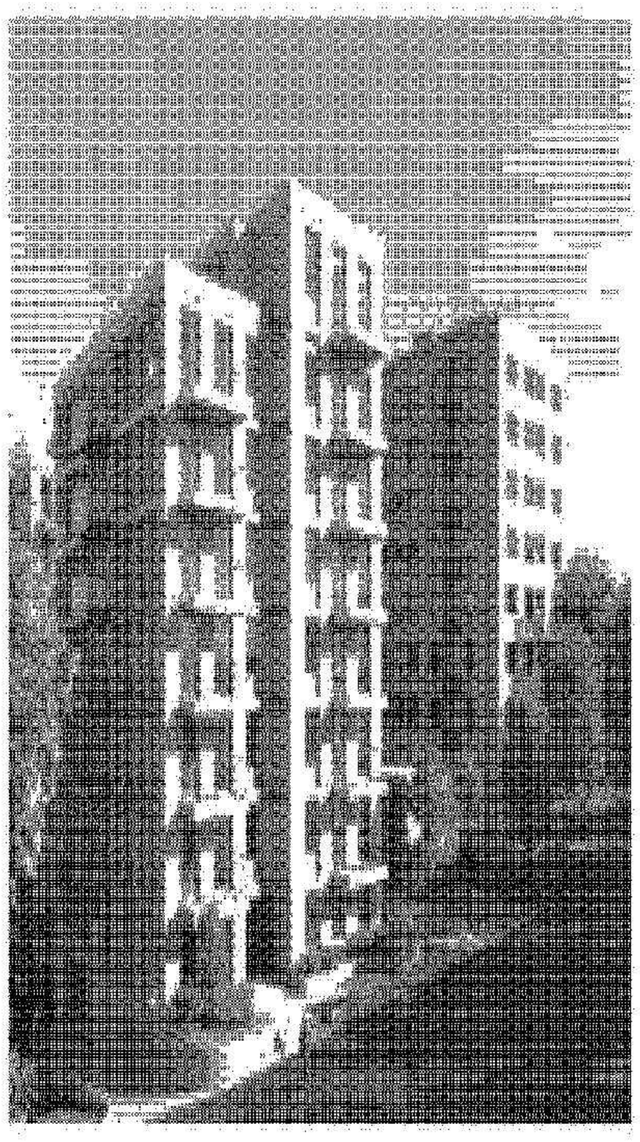
Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Nyproduktion

Heba utvecklar fastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen – i bolagets egen regi, med samarbetspartners eller tillsammans med externa leverantörer. Under 2023 uppgår Hebas projektportfölj till 1 400 lägenheter belägna i olika geografiska områden. Av dessa utvecklas 1 000 tillsammans med vår samarbetspartner.



## Spöksonaten, Axelsberg

Heba tilldelades markanvisning 2022 för en ny fastighet med 85 lägenheter intill Hebas befintliga fastighet Kv. Spöksonaten. Läget är utmärkt med goda kommunikationer, samhällsservice och naturnära intill Mälaren. Projektet består av två huskroppar delvis med underbyggt garage. Projektet är i detaljplaneskede. Fastigheten kommer miljöcertifieras med ambitionen att minska klimatavtrycket under uppförandet.



## Filipstadsbacken, Farsta

Heba tilldelades markanvisning 2022 för tre miljöcertifierade fastigheter intill Hebas befintliga fastighet Kv. Tärnö. Detaljplanen drivs tillsammans med Familjebostäder, Byggvesta och Nordr. Planen möjliggör cirka 500 nya bostäder, förskola och mobilitetshus. Läget är utmärkt med närhet till tunnelbana och pendeltåg, intill fina parkområden. Ambitionen i Hebas del av detaljplanen är att uppföra cirka 140 hyreslägenheter.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Intervju – Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

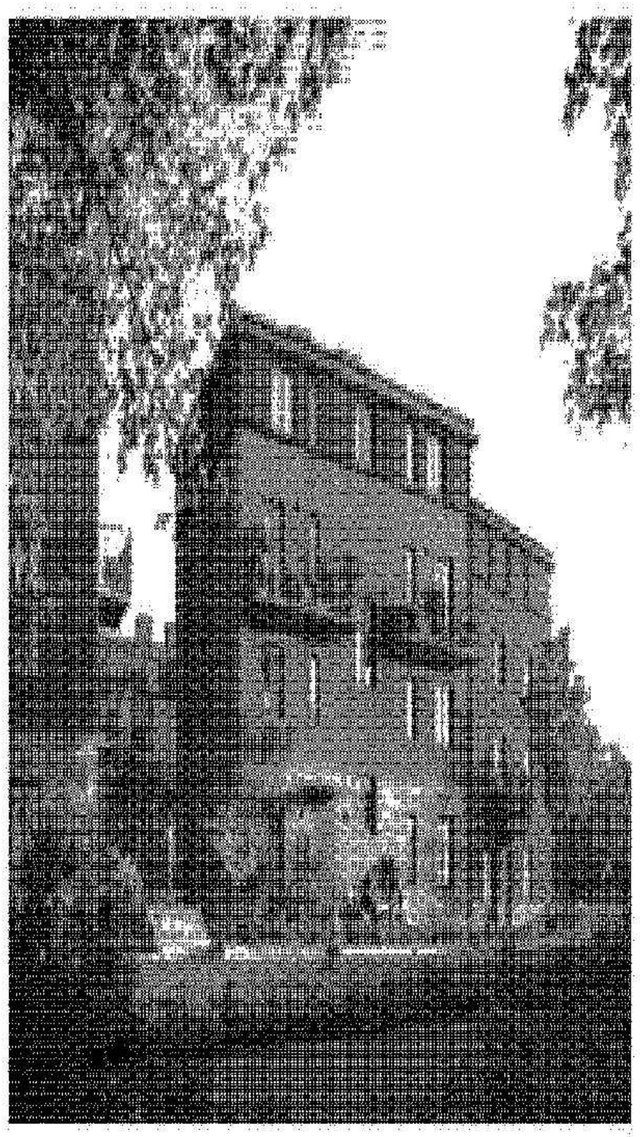
Hållbarhetsrapportering

Övrigt



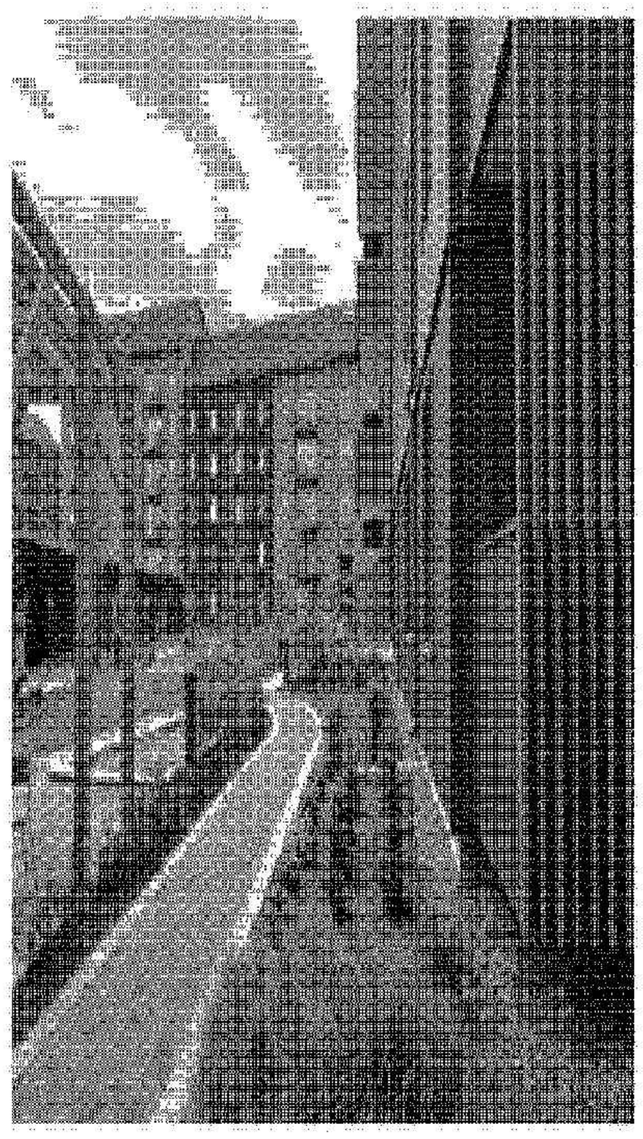
## Skridskon, Västertorp

I Västertorp har Heba drivit en detaljplan på en befintlig fastighet för att möjliggöra nyproduktion av cirka 50 lägenheter på egen mark. Detaljplanen har vunnit laga kraft och produktionsstart bedöms kunna ske andra halvåret 2024. Den nya fastigheten kommer ligga intill centrumgatan i Västertorp med närhet till service, affärer och tunnelbana. Här ska vi bygga attraktiva bostäder i en hållbar fastighet som kommer miljöcertifieras enligt Svanen.



## 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. Förvärvet blir Hebas första etablering i Nynäshamn. Preliminär byggstart sker under första halvåret 2024 med planerat färdigställande under 2026. Hebas första etablering i Nynäshamns kommun ligger i ett attraktivt läge, nära Nynäshamn och med pendlingsmöjlighet till Stockholm.



## 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. Under året har Hebas förvärvade projekt som rymmer 154 hyreslägenheter färdigställts och inflyttning har skett. Fastigheten är fullt uthyrd. Lägenheterna är i varierande storlekar om 1–3 rum och kök. Bostäderna står för både social trygghet och miljömässig hållbarhet. Bygget har skett enligt Miljöbyggnad Silver. Husen är 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.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Intervju – Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

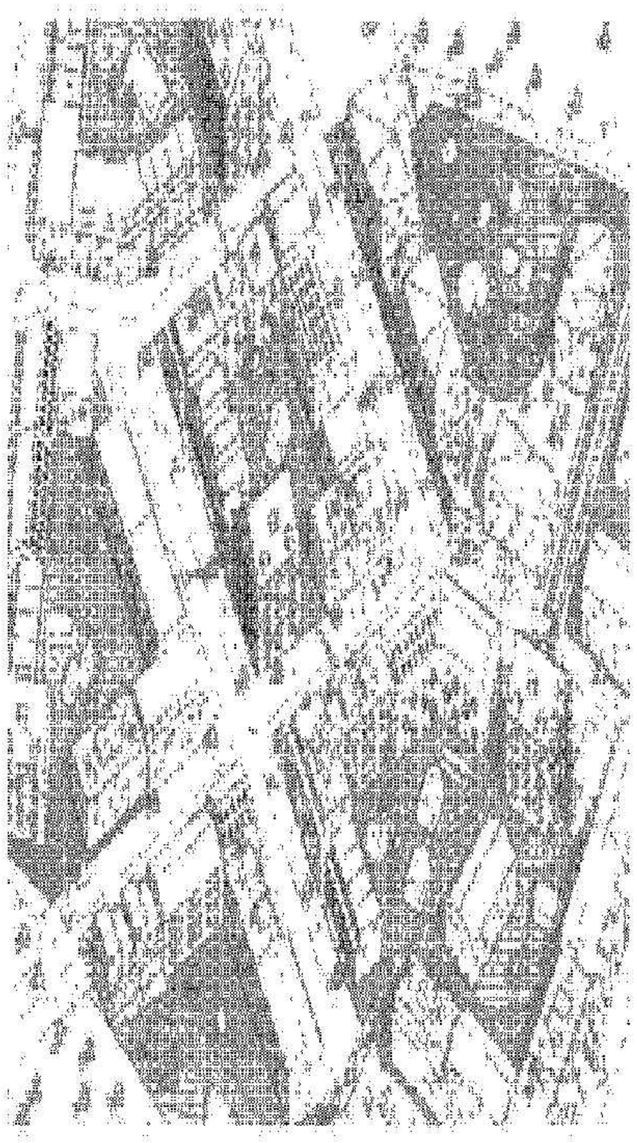
Finansiella rapporter

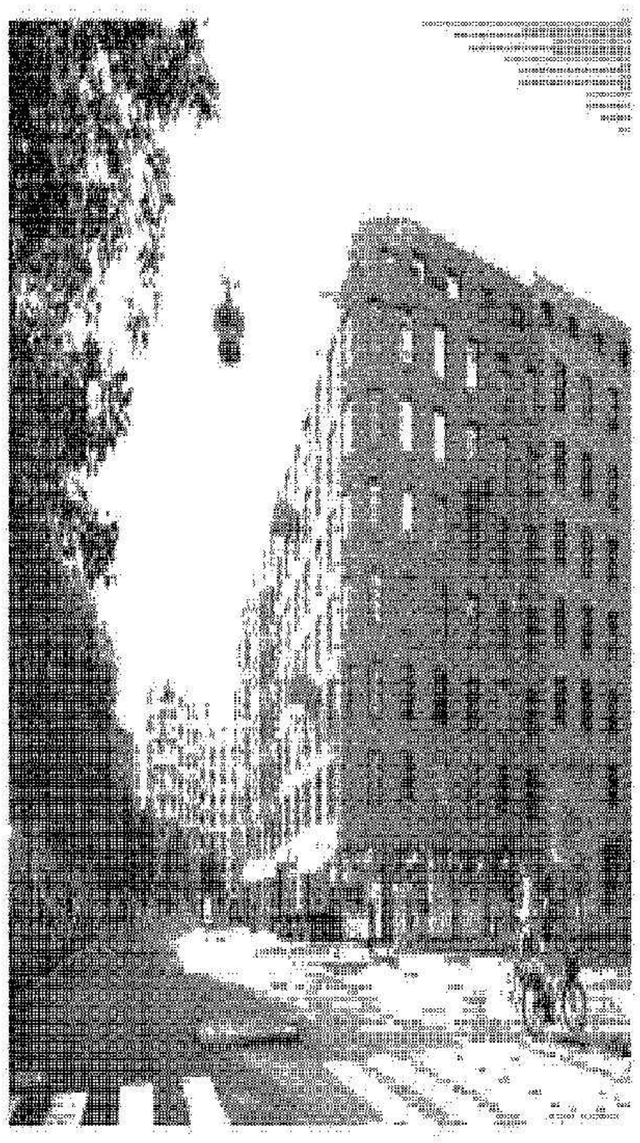
Hållbarhetsrapportering

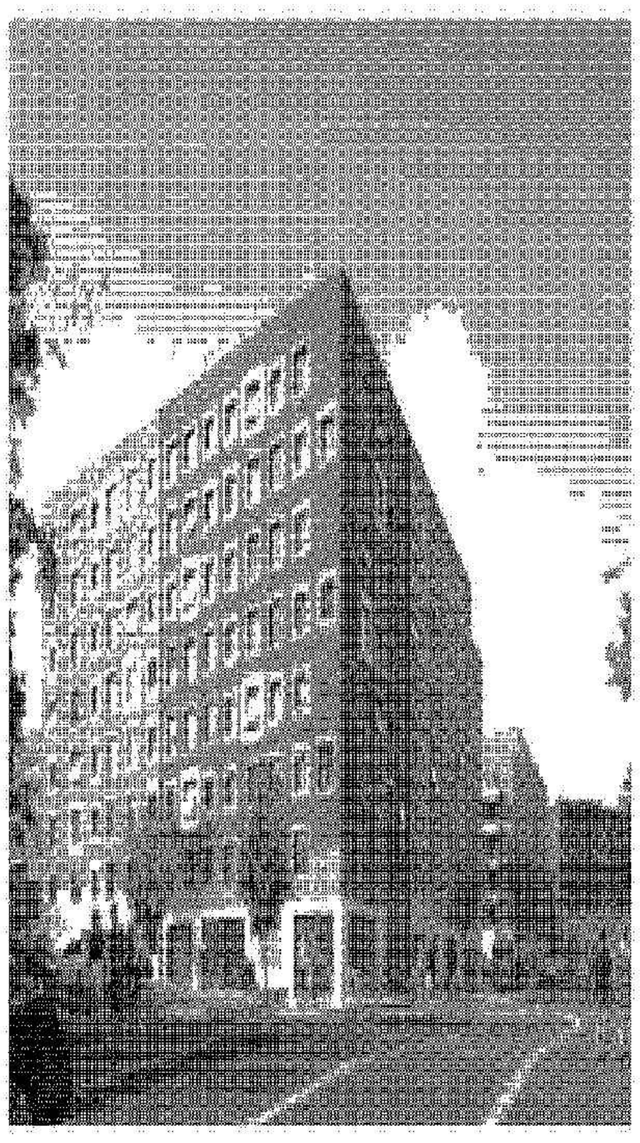
Övrigt

# Samarbetsprojekt med Åke Sundvall

Heba vill skapa värde för ägare och samhälle genom förtroendefulla partnerskap. Under 2023 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.







## 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 attraktiva 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. Projektet är i detaljplaneskede.

## 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 720 bostäder i den nya stadsdelen. Av dessa bostäder är cirka 380 hyresrätter och 340 bostadsrätter. Projektet är del av den andra etappen i utvecklingen av Framtidens Stora Sköndal, som innefattar totalt cirka 1 400 bostäder. Detaljplanen väntas vinna laga kraft andra halvåret 2024. 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 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 bostadsfastigheter, Viggholmen 1 och Locholmen 1. Totalt rymmer fastigheterna cirka 300 hyreslägenheter 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. Under mars 2024 har avtal tecknats om överlåtelse av det med Åke Sundvall Byggnads AB gemensamägda projektet. Affären genomförs som en bolagsaffär och planerat frånträde är under september 2024 respektive juni 2025.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Intervju - Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 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**<br>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**<br>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**<br>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. |
| **Tillväxt**<br>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**<br>75 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. Heba har som strategi att finnas i attraktiva lägen där stor efterfrågan av hyresrätter finns, vilket gör att vi på sikt kan förbättra hyresnivån. Med en effektiv uthyrning i egen regi minskar risken för vakanser. Med ett snart helrenoverat eller nybyggt bestånd med nyförhandlade hyror ökar hyresintäkterna. |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Intervju - Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

## OPERATIVA RISKER, forts.

| Risk | Hantering |
|---|---|
| **Vakanser**<br>Heba ägde vid årsskiftet 2023/24 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, 0,31 procent för bostäder och 0,67 procent för lokaler. Samhällsfastigheterna är uthyrda på 15- och 20-åriga hyresavtal till Stockholms stad och välrenommerade äldrevårdsföretag. |
| **Fastighetskostnader**<br>Hebas enskilt största driftkostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmenätet. Värmekostnaderna utgör ungefär 12 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 gynnar även installation av alternativa energikällor såsom solcellsanläggningar i kombination med bergvärme. Totalt elva fastigheter använder bergvärme som huvudsaklig värmekälla. |

## FINANSIELLA RISKER

| Risk | Hantering |
|---|---|
| **Finansieringskostnader**<br>Ökade finansieringskostnader utgör risken för negativ påverkan på bolagets finansiella ställning till följd av förändrade marknadsförutsättningar, så som stigande marknadsräntor eller försämrade förutsättningar på kapitalmarknaden. Hebas exponering mot kreditmarknaden uppgick per årsskiftet 2023/2024 till 5 628,5 mkr vilket motsvarar en belåningsgrad om 44,1 procent av fastigheternas marknadsvärde. | Hebas finanspolicy reglerar hur finansiella risker ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Heba driver ett aktivt arbete för att reducera bolagets ränterisk och skapa en jämn förfallostruktur i skuldportföljen. Detta genom räntesäkring på derivatmarknaden, användning av diversifierade finansieringskällor samt genom att utöka bolagets gröna finansiering. Löpande uppföljning genomförs av företagsledning, finanskommitté och styrelse. Finansieringskostnaden ligger på 2,1 procent, räntebindningstiden på 3,5 år och räntetäckningsgraden är 2,5 gånger. Heba har en long-term issuer credit rating med betyget BBB, Stable outlook, av Nordic Credit Rating. |

## HÅLLBARHETSRISKER

| Risk | Hantering |
|---|---|
| **Medarbetare**<br>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 skulle, det kunna ge stora negativa följder för verksamheten. | Hebas uppförandekod är baserad på bolagets kärnvärden och ger tydliga riktlinjer för hur verksamheten ska bedrivas. Varje medarbetare har en individuell utbildningsplan för att kunna utvecklas tillsammans med bolaget, planen följs upp vid det årliga medarbetarsamtalet. Sedan 2022 har Heba ett internt utbildningsprogram som säkerställer kunskapsutveckling. Medarbetarundersökningar genomförs vartannat år och fångar upp förbättringspunkter. Resultatet från 2023 uppgick till 4,1 (4,4) i en 5-gradig skala. |
| **Kundnöjdhet**<br>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. Serviceindex för undersökningen 2023 uppgick till 85,7% (85,0%). |
| **Mänskliga rättigheter, antikorruption och leverantörsrisker**<br>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, förutom störningar i Hebas verksamhet, allvarliga konsekvenser för individer. | 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 revisioner för att säkerställa att leverantörer och underleverantörer agerar etiskt korrekt. För att upptäcka oegentligheter finns en visselblåsarfunktion som sköts av en tredje part. |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Intervju - Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt



| Risk | Hantering |
|---|---|
| **Miljörisker kopplade till nyproduktion**<br>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 rådande BBR-krav. Material som används måste väljas utifrån ett hållbarhetsperspektiv och vara godkända enligt Byggvarubedömningen, eller utifrån bolagets egen Heba-standard med godkända produkter. Varje nytt projekt ska från år 2025 ha en halverad klimatpåverkan från byggprocessen, utifrån rådande referensvärde framtaget av Boverket. Vid varje projekt ska en extern miljöcontroller granska att Heba följer miljöprogram och de krav som ställs. 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**<br>Hebas fastigheter som renoveras är mellan 50–70 år gamla och kräver åtgärder för att kunna fungera väl. 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 Heba-standard. Heba genomför åtgärder som förbättrar energiprestandan såsom fönsterbyten, tilläggsisolering och byte av ventilationsaggregat, beslut som ska tas tillsammans med beaktning av produkternas klimatpåverkan. |

| Risk | Hantering |
|---|---|
| **Miljörisker kopplade till förvaltning**<br>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 energianvändning, 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**<br>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 55. |

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Våra fastigheter
Interviju - Samhällsfastigheter
Vårt fastighetsbestånd
Fastighetsutveckling
Nyproduktion
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

## 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 2023 uppgick till 29 GWh motsvarande en kostnad om 42 mkr. |
| | Kostnader | Förändrade energikostnader till följd av ökade energipriser med 0,5 kr/kWh. Beräkning utgår från 2023 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 2023 investerades 1,2 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 8 fastigheter bergvärme, varav 2 kombinerat med solceller samt 3 fastigheter med solceller. |
| **Ökade kostnader kopplade till regleringar, skatter eller utsläpp** | Kostnader | Ökade kostnader för klimatkompensation, baserat på 2023 års kompenserade utsläpp i scope 1 och scope 2. | Om priset för klimatkompensation uppgår till 1000 kr/ton motsvarar det en kostnad om 853 tkr. |
| | Kostnader | Ökade kostnader för byggmaterial om klimatkompensation läggs på inköpspris. 2023 års klimatpåverkan från byggmaterial. | Om priset på klimatkompensation uppgår till 1000 kr/ton motsvarar det omkring 4 mkr för klimatpåverkan av byggvaror. |
| **Ökade vattenkostnader** | Kostnader | Total vattenförbrukning under 2023 där pris på vatten antas öka med 50 procent per $m^3$/år. | Under året uppgick vattenförbrukningen till 300 000 $m^3$, motsvarande en kostnad på 7 mkr. Prisökningen skulle innebära ökade vattenkostnader om 4 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 2023. | Utfall från analys av hela beståndet. Fyra fastigheter har identifierats där det föreligger risk vid mycket förhöjda vattennivåer. Motsvarar årliga intäkter om 60 mkr. 11 procent av de totala hyresintäkterna 2023. |
| **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. | En av våra samhällsfastigheter har ett identifierat behov av köldmedia, motsvarar en investering om 1 mkr och ökade energikostnader om 20 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 4 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. |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Intervju - Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Värdering av fastighetsbeståndet

Värderingen av fastigheter i Hebas fastighetsbestånd per 2023-12-31 har utförts av auktoriserade fastighetsvärderare inom Savills Sweden AB och Novier Property Advisors AB.

## Transaktionsmarknaden

Hebas fastighetsbestånd är huvudsakligen lokaliserat till Storstockholmsområdet. Transaktionsvolymen för bostadsfastigheter inom Storstockholm uppgick under 2023 till cirka 9,8 miljarder kronor. Detta är en halverad volym jämfört med året före. Det är också betydligt lägre än snittet för de senaste tio åren före 2023 som är cirka 20,6 miljarder kronor.

De senaste fem åren har volymen för bostadsfastigheter varierat mellan 9,8–69,3 miljarder vilket motsvarar 23–38% av den totala transaktionsvolymen för fastigheter inom området. Intresset för segmentet har varit stort och utbudet har under ett flertal år haft svårt att svara upp mot intresset från investerare.

Under 2022 och 2023 har dock transaktionsmarknaden för bostadsfastigheter bromsats upp kraftigt som en följd av ett högre kostnads- och ränteläge och en allmän osäkerhet kring de framtida omvärldsförutsättningarna. Marknaden genomgår en fas där avkastningskraven rört sig uppåt vilket leder till att säljare och köpare haft 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 2023 för cirka 0,6 miljarder av segmentets totala volym om 9,8 miljarder vilket motsvarar cirka sex procent. Andelen är låg i ett historiskt perspektiv, under senaste tioårsperioden har andelen varierat mellan 2–48% med ett snitt om cirka 20%. Den långsiktiga trenden visar dock på en minskande andel av transaktionsvolymen för bostadsrättsföreningar.

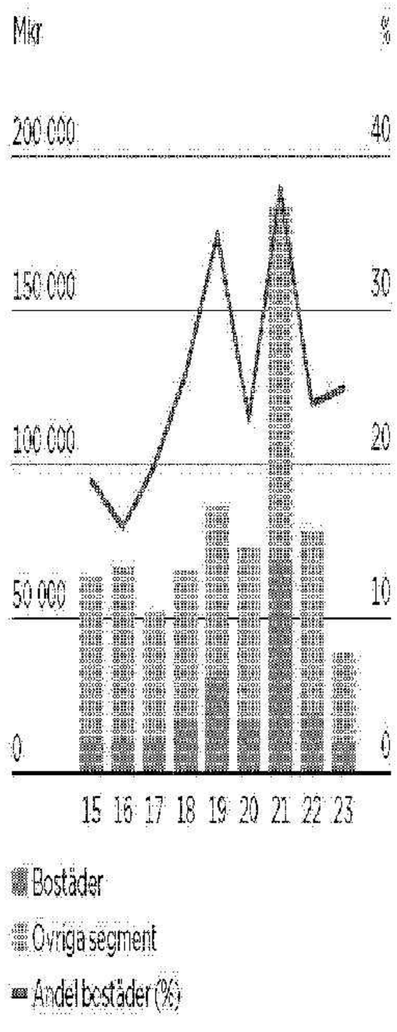
Efter ett tydligt prisfall på bostadsrätter under de sista nio månaderna av 2022 har andrahandsmarknaden för bostadsrätter stabiliserats något under 2023 dock har priserna sjunkit under sista halvåret. Savills bedömer att det allmänt försämrade ekonomiska läget kombinerat med försämrade lånevillkor i form av ett högre ränteläge och fortsatt amorteringskrav vid utlåning kraftigt försvårar genomförande av ombildningsprocesser. För att möjliggöra ombildning måste enligt vår bedömning priserna vid ombildning anpassas till den nya ekonomiska verkligheten och förutsätta betydligt lägre prisnivåer än tidigare. Mot bakgrund av detta bedömer Savills att värdet för bostadsfastigheter, även med attraktiva ombildningslägen, i dagsläget huvudsakligen styrs av betalningsviljan hos investerare snarare än betalningsförmågan hos en bostadsrättsförening.

Samhällsfastigheter har successivt vuxit fram som ett etablerat fastighetssegment i Sverige. Samhällsfastigheter förknippas med en lägre riskprofil jämfört med de traditionella fastighetssegmenten på grund av stabila hyresgäster och långa löptider på hyresavtalen som i regel är indexjusterade.

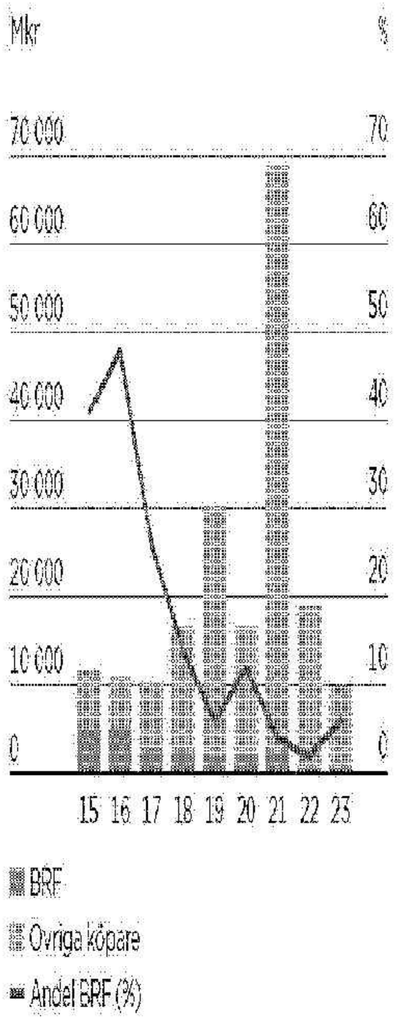
Transaktionsvolymerna inom segmentet har vuxit under de senaste åren drivet av de rådande marknadsförutsättningarna och segmentets gynnsamma riskprofil. Under 2023 uppgick transaktionsvolymen för segmentet i Sverige till cirka 12 miljarder kronor vilket är betydligt lägre än under de två föregående åren med sina cirka 48 respektive 43 miljarder. Samhällsfastigheternas andel av den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 11% 2023. Av de olika verksamhetstyperna inom segmentet har äldre- och specialboenden klart störst andel under året med cirka 74%.

De få transaktioner som gjorts inom segmentet under 2023 har huvudsakligen avsett fastigheter utanför Storstockholmsområdet. Dessa transaktioner tyder dock på att avkastningskraven höjts inom segmentet.

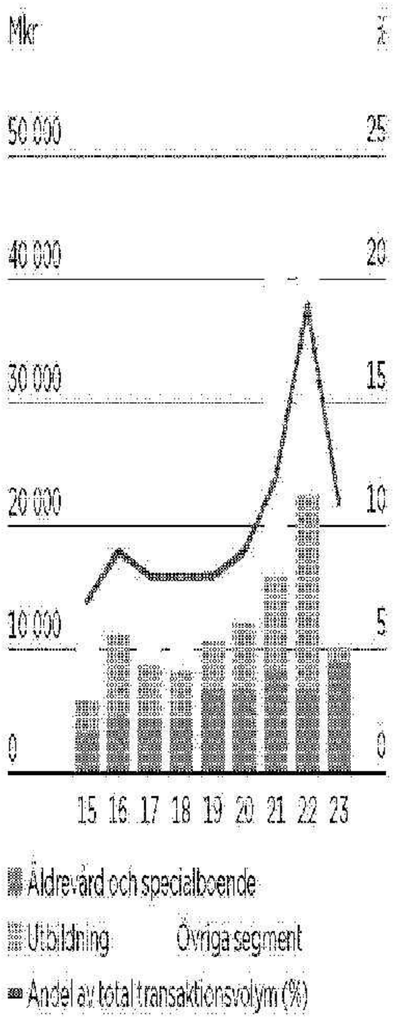
**Transaktionsvolym Storstockholm**




**Transaktionsvolym Storstockholm**
Bostadsfastigheter – per typ av köpare




**Transaktionsvolym samhällsfastigheter**
Sverige



Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Interviju - Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Marknadsvärdering

Savills Sweden AB och Novier Property Advisors AB har på uppdrag av Heba värderat 28 respektive 29 fastigheter i koncernens fastighetsbestånd. Koncernens samtliga fastigheter, exklusive en projektfastighet i tidigt skede, har externvärderats och där med hälften av fastigheterna av vardera värderingsbolagen. Två fastigheter har värderats av bägge värderingsbolagen och det redovisade värdet är ett genomsnitt av dessa värderingar.

Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid värdetidpunkten till vilket en köpare och en säljare i oberoende ställning till varandra är beredda att genomföra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

### Värderingsunderlag

Underlag för värderingen utgörs av uppgifter från Heba avseende intäkter och kostnader per fastighet.

För lokaler utgörs intäktsuppgifterna av utgående hyra, area, avtalstid, indexreglering samt eventuella tillägg och rabatter per lokal. För bostäder ingår uppgifter per objekt om utgående hyra, lägenhetstyp, area, specificerade hyrestillägg och hyresrabatter. Även information om vakanta ytor har lämnats.

Underlaget avseende kostnader utgörs av historiska förbrukningS- och underhållskostnader på fastighetsnivå samt större planerade eller på senare tid utförda investeringar och underhållsåtgärder. För vissa kostnader har Heba även levererat budget för nästkommande år. Uppgifter om aktuella taxeringsvärden har erhållits från det officiella fastighetsregistret.

Utöver detta har värderingsbolagen nyttjat information från interna- och marknadsbaserade datakällor.

### Värderingsmetod

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Jämförelser och analyser av sålda objekt (ortspriser) i kombination med kunskap om marknadsaktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera kring dessa samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer.

Till huvudmetod för de individuella värderingarna har s k kassaflödeskalkyler använts. I kalkylerna nuvärdeberäknas bedömda framtida driftnetton och behov av investeringar. Vid denna beräkning tas hänsyn till varje objekts faktiska hyres- och kostnadsnivåer, vakanser o.s.v. för att sedan jämföra och eventuellt korrigera dessa mot marknadsmässiga nivåer och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Värdet härleds som summan av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. I regel har nuvärdet av restvärdet och nusumman av kalkylens driftnetton beräknats med en kalkylränta som har bedömts genom att inflationsanpassa det av värderaren bedömda direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet bedöms genom att studera försäljningar av liknande objekt i kombination av analyser av bostadsrättsmarknaden samt kunskap om marknadens aktörer.

Vid värderingen av Hebas fastigheter har 5-15 åriga kalkylperioder använts. Värderingarna tar ej hänsyn till de enskilda objektens skattesituation.

### Antaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid de enskilda värderingarna:

- Inflationstakten har för kalkylperioden bedömts till 2,0 procent per år.
- Ny bostadshyra för 2024 var vid tidpunkten av värderingen redan känd för de flesta fastigheterna. För de fall där hyreshöjningen var känd har uppgifter om detta erhållits från Heba. Kända hyreshöjningar varierar mellan 3,3 till 5,48 procent beroende på normhyresnivå för respektive lägenhet. De fastigheter där överenskommelse ännu inte träffats med Hyresgästföreningen antas i värderingen en höjning om 3 till 4,5 procent mellan 2023 och 2024. Värderingsbolaget Novier har höjt bostadshyrorna med 3 procent mellan år 2024 och 2025 medan Savills höjt 2 procent. För året därefter bedöms hyresutvecklingen i huvudsak följa inflationen. För fastigheter med flerårsöverenskommelser för bostäder s.k. egensatt hyra dvs. hyror som ej förhandlats med hyresgästföreningen utan direkt med de enskilda hyresgästerna har värderarna gjort en bedömning av hyresutvecklingen.
- För lokaler har den framtida hyresutvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyrorna efter aktuell löptids slut anpassas till bedömd marknadshyra. För vakanta lokaler har värderaren bedömt rimlig marknadshyra.
- Långsiktig ekonomisk vakansgrad varierar inom beståndet mellan 0,1 till 5,0 procent med ett snitt på 0,9 procent.
- Kalkylränta och direktavkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 3,8 till 6,4 procent med ett snitt på 5,4 procent och ett direktavkastningskrav 1,8 till 4,5 procent med ett snitt på 3,2 procent.

### Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet av de av Savills Sweden AB och Novier Property Advisors AB värderade fastigheterna i Heba-koncernens fastighetsbestånd uppgår till **12 702 041** tkr. Två av fastigheterna har värderats av båda värderingsbolagen ovan och det redovisade värdet för dessa två fastigheter är ett genomsnitt av de nämnda värderingarna. Marknadsvärdet inklusive intern värderad projektfastighet uppgår till **12 773 245** tkr.

### Känslighetsanalys

| | Ändring av indata | | Värdeförändring | |
|---|---|---|---|---|
| Parameter | enhet | antal | tkr | % |
| Kalkylränta | %-enheter | 0,5 | -484 604 | -3,8 |
| Kalkylränta | %-enheter | -0,5 | 503 962 | 4,0 |
| Direktavkastningskrav | %-enheter | 0,5 | -1 568 819 | -12,5 |
| Direktavkastningskrav | %-enheter | -0,5 | 2 091 964 | 16,7 |
| Hyresvärde | % | 2 | 298 949 | 2,4 |
| Hyresvärde | % | -2 | -306 949 | -2,4 |
| Drift- och underhållskostnad | % | 10 | -308 962 | -2,4 |
| Drift- och underhållskostnad | % | -10 | 302 873 | 2,4 |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Intervju - Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Hebas aktie

Aktiekapitalet per den 31 december 2023 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 5 656 stycken. De tio största aktieägarna representerade 67 procent av kapitalet, det vill säga ägarandelen, och 71 procent av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 8,87 procent av kapitalet och 4,75 procent av rösterna. De utländska ägarna svarade för 3,37 procent av kapitalet och 1,80 procent av rösterna.

## Utdelningspolitik

Hebas mål är att aktieutdelningen ska vara minst 40 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 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 0,52 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,5 procent baserat på börskursen den 31 december 2023. Beslutar årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut den 2 maj 2024 med avstämningsdag den 26 april 2024.

## Substansvärde (NAV)

Substansvärde per aktie beräknas till 46,42 (52,73) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

## Återköp av aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva maximalt 30 000 aktier. Under 2023 återköptes 16 000 aktier till en snittkurs om 23,53 kr. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per den 31 december till 16 000 aktier motsvarande 0,01 procent av antalet registrerade aktier.

## Aktiens utveckling

Hebaaktiens utveckling från 2014, visas i diagrammet på sidan 77.

## Data per aktie (efter split 2:1)

| Belopp i kr/aktie | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | -6,32 | -0,84 | 10,74 | 5,51 | 4,73 |
| Resultat efter skatt | -4,31 | -0,82 | 8,93 | 4,35 | 4,39 |
| Kassaflöde | 1,53 | 1,19 | 1,41 | 1,14 | 1,05 |
| Eget kapital | 38,99 | 43,75 | 45,38 | 37,10 | 33,35 |
| Fastigheternas bokförda värde | 77,36 | 95,19 | 88,87 | 72,96 | 61,38 |
| Utdelning (2023 förslag) | 0,52 | 0,45 | 0,80 | 0,65 | 0,60 |
| Börskurs den 31 december | 35,45 | 36,30 | 78,80 | 57,25 | 43,10 |
| P/E tal I | -5,6 | -43,2 | 7,3 | 10,4 | 9,1 |
| P/E tal II | -8,2 | -44,3 | 8,8 | 13,2 | 9,8 |
| Totalavkastning, % | -1,1 | -52,9 | 38,8 | 34,2 | 36,9 |

## 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 |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Intervju - Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

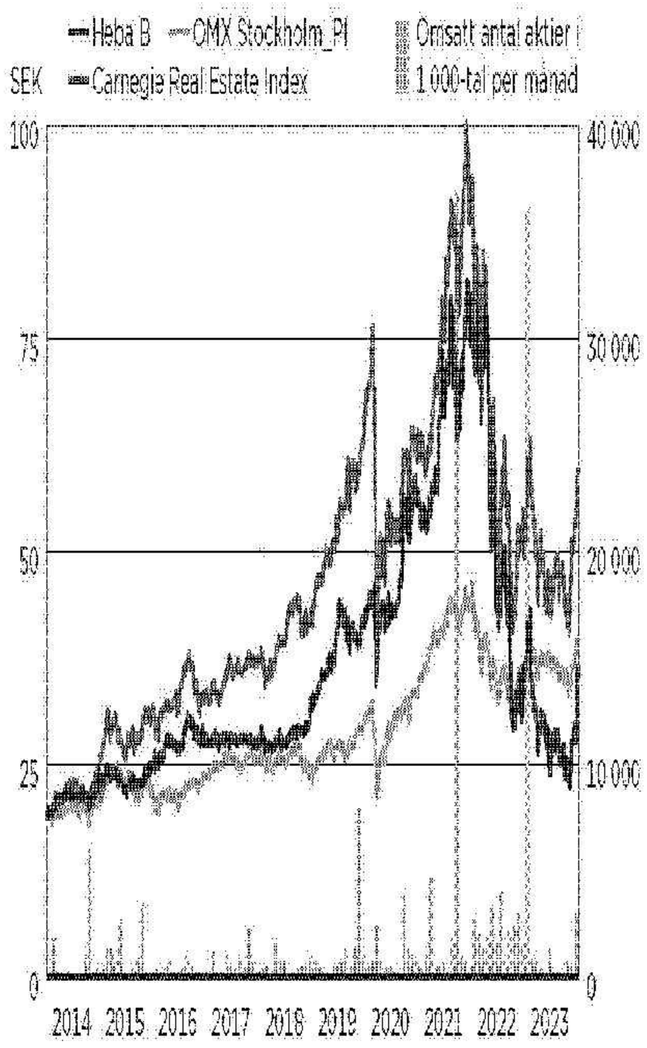
## De största aktieägarna per 31 december 2023

| | Antal A-aktier | Antal B-aktier | Summa | Ägarandel % | Röstandel % |
|---|---|---|---|---|---|
| IC Industricentralen Holding AB | | 38 164 498 | 38 164 498 | 23,11 | 12,35 |
| Ericsson Charlotte | 1998 320 | 8 628 744 | 10 627 064 | 6,44 | 9,26 |
| Vogel Johan | 1866 240 | 8 273 992 | 10 140 232 | 6,14 | 8,72 |
| Vogel Anna | 1886 240 | 8 220 992 | 10 087 232 | 6,11 | 8,70 |
| Holmbergh Christina | 1848 320 | 7 819 608 | 9 667 928 | 5,86 | 8,51 |
| Hämblad Birgitta | 2 065 640 | 6 059 936 | 8 125 576 | 4,92 | 8,65 |
| Eriksson Anders | 1 828 320 | 6 621 836 | 8 450 156 | 5,12 | 8,06 |
| Ericsson Ulf | | 6 290 000 | 6 290 000 | 3,81 | 2,04 |
| Spiltan Aktiefond Stabil | | 4 903 671 | 4 903 671 | 2,97 | 1,59 |
| 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 | | 3 435 600 | 3 435 600 | 2,08 | 1,11 |
| Danielsson Steve | 619 360 | 1 933 440 | 2 552 800 | 1,55 | 2,63 |
| SEB | | 2 320 612 | 2 320 612 | 1,41 | 0,75 |
| Eriksson Eric | | 2 131 780 | 2 131 780 | 1,29 | 0,69 |
| The Northern Trust Company | | 1 991 472 | 1 991 472 | 1,21 | 0,64 |
| Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt | | 1 667 788 | 1 667 788 | 1,01 | 0,54 |
| Antilla Linda | | 1 195 160 | 1 195 160 | 0,72 | 0,39 |
| Österholm Denise | | 1 195 160 | 1 195 160 | 0,72 | 0,39 |
| SEB AB, Luxenbourg branch | | 1 085 931 | 1 085 931 | 0,66 | 0,35 |
| **Totalt största aktieägare** | **13 363 800** | **117 687 540** | **131 051 340** | **79,37** | **81,35** |
| Återköpta egna aktier | | 16 000 | 16 000 | 0,01 | 0,01 |
| Summa övriga | 2 616 840 | 31 435 820 | 34 068 660 | 20,62 | 18,64 |
| **Totalt** | **15 980 640** | **149 139 360** | **165 120 000** | **100,00** | **100,00** |

## Aktiernas fördelning per 31 december 2023

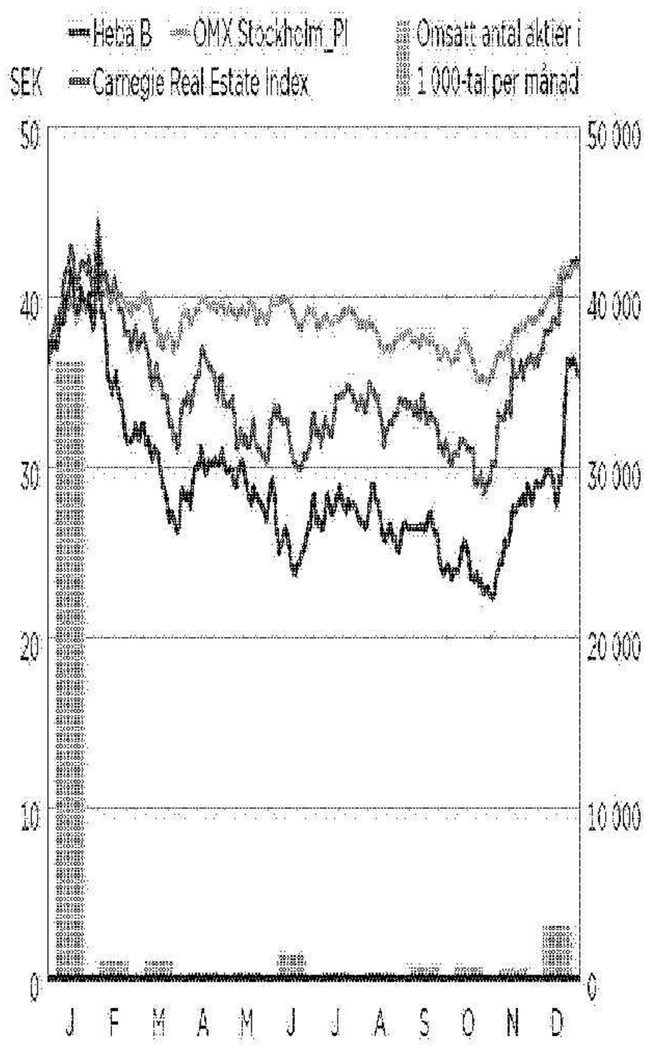
| | Antal ägare | Andel i % | Antal aktier | Andel i % |
|---|---|---|---|---|
| 1-500 | 3 674 | 64,96 | 379 245 | 0,23 |
| 501-1 000 | 529 | 9,35 | 416 485 | 0,25 |
| 1 001-2 000 | 424 | 7,50 | 661 622 | 0,40 |
| 2 001-5 000 | 456 | 8,06 | 1 617 808 | 0,98 |
| 5 001-10 000 | 174 | 3,08 | 1 360 779 | 0,82 |
| 10 001-20 000 | 140 | 2,48 | 2 083 367 | 1,26 |
| 20 001-50 000 | 108 | 1,91 | 3 537 026 | 2,14 |
| 50 001-100 000 | 53 | 0,94 | 3 731 451 | 2,26 |
| 100 001-500 000 | 66 | 1,17 | 13 256 035 | 8,03 |
| 500 001-1 000 000 | 11 | 0,19 | 7 022 842 | 4,25 |
| 1 000 001-5 000 000 | 13 | 0,23 | 31 326 974 | 18,97 |
| 5 000 001-10 000 000 | 4 | 0,07 | 30 705 340 | 19,60 |
| 10 000 001- | 4 | 0,07 | 69 019 026 | 41,80 |
| **Totalt** | **5 656** | **100,00** | **165 120 000** | **100,00** |

## Heba B, 1 januari 2014 - 31 december 2023




Källa: WebfinancialGroup

## Heba B, 1 januari - 31 december 2023




Källa: WebfinancialGroup

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter

Intervju - Samhällsfastigheter

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Risker

Värdering

Marknadsvärdering

Hebas aktie

Kapitalstruktur och finansiering

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 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 2023 uppgick Hebas tillgångar till 13 625,0 (16 756,2) mkr och finansieras dels genom eget kapital på 6 437,5 (7 224,5) mkr, dels skulder på 7 187,6 (9 531,7) mkr, varav 5 628,5 (7 535,0) mkr är räntebärande skulder. Heba har en fortsatt god finansiell ställning med en hög soliditet och en låg belåningsgrad.

## Kreditrating BBB Stable outlook

Under första kvartalet 2024 genomförde Nordic Credit Rating en årlig genomgång av Hebas kreditrating. Detta medförde att Hebas outlook förbättrades till Stable 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 5 623,5 (7 535,0) mkr motsvarande 44,1 (47,9) procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den genomsnittliga räntan var vid årsskiftet 2,21 (2,26) 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 4 450,0 (3 450,0) mkr vid helårsperiodens utgång. Utestående företagscertifikat uppgår till 50 (940) mkr. Heba har alltid likviditet eller outnyttjade kreditlöften som vid förfall täcker utestående företagscertifikat.

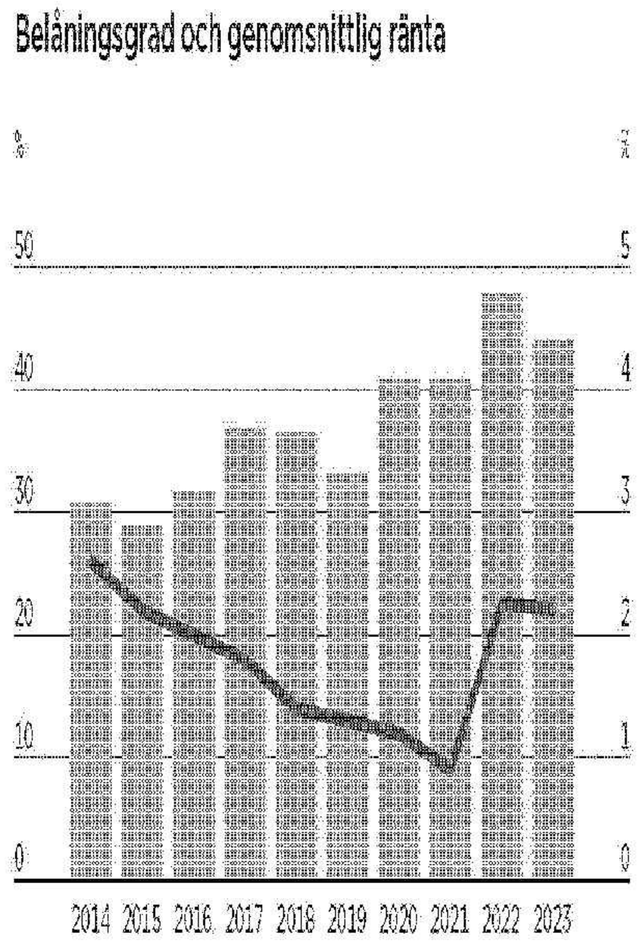
Heba har inga lån i utländsk valuta.

Lånestruktur och medelräntor för Hebas fastighetslån per 31 december 2023 framgår av tabeller på sidan 79.

## Belåningsgrad

Belåningsgraden var vid årsskiftet 44,1 (47,9) procent och nettobelåningsgraden var 43,1 (48,3) 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.

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Våra fastigheter
Intervju - Samhällsfastigheter
Vårt fastighetsbestånd
Fastighetsutveckling
Nyproduktion
Risker
Värdering
Marknadsvärdering
Hebas aktie
Kapitalstruktur och finansiering
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

## Kapitalstruktur

| mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ej räntebärande skulder | 232,9 | 287,0 |
| Räntebärande skulder | 5 628,5 | 7 535,0 |
| Uppskjuten skatteskuld | 1326,2 | 1709,6 |
| Eget kapital | 6 437,5 | 7 224,5 |
| **Summa skulder och eget kapital** | **13 625,0** | **16 756,2** |

## Räntebindningsstruktur 2023-12-31

| Löptid | Volym (mkr) | Snittränta (%) | Andel (%) |
|---|---|---|---|
| <1 år | 1146,1 | 3,41 | 20 |
| 1-2 år | 1920,0 | 2,32 | 34 |
| 2-3 år | 400,0 | 1,04 | 7 |
| 3-4 år | 750,0 | 1,76 | 13 |
| 4-5 år | 150,0 | 1,30 | 3 |
| 5-6 år | 200,0 | 0,70 | 4 |
| 6-7 år | 380,0 | 1,37 | 7 |
| 7-8 år | 330,0 | 1,69 | 6 |
| 8-9 år | 352,4 | 2,59 | 6 |
| 9-10 år | 0,0 | 0,0 | 0 |
| **Summa** | **5 628,5** | **2,21** | **100** |

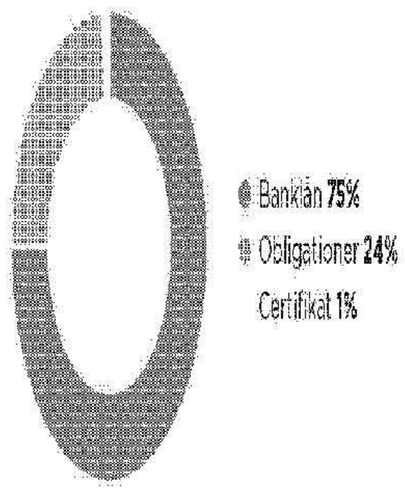
I snitträntan för perioden 1 år ingår även marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen i de fall räntan bundits med hjälp av räntederivat, vilka handlas utan marginal.
Genomsnittlig räntebindningstid är 3,5 (2,8) år.

## Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31

| Löptid | Kreditavtal (mkr) | Utnyttjat (mkr) |
|---|---|---|
| Certifikatprogram | 4 000,0 | 50,0 |
| <1 år | 1194,0 | 662,0 |
| 1-2 år | 1701,0 | 1201,0 |
| 2-3 år | 1950,0 | 950,0 |
| 3-4 år | 200,0 | 0,0 |
| 4-5 år | 440,0 | 440,0 |
| 5-6 år | 321,4 | 321,4 |
| 6-7 år | 1138,0 | 1138,0 |
| 7-8 år | 330,0 | 330,0 |
| 8-9 år | 536,1 | 536,1 |
| 9-10 år | 0,0 | 0,0 |
| **Summa** | **11 810,5** | **5 628,5** |

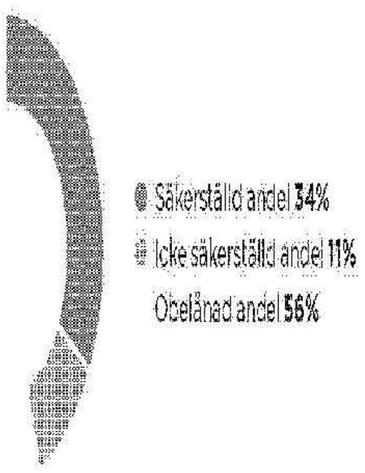
Genomsnittlig kapitalbindningstid är 4,0 (4,2) år.

## Finansiering




Räntebärande skulder 5 628,5 (7 535,0) mkr. Belåningsgrad 44,1 (47,9) %.

## Andel säkerställd upplåning i förhållande till totala fastighetsvärden



Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Ordföranden har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt



# Bolagsstyrning

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Ordföranden har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

# Allt på plats: Finansiering, förvaltning och hållbarhet

Att 2023 skulle bli ett tufft år för fastighetssektorn förstod vi tidigt på Heba. Det var en rimlig fortsättning på stålbadet som inleddes 2022. Styrelsearbetet 2023 har varit utmanande och intensivt, men också intressant och givande. Tyngdpunkten har legat på finansiering, försäljningar och hållbarhet, med siktet inställt på framtiden.

Styrelsemötena har präglats av fruktsamma diskussioner och vi har fattat tuffa beslut som gör att vi färdas i rätt riktning. Genom att lägga kraft på finansiering och försäljningar i syfte att stärka bolagets ekonomi har vi stärkt Hebas position. Även den fortsatta utvecklingen av vårt hållbarhetsarbete har fått stort utrymme under året.

Styrelsen har beslutat om nya finansiella mål för perioden 2023–2025. Målen innebär att belåningsgraden inte ska överstiga 50 procent och utdelningen ska vara minst 40 procent av förvaltningsresultatet efter skatt. Dessutom ska andelen av bolagets driftnetto från samhällsfastigheter öka.

Jag vill gärna lyfta fram flera mål i vår strategiska plan som Heba uppnått med bravur.

Genom försäljningen av ett antal fastigheter kunde vi öka amorteringen och lösa lån.

Hanteringen av vår låneportfölj har skötts på ett föredömligt sätt på en extremt tuff finansmarknad. Det innebär att vi har stärkt vår långsiktiga finansiering när det gäller både kapital och räntenivå.

Vårt hållbarhetsarbete ligger i framkant tack vare initiativtagande och grundligt arbete. Hebas varumärke förknippas alltmer med hållbarhet. Och arbetet fortgår för att vi ska fortsätta göra skillnad.

Hyresgästenkäten gav ett rekordresultat när det gäller nöjda och trygga hyresgäster. Det visar på att vi har en fantastisk bra fastighetsförvaltning som hela tiden utvecklas.

Sist men inte minst vill jag lyfta fram att våra renoveringsprojekt rullar på med god fart. Efter en nästan femtonårig resa med stora renoveringar återstår nu bara två fastigheter. Det innebär att våra fastigheter nu har en hög standard och är väl underhållna.

Sammanfattningsvis har 2023 varit ett år av uppoch nyanpassade mål och hårt arbete. Från styrelsen vill jag rikta ett varmt tack till Hebas alla medarbetare och bolagsledningen för en fantastisk insats under året.

Med stolthet kan jag konstatera att våra ansträngningar gett bra resultat. Heba är välfinansierat, välskött, ombildat och nära bart. Vi är i en bra position för att kunna förverkliga våra planer under de kommande åren.

**Lennart Karlsson**
Styrelseordförande Heba Fastighets AB

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Ordföranden har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 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 2023.

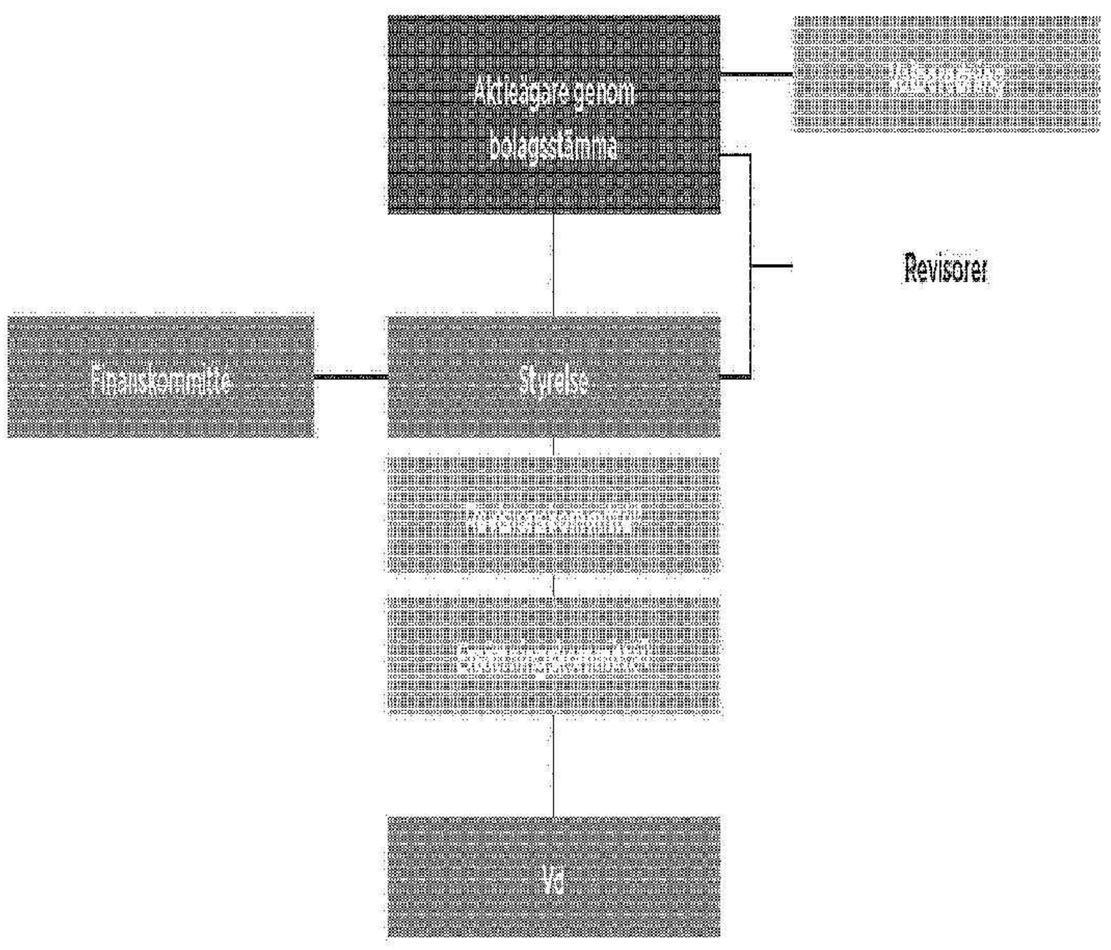
## Aktieägare

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 2023/2024 hade Heba 5 656 aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna 2023/2024 framgår av sid 77. Institutioner svarade för 8,87 procent av aktieägandet avseende kapitalet och 4,75 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 IC Industricentralen Holding AB. Deras andel av rösterna är 12,35 procent.

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




## 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

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Ordföranden har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

## Årsstämma

Den 26 april 2023 ägde Hebas årsstämma rum i Stockholm. Jan Berg, styrelsens sekreterare, valdes till ordförande vid stämman.

De röstberättigade vid årsstämman representerade 62,2 procent av röstetalet och 50,5 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

Stämman beslöt bland annat:

- att fastställa utdelningen till 0,45 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Christina Holmbergh, Lena Hedlund, Tobias Emanuelsson, Johan Vogel och Lennart Karlsson;
- att till ordförande i styrelsen omvälja Lennart Karlsson;
- att styrelsearvode skulle utgå med 510 000 kr till styrelsens ordförande och 230 000 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 10 procent av det registrerade aktiekapitalet. Bemyndigandet gäller fram till årsstämman 2024;
- att till ledamöter av valberedning inför årsstämman 2023 utse Lennart Karlsson, Charlotte Ericsson, Leif Mellqvist och Rolf Andersson.

## Valberedning

Årsstämman 2023 beslöt att utse en valberedning bestående av Lennart Karlsson (styrelsens ordförande), Charlotte Ericsson, Leif Mellqvist och Rolf Andersson. Valberedningen utsåg Charlotte Ericsson till ordförande i valberedningen.

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 2024. I kallelsen till årsstämman 2024 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 fem 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 sid 86 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 åliggande, 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 2023 har styrelsen haft 22 möten varav 9 möten per capsulam, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Alla ledamöter har varit närvarande vid samtliga möten förutom två ledamöter som var frånvarande vid ett tillfälle vardera.

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

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Ordföranden har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

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 2023 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 2023 publicerades den 7 februari 2024 och delårsrapporter har under 2023 publicerats 25 april, 12 juli och 25 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 anpassning av bolagets finansieringsstrategi till följd av det förändrade ränteläget på finansmarknaden samt frågor om bolagets hållbarhetsarbete. Styrelsen har under året beslutat om nya finansiella mål som avser perioden 2023-2025.

### 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, t ex 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 ett enskilt sammanträde under 2023.

### Verkställande direktör

Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sid 87 samt på bolagets hemsida. Ersättning till verkställande direktören framgår av not 8 anställda och personalkostnader.

### 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 2023 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden till och med årsstämman 2024. 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 central administration.

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Ordföranden har ordet
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

## 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.

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Ordförandeord
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

# Styrelse



## 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.

## TOBIAS EMANUELSSON

Styrelseledamot sedan 2016
Stockholm, född 1978
**Nuvarande befattning:** Grundare av Randviken Fastigheter AB, Vault Investment Partners AB samt Polar Structure AB. Medgrundare av Scandinavian Property Group A/S (SPG).
**Övriga styrelseuppdrag:**
Styrelseledamot i Randviken Fastigheter, Polar Structure, Stadsviken Fastigheter samt Vault Investment Partners.
**Utbildning:** Idrottsgymnasium
**Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:** 0
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 Galären.
**Övriga styrelseuppdrag:**
Styrelseledamot i Galären 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.

## 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:**
49 500 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 Mirnor Holding AB och dess fastighetsägande dotterbolag.
**Utbildning:** Fastighetsmäklare.
**Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:**
1 866 240 A-aktier, 8 273 992 B-aktier.
Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Ordföranden har ordet

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

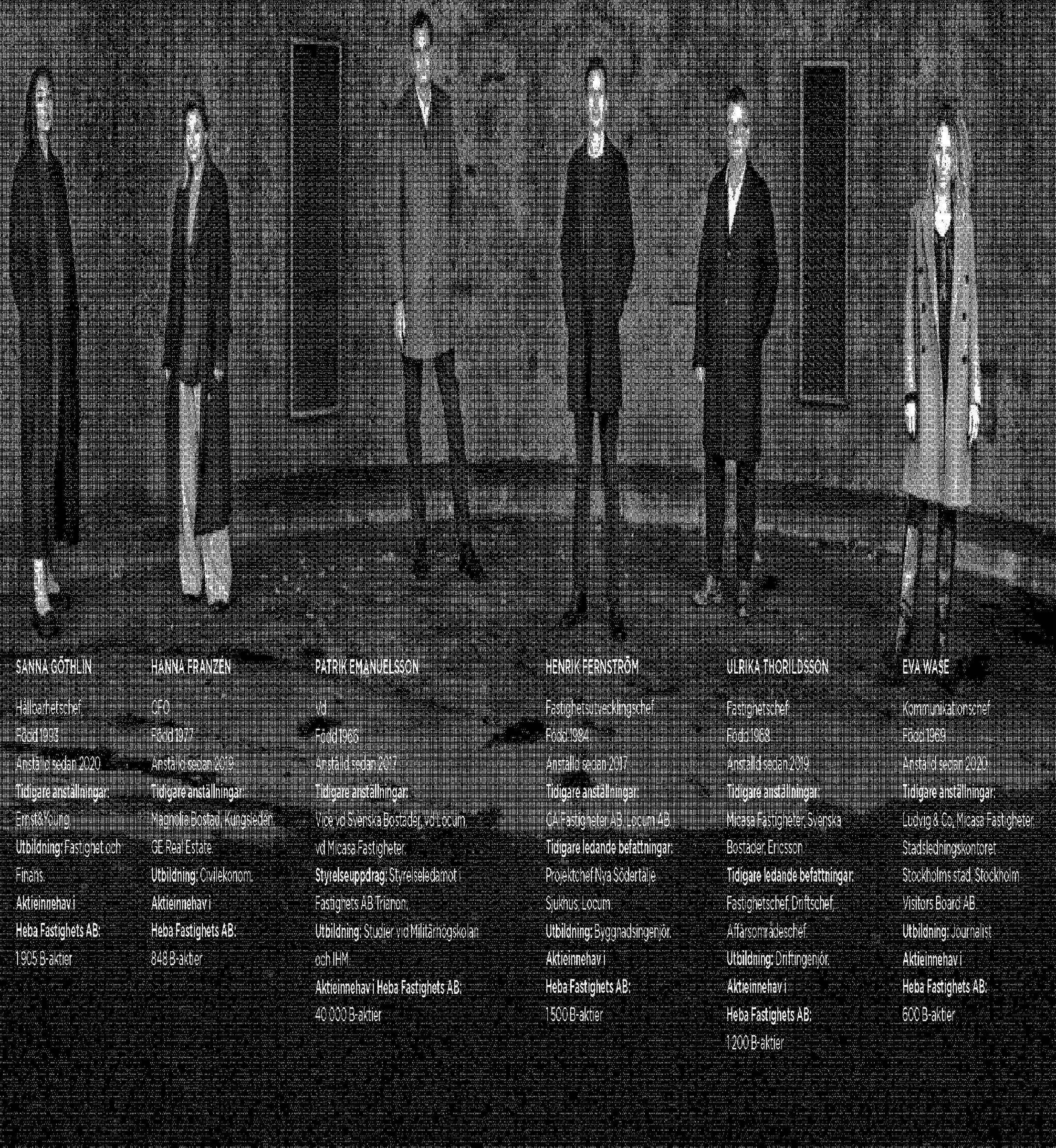
Ledning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Ledning



**REVISOR (EJ PÅ BILD)**

Ernst & Young AB, vald 2011

**Huvudansvarig revisor:**

Fredric Håvrén. Född 1971

Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB

**SANNA GÖTHLIN**

Hållbarhetschef

Född 1983

Anställd sedan 2020

**Tidigare anställningar:**

Ernst&Young.

**Utbildning:** Fastighet och Finans.

**Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:**

1905 B-aktier

**HANNA FRANZÉN**

CFO

Född 1977

Anställd sedan 2018

**Tidigare anställningar:**

Magnolia Bostad, Kungsleden, GE Real Estate.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:**

848 B-aktier

**PATRIK EMANUELSSON**

Vd

Född 1965

Anställd sedan 2017

**Tidigare anställningar:**

Vice vd Svenska Bostäder, vd Locum, vd Micasa Fastigheter.

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Fastighets AB Trianon.

**Utbildning:** Studier vid Militärhögskolan och IHM.

**Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:**

40 000 B-aktier

**HENRIK FERNSTRÖM**

Fastighetsutvecklingschef

Född 1984

Anställd sedan 2017

**Tidigare anställningar:**

GA Fastigheter AB, Locum AB.

**Tidigare ledande befattningar:**

Projektchef Nya Södertälje Sjukhus, Locum

**Utbildning:** Byggnadsingenjör.

**Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:**

1500 B-aktier

**ULRIKA THORILDSSON**

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:**

1200 B-aktier

**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

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Finansiella rapporter

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Verksamhetsbeskrivning och organisation

Heba äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Heba förvaltar även de helägda koncernföretagens samhällsfastigheter. Koncernen innefattar även en projektfastighet i Nynäshamn.

Koncernens fastighetsbestånd vid helårets utgång omfattar 56 (75) fastigheter, varav 46 (63) fastigheter är bostadsfastigheter och 10 (10) fastigheter är samhällsfastigheter i form av LSS- och äldreboende. En av de 56 fastigheterna enligt ovan är en projektfastighet.

Uthyrningsbar area är 250 600 (300 300) kvm innehållande 3 148 (3 942) bostäder och 336 (426) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per kvm är 1 928 (1 737) kr/kvm. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt låg. 0,31 procent för bostäder och 0,67 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 565,7 (509,9) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 163,5 (148,2) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 270,7 (238,3) mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet är ett resultat av gjorda förvärv 2022 samt resultat från andelar i gemensamt styrda företag till följd av sålda bostadsrättsprojekt. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till -75,4 (-0,1) mkr. Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick till -1 084,5 (-603,3) och för räntederivat till -128,3 (226,8) mkr. Resultat före skatt uppgick till -1 044,1 (-138,3) mkr eller -6,32 (-0,84) kr/aktie och efter skatt till -712,3 (-136,2) mkr eller -4,31 (-0,82) kr/aktie.

## Investeringar och försäljningar

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. Upphandling av entreprenader pågår. Planerad produktionsstart under 2024 och färdigställande under 2026. Nedlagda kostnader uppgår till 70,4 mkr varav 13,0 mkr under 2023. Investeringen beräknas uppgå till cirka 373 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. Bostadsfastigheterna består av 154 hyresrätter. Det tidigare planerade trygghetsboendet ersätts med hyresrätter. Tillträde har skett under november 2021 och under december månad 2021 har projektet byggstartat. Projektet är färdigställt under kvartal tre 2023. Nedlagda kostnader uppgår till 311,4 mkr varav 52,0 mkr under 2023. Investeringen beräknas uppgå till cirka 321 mkr.

Övriga nyinvesteringar uppgår till 35,9 (11,5) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 226,5 (239,5) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under perioden uppgår till 327,4 (1 648,8) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 3,8 (6,3) mkr.

Under juni 2023 tecknads avtal med Arbetarebostadsfonden om försäljning av tio fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträdde skedde under juni 2023.

Under juni 2023 tecknads avtal med Resinova Bostads AB om försäljning av fyra fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträdde skedde under oktober 2023.

Under juli 2023 tecknads avtal med Tage Lijedahls Fastighets AB, Fastighets AB Senator och Jan Fredegård avseende försäljning av fem fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär avseende fyra av fastigheterna och där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Den femte fastigheten avyttras genom ett fastighetsöverlåtelseavtal. Frånträdde skedde under oktober 2023.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

## Samarbeten

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB har genom samarbetsavtal drivit ett bostadsrättprojekt i Bredäng. Projektet byggstartades under kvartal fyra 2020. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 500 mkr och hela projektet färdigställdes under 2023. Under kvartal ett 2023 har inflyttning skett i det första huset om 72 bostadsrätter och under kvartal två 2023 i det andra huset om 72 bostadsrätter. Totalt sett har 521 mkr genererats i resultateffekt från andel i gemensamt styrda företag. Det tredje och sista huset om 56 hyresrätter har frånträtts till Resinova Bostads AB under november 2023. Affären genomfördes som en bolagsaffär, där Resinova tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheten. Totalt sett har affärerna genererat en positiv resultateffekt om 48,9 mkr från andel i gemensamt styrda företag varav 2,9 mkr motsvarar negativ värdeförändring avseende hyresfastigheten.

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB har genom samarbetsavtal drivit ett hyresrätts- och bostadsrättsprojekt i Uppsala. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 376 mkr. Projektet som består av fyra byggnader har färdigställts under våren 2023 varav en byggnad om 42 lägenheter är avyttrade bostadsrätter. Övriga tre byggnader är hyresfastigheter om totalt 117 lägenheter vilka frånträtts till Resinova Bostads AB under september 2023. Affären genomfördes som en bolagsaffär, där Resinova tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Totalt sett har affärerna genererat en negativ resultateffekt om -9,9 mkr från andel i gemensamt styrda företag varav 13 mkr motsvarar negativ värdeförändring avseende hyresfastigheterna.

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal ett hyresrättsprojekt i Vårbergstoppen. Hyresrättsprojektet om 300 lägenheter är fördelade i två fastigheter. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 800 mkr och kommer färdigställas under 2024 respektive 2025.

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal bygget av 600 bostäder i Framtidens Stora Sköndal, etapp 2a. Bostadsprojektet är uppdelat i 260 hyresrätter och 340 bostadsrätter. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Projektet är under detaljplaneprocess och investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 2 mdkr.

Heba och Åke Sundvalls Byggnads AB driver i samarbetsavtal ett bostadsrättsprojekt om ca 100 lägenheter i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Projektet är under detaljplaneprocess och investeringen beräknas uppgå till cirka 250 mkr.

## Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 247,2 (100,8) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 437,5 (7 224,5) mkr motsvarande en soliditet om 47,2 (43,1) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 252,1 (196,6) mkr. Räntebärande skulder minskade till 5 628,5 (7 535,0) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 132,0 (140,0) mkr och -103,9 (2 402,1) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per räkenskapsårets utgång har Heba utestående certifikat om 50 (940) mkr. Heba har alltid likviditet eller outnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,21 (2,26) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 232 (2 090,0) mkr, varav 132 (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 4 422,3 (4 489,5) mkr. Moderbolaget har borgensåtagande för kreditfaciliteter om 500 mkr avseende ett bostadsprojekt i Vårbergstoppen. I liknet 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 35-55 samt sidorna 128-138. 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 februari 2024 har Heba tecknat avtal om förvärv av två samhällsfastigheter i Tyresö. Affären genomförs

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

- Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

som en bolagsaffär och tillträde har skett under början av mars 2024.

Under mars 2024 har avtal tecknats om överlåtelse av det med Åke Sundvall Byggnads AB gemensamägda projektet Vårbergstoppen. Affären genomförs som en bolagsaffär och planerat frånträde är under september 2024 respektive juni 2025.

Under mars 2024 erhöll Heba en förbättrad outlook av Nordic Credit Rating, från Negative till Stable outlook. Hebas long-term issuer credit rating är nu BBB, Stable 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 245,0 (231,4) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 636,2 (305,1) mkr.

## Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december 2023 ett marknadsvärde om 12 773,2 mkr jämfört med 15 718,2 mkr vid föregående årsskifte. Koncernens samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats och där med 50 procent vardera av av Savills Sweden AB och Novier Property Advisors 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. Två av fastigheterna har per balansdagen värderats av båda externa och oberoende värderare och det redovisade verkliga värdet för dessa två fastigheter är ett genomsnitt av de nämnda värderingarna.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en kalkylperiod om fem till tio år med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskrav på externvärderade samhällsfastigheter motsvarar 4,2 procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,2 procent i snitt. Värdeförändringen totalt under januari-december uppgick till -6,9 (-4,1) procent. Värdeförändringen beror främst på låg transaktionsnivå och högre avkastningskrav på bostadsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Av Hebas totala hyresintäkter kommer 75 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 5,6 mkr.

Hebas enskilt största driftkostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmenätet. Totalt åtta fastigheter använder bergvärme som huvudsaklig värmekälla. Heba bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men uppvärmningskostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris. 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 128 mkr.

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

## Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2023 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

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Koncernens räkningar
Moderbolagets räkningar
Noter
Förslag till vinstdisposition
Undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

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 vid 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.

Antal utestående Hebaaktier uppgår till 165 104 000 (165 120 000) Under 2023 har 16 000 aktier återköpts till en snittkurs om 23,53 kr. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per den 31 december 2023 till 16 000 aktier motsvarande 0,01 procent av antalet registrerade aktier.

Hebas mål är att aktieutdelningen ska vara minst 40 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 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 0,52 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 räntеutveckling, 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 6 437,5 (7 224,5) mkr och räntebärande lån, obligationer och företagscertifikat uppgick till 5 628,5 (7 535,0) mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 47,2 (43,1) procent.

Enligt Hebas finanspolicy ska soliditeten inte understiga 40 procent.

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Koncernens räkningar
Moderbolagets räkningar
Noter
Förslag till vinstdisposition
Undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

# Rapport över totalresultat

KONCERNEN

| Belopp i kkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 4, 5, 6 | 565 655 | 509 903 |
| **Fastighetskostnader** | | | |
| Driftkostnader | 7, 8 | -154 043 | -137 790 |
| Underhållskostnader | | -3 398 | -3 576 |
| Fastighetsskatt | | -6 082 | -6 821 |
| **Driftöverskott** | | **402 132** | **361 716** |
| Central administration | 8, 10 | -36 515 | -38 235 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures | 20 | 35 929 | -1 181 |
| *varav värdeförändring* | | -15 946 | - |
| Finansiella intäkter | 12 | 34 335 | 24 632 |
| Räntekostnader | 13 | -177 024 | -103 922 |
| Räntekostnad leasing | 9 | -4 124 | -4 725 |
| **Resultat inklusive värdeförändringar i gemensamt styrda företag** | | **254 733** | **238 285** |
| *varav Förvaltningsresultat* | | 270 679 | 238 285 |
| Nedskrivning finansiella tillgångar | 22 | -10 632 | - |
| Resultat fastighetsförsäljning | 11 | -75 356 | -86 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 14 | -1 084 528 | -603 335 |
| Värdeförändring räntederivat | 3, 14 | -128 326 | 226 837 |
| **Resultat före skatt** | | **-1 044 109** | **-138 299** |
| Skatt på årets resultat | 16 | 331 788 | 2 081 |
| **Årets resultat** | | **-712 321** | **-136 218** |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| **Summa totalresultat** | | **-712 321** | **-136 218** |

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 | -4,31 | -0,82 |
| Utdelning per aktie (2023 förslag), kr | 0,52 | 0,45 |
| Total utdelning (2023 förslag), kkr | 85 854 | 74 304 |
| Antal aktier vid periodens slut, tusental | 165 104 | 165 120 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 165 117 | 165 120 |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# KOMMENTARER, RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

## Hyresintäkter

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

| | 2023 | Kr/kvm | 2022 | Kr/kvm |
|---|---|---|---|---|
| Bostäder | 422 561 | | 384 803 | |
| Lokaler | 137 451 | | 118 715 | |
| Garage och p-platser | 12 051 | | 11 657 | |
| Outhyrt, interna kontrakt m m | -6 408 | | -5 272 | |
| **Summa hyresintäkter** | **565 655** | **1 987** | **509 903** | **1 802** |

Hyresvärdet för bostäder har ökat med 8 procent jämfört med föregående år. Ökningen är hänförlig till förvärv gjorda under året samt helårseffekten av förvärv gjorda under 2022 och hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet.

Av hyresintäkterna kommer cirka 73 procent från bostadshyresgäster. Hyresvärdet för lokaler har ökat med 16 procent jämfört med föregående år. Outhyrt motsvarar cirka 1,0 procent av hyresvärdet.

## Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick totalt till 154 043 (137 790) kkr enligt nedanstående uppställning:

| | 2023 | Kr/kvm | 2022 | Kr/kvm |
|---|---|---|---|---|
| Värmekostnader | 20 285 | 71 | 19 237 | 68 |
| Fastighetsadministration | 40 389 | 142 | 35 771 | 126 |
| Övriga driftkostnader[1] | 93 369 | 328 | 82 782 | 293 |
| **Summa driftkostnader** | **154 043** | **541** | **137 790** | **487** |

[1] I övriga driftkostnader ingår kostnader för förluster på hyresfordran med 972 (460) kkr.

## Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift uppgick till 6 082 (6 821) kkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 589 (1 519) 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 4 124 (4 725) kkr, vilken redovisas som räntekostnad leasing. Av bolagets 56 (75) fastigheter innehas 43 (52) med äganderätt och 13 (23) med tomträtt. För ytterligare information se not 9 nyttjanderätts-tillgångar och leasingskuld.

## Central administration

Central administration avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 36 516 (38 235) kkr ingår bland annat ledningsfunktion, bolagskostnader (årsredovisning, börskostnader, styrelse etc).

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -142 689 (-79 290) kkr, en minskning med 63 399 kkr. Minskningen beror på högre genomsnittlig ränta.

Aktiverad räntekostnad avseende pågående ny och ombyggnadsprojekt uppgick till 2 216 (2 925) kkr. Uppgifter om Hebas lån och räntekostnader lämnas i not 3.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet är 13,6 procent bättre än föregående år och uppgick till 270 679 (238 285) kkr.

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen totalt under året uppgick till -6,9 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 fem- till 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 motsvarar 4,2 procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,2 procent i snitt. Se även text marknadsvärdering på sidorna 74–75 samt not 18.

## Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring räntederivat uppgick till -128 326 (226 837) kkr. Under 2023 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 -1 044 109 (-138 299) 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 331 788 (2 081) kkr. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser betald skatt och uppgick till 338 (-170) kkr.

Skattesatsen Heba använt är 20,6 procent.

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Koncernens räkningar
Moderbolagets räkningar
Noter
Förslag till vinstdisposition
Undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

# Rapport över finansiell ställning

KONCERNEN

| Belopp i kkr | Not | 31 Dec 2023 | 31 Dec 2022 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Immateriella anläggningstillgångar* | | | |
| Balanserade utgifter | 17 | 5 332 | 6 387 |
| | | **5 332** | **6 387** |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 18 | 12 773 245 | 15 718 184 |
| Nyttjanderättstillgångar tomträtter | 9 | 126 284 | 156 733 |
| Inventarier | 19 | 7 470 | 7 089 |
| | | **12 906 999** | **15 882 006** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures | 20 | 14 296 | 20 305 |
| Fordringar hos intresseföretag och joint ventures | 21 | 275 655 | 392 939 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 22 | 18 073 | 25 197 |
| Övriga långfristiga fordringar | 23 | 31 639 | 19 154 |
| Derivatinstrument | 3 | 99 452 | 227 778 |
| | | **439 115** | **685 373** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **13 351 446** | **16 573 766** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Hyresfordringar | 26 | 1 759 | 2 573 |
| Övriga fordringar | 27 | 7 204 | 3 384 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 28 | 17 451 | 75 702 |
| | | **26 414** | **81 659** |
| Likvida medel | 29 | 247 172 | 100 751 |
| | | **247 172** | **100 751** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **273 586** | **182 410** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **13 625 032** | **16 756 176** |

| Belopp i kkr | Not | 31 Dec 2023 | 31 Dec 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 30 | | |
| Aktiekapital | | 34 400 | 34 400 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 6 880 | 6 880 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 6 396 188 | 7 183 190 |
| **Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | **6 437 468** | **7 224 470** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | 32 | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 33 | 4 916 509 | 5 803 017 |
| Leasingskuld | 9 | 126 284 | 156 733 |
| Uppskjuten skatteskuld | 35 | 1 326 247 | 1 709 603 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **6 369 040** | **7 669 353** |
| *Kortfristiga skulder* | 32 | | |
| Leverantörsskulder | | 16 647 | 13 762 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 33 | 711 967 | 1 732 000 |
| Övriga skulder | 34 | 6 033 | 25 333 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 36 | 81 877 | 91 258 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **818 524** | **1 862 353** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **13 625 032** | **16 756 176** |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

## KOMMENTARER, RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Bokfört värde vid årets början | 15 718 184 | 14 673 119 |
| Förvärv och nybyggnation | 102 577 | 1 350 759 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 224 790 | 297 641 |
| Försäljningar | -2 187 777 | - |
| Värdeförändring | -1 084 528 | -603 335 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **12 773 245** | **15 718 184** |

Fastighetsinvesteringarna under året uppgick till 327 366 (1 648 400) kkr varav 102 577 (1 350 759) kkr avser förvärv och investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och 224 790 (297 641) kkr avser investeringar i befintliga fastigheter.

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd avser framför allt renoveringsarbete.

Fastighetsbeståndet fördelat per område:

| Område | 2023-12-31 | Kr/kvm |
|---|---|---|
| Innerstaden | 1 792 967 | 66 680 |
| Stockholm närförort | 3 695 544 | 48 863 |
| Nordväst | 802 251 | 48 586 |
| Nordost | 4 201 751 | 50 961 |
| Sydväst | 2 209 528 | 45 084 |
| Sydost | 71 204 | - |
| **Summa** | **12 773 245** | **50 960** |

Samtliga förvaltningsfastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats och där med 50 procent vardera av Savills Sweden AB samt Novier Property Advisors AB. Se även sidorna 74-75 samt not 18.

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 437 468 (7 224 470) kkr till följd av totalresultatet -712 321 (-136 218) kkr minus årets utbetalda utdelning om 74 304 (132 096) kkr eller 4,31 (-0,82) kr/aktie. Soliditeten uppgick till 47,2 (43,1) procent och belåningsgraden till 44,1 (47,9) procent.

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder minskade till 5 628 476 (7 535 017) kkr, varav 0 (0) kkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 131 975 (140 000) kkr. Totalt löper -103 850 (2 402 050) kkr med rörlig ränta. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 4,0 (4,2) år. Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgår till 13 (23) procent. Investeringar kopplat till projekt har finansierats med likvid från bolags- och fastighetsförsäljningar, banklån och kapitalmarknadsfinansiering. Närmare specifikation av Hebas finansiering redovisas i not 3.

### Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld minskade till 1 326 247 (1 709 603) 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.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Förändring av eget kapital

KONCERNEN

| Belopp i kkr | Not | Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare | Eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Koncernen | 30 | | | | | |
| **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 |
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | | 34 400 | 6 880 | 7 183 190 | 7 224 470 | 7 224 470 |
| Årets totalresultat | | | | -712 321 | -712 321 | -712 321 |
| Transaktioner med ägare | | | | | | |
| Återköp egna aktier | | | | -377 | -377 | -377 |
| Utdelning | | | | -74 304 | -74 304 | -74 304 |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | | 34 400 | 6 880 | 6 396 188 | 6 437 468 | 6 437 468 |

# Rapport över kassaflöden

KONCERNEN

| Belopp i kkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | | |
| Driftsöverskott | | 402 132 | 361 716 |
| Central administration | | -36 515 | -38 235 |
| Avskrivningar | | 3 389 | 3 876 |
| Övriga poster | 39 | -6 320 | -2 076 |
| Erhållen utdelning Brandkontoret | | 747 | 1 169 |
| Erhållna räntor | | 38 303 | 5 931 |
| Betalda räntor | | -175 507 | -109 276 |
| Betald skatt | | 330 | -103 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital** | | **226 559** | **223 002** |
| Förändring kortfristiga fordringar | | 49 802 | -22 672 |
| Förändring kortfristiga skulder | | -24 267 | -3 774 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **252 094** | **196 556** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| Investering i förvaltningsfastigheter | 18 | -327 366 | -1 648 400 |
| Investering i finansiella tillgångar | | -3 518 | -195 |
| Övriga investeringar | | -3 628 | -6 322 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | | 2 062 645 | -87 |
| Utdelning intresseföretag | | 58 000 | - |
| Investering intresseföretag | | -16 063 | - |
| Försäljning av övriga anläggningstillgångar | | 2 841 | 2 426 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **1 772 711** | **-1 652 576** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| Upptagna lån | 33 | 1 409 013 | 3 985 017 |
| Amortering av lån | 33 | -3 315 554 | -2 475 000 |
| Förändring av långfristiga fordringar | | 102 838 | 20 082 |
| Återköp av aktier | | -377 | - |
| Utbetald utdelning | | -74 304 | -132 096 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-1 878 384** | **1 398 003** |
| **Årets kassaflöde** | | **146 421** | **-58 017** |
| Likvida medel vid årets början | | 100 751 | 158 768 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **247 172** | **100 751** |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Resultaträkning

MODERBOLAGET

| Belopp i Kkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 6 | 245 008 | 231 437 |
| **Fastighetskostnader** | | | |
| Driftkostnader | 7, 8 | -94 687 | -85 217 |
| Underhållskostnader | | -4 523 | -3 865 |
| Fastighetsskatt | | -3 886 | -3 872 |
| Tomträttsavgälder | 9 | -2 421 | -2 448 |
| **Driftnetto** | | **139 490** | **136 035** |
| Avskrivningar | | -26 993 | -25 455 |
| **Bruttoresultat** | | **112 497** | **110 579** |
| Central administration | 8, 10 | -36 158 | -38 526 |
| Resultat fastighetsförsäljning | 11 | -31 880 | - |
| **Rörelseresultat** | | **44 458** | **72 054** |
| Finansiella intäkter | 12 | 800 720 | 78 852 |
| Räntekostnader | 13 | -80 687 | -72 660 |
| Värdeförändring derivatinstrument | 14 | -129 326 | 226 837 |
| | | **591 707** | **233 029** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **636 167** | **305 082** |
| Bokslutsdispositioner | 15 | -50 268 | 12 004 |
| Skatt på årets resultat | 16 | 33 432 | -77 426 |
| **Årets resultat** | | **619 330** | **239 661** |

# Rapport över totalresultat

MODERBOLAGET

| Belopp i kkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Årets resultat | 619 330 | 239 661 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| **Summa totalresultat** | **619 330** | **239 661** |

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Koncernens räkningar
Moderbolagets räkningar
Noter
Förslag till vinstdisposition
Undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

# Balansräkning

MODERBOLAGET

| Kkr | Not | 31 dec 2023 | 31 dec 2022 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Immateriella anläggningstillgångar* | | | |
| Balanserade utgifter | 17 | 5 332 | 6 387 |
| | | **5 332** | **6 387** |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 18 | 2 378 027 | 2 522 095 |
| Inventarier | 19 | 7 470 | 7 089 |
| | | **2 385 497** | **2 529 184** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Aktier i dotterföretag | 24 | 45 967 | 39 267 |
| Derivatinstrument | 3 | 99 452 | 227 778 |
| Fordringar hos koncernföretag | 25 | 2 943 332 | 3 983 580 |
| Fordringar hos intresseföretag och joint ventures | 21 | 13 795 | 20 646 |
| Övriga långfristiga fordringar | | - | 1 204 |
| | | **3 102 545** | **4 272 475** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **5 493 374** | **6 808 046** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Hyresfordringar | 26 | 927 | 991 |
| Fordringar hos koncernföretag | 27 | 776 876 | - |
| Övriga fordringar | 27 | 2 980 | 2 577 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 28 | 11 089 | 14 453 |
| | | **791 872** | **18 021** |
| Likvida medel | 29 | 246 455 | 99 992 |
| | | **246 455** | **99 992** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 038 327** | **118 013** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **6 531 701** | **6 926 059** |

| Kkr | Not | 31 dec 2023 | 31 dec 2022 |
|---|---|---|---|
| **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 | | 1 508 544 | 1 343 564 |
| Årets vinst | | 619 330 | 239 661 |
| | | **2 127 874** | **1 583 225** |
| **Summa eget kapital** | | **2 169 154** | **1 624 505** |
| **Obeskattade reserver** | 31 | **2 716** | **1 848** |
| **Avsättningar** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 35 | 204 390 | 237 822 |
| **Summa avsättningar** | | **204 390** | **237 822** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | 32 | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 33 | 2 229 509 | 3 120 400 |
| Skulder till koncernföretag | 25 | 1 267 582 | 384 390 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **3 701 481** | **3 504 790** |
| *Kortfristiga skulder* | 32 | | |
| Leverantörsskulder | | 8 699 | 8 185 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 33 | 528 500 | 1 505 000 |
| Övriga skulder | 34 | 90 020 | 4 316 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 36 | 30 130 | 39 594 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **658 350** | **1 557 095** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **6 531 701** | **6 926 059** |

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Koncernens räkningar
Moderbolagets räkningar
Noter
Förslag till vinstdisposition
Undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

# Förändring av eget kapital

MODERBOLAGET

| Belopp i kkr | Not | Aktiekapital | Reservfond | Balanserade vinstmedel | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| Moderbolaget | 30 | | | | |
| **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** |
| Årets vinst | | | | 619 330 | 619 330 |
| Transaktioner med ägare | | | | | |
| Återköp av egna aktier | | | | -377 | -377 |
| Utdelning | | | | -74 304 | -74 304 |
| **Eget kapital 2023-12-31** | | **34 400** | **6 880** | **2 127 874** | **2 169 154** |

# Kassaflödesanalys

MODERBOLAGET

| Belopp i kkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | | |
| Driftnetto | | 139 490 | 136 035 |
| Central administration | | -36 156 | -38 526 |
| Avskrivningar | | 3 389 | 3 876 |
| Övriga poster | 39 | -1 656 | -75 |
| Erhållen utdelning Brandkontoret | | 747 | 1 169 |
| Erhållna räntor | | 113 325 | 94 271 |
| Betalda räntor | | -80 647 | -78 165 |
| Betald skatt | | - | 337 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital** | | **138 487** | **118 922** |
| Förändring kortfristiga fordringar | | -28 335 | -17 853 |
| Förändring kortfristiga skulder | | 82 199 | 5 977 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **192 352** | **106 041** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| Investering i byggnader och mark | 18 | -110 010 | -181 318 |
| Investering i finansiella tillgångar/dotterbolag | | -63 200 | -25 |
| Övriga investeringar | | -3 898 | -6 347 |
| Förändring långfristiga fordringar koncernföretag | | 1 041 975 | - |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | | 102 000 | - |
| Försäljning av övriga anläggningstillgångar | | 2 841 | 2 426 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **969 708** | **-185 239** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| Upptagna lån | 33 | 1 380 263 | 2 724 150 |
| Amortering av lån | 33 | -3 247 654 | -2 702 074 |
| Förändring av långfristiga fordringar | | 1 204 | 117 497 |
| Förändring av långfristiga skulder koncernföretag | | 974 670 | - |
| Erhållet koncernbidrag | | 26 876 | 16 849 |
| Lämnat koncernbidrag | | -76 275 | -4 301 |
| Utbetald utdelning | | -74 304 | -107 328 |
| Återköp aktier | | -376 | - |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-1 015 597** | **20 024** |
| **Årets kassaflöde** | | **146 463** | **-58 169** |
| Likvida medel vid årets början | | 99 992 | 158 161 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **246 555** | **99 992** |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Noter

## Not 1 Allmän information

Heba Fastighets AB (publ) (organisationsnummer 556057-3981) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Stockholm. Huvudkontorets postadress är Box 17006, 104 62 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 2023 har den 20 mars 2024 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 24 april 2024.

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC) per den 31 december 2023. 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 förfaller 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 redovisss enligt kapitalandelsmetoden värderas inledningsvis till anskaffningsvärde.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 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, Heba Equity AB samt Heba Foxtrot 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 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 hänförliga 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 i enlighet med praktiska undantag so finns tillgängliga att tillämpa.

### 2.5 Aktiverade utgifter

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 huvud-

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

metod 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.

*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 i fråga 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 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För Räkenskapsåret

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

2023 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 2023 till 158 (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.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Not 3 Finansiell riskhantering och 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 44,1 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 1 920,0 mkr bundits på 2 år och 2 562,4 mkr på 3 år och längre. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 2,21 (2,26) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,5 (2,9) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med 56,3 mkr för år 2024.

Av räntebärande skulder på 5 628,5 (7 535,0) mkr löper -103,9 (2 402,1) 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 50 (940) mkr. Heba har outnyttjade kreditlöften, som vid var tillfälle täcker utestående certifikat. Outnyttjade kreditlöften uppgår per årsskiftet till 2 232,0 (2 090,0) mkr, varav 132,0 (140,0) mkr utgör outnyttjad del av checkkredit och byggnadskreditiv.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2023 framgår av nedanstående tabell.

**Räntebindningsstruktur 2023-12-31**

| Löptid | Volym, mkr | Snittränta, % | Andel, % |
|---|---|---|---|
| <1 år | 1 146,1 | 3,41 | 20 |
| 1-2 år | 1 920,0 | 2,32 | 34 |
| 2-3 år | 400,0 | 1,04 | 7 |
| 3-4 år | 750,0 | 1,76 | 13 |
| 4-5 år | 150,0 | 1,30 | 3 |
| 5-6 år | 200,0 | 0,70 | 4 |
| 6-7 år | 380,0 | 1,37 | 7 |
| 7-8 år | 330,0 | 1,59 | 6 |
| 8-9 år | 352,4 | 2,59 | 6 |
| 9-10 år | - | - | - |
| **Summa** | **5 628,5** | **2,21** | **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 4 450,0 (3 450,0) mkr, varav 550 mkr avser ränteswappar med framtida startdatum 2024 och 2025. Per 31 december uppgick derivatens verkliga värde till 99,5 (227,8) mkr.

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 2023 till 5 628,5 (7 535,0) mkr, varav 0 (0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 132,0 (140,0) mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 december 2023 framgår av nedanstående tabell.

**Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31**

| Löptid | Kreditavtal, mkr | Utnyttjat, mkr |
|---|---|---|
| Certifikatprogram | 4 000,0 | 50,0 |
| <1 år | 1 194,0 | 662,0 |
| 1-2 år | 1 701,0 | 1 201,0 |
| 2-3 år | 1 950,0 | 950,0 |
| 3-4 år | 200,0 | - |
| 4-5 år | 440,0 | 440,0 |
| 5-6 år | 321,4 | 321,4 |
| 6-7 år | 1 138,0 | 1 138,0 |
| 7-8 år | 330,0 | 330,0 |
| 8-9 år | 536,1 | 536,1 |
| 9-10 år | - | - |
| **Summa** | **11 810,5** | **5 628,5** |

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde. För långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärdet till 79,4 (22,1) mkr.

**Likviditeten beräknade per 2023-12-31 (belopp i mkr)**

| År | Förfall krediter | Ränta krediter | Ränta derivat | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| 2024 | 712,0 | 240,0 | -49,5 | 902,5 |
| 2025 | 1 201,0 | 188,0 | -32,2 | 1 356,8 |
| 2026 | 950,0 | 135,0 | -20,8 | 1 064,2 |
| 2027 | 0,0 | 109,7 | -18,9 | 90,8 |
| 2028 | 440,0 | 102,6 | -10,7 | 531,9 |
| 2029 | 321,4 | 74,5 | -6,0 | 390,0 |
| 2030 | 1 138,0 | 35,7 | -4,3 | 1 169,4 |
| 2031 | 330,0 | 23,3 | -3,5 | 349,9 |
| 2032 | 536,1 | 9,9 | - | 546,1 |
| **Summa** | **5 628,5** | **918,8** | **-145,9** | **6 401,4** |

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.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

Vid beräkning av den rörliga delen har Stiborräntan per bokslutsdagen använts över hela derivatets löptid.

### 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 3 procent av koncernens totala hyresintäkter.

### Nedskrivningar

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

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Hyresfordringar | 3 960 | 4 848 | 2 296 | 2 451 |
| Förväntade kreditförluster | -2 201 | -2 275 | -1 369 | -1 460 |
| **Summa hyresfordringar** | **1 759** | **2 573** | **927** | **991** |

## **Not 4** Rapportering per segment

| Koncernen 2023 | Innerstaden | Stockholm närförort | Nordväst | Nordost | Sydväst | Sydost | Totalt koncern |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 57 440 | 179 851 | 14 189 | 89 408 | 188 638 | 36 130 | 565 656 |
| **Fastighetskostnader** | | | | | | | |
| Driftkostnader | -13 919 | -55 524 | -4 705 | -25 023 | -45 222 | -9 652 | -154 043 |
| Underhållskostnader | -392 | -1 730 | -4 | -248 | -990 | -34 | -3 398 |
| Fastighetsskatt | -1 502 | -1 914 | -9 | -1 269 | -868 | -520 | -6 082 |
| **Driftsöverskott** | **41 627** | **120 683** | **9 473** | **62 868** | **141 558** | **25 924** | **402 133** |
| **Värdeförändring** | | | | | | | |
| Fastighet, realiserad | -103 786 | -353 774 | -11 252 | -367 830 | -224 620 | -23 265 | -1 084 528 |
| **Resultat** | **-62 159** | **-233 091** | **-1 779** | **-304 962** | **-83 062** | **2 659** | **-682 395** |
| **Tillgångar** | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 1 792 967 | 3 695 544 | 802 251 | 4 201 751 | 2 209 528 | 71 204 | 12 773 245 |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt | 44 574 | 81 710 | 0 | 0 | 0 | 0 | 126 284 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 0 | 119 722 | 13 | 0 | 156 271 | 0 | 276 005 |
| Övriga anläggningstillgångar[2] | 1 374 | 3 864 | 843 | 4 220 | 2 502 | 0 | 12 803 |
| Övriga kortfristiga fordringar[2] | 6 053 | 17 026 | 3 717 | 18 595 | 11 024 | 0 | 56 414 |
| Ofördelade tillgångar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 247 172 |
| **Summa tillgångar** | **1 844 968** | **3 917 866** | **806 824** | **4 224 566** | **2 379 325** | **71 204** | **13 491 924** |
| **Kortfristiga ej räntebärande skulder** | | | | | | | |
| Fördelade skulder[1] | 11 433 | 32 159 | 7 021 | 35 123 | 20 822 | 0 | 106 557 |
| **Summa kortfristiga ej räntebärande skulder** | **11 433** | **32 159** | **7 021** | **35 123** | **20 822** | **0** | **106 557** |
| **Investeringar** | **9 103** | **112 062** | **3 694** | **20 812** | **114 965** | **4 782** | **265 419** |

[1] Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskottet 402 132 (361 716) kkr och resultatet före skatt -1 044 109 (-138 299) kkr består av central administration -36 516 (-38 235) kkr, räntekostnad leasing -4 124 (-4 725) kkr, finansnetto -142 689 (-79 290) kkr, nedskrivningar finansiella tillgångar -10 632 (0) kkr, resultat fastighetsförsäljning -75 355 (-87) kkr, andel intresseföretag och joint ventures 35 929 (-1 181) kkr och orealiserad värdeförändring -1 212 854 (-376 498) kkr.

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Koncernens räkningar
Moderbolagets räkningar
Noter
Förslag till vinstdisposition
Undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

| 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 | 74 672 | 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** |

1) Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

# Not 5 Hyresintäkter

| 2023-12-31<br>Kontraktsförfallostruktur | Antal kontrakt | Kontrakts-värde | Andel av värdet |
|---|---|---|---|
| **Kommersiellt, löptid** | | | |
| År 2024 | 215 | 6 484 | 1% |
| År 2025 | 25 | 4 813 | 1% |
| År 2026 | 25 | 4 767 | 1% |
| År 2027 | 22 | 21 257 | 4% |
| Övriga[1] | 13 | 93 838 | 16% |
| **Summa lokaler** | **300** | **131 249** | **26%** |
| Vakanta lokaler | 22 | 798 | |
| Interna kontrakt | 11 | 3 117 | 1% |
| Ombyggnadsprojekt | 3 | 2 | |
| Bostäder | 3 148 | 368 733 | 72% |
| Garage och p-platser | 1 040 | 10 676 | 2% |
| **Summa** | | | |

[1] Övervägande del avser kontraktsvärde för 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 är lite mindre än 3 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

## Not 6 Hyresintäkter per kontraktsgrupp

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Bostäder | 422 561 | 364 803 | 195 126 | 183 740 |
| Lokaler, övriga | 28 787 | 31 123 | 21 323 | 19 773 |
| Lokaler, samhällsfastigheter | 108 664 | 87 592 | - | - |
| Garage och p-platser | 12 051 | 11 657 | 6 107 | 6 313 |
| Koncerninterna tjänster | - | - | 26 252 | 23 411 |
| Övriga intäkter | - | - | 1 942 | 2 397 |
| Outhyrt, interna kontrakt med mera | -6 408 | -5 272 | -5 742 | -4 592 |
| **Summa** | **565 655** | **509 903** | **245 008** | **231 437** |

## Not 7 Driftkostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Värmekostnader | 20 285 | 19 237 | 9 486 | 8 484 |
| Fastighetsskötsel | 81 483 | 71 859 | 40 953 | 37 539 |
| Fastighetsadministration | 40 389 | 35 771 | 37 759 | 30 163 |
| Övriga driftkostnader | 11 887 | 10 923 | 6 489 | 9 031 |
| **Summa** | **154 044** | **137 790** | **94 687** | **85 217** |

## Not 8 Anställda och personalkostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Antal anställda** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Medeltal anställda | 46 | 49 | 46 | 49 |
| Varav kvinnor | 20 | 20 | 20 | 20 |

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

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Löner och ersättningar | 36 203 | 36 527 | 36 203 | 36 527 |
| Sociala kostnader | 19 302 | 19 408 | 19 302 | 19 408 |
| (varav pensionskostnader) | 7 496 | (7 625) | 7 496 | (7 625) |

Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för vd uppgår till 2 436 (2 745) kkr. Se även not 21 angående redovisning av ITP-plan hos Alecta. Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 1 161 (1 088) kkr vd samt 1 553 (1 625) kkr övriga ledande befattningshavare.

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

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

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Styrelseordförande | 510 | 475 | 510 | 475 |
| Styrelseledamöter | 920 | 880 | 920 | 880 |
| Vd | 4 142 | 4 256 | 4 142 | 4 256 |
| Övriga ledande befattningshavare, 5 (5) st | 5 835 | 5 648 | 5 835 | 5 648 |
| Övriga anställda, 42 (41) st | 24 796 | 25 268 | 24 796 | 25 268 |
| Summa | 36 203 | 36 527 | 36 203 | 36 527 |

**Styrelsens ordförande och övriga ledamöter**

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 1 430 (1 355) kkr varav 510 (475) kkr till styrelsens ordförande Lennart Karlsson och med 230 (220) 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 4 283 kkr. Någon rörlig ersättning har ej utgått. Beskattningsbara förmåner utöver lön till vd har utgått totalt med totalt 165 (151) kkr. För vd utgår pensionspremie och sjukförsäkring om 28 procent av den fasta månadslönen. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2023 uppgick totalt för vd till 1 161 (1 088) 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.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

**Övriga ledande befattningshavare**

Till andra ledande befattningshavare, fem personer, har utgått beskattningsbara förmåner utöver lön med totalt 461 (398) kkr. Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2022 uppgick till 1 188 (1 355) kkr. Den premiebestämda pensionskostnaden 2023 uppgick till 364 (270) kkr.

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

| Koncern och moderbolag | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Andel kvinnor** | | |
| Styrelse | 40% | 40% |
| Ledande befattningshavare | 67% | 67% |

**Sjukfrånvaro**

| Koncern och moderbolag | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Total sjukfrånvaro | 2% | 3% |
| - sjukfrånvaro för kvinnor | 2% | 2% |
| - sjukfrånvaro för män | 2% | 3% |
| - anställda -29 år | 4% | 2% |
| - anställda 30-49 år | 2% | 3% |
| - anställda 50 år- | 1% | 3% |

# Not 9 Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| Ingående värde 1 januari 2023 | 156 733 | 157 500 |
| Årets förändring | 2 584 | -767 |
| Avgår sålda fastigheter | -33 033 | - |
| Summa | 126 284 | 156 733 |

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. Hebas 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. Se även not 1, redovisnings- och värderingsprinciper.

**Förfallostruktur leasingskulder**

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Förfallotidpunkt 1 år | 1 108 | - | 1 106 | - |
| Förfallotidpunkt 2-5 år | 1 042 | 3 703 | 297 | 1 791 |
| Förfallotidpunkt efter 5 år | 1 639 | 1 022 | 1 090 | 657 |
| Sålda fastigheter | - | - | - | - |
| Summa | 3 789 | 4 725 | 2 495 | 2 448 |

# 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 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Revisionsuppdraget | 2 179 | 2 190 | 2 179 | 2 190 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 313 | 113 | - | - |
| Övriga tjänster | 402 | 114 | 402 | 114 |
| Summa | 2 894 | 2 417 | 2 581 | 2 304 |

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

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Resultat vid avyttring av fastigheter | -75 355 | -86 | -31 880 | - |
| Summa | -75 355 | -86 | -31 880 | - |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

## Not 12 Finansiella intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Utdelning på aktier i dotterföretag | - | - | 750 000 | - |
| Utdelning allframtidsbrandförsäkring | 747 | 1 169 | 747 | 1 169 |
| Ränteintäkter | 8 660 | 1 279 | 8 287 | 738 |
| Ränteintäkter, intresseföretag | 24 928 | 22 184 | 7 680 | 13 887 |
| Ränteintäkter, koncernföretag | - | - | 90 507 | 63 059 |
| **Summa** | **34 335** | **24 632** | **107 220** | **78 852** |

## Not 13 Räntekostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Räntekostnader, kreditinstitut | 179 178 | 106 791 | 63 848 | 68 225 |
| Aktiverade ränteutgifter | -2 216 | -2 925 | -2 216 | -2 925 |
| Räntekostnader, dotterbolag | - | - | 19 039 | 7 348 |
| Övriga räntekostnader | 63 | 56 | 16 | 12 |
| **Summa** | **177 024** | **103 922** | **80 687** | **72 660** |

## Not 14 Värdeförändringar

**Förvaltningsfastigheter**

Värdeförändringen totalt under året uppgick till -1 084 528 (-603 335) kkr, motsvarande -6,9 (-4,1) procent. Årets värdeförändring om -6,9 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 och där med 50 procent vardera av Savills Sweden AB samt Novier Real Estate 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 fem- till 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. Avkastningskrav på hyresfastigheter motsvarar 3,2 procent i snitt och på samhällsfastigheter 4,2 procent i snitt. För mer information se även sidorna 74–75 samt not 18.

**Räntederivat**

Värdeförändring räntederivat uppgick till -128 326 (226 837) kkr. Under 2023 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.

## Not 15 Bokslutsdispositioner

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| Överavskrivning på inventarier | -868 | -544 |
| Koncernbidrag | -49 399 | 12 548 |
| **Summa** | **-50 267** | **12 004** |

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Koncernens räkningar
Moderbolagets räkningar
Noter
Förslag till vinstdisposition
Undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

## Not 16 Skatt

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| **Aktuell skatt** | | | | |
| Årets skattekostnad | - | -183 | - | - |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 338 | 13 | - | - |
| **Uppskjuten skatt** | | | | |
| Obeskattade reserver i koncernföretag | 2 072 | -479 | | |
| Finansiella instrument | 26 435 | -46 728 | 26 435 | -46 728 |
| Underskottsavdrag | -1 343 | -2 417 | 11 084 | -13 384 |
| Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde | 304 285 | 51 875 | -4 087 | -17 314 |
| **Summa** | **331 788** | **2 081** | **33 432** | **-77 426** |
| **Redovisat resultat före skatt** | **-1 044 089** | **-138 299** | **585 898** | **317 067** |
| Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% | 215 082 | 28 490 | -120 695 | -65 320 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 338 | 13 | - | - |
| Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning | -15 175 | -1 966 | 5 307 | 9 220 |
| Skattefri anteciperad utdelning på aktier i dotterföretag | | - | 142 861 | - |
| Återföring uppskjuten skatt vid försäljning | 135 261 | - | - | - |
| Underskottsavdrag tidigare år | | -2 294 | - | -3 099 |
| Ej redovisad uppskjuten skatt på temporära skillnader | -7 534 | -2 757 | - | - |
| Skatteeffekt av ej bokförd skattepliktig intäkt | | -18 565 | 6 169 | -18 565 |
| Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter | 176 | 836 | 159 | 831 |
| Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader | -2 571 | -525 | -369 | -493 |
| Övriga skattemässiga justeringar | 6 210 | -1 151 | - | - |
| **Summa** | **331 788** | **2 081** | **33 432** | **-77 426** |
| **Effektiv skattesats** | **31,8%** | **1,5%** | **-5,7%** | **24,4%** |

## Not 17 Balanserade utgifter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ingående anskaffningsvärde | 12 447 | 11 852 | 12 447 | 11 852 |
| Investeringar | 0 | 595 | 0 | 595 |
| Utgående anskaffningsvärde | 12 447 | 12 447 | 12 447 | 12 447 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -6 060 | -5 050 | -6 060 | -5 050 |
| Årets avskrivningar | -1 055 | -1 010 | -1 055 | -1 010 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 115 | -6 060 | -7 115 | -6 060 |
| **Utgående planenligt restvärde** | **5 332** | **6 387** | **5 332** | **6 387** |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Not 18 Förvaltningsfastigheter

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | **2023** | **2022** |
| **Förvaltningsfastigheter** | | |
| Ingående balans | 15 718 184 | 14 673 119 |
| Investeringar | 327 367 | 1 648 400 |
| Försäljningar | -2 187 777 | - |
| Orealiserad värdeförändring | -1 084 529 | -603 335 |
| **Utgående balans** | **12 773 245** | **15 718 184** |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Byggnader | 4 059 040 | 4 681 282 |
| Mark | 2 395 881 | 2 903 409 |
| Varav mark tomträtter | -523 779 | -665 011 |
| **Summa** | **5 931 142** | **6 919 680** |

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, Uppsala och Enköping samt tio 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 2023 och summerar man de senaste tio åren har Heba genomfört stambyten och renoverat cirka 1 400 lägenheter.

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 2 216 (2 925) 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. Upphandling av entreprenader pågår. Planerad produktionsstart under 2024 och färdigställande 2026. Investeringen beräknas uppgå till cirka 373 mkr.

## Fastighetsvärdering

55 fastigheter har externvärderats av Savills Sweden AB eller Novier Real Estate AB som båda är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Två av fastigheterna har per balansdagen externvärderats av både externa och oberoende värderare och det redovisade verkliga värdet för dessa två fastigheter är ett genomsnitt av de nämnda värderingarna. En fastighet som utgör pågående nybyggnadsprojekt 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 2,00 procent per år.
- Ny bostadshyra för 2024 var vid tidpunkt för värdering redan känd för de flesta fastigheterna. För fastigheter där ännu inte överenskommelse träffats har hyreshöjningen för 2024 bedömts till 4,5% för fastigheterna i Enköping och 3% i Norrtälje. Värderingsbolaget Novier har höjt bostadshyrorna med 3% mellan år 2024-2025 medan Savills höjt 3,5%. För åren därefter bedöms hyresutvecklingen i huvudsak följa inflationen. För fastigheter med egensatt hyra har värderarna gjort en bedömning av hyresutvecklingen. För nyligen genomförda ROT-projekt och nyproduktion har i de fall där ny förhandlingsöverenkommelse tecknats höjning beräknats enligt 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 0,9 procent och varierar inom beståndet mellan 0,1 och 5,0 procent.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 3,8 till 6,4 procent med ett snitt på 5,4 procent och ett direktavkastningskrav från 1,8 till 4,5 procent med ett snitt på 3,2 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 | 1,8-4,0 | -5,5 | 26 890 | 66 700 |
| Stockholm närförort | 2,4-4,1 | -6,6 | 75 630 | 48 900 |
| Nordväst | 3,4-4,1 | -5,5 | 16 510 | 48 600 |
| Nordost | 2,7-4,5 | -9,7 | 82 610 | 50 900 |
| Sydväst | 3,5-4,1 | -7,8 | 49 010 | 45 100 |
| Sydost | - | -1,1 | - | - |
| **Summa** | **1,8-4,5** | **-6,9** | **250 650** | **51 000** |

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

| Parameter | Förändring | Värdeförändring (mkr) |
|---|---|---|
| Inflation | +/- 1%-enhet | +1 047/-971 |
| Kalkylränta | +/- 0,5 %-enhet | -485/+504 |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,5 %-enhet | -1 569/+2 092 |
| Hyresvärde | +/- 2% | +299/-307 |
| Drifts- och underhållskostnader | +/- 10 % | -309/+303 |

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Koncernens räkningar
Moderbolagets räkningar
Noter
Förslag till vinstdisposition
Undertecknande
Revisionsberättelse
Fem år i sammandrag
Hållbarhetsrapportering
Övrigt

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

| Kategori | Direkt-avkastning (%) | Kalkyl-ränta (%) | Långsiktig vakans (%) | Drift och underhåll (kr/kvm) |
|---|---|---|---|---|
| Bostadsfastigheter | 1,8–4,1 | 3,8–6,2 | 0,1–1,1 | 325–554 |
| Samhällsfastigheter | 4,0–4,5 | 6,0–6,4 | 2,0–5,0 | 170–374 |

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| **Byggnader** | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 2 710 393 | 2 536 983 |
| Justering anskaffningsvärde | - | -892 |
| Investeringar | 106 352 | 181 318 |
| Omklassificering | -7 376 | -7 015 |
| Försäljningar | -235 901 | - |
| **Utgående anskaffningsvärde** | 2 573 468 | 2 710 393 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -250 409 | -225 846 |
| Justering ackumulerade avskrivningar | - | 892 |
| Försäljningar | 30 602 | - |
| Årets avskrivningar | -26 993 | -25 455 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | -246 800 | -250 409 |
| **Summa byggnad** | 2 326 668 | 2 459 984 |
| **Mark** | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 62 112 | 62 112 |
| Investeringar | 3 717 | - |
| Försäljningar | -14 469 | - |
| **Utgående anskaffningsvärde** | 51 359 | 62 112 |
| **Utgående planenligt värde** | 2 378 027 | 2 522 096 |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Byggnader | 2 021 022 | 2 294 164 |
| Mark | 1 696 126 | 2 062 573 |
| Varav mark tomträtter | -279 321 | -379 321 |
| **Summa** | 3 337 827 | 3 977 416 |

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lagertillgångar. Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 353 (600) kkr.

## Not 19 Inventarier

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ingående anskaffningsvärde | 15 703 | 13 358 | 15 390 | 13 045 |
| Investeringar | 3 898 | 5 728 | 3 896 | 5 728 |
| Försäljningar och utrangeringar | -4 448 | -3 383 | -4 448 | -3 383 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | 15 153 | 15 703 | 14 840 | 15 390 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -8 614 | -8 067 | -8 301 | -7 754 |
| Försäljningar och utrangeringar | 3 265 | 2 318 | 3 265 | 2 318 |
| Årets avskrivningar | -2 334 | -2 865 | -2 334 | -2 865 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | -7 683 | -8 614 | -7 370 | -8 301 |
| **Utgående planenligt restvärde** | 7 470 | 7 089 | 7 470 | 7 089 |

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Driftkostnader | 1 601 | 2 202 | 1 601 | 2 202 |
| Central administration | 733 | 663 | 733 | 663 |
| **Summa** | 2 334 | 2 865 | 2 334 | 2 865 |

## Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures

| Företag, org.nr och säte | Ägarandel % | Redovisat värde 2023 |
|---|---|---|
| ÅSF 2 AB 556952-8382, Stockholm | 50,0 | 11 188 |
| VBT Utvecklings AB 559273-5160, Stockholm | 50,0 | 13 |
| Åke Sundvall i Rosendal 1 AB 559257-1607, Stockholm | 50,0 | 3 060 |
| Big Valley AB 559274-0244, Stockholm | 50,0 | 19 |
| Fastighets AB Archipelwald 559307-3736, Stockholm | 50,0 | 16 |
| **Summa** | | 14 296 |

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| Redovisat värde vid årets början | 20 305 | 291 |
| Förvärv | - | - |
| Tillskott | 13 062 | 1 200 |
| Nedskrivningar | -13 000 | - |
| Utdelningar | -58 000 | - |
| Årets andel av intresseföretags resultat | 35 929 | 18 814 |
| Avyttring | - | - |
| **Värde vid årets utgång** | 14 296 | 20 305 |

Intresseföretagens finansiella ställning

| | Årets resultat 2023 | Eget kapital 2023-12-31 |
|---|---|---|
| ÅSF 2 AB, 556952-8382 | 1 083 | 22 617 |
| VBT Utvecklings AB, 559273-5160 | -160 | 22 |
| Åke Sundvall i Rosendal 1 AB, 559257-1607 | -26 889 | 6 119 |
| Big Valley AB, 559274-0244 | -6 132 | 38 |
| Fastighets AB Archipelwald, 559307-3736 | -19 | 32 |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

■ Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Not 21 Fordringar hos intresseföretag och joint ventures

| Fordringar hos intresseföretag och joint ventures | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| **Långfristiga fordringar** | | | | |
| JV-projekt Bredäng, Panorama | - | 115 602 | - | 8 000 |
| JV-projekt Vårbergstoppen | 155 958 | 105 683 | 13 975 | 8 795 |
| JV-projekt Rosendal, Uppsala | - | 55 226 | - | 3 852 |
| JV-projekt Skarpnäck | 6 | - | - | - |
| JV-projekt Big Valley | 119 691 | 116 428 | - | - |
| Övriga långfristiga fordringar | - | - | - | - |
| **Summa** | **275 655** | **392 939** | **13 975** | **20 646** |

Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

| Förfallostruktur långfristiga fordringar | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Förfallotidpunkt 1-5 år | 155 964 | 276 511 | 13 795 | 20 946 |
| Förfallotidpunkt > 5 år | 119 691 | 116 428 | - | - |
| **Summa** | **275 655** | **392 939** | **13 795** | **20 946** |

Långfristiga fordringar är värderade till upplupet anskaffningsvärde.

# Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Redovisat värde vid årets början | 25 197 | 25 003 |
| Omklassificering | - | - |
| Förvärv | 3 509 | 194 |
| Nedskrivningar | -10 633 | - |
| **Redovisat värde vid årets utgång** | **18 073** | **25 197** |

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

Vid nedskrivningsprövning av akiteinnehaven per 31 december 2023 identifierades ett nedskriningsbehov om 10 633 kkr (-) i Colive AB till följd av ändrade marknadsförutsättningar.

# Not 23 Övriga långsiktiga fordringar

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Övriga långsiktiga fordringar | 31 638 | 19 154 |
| Summa | 31 638 | 19 154 |

Långfristiga fordringar är värderade till upplupet anskaffningsvärde. I beloppet ingår fordran på säljare. Fordran förfaller till betalning i oktober 2025.

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Ingående balans** | **19 154** | **6 625** |
| Tillkommande | 30 000 | 19 154 |
| Avgående | -17 516 | -6 625 |
| **Utgående balans** | **31 638** | **19 154** |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 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 | 757 |
| Heba Stockholm AB | 556793-0374, Stockholm | 1 000 | 100 | 7 090 | 282 271 |
| Heba Hyresrätten AB | 556861-6121, Stockholm | 500 | 100 | 4 700 | 3 219 |
| Heba Bostads AB | 559067-9543, Stockholm | 500 | 100 | 50 | 3 684 |
| Heba Hyreshus AB | 559099-4207, Stockholm | 500 | 100 | 6 212 | 4 186 |
| Heba Hyresfastigheter AB | 559152-9358, Stockholm | 500 | 100 | 4 510 | 1 392 |
| Heba Bostadsfastigheter AB | 559183-3727, Stockholm | 500 | 100 | 50 | 2 831 |
| Heba Hyreslägenheter AB | 559183-3610, Stockholm | 500 | 100 | 2 135 | 1 961 |
| Heba Fastighetsutveckling AB | 559239-0115, Stockholm | 500 | 100 | 25 | 55 418 |
| Heba Fastighetsutveckling Söderort AB | 559272-3570, Stockholm | 500 | 100 | 150 | 4 452 |
| Heba Förvaltning 10 AB | 559325-3973, Stockholm | 500 | 100 | 50 | 1 025 |
| Heba Förvaltning 11 AB | 559336-6064, Stockholm | 500 | 100 | 650 | 410 |
| Heba Equity AB | 559345-5776, Stockholm | 500 | 100 | 20 050 | 9 187 |
| Heba Foxtrot AB | 559408-0854, Stockholm | 25 000 | 100 | 25 | 536 647 |
| **Summa** | | | | **45 967** | |

| Dotterföretag underkoncerner | Org nr/Säte/Verksamhet | Antal | Andel (%) | Bokfört värde | Eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| Heba Hägernäs Strand AB | 556694-1786, Stockholm | 1 000 | 100 | 7 221 | 13 740 |
| Heba Liljeholmsplan AB | 556675-5509, Stockholm | 1 000 | 100 | 586 | 23 064 |
| Heba Huddinge AB | 556988-2508, Stockholm | 500 | 100 | 50 | 107 358 |
| Heba Rådlsta AB | 556847-7730, Stockholm | 500 | 100 | 25 803 | 4 532 |
| Heba Farsta AB | 556866-2794, Stockholm | 500 | 100 | 129 096 | 16 629 |
| Heba Enhagen AB | 556896-7466, Stockholm | 50 000 | 100 | 43 289 | 14 389 |
| Heba Viby AB | 556987-6260, Stockholm | 500 | 100 | 64 232 | 14 138 |
| Heba Flemingsberg AB | 556950-2163, Stockholm | 500 | 100 | 58 660 | 44 307 |
| Heba Enköping Ilien AB | 559334-6595, Stockholm | 25 000 | 100 | 23 256 | 935 |
| Heba Romberga Enköping AB | 559194-9036, Stockholm | 500 | 100 | 43 711 | 3 258 |
| Heba Tullinge AB | 559075-2753, Stockholm | 50 000 | 100 | 18 999 | 10 933 |
| Heba Årstaberg | 556829-1016, Stockholm | 1 000 | 100 | 3 798 | 2 530 |
| Heba Tibble AB | 556877-6024, Stockholm | 500 | 100 | 104 556 | 10 348 |
| Heba Salem AB | 556957-5763, Stockholm | 4 000 | 100 | 96 009 | 6 661 |
| Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB | 559159-9898, Stockholm | 50 000 | 100 | 6 729 | 6 915 |
| Heba Norr 1 AB | 559090-6607, Stockholm | 50 000 | 100 | 21 959 | 981 |
| Heba Norrtälje AB | 559041-8504, Stockholm | 50 000 | 100 | 52 243 | 5 573 |
| Heba Silverdal AB | 559160-5943, Stockholm | 500 | 100 | 20 667 | 11 124 |
| Heba Norr 2 AB | 559142-6407, Stockholm | 1 000 | 100 | 8 194 | 506 |
| Heba Täby Park AB | 559107-8372, Stockholm | 500 | 100 | 63 921 | 22 999 |
| Heba Österåker AB | 556951-8003, Stockholm | 50 000 | 100 | 16 206 | 4 436 |
| Heba Gråalen 1 AB | 559041-8538, Stockholm | 50 000 | 100 | 3 648 | 13 003 |
| Heba Valletuna Blå AB | 559152-8939, Stockholm | 50 000 | 100 | 75 501 | 1 280 |
| Heba Liljefors Torg AB | 556802-9747, Stockholm | 5 000 | 100 | 280 707 | 11 770 |
| Heba Sittesta Gul AB | 559323-7687, Stockholm | 25 000 | 100 | 5 600 | 60 |
| Heba Sittesta Vit AB | 559332-6001, Stockholm | 25 000 | 100 | 2 138 | 96 |
| Heba Sittesta Röd AB | 559332-6027, Stockholm | 25 000 | 100 | 3 253 | 54 |
| Heba Close to Home Coworking AB | 559461-4231, Stockholm | 50 000 | 500 | 50 | 50 |
| Heba Gränby Bostad AB | 559262-8472, Stockholm | 1 000 | 100 | 300 | 1 031 |
| Summa | | | | 1 180 382 | |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Not 25 Långfristiga fordringar och skulder hos koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| Fordringar vid årets början | 3 983 580 | 3 794 192 |
| Amortering | -1 150 153 | -917 380 |
| Ny utlåning | 109 905 | 1 106 768 |
| **Summa** | **2 943 332** | **3 983 580** |

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| Skulder vid årets början | 384 390 | 611 464 |
| Amortering | -117 384 | -364 855 |
| Ny inlåning | 1 000 576 | 137 780 |
| **Summa** | **1 267 582** | **384 390** |

**Specifikation fordringar hos koncernföretag**

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| Heba Bostads AB | 29 316 | 128 319 |
| Heba Bostadsfastigheter AB | 26 007 | 20 452 |
| Heba Enköping Illan AB | 13 339 | 0 |
| Heba Romberga Enköping AB | 225 111 | 210 172 |
| Heba Equity AB | 9 362 | 5 284 |
| Heba Fastighetsutveckling AB | 89 120 | 269 666 |
| Heba Fastighetsutveckling i Södertört AB | 120 434 | 117 536 |
| Heba Flemingsberg | 274 783 | 289 575 |
| Heba Foxtrot AB | 0 | 400 |
| Heba Förvaltnings AB | 34 994 | 34 152 |
| Heba Förvaltning 10 AB | 295 221 | 583 665 |
| Heba Förvaltning 11 AB | 64 533 | 55 368 |
| Heba Gråalen AB | 2 921 | 0 |
| Heba Gränby Bostad AB | 283 | 4 263 |
| Heba Hyresfastigheter AB | 131 012 | 130 114 |
| Heba Hyreshus AB | 174 489 | 173 134 |
| Heba Hyreslägenheter AB | 378 503 | 541 362 |
| Heba Hyresrätten AB | 291 216 | 247 786 |
| Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB | 12 949 | 14 636 |
| Heba Liljefors Torg AB | 0 | 17 739 |
| Heba Norr 1 AB | 45 556 | 44 456 |
| Heba Norr 2 AB | 3 831 | 3 739 |
| Heba Norrtälje AB | 981 | 0 |
| Heba Nyköping Jakten AB | 0 | 69 112 |
| Heba Nyköping Lidret AB | 0 | 28 806 |
| Heba Silverdal AB | 143 054 | 147 795 |
| Heba Stockholm AB | 0 | 268 501 |
| Heba Tullinge AB | 31 626 | 35 460 |
| Heba Täby Park AB | 336 981 | 342 502 |
| Heba Uppsala Kv E2 AB | 0 | 1 189 |
| Heba Österåker AB | 198 567 | 198 396 |
| Heba Sittesta Gul AB | 4 115 | 0 |
| Heba Sittesta Vit AB | 1 133 | 0 |
| Heba Sittesta Röd AB | 2 894 | 0 |
| | **2 943 332** | **3 983 580** |

**Specifikation skulder hos koncernföretag**

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| Heba Enhagen AB | 20 563 | 14 420 |
| Heba Enköping Illan AB | 0 | 97 |
| Heba Farsta AB | 50 416 | 41 780 |
| Heba Foxtrot AB | 506 622 | 0 |
| Heba Gråalen 1 AB | 0 | 6 682 |
| Heba Huddinge AB | 53 359 | 33 923 |
| Heba Hägernäs Strand AB | 24 134 | 21 914 |
| Heba Hökarängen AB | 0 | 88 877 |
| Heba Liljeholmsplan AB | 82 840 | 81 341 |
| Heba Liljefors Torg AB | 50 402 | 0 |
| Heba Norrtälje AB | 0 | 15 364 |
| Heba Råcksta AB | 14 923 | 13 217 |
| Heba Salem AB | 93 039 | 13 657 |
| Heba Stockholm AB | 115 870 | 0 |
| Heba Tibble AB | 94 334 | 20 527 |
| Heba Vallentuna Grön AB | 0 | 6 344 |
| Heba Vallentuna Blå AB | 148 631 | 22 668 |
| Heba Viby AB | 9 850 | 1 783 |
| Heba Årstaberg AB | 2 600 | 1 775 |
| | **1 267 582** | **384 390** |

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.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

## Not 26 Hyresfordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| **Hyresfordringar** | **3 960** | **4 848** | **2 296** | **2 451** |
| Osäkra fordringar | | | | |
| Reserv vid årets början | 2 275 | 2 119 | 1 460 | 1 292 |
| Sålda fastigheter | -334 | - | - | - |
| Årets reserveringar | 486 | 342 | 65 | 231 |
| Återförda reserveringar | -184 | -159 | -115 | -57 |
| Konstaterade förluster | -42 | -27 | -42 | -6 |
| **Reserv vid årets slut** | **2 201** | **2 275** | **1 369** | **1 460** |
| **Summa** | **1 759** | **2 573** | **927** | **991** |

**Förfallostruktur hyresfordringar**

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Förfallet belopp | 2 775 | 3 800 | 1 456 | 1 991 |
| Varav förfallna 0–90 dgr | 327 | 968 | 136 | 145 |
| Varav förfallna 90–180 dgr | 221 | 359 | 11 | 148 |
| Varav förfallna 180 dgr | 2 227 | 2 473 | 1 309 | 1 698 |
| Reserv för förväntade kreditförluster | 2 201 | 2 275 | 1 369 | 1 460 |
| **Summa** | **574** | **1 525** | **87** | **531** |

Hyresfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde efter avdrag för förväntade kreditförluster som bedöms individuellt.

## Not 27 Övriga fordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Skattefordringar | 3 171 | 1 052 | 903 | 923 |
| Momsfordran | 1 185 | 1 370 | 1 185 | 1 370 |
| Övriga fordringar | 32 849 | 962 | 892 | 284 |
| Fordran koncernföretag | - | - | 776 876 | - |
| **Summa** | **37 204** | **3 384** | **779 856** | **2 577** |

## Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Upplupna intäkter | 4 040 | 52 677 | 181 | - |
| Förutbetalda räntekostnader | 7 843 | 13 013 | 6 159 | 10 643 |
| Förutbetalda leasingavgifter | 937 | 1 166 | 615 | 596 |
| Förutbetalda övriga kostnader | 4 631 | 8 846 | 4 134 | 3 213 |
| **Summa** | **17 451** | **75 702** | **11 089** | **14 452** |

## Not 29 Likvida medel

Likvida medel uppgår till 247 172 (100 751) kkr i koncernen och 246 455 (99 992) 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** |

Heba Fastighets AB äger vid årets utgång 16 000 aktier av serie B (-). Vid årets utgång uppgick antal utestående aktier till 165 104 000 (165 120 000). Vägt antal utestående aktier för perioden 2023-01-01 – 2023-12-31 uppgick till 165 116 734 (165 120 000). Resultat per aktie uppgick till -4,31 (-0,82) kr för koncernen och 3,75 (1,45) kr för moderbolaget.

Styrelsen och vd har föreslagit att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel om 2 127 874 mkr disponeras på följande sätt: Till aktieägarna utdelas 0,52 kr per aktie, totalt 85 854 mkr. I ny räkning överföres 2 042 020 mkr.

## Not 31 Obeskattade reserver

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| Överavskrivningar på maskiner och inventarier | 2 716 | 1 848 |
| | **2 716** | **1 848** |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Not 32 Skulder

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år | 711 967 | 1 732 000 | 528 500 | 1 505 000 |
| (varav checkräkningskredit) | (0) | (0) | (0) | (0) |
| Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år | 106 557 | 130 353 | 129 850 | 52 095 |
| Räntebärande skulder med förfallotidpunkt 1-5 år | 2 591 000 | 3 025 967 | 1 253 250 | 2 246 250 |
| Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år | 2 325 509 | 2 777 050 | 976 259 | 874 150 |
| Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år | - | - | - | - |
| **Summa exkl uppskjuten skatteskuld, leasingavtal och räntederivat** | **5 735 033** | **7 665 370** | **1 887 859** | **4 677 495** |

Beträffande räntebärande skulder se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

# Not 33 Räntebärande skulder

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ingående värde | 7 535 017 | 6 025 000 | 4 625 400 | 4 376 250 |
| Förändring långfristiga fastighetslån | -36 507 | 1 563 017 | -40 891 | 329 150 |
| Förändring kortfristiga fastighetslån | -32 033 | 182 000 | 11 500 | 155 000 |
| Förändring företagscertifikat | -890 000 | -535 000 | -890 000 | -535 000 |
| Förändring obligationer | -948 000 | 300 000 | -946 000 | 300 000 |
| Förändring checkräkningskredit | - | - | - | - |
| **Utgående värde** | **5 628 476** | **7 535 017** | **2 758 009** | **4 625 400** |

Limit checkräkningskredit uppgår till 131 975 (140 000) kkr. Beträffande räntebärande skulder se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

# Not 34 Övriga skulder

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Personalens källskatt och sociala avgifter | 2 194 | 2 301 | 2 194 | 2 301 |
| Moms | 355 | 111 | 17 | 1 467 |
| Skulder till koncernföretag | - | - | 86 675 | - |
| Övriga poster | 3 484 | 22 922 | 1 134 | 548 |
| **Summa** | **6 033** | **25 334** | **90 020** | **4 316** |

# Not 35 Uppskjuten skatteskuld

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| **Skatt avseende:** | | | | |
| **Obeskattade reserver i koncernföretag** | | | | |
| Ingående balans | 2 632 | 396 | | |
| Förvärv via bolag | - | 1 757 | | |
| Förändring rapport över totalresultat | -2 072 | 479 | | |
| **Utgående balans** | **560** | **2 632** | | |
| **Finansiella instrument** | | | | |
| Ingående balans | 46 922 | 194 | 46 922 | 194 |
| Förändring rapport över totalresultat | -26 435 | 46 728 | -26 435 | 46 728 |
| **Utgående balans** | **20 487** | **46 922** | **20 487** | **46 922** |
| **Underskottsavdrag** | | | | |
| Ingående balans | -38 326 | -40 743 | -11 653 | -27 037 |
| Förändring rapport över totalresultat | 1 343 | 2 417 | -11 086 | 13 364 |
| **Utgående balans** | **-36 983** | **-38 326** | **-22 739** | **-13 653** |
| **Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde** | | | | |
| Ingående balans | 1 953 164 | 1 883 847 | 202 553 | 187 239 |
| Förändring rapport över totalresultat | -358 154 | -51 875 | 4 089 | 17 314 |
| Försäljning via bolag | -24 135 | - | | |
| Förvärv via bolag | 9 683 | 76 787 | | |
| **Utgående balans** | **1 580 558** | **1 908 759** | **206 642** | **204 553** |
| **Avgår tillgångsförvärv bolag** | | | | |
| Ingående balans | -254 789 | -178 067 | | |
| Årets försäljningar | 26 096 | - | | |
| Årets förvärv | -9 683 | -76 722 | | |
| **Utgående balans** | **-238 376** | **-254 789** | | |
| **Summa utgående balans** | **1 326 246** | **1 709 603** | **204 390** | **237 822** |

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.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

## Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Upplupna lönerelaterade kostnader | 6 072 | 6 413 | 6 072 | 6 413 |
| Upplupna räntor | 9 915 | 9 444 | 1 943 | 6 387 |
| Vilande stämpelskatt | 11 943 | 11 943 | - | - |
| Förutbetalda hyresintäkter | 42 311 | 45 615 | 17 125 | 19 765 |
| Upplupna driftkostnader, el, värme, VA | 4 612 | 7 110 | 2 397 | 3 061 |
| Övriga interimsskulder | 7 024 | 10 733 | 3 593 | 3 968 |
| **Summa** | **81 877** | **91 258** | **31 130** | **39 594** |

## Not 37 Ställda säkerheter för räntebärande skulder

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Fastighetsinteckningar | 4 422 348 | 4 489 506 | 1 499 506 | 1 543 281 |
| **Summa** | **4 422 348** | **4 489 506** | **1 499 506** | **1 543 281** |
| (varav inteckningar i tomträtt) | (1 007 825) | (1 289 975) | (542 425) | (542 425) |

## 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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| **Fordringar** | | | | | | |
| Derivatinstrument | | | 99 452 | 227 778 | | |
| Hyresfordringar | 1 759 | 2 573 | | | | |
| Övriga fordringar | 2 849 | 963 | | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 451 | 75 702 | | | | |
| Likvida medel | 247 172 | 100 751 | | | | |
| **Skulder** | | | | | | |
| Långfristiga skulder | | | | | -4 995 472 | -5 825 101 |
| Derivatinstrument | | | | | | |
| Leverantörsskulder | | | | | -18 647 | -13 762 |
| Övriga skulder | | | | | -713 875 | -1 752 994 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | -81 876 | -91 258 |
| **Summa** | **269 231** | **179 989** | **99 452** | **227 778** | **-5 809 870** | **-7 683 115** |

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.

För kort- och långfristiga räntebärande skulder uppgår undervärdet till 79,4 mkr. Beräkningen baseras på diskonterade framtida kassaflöden.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

■ Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

## Not 39 Tilläggsupplysningar till kassaflödet

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Avskrivningar | 3 389 | 3 876 | 3 389 | 3 876 |
| Vinst vid försäljning av bilar | -1 728 | -1 362 | -1 728 | -1 362 |
| Övriga, ej kassaflödespåverkande poster | -4 592 | -714 | 70 | 1 286 |
| **Summa** | **-2 930** | **1 800** | **1 731** | **3 800** |

## 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 | 1 508 544 168 |
| Årets vinst | Kronor | 619 330 043 |
| | **Kronor** | **2 127 874 211** |

**Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:**

| | | |
|---|---|---|
| Till aktieägarna utdelas 0,52 kr per aktie | Kronor | 85 854 080 |
| I ny räkning överföres | Kronor | 2 042 020 131 |
| | **Kronor** | **2 127 874 211** |

**Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning**

Den föreslagna utdelningen uppgår till 85,9 mkr och utgör 40,0 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 40 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 46,9 procent och moderbolagets soliditet till 32,4 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 februari 2024 har Heba tecknat avtal om förvärv av två samhällsfastigheter i Tyresö. Affären genomförs som en bolagsaffär och tillträde har skett i början av mars 2024.

Under mars 2024 har avtal tecknats om överlåtelse av det med Åke Sundvall Byggnads AB gemensamägda projektet Vårbergstoppen. Affären genomförs som en bolagsaffär och planerat frånträde är under september 2024 respektive juni 2025.

Under mars 2024 erhöll Heba en förbättrad outlook av Nordic Credit Rating, från Negative till Stable outlook. Hebas long-term issuer credit rating är nu BBB, Stable outlook.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

| | | |
|---|---|---|
| Balanserad vinst | Kronor | 1 508 544 168 |
| Årets vinst | Kronor | 619 330 043 |
| | Kronor | 2 127 874 211 |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

| | | |
|---|---|---|
| Till aktieägarna utdelas 0,52 kr per aktie | Kronor | 85 854 080 |
| I ny räkning överföres | Kronor | 2 042 020 131 |
| | Kronor | 2 127 874 211 |

**Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning**

Den föreslagna utdelningen uppgår till 85,9 mkr och utgör 40,0 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 40 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 46,9 procent och moderbolagets soliditet till 32,4 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.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 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 rapporteringsrekommendation 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 21 mars 2024

Lennart Karlsson
*Styrelseordförande*

Tobias Emanuelsson
*Styrelseledamot*

Lena Hedlund
*Styrelseledamot*

Christina Holmbergh
*Styrelseledamot*

Johan Vogel
*Styrelseledamot*

Patrik Emanuelsson
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
*Auktoriserad revisor*

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# 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 år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 80-87. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 88-122 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 2023 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 2023 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 80-87. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 2023 till 12 773,2 Mkr och värdeförändringen till -1 084,5 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 och internt 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.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

## Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–87 och 128–142. Även ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2023, som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse, utgör annan information. 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.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

## 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 år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt 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.

### 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 år 2023.

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.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

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 ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive 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 eget kapitalräkningar, 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 80–87 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 AB:s revisor av bolagsstämman den 26 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan 5 maj 2011.

Stockholm den 21 mars 2024
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Koncernens räkningar

Moderbolagets räkningar

Noter

Förslag till vinstdisposition

Undertecknande

Revisionsberättelse

■ Fem år i sammandrag

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

# Fem år i sammandrag

| Belopp i mkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| **RESULTATRÄKNINGAR** | | | | | |
| Hyresintäkter | 566 | 510 | 450 | 394 | 388 |
| Drifts- och underhållskostnader | -157 | -142 | -131 | -114 | -122 |
| Fastighetsskatt | -6 | -7 | -6 | -6 | -5 |
| Tomträttsavgälder | - | - | - | - | - |
| **Driftsöverskott** | **402** | **361** | **313** | **274** | **261** |
| Centrala adm.kostnader | -37 | -38 | -37 | -34 | -29 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures | 36 | -1 | -1 | - | - |
| Finansiella intäkter | 34 | 25 | 19 | 4 | 1 |
| Finansiella kostnader | -177 | -104 | -60 | -52 | -49 |
| Tomträttsavgälder | -4 | -5 | -5 | -5 | -6 |
| **Förvaltningsresultat inkl värdeförändring** | **255** | **238** | **229** | **187** | **178** |
| varav Förvaltningsresultat | 271 | 238 | 229 | 187 | 178 |
| Resultat fastighetsförsäljning | -75 | 0 | -2 | - | 3 |
| Realiserad värdeförändring räntederivat | - | - | - | - | - |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | -1 085 | -603 | 1 491 | 744 | 621 |
| Värdeförändring räntederivat | -128 | 227 | 56 | -21 | -22 |
| **Resultat före skatt** | **-1 044** | **-138** | **1 774** | **910** | **780** |
| Skatt | 332 | 2 | -299 | -192 | -56 |
| **Årets resultat** | **-712** | **-136** | **1 475** | **718** | **724** |
| **BALANSRÄKNINGAR** | | | | | |
| Tillgångar | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12 773 | 15 718 | 14 673 | 12 046 | 10 135 |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt | 126 | 157 | 158 | 167 | 158 |
| Övriga anläggningstillgångar | 452 | 698 | 471 | 344 | 43 |
| Omsättningstillgångar | 27 | 82 | 55 | 122 | 38 |
| Likvida medel | 247 | 101 | 159 | 97 | 25 |
| **Summa tillgångar** | **13 625** | **16 756** | **15 516** | **12 776** | **10 399** |
| Eget kapital och skulder | | | | | |
| Eget kapital | 6 438 | 7 225 | 7 493 | 6 125 | 5 506 |
| Leasingskuld | 126 | 157 | 158 | 167 | 158 |
| Räntederivat | - | - | - | 55 | 34 |
| Uppskjuten skatteskuld | 1 326 | 1 709 | 1 710 | 1 412 | 1 219 |
| Räntebärande skulder | 5 628 | 7 535 | 6 025 | 4 915 | 3 359 |
| Icke räntebärande skulder | 107 | 130 | 130 | 102 | 123 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **13 625** | **16 756** | **15 516** | **12 776** | **10 399** |

| Belopp i mkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| **NYCKELTAL** | | | | | |
| **Fastighetsrelaterade nyckeltal** | | | | | |
| Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm | 285 | 283 | 261 | 241 | 245 |
| Direktavkastning, % | 3,2 | 2,3 | 2,2 | 2,3 | 2,6 |
| Hyresintäkter per kvm, kr | 1987 | 1802 | 1726 | 1636 | 1588 |
| Drift och underhåll per kvm, kr | 574 | 524 | 525 | 499 | 521 |
| Bokfört värde per kvm, kr | 50 068 | 51 344 | 53 767 | 46 560 | 42 761 |
| **Finansiella nyckeltal** | | | | | |
| Kassaflöde, mkr | 252,1 | 196,6 | 232,7 | 187,7 | 172,7 |
| Investeringar, mkr | 327,4 | 1 848,4 | 1 404,6 | 1 272,9 | 610,5 |
| Överskottsgrad, %[1] | 71,1 | 70,9 | 69,6 | 69,5 | 67,2 |
| Förvaltningsmarginal, % | 47,9 | 46,7 | 50,9 | 47,6 | 46,0 |
| Räntetäckningsgrad, ggr[1] | 2,5 | 3,3 | 4,8 | 4,6 | 4,6 |
| Genomsnittlig ränta på fastighetslån, %[2] | 2,2 | 2,3 | 0,9 | 1,1 | 1,3 |
| Skuldsättningsgrad, ggr[1] | 0,9 | 1,0 | 0,8 | 0,8 | 0,6 |
| Belåningsgrad, % | 44,1 | 47,9 | 41,1 | 40,8 | 33,1 |
| Nettobelåningsgrad, % | 43,1 | 48,3 | 41,1 | 41,4 | 34,9 |
| Soliditet, %[1] | 47,2 | 43,1 | 48,3 | 47,9 | 52,9 |
| Avkastning eget kapital, %[1] | -10,4 | -1,9 | 21,7 | 12,3 | 14,0 |
| Avkastning totalt kapital, %[1] | -5,7 | -0,2 | 13,0 | 6,3 | 8,2 |
| **Data per aktie** | | | | | |
| Resultat efter skatt, kr | -4,31 | -0,82 | 17,87 | 8,70 | 8,77 |
| Kassaflöde, kr[2] | 1,53 | 1,19 | 1,41 | 1,14 | 1,05 |
| Eget kapital, kr[1] | 38,99 | 43,75 | 45,38 | 37,10 | 33,35 |
| Substansvärde (NAV), kr[1] | 46,42 | 52,73 | 55,73 | 45,98 | 40,94 |
| Börskurs, kr | 35,45 | 36,30 | 78,80 | 57,25 | 43,10 |
| Fastigheternas bokförda värde, kr[1] | 77,36 | 95,19 | 88,87 | 72,96 | 61,38 |
| Antal aktier vid årets slut, tusental | 165 104 | 165 120 | 165 120 | 165 120 | 165 120 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 165 117 | 165 120 | 165 120 | 165 120 | 165 120 |

[1] Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

■ Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsnoter

GRI-index

Revisorns yttrande

Övrigt

# Hållbarhets-rapportering

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsnoter

GRI-index

Revisorns yttrande

Övrigt

# Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisningen har tagits fram av Hebas ledningsgrupp och godkänts av styrelsen. Hebas hållbarhetsredovisning 2023 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 35–55 samt 129–138. Under "GRI-index" redovisas standardinformation som är obligatoriska, samt tilläggsindikatorer som är väsentliga för Heba inom ekonomi, miljö och socialt. Inga väsentliga förändringar har skett i jämförelse med föregående års rapportering.

Rapporteringscykeln avser helår och denna rapport omfattar perioden 1 jan – 31 dec 2023. 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 2023-05-31. 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 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 40.
- 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 2023 har inga korruptionsincidenter eller andra överträdelser mot Hebas hållbarhetspolicy, uppförandekod eller Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer rapporterats.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsnoter

GRI-index

Revisorns yttrande

Övrigt

## 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 70–73. 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 39–50. 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<br>• Inomhusklimat<br>• Trygghet i och kring fastigheterna<br>• Möjligheten till källsortering<br>• Tillgänglighet | • Hyresgästenkät<br>• Kundtjänst och felanmälan<br>• Hyresgästmöten<br>• Samrådsmöten<br>• Hyresgästtidning |
| Aktieägare | • Hållbar tillväxt<br>• Stabil avkastning<br>• Årlig utdelning | • Möten med ägarrepresentanter<br>• Årsstämma<br>• Finansiella rapporter<br>• Investerarträffar |
| Analytiker | • Tydlig redovisning<br>• Tillväxt | • Enskilda möten med analytiker<br>• Finansiella rapporter |
| Långivare | • Finansiell stabilitet<br>• Tydlig rapportering<br>• Hållbarhet | • Möten med representanter från finansmarknaden<br>• Finansiella rapporter |
| Leverantörer | • Finansiell stabilitet<br>• Långsiktighet<br>• Professionalitet<br>• Samverkan i hållbarhetsarbete | • Vid upphandling av ramavtal, beställningar och möten.<br>• Uppföljning av uppförandekod för leverantörer<br>• Platsbesök och möten |
| Politiker och kommunala tjänstemän | • Finansiell stabilitet<br>• Långsiktighet<br>• Hållbarhet | • Marknadsvisningstävlingar<br>• Möten med kommuner och myndigheter |
| Hyresgästförening | • Information<br>• Transparens<br>• Samarbete | • Hyresförhandlingar<br>• Trygghetsvandringar<br>• Samråd |
| Medarbetare | • Arbetsmiljö<br>• Utveckling<br>• Lön och förmåner<br>• Information och samarbete | • Medarbetarsamtal<br>• Konferenser<br>• Medarbetarundersökningar |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsnoter

GRI-index

Revisorns yttrande

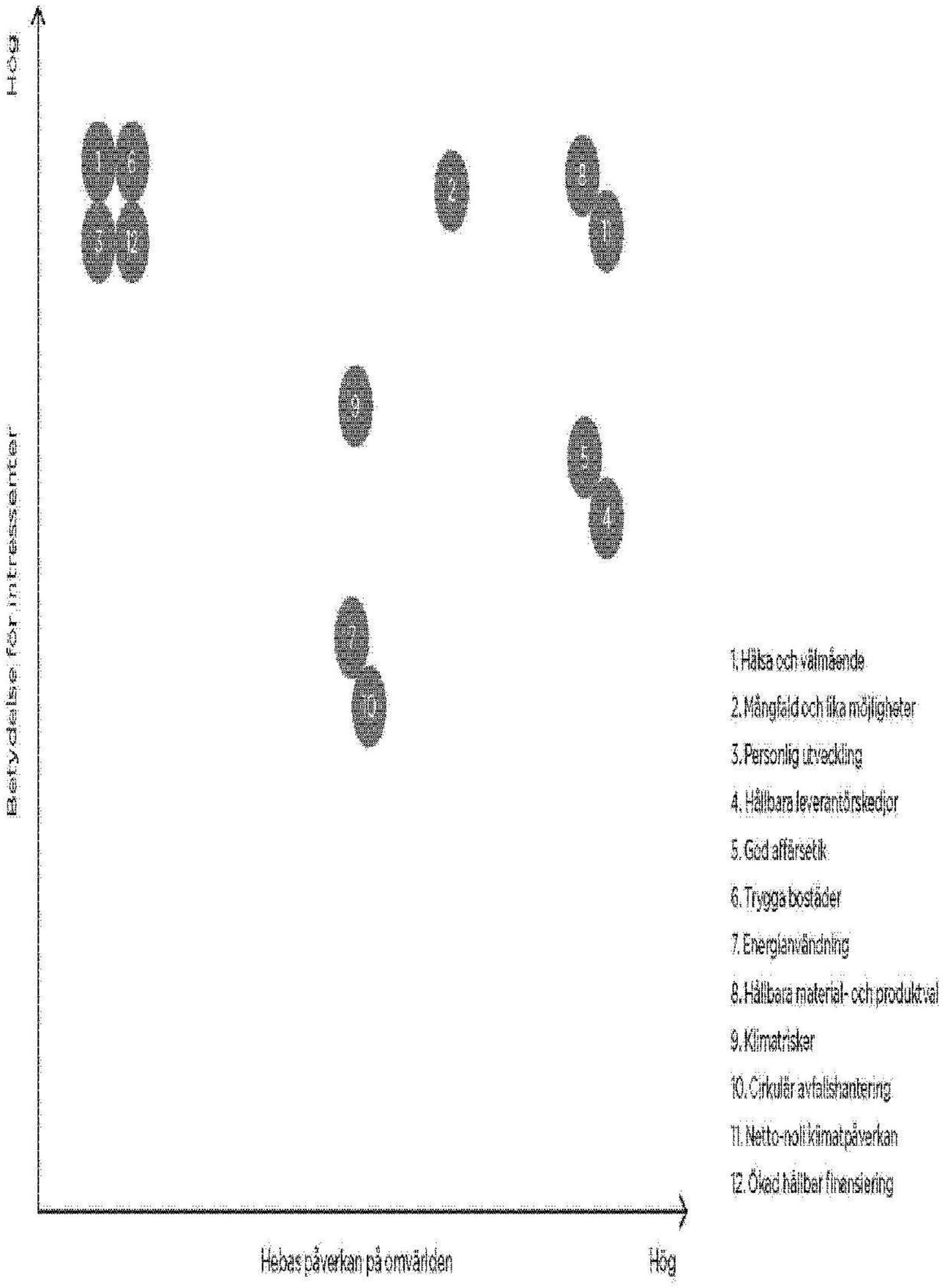
Övrigt

## Väsentlighetanalys

Väsentlighetsanalysen har sin grund i intressentdialoger och omvärldsanalyser som sker löpande. Senaste uppdateringen har skett under 2023.

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.




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

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 för 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 39. Bolagets sammanfattade riskanalys återfinns på sidan 70–73.

## 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 och riktlinjer är 2023–2025 är att förvaltningsresultatet ska årligen överstiga 200 mkr rensat för bostadsrättsintäkter. Belåningsgraden ska över tid inte överskrida 50 procent och överskottsgraden ska vara över 70 procent. 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. Heba har tecknat en avsiktsförklaring med Stockholm Exergi om att köpa negativa utsläpp från bio-CCS, anläggningen planeras stå färdig år 2027/2028. Läs mer om hållbarhetsmålen på sidan 28–29.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsnoter

GRI-index

Revisorns yttrande

Övrigt

# Hållbarhetsnoter

## Vår organisation

### 401-1 Nyanställningar och personalomsättning

| Personalrörelse | 2023 Antal (st) | 2023 Andel kvinnor | 2022 Antal (st) | 2022 Andel kvinnor | 2021 Antal (st) | 2021 Andel kvinnor |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nyanställningar** | | | | | | |
| Under 30 år | 1 | 0% | 1 | 0% | 2 | 50% |
| 30-50 år | 2 | 50% | 0 | 0% | 4 | 25% |
| Över 50 år | 0 | 0% | 0 | 0% | 2 | 100% |
| **Totalt** | 3 | 33% | 1 | 0% | 8 | 50% |
| Andel av totalt antal anställda | 7% | | 2% | | 17% | |
| **Personer som slutat** | | | | | | |
| Under 30 år | 2 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% |
| 30-50 år | 1 | 0% | 2 | 0% | 0 | 0% |
| Över 50 år | 7 | 14% | 3 | 100% | 2 | 0% |
| **Totalt** | 10 | 10% | 5 | 60% | 2 | 0% |
| Andel av totalt antal anställda | 22% | | 10% | | 4% | |

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 | 21 | 40 |
| Totalt erbjudna timmar, Utbildningsprogram | 152 | 168 | 320 |
| Varav genomförda timmar | 136 | 176 | 312 |
| Totalt erbjudna timmar, Individuella utbildningar | 120 | 143 | 263 |
| Snittimmar per anställd/år | 13 | 15 | 14 |
| Andelen medarbetare som under året haft medarbetarsamtal | 95% | 100% | 98% |
| Andelen medarbetare som under året fått utbildning i Hebas upprörandekod | 95% | 100% | 98% |

### 405-1 Mångfald och jämställdhet

| Antal anställda fördelat per typ av anställning | 2023 Antal (st) | 2023 Andel kvinnor | 2022 Antal (st) | 2022 Andel kvinnor | 2021 Antal (st) | 2021 Andel kvinnor |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Totalt antal anställda | 40 | 48% | 47 | 40% | 51 | 43% |
| Tillsvidareanställda | 40 | 48% | 47 | 40% | 49 | 43% |
| Varav heltid | 40 | 48% | 46 | 41% | 47 | 45% |
| Varav deltid | 0 | 0% | 1 | 0% | 2 | 50% |
| Visstidsanställda | 0 | 0% | 0 | 0% | 2 | 50% |

Tabellen visar sammansättning av företaget uppdelat på anställningstyp och kön.

| Sammansättning av företaget | 2023 Antal (st) | 2023 Andel kvinnor | 2022 Antal (st) | 2022 Andel kvinnor | 2021 Antal (st) | 2021 Andel kvinnor |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Styrelse** | 5 | 40% | 5 | 40% | 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% | 3 | 67% | 4 | 50% |
| **Ledning** | 6 | 67% | 6 | 67% | 6 | 67% |
| Under 30 år | 0 | 0% | 1 | 100% | 1 | 100% |
| 30-50 år | 3 | 67% | 2 | 50% | 2 | 50% |
| Över 50 år | 3 | 67% | 3 | 67% | 3 | 67% |
| **Övriga anställda** | 34 | 44% | 41 | 34% | 45 | 41% |
| Under 30 år | 3 | 0% | 5 | 20% | 5 | 40% |
| 30-50 år | 14 | 64% | 15 | 53% | 17 | 41% |
| Över 50 år | 17 | 35% | 21 | 29% | 23 | 39% |

Tabellen visar sammansättning av företaget vid årsskiftet uppdelat på kön och ålder för olika nivåer av företaget.

# 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).

| Energianvändning (kWh) | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| El | 8 871 106 | 8 112 246 | 7 452 677 |
| Varav egenproducerad solenergi | 226 145 | 155 612 | 83 027 |
| Fjärrvärme | 19 869 144 | 20 183 502 | 22 921 767 |
| Drivmedel tjänstebilar | 45 369 | 44 957 | 25 690 |
| **Totalt** | **28 785 619** | **28 340 705** | **30 400 134** |
| Varav förnybar energi | 92% | 89% | 90% |

### 302-3 Energiprestanda i byggnader

Vid beräkning av energiintensitet används fastighetsbeståndet som finns redovisat helår, vilket för denna rapport innebär år 2023. Tidigare år har innefattat fastighetsbestånd för redovisat helår samt föregående helår. Historisk data har inte räknats om. Beräkningarna utförs med uppvärmd yta (A-temp). Energin som är inkluderad är fjärrvärme och el inom organisationen, graddagskorrigerad.

| 302-3 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Energiintensitet (kWh/kvm) | 81 | 86 | 93 |

### 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 redovisat helår vilket för denna rapport innebär år 2023. 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 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Minskning av energianvändning (jämförelse mot basår) | 13% | 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 $CO_2$) | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Scope 1** | | | |
| Tjänstebilar och förmånsbilar | 5 | 5 | 9 |
| **Scope 2** | | | |
| El (market based) | 0 | 0 | 0 |
| El (location based) | 328 | 300 | 276 |
| Fjärrvärme (market based) | 848 | 881 | 830 |
| Fjärrvärme (location based) | 910 | 930 | 1 119 |
| **Summa scope 1 och 2** | **853** | **886** | **839** |
| **Klimatkompensation** | **853** | **886** | **839** |
| **Scope 3** | | | |
| Uppströms | | | |
| Byggvaror nyproduktion | 3 186 | 9 026 | 13 281 |
| Byggvaror renovering | 1 152 | 2 426 | - |
| Byggavfall | 2 | 20 | 83 |
| Medarbetarnas pendling | 4 | 16 | 18 |
| Nedströms | | | |
| Hyresgästernas restavfall | 333 | 391 | 333 |
| Hyresgästernas osorterade avfall | 76 | 88 | 181 |
| Hyresgästernas elförbrukning | 371 | 323 | 356 |
| **Summa scope 3** | **5 124** | **12 290** | **14 252** |
| **Summa totala utsläpp** | **5 977** | **13 176** | **15 091** |

### 305-1 Scope 1

Tjänstebilar och förmånsbilar körda i tjänst som ägs av Heba. Emissionsfaktorer från Naturvårdsverket.

### 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 år 2022. För "location based method" utgår beräkningarna av el från svensk elmix enligt Boverket (0,037 kg$CO_2$/kWh) och för fjärrvärme miljövärden från Energiföretagen för 2022 (0,046kg $CO_2$/kWh).

### 305-3 Scope 3

**Uppströms**

*Klimatpåverkan från byggvaror vid nyproduktion*

Tillträdd och inflyttad nyproduktion under året har klimatberäknats utifrån referensvärde om 310 kg $CO_2$e /kvm då projektspecifik data saknas.

*Klimatpåverkan från byggvaror vid renovering*

Färdigställd renovering under året har klimatberäknats med hjälp av ett schablonvärde per kvm, utifrån referensprojekt som klimatberäknats och färdigställts under året.

*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 från IVL (0,3 kg$CO_2$e/kg avfall).

*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.

**Nedströms**

*Klimatpåverkan från hyresgästernas restavfall*

Hyresgästernas hushållsavfall vägs och vikten dokumenteras av avfallsentreprenören. Beräkningen utgår från delar av beståndet som schablonberäknas utifrån A-temp och multipliceras med emissionsfaktor från IVL (0,2 kg$CO_2$e/kg avfall).

*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 emissionsfaktor från IVL (0,3 kg$CO_2$e/kg avfall).

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsnoter

GRI-index

Revisorns yttrande

Övrigt

*Klimatpåverkan från hyresgästernas elförbrukning*
Beräkning baseras på uppmätt elanvändning från elnätsägare, med avdrag för fastighetsel (se scope 2). Där för året inte statistik varit tillgänglig vid tidpunkten för rapportering, används data från 2022. Varje Hållbart hyreskontrakt per hyresgäst antas ha ett elavtal med energi från förnybara källor. Resterande multipliceras med emissionsfaktor för svensk elmix enligt Boverket då vi saknar information om fördelningen av grön el. (0,037 kg$CO_2$e/kWh). Typ av emissionsfaktor har för årets ändrats, historisk data har således också uppdaterats.

### 305-4 Intensitet av växthusgaser från byggnader

Intensiteten av växthusgaser från scope 1 och 2 (förvaltningen) beräknas av samtliga utsläpp i relation till den uthyrbara ytan, BOA/LOA. Intensiteten har under året ökat då den faktiska energianvändningen inkluderar fastigheter som avyttrats. BOA/LOA utgår från beståendets yta per årsskiftet, vilket exkluderar avyttrade fastigheter.

| 305-4 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Utsläppsintensitet (kg $CO_2$/kvm) | 3,4 | 2,9 | 3,2 |

### 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 i linje med godkända mål av SBTi.

| 305-5 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Minskning av utsläpp | 29% | 27% | 30% | 24% | 22% | Basår |

### CRE 2 Vatteninintensitet i byggnader

Vid beräkning av vatteninintensiteten inkluderas samtliga fastigheters vattenförbrukning under redovisat år (inklusive delar av perioden vid avyttrade och nytillträdda fastigheter) i relation till ytan (A-temp).

| CRE 2 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Vattenförbrukning (tusen m³) | 299,2 | 342,7 | 296,6 |
| Vatteninintensitet (m³/kvm Atemp) | 1,1 | 1,2 | 1,4 |

### CRE3 Andel miljöcertifierade byggnader

Den certifierade ytan i relation till den totala ytan per bokslut 31 december 2023, BOA/LOA.

| CRE3 Miljöcertifierade fastigheter (kvm) | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Total certifierad yta, Miljöbyggnad Silver | 39 724 | 32 611 | 22 705 |
| Total certifierad yta, Skanska Hållbar Hyresbostad | 13 573 | 13 563 | 13 563 |
| Total certifierad yta, Svanen | 0 | 8 541 | 0 |
| Total certifierad yta, BREEAM | 0 | 6 734 | 0 |
| *Andel av total uthyrningsbar yta* | *21%* | *21%* | *14%* |

# Vår roll i samhället

### 201-1 Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde

| Direkt genererat ekonomiskt värde, mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Intäkter | 565,7 | 509,9 |
| Värdeförändring, fastigheter | -1 084,5 | -603,3 |
| Värdeförändring, derivat | -128,3 | 225,8 |
| Finansiella intäkter | 34,3 | 24,6 |
| Totalt | -612,8 | 158,0 |

| Fördelat ekonomiskt värde, mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Leverantörer m.m.[1] | 139,7 | 124,8 |
| Medarbetare | 54,2 | 54,8 |
| Kreditgivare | 142,7 | 79,3 |
| Aktieägare[2] | 74,3 | 132,1 |
| Samhället[3] | 10,2 | 11,5 |
| Övrigt[4] | -51,9 | 1,2 |
| Bibehållet ekonomiskt värde | -982,1 | -245,7 |
| Totalt | -612,8 | 158,0 |

[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

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Andel riskutvärderad verksamhet | 100% | 100% | 100% |
| Andelen medarbetare som under året fått en utbildning i antikorruption | 98% | 89% | 92% |
| Anmälda korruptionsincidenter | 0 | 0 | 0 |

Vd och ledningsgruppen har tagit del av utbildningen i antikorruption.

### 414-1 Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Leverantörer med signerad uppförandekod | 29% | - | - |
| Reviderade leverantörer utifrån uppförandekod | 6% | - | - |

Avser total andel av Hebas väsentliga leverantörer som undertecknat uppförandekoden för leverantörer samt andel leverantörer som blivit granskade och reviderade med utgångpunkt i koden.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsnoter

GRI-index

Revisorns yttrande

Övrigt

# GRI-index

| | |
|---|---|
| Nivå på tillämpning | Heba har rapporterat i enlighet med GRI-standards under perioden 1 januari - 31 december 2023. |
| GRI 1 som används | GRI 1: Foundation 2021 |
| Tillämpliga GRI-sektorsstandarder | Finns ännu inga tillämpliga GRI-sektorsstandarder |

| GRI Standard eller annan källa | | Upplysning | Sidhänvisning | Avsteg | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Avsteg från krav | Kommentar |
| **GRI 2: Generella upplysningar 2021** | | | | | |
| Organisationen och redovisningsprinciper | 2-1 | Detaljer om organisationen | 88 | | |
| | 2-2 | Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering | 88,129 | | |
| | 2-3 | Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson | 129 | | |
| | 2-4 | Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar | 129, 133 | | |
| | 2-5 | Externt bestyrkande | 138 | | |
| Aktiviteter och anställda | 2-6 | Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser | 24-55, 88, 129 | | |
| | 2-7 | Anställda | 108, 132 | Heba rapporterar inte medarbetare per region<br>Konsulter inkluderas ej i data | Samtliga medarbetare är anställda i Sverige<br>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 | 82-86, 129-131 | | |
| | 2-10 | Nominering och val för högsta styrande organ | 82-86 | | |
| | 2-11 | Ordförande för högsta styrande organ | 81-86 | | |
| | 2-12 | Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan | 129-131 | | |
| | 2-13 | Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan | 129-131 | | |
| | 2-14 | Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisning | 129-131 | | |
| | 2-15 | Intressekonflikter | 45, 82-86, 129 | | |
| | 2-16 | Kommunikation av kritiska angelägenheter | 45, 129-131 | | |
| | 2-17 | Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet | 82-86 | | |
| | 2-18 | Utvärdering av det högsta styrande organets prestation | 82-85 | | |
| | 2-19 | Ersättningspolicy | www.hebaast.se | Ersättningrapport är publicerad på Hebas hemsida | |
| | 2-20 | Process för att fastställa ersättningar | 82-85, 108-109 | | |
| | 2-21 | Årligt totalt kompensationsförhållande | - | Heba rapporterar ej kompensationsförhållande | Uppgifter saknas, ska tas fram inför införandet av CSRD |

| GRI Standard eller annan källa | Upplysning | | Sidhänvisning | Avsteg | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Avsteg från krav | Kommentar |
| Strategi, policyer och praxis | 2-22 | Uttalande om strategi för hållbar utveckling | 7-10, 81 | | |
| | 2-23 | Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande | 45, 129-131 | | |
| | 2-24 | Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande | 45, 129-131 | | |
| | 2-25 | Processer för att avhjälpa negativ påverkan | 45, 71-72, 129-131 | | |
| | 2-26 | Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen | 45, 129-131 | | |
| | 2-27 | Efterlevnad av lagar och förordningar | 45 | | Heba har inte haft några fall av bristande lagefterlevnad år 2023 |
| | 2-28 | Medlemskap i organisationer | Fastighetsägarna, Handelskammaren, Alemga, Stark&Partner | | |
| Intressentengagemang | 2-29 | Metod för intressentengagemang | 129-131 | | |
| | 2-30 | Kollektivavtal | 40, 42 | | |
| **GRI 3: Väsentliga frågor 2021** | | | | | |
| | 3-1 | Process för att fastställa väsentliga frågor | 70-73, 129-131 | | |
| | 3-2 | Lista på väsentliga frågor | 70-73, 129-131 | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 55-65, 70-73, 129-131 | | |
| **SPECIFIKA UPPLYSNINGAR - GRI 200: Ekonomi** | | | | | |
| GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 71-72, 131 | | |
| | 201-1 | Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde | 134 | | |
| | 201-2 | Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar | 55, 73 | | |
| GRI 205: Anti-korruption 2016 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 71, 131 | | |
| | 205-1 | Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption | 38, 45, 71, 134 | | |
| | 205-2 | Utbildning och kommunikation av organisationens policyer och arbetssätt avseende motverkan mot korruption | 134 | Rapporterar ej totalt antal, endast andel | Ej väsentligt |
| | 205-3 | Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder | 134 | | |
| **SPECIFIKA UPPLYSNINGAR - GRI 300: Miljö** | | | | | |
| GRI 302: Energi 2016 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 48-49, 71, 131 | | |
| | 302-1 | Energianvändning inom den egna organisationen | 133 | Rapporterar ej kyla, ånga eller såld energi | Ej tillämpbart |
| | 302-3 | Energiintensitet | 133 | | |
| | 302-4 | Minskning av energianvändning | 133 | | |
| GRI 305: Utsläpp 2016 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 48-54, 72, 131 | | |
| | 305-1 | Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1) | 133 | Heba rapporterar inga biogena utsläpp | Ej tillämpbart |
| | 305-2 | Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2) | 133 | Heba rapporterar inga biogena utsläpp | Ej tillämpbart |
| | 305-3 | Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3) | 133 | Heba rapporterar inga biogena utsläpp | Ej tillämpbart |
| | 305-4 | Utsläppsintensitet av växthusgaser | 134 | | |
| | 305-5 | Minskning av växthusgasutsläpp | 134 | | |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsnoter

GRI-index

Revisorns yttrande

Övrigt

| GRI Standard eller annan källa | | Upplysning | Sidhänvisning | Avsteg | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Avsteg från krav | Kommentar |
| **SPECIFIKA UPPLYSNINGAR - GRI 400: Socialt** | | | | | |
| GRI 401: Anställning 2016 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 42, 71, 131 | | |
| | 401-1 | Nyanställningar och personalomsättning | 132 | Heba rapporterar inte medarbetare per region | Samtliga medarbetare är anställda i Sverige |
| GRI 404: Träning och utbildning 2016 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 42, 71, 131 | | |
| | 404-1 | Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd | 132 | Heba rapporterar inte data uppdelat på anställningstyp | Ej väsentligt |
| | 404-3 | Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling | 132 | | |
| GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 42, 71, 131 | | |
| | 405-1 | Mångfald i ledningar och bland medarbetare | 108, 132 | | |
| GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 71, 131 | | |
| | 414-1 | Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier | 45, 134 | | |
| **SPECIFIKA UPPLYSNINGAR - CRE** | | | | | |
| CRE | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 49-50, 131 | | |
| | CRE2 | Vatteninstensitet | 134 | | |
| | CRE8 | Miljöcertifierade byggnader | 134 | | |

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Hållbarhetsredovisning
Hållbarhetsnoter
GRI-index
Revisorns yttrande
Övrigt

# 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 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 135-137 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 129.

## 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 129 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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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 21 mars 2024
Ernst & Young AB

| Fredric Hävren | Marianne Förander |
|---|---|
| Auktoriserad revisor | Specialistmedlem i FAR |

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

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 kassa flödet 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 76-77**

**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.

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Övrigt
Definitioner
Fastighetsförteckning
Årsstämma
Finansiell kalender

# Fastighetsförteckning

| Fastighetsbeteckning | Byggnadsår | Bostäder: Antal | Bostäder: Varav nya eller ombyggda | Bostäder: Yta, kvm | Bostäder: Årshyra, kkr | Lokaler: Antal | Lokaler: Yta, kvm | Lokaler: Årshyra, kkr | Garage/P-platser: Antal | Garage/P-platser: Årshyra, kkr | Totalt: Yta, kvm | Totalt: Årshyra, kkr | Taxeringsvärde: Totalt, kkr | Tomträtt: Tomträtt/Äganderätt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Innerstaden** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Draken 24** Timmermansg. 29–31, Södermalm | 1967 | 78 | 14 | 6 274 | 9 081 | 6 | 2 099 | 4 795 | 0 | 0 | 8 373 | 13 876 | 298 000 | Ä |
| **Höken 30** Åsögatan 124, Södermalm | 1934 | 26 | 6 | 1 866 | 2 739 | 2 | 610 | 1 416 | 0 | 0 | 2 476 | 4 154 | 100 800 | Ä |
| **Veken 8** Åsögatan 180, Södermalm | 1960/2020 | 17 | 17 | 1 640 | 2 953 | 1 | 423 | 1 470 | 10 | 300 | 2 063 | 4 723 | 109 600 | Ä |
| **Bonden Mindre 8** Skånegatan 71, Södermalm | 1940/1985 | 20 | 20 | 1 340 | 2 294 | 4 | 271 | 837 | 0 | 0 | 1 611 | 3 131 | 72 800 | Ä |
| **Sonfjället 1** Bobergsgatan 55–57, 59A–C, 61–65, 61X, Husarvikstorget 4–8, Norra Djurgårdsstaden | 2016 | 72 | 72 | 4 885 | 12 411 | 16 | 817 | 1 993 | 37 | 912 | 5 702 | 15 316 | 341 600 | T |
| **Stubinen 3** Nybohovsbacken 34–36, Liljeholmen | 2010 | 72 | 72 | 6 064 | 12 662 | 10 | 25 | 29 | 0 | 0 | 6 089 | 12 692 | 274 105 | T |
| **Summa innerstaden** | | **285** | **201** | **22 069** | **42 139** | **39** | **4 246** | **10 541** | **47** | **1 212** | **26 315** | **53 892** | **1 196 905** | |
| **Stockholm närförort** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Bisvärmen 6** Olaus Magnus väg 6, Johanneshov | 1943/2013 | 52 | 52 | 2 611 | 5 465 | 6 | 63 | 180 | 21 | 280 | 2 674 | 5 925 | 71 595 | Ä |
| **Bisvärmen 7** Olaus Magnus väg 8, Johanneshov | 1943/2012 | 51 | 51 | 2 443 | 5 104 | 4 | 140 | 208 | 14 | 230 | 2 583 | 5 542 | 102 105 | Ä |
| **Bisvärmen 4** Olaus Magnus väg 10, Johanneshov | 1943/2012 | 51 | 51 | 2 501 | 5 166 | 4 | 129 | 235 | 25 | 371 | 2 630 | 5 773 | 103 637 | Ä |
| **Bisvärmen 5** Olaus Magnus väg 12, Johanneshov | 1943/2013 | 49 | 49 | 2 387 | 4 924 | 8 | 260 | 540 | 13 | 174 | 2 647 | 5 637 | 136 769 | Ä |
| **Pennteckningen 5** Gullmarsvägen 4, Johanneshov | 1946/2023 | 40 | 40 | 2 679 | 5 231 | 6 | 247 | 369 | 8 | 73 | 2 926 | 5 673 | 84 234 | Ä |
| **Arabesken 1** Skulptörvägen 7, Johanneshov | 1944/2023 | 37 | 37 | 1 598 | 3 424 | 4 | 11 | 137 | 0 | 0 | 1 609 | 3 562 | 53 200 | Ä |
| **Fontänen 1** Skulptörvägen 11, Johanneshov | 1944/2010 | 37 | 37 | 1 769 | 3 607 | 0 | 0 | 0 | 5 | 66 | 1 769 | 3 673 | 71 000 | Ä |
| **Borrsvängen 14** Gubbängsvägen 107A–B, 109A–D, Gubbängen | 2016 | 57 | 57 | 4 078 | 8 687 | 0 | 0 | 0 | 43 | 342 | 4 076 | 9 029 | 142 748 | T |
| **Borrsvängen 8** Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen | 1947/2020 | 34 | 34 | 2 188 | 4 024 | 3 | 43 | 35 | 0 | 0 | 2 231 | 4 059 | 66 479 | T |
| **Gradsågen 3** Dörrvägen 12–14, Gubbängen | 1947/2022 | 13 | 13 | 815 | 1 467 | 5 | 79 | 130 | 0 | 0 | 894 | 1 597 | 16 195 | T |
| **Ryggsågen 2** Dörrvägen 18–20, Gubbängen | 1947/2022 | 13 | 13 | 814 | 1 459 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 814 | 1 459 | 15 600 | T |
| **Ryggsågen 3** Dörrvägen 22–28, Gubbängen | 1947/2021 | 26 | 26 | 1 660 | 2 924 | 4 | 57 | 43 | 1 | 7 | 1 717 | 2 975 | 40 238 | T |
| **Spöksonaten 1** Gösta Ekmans väg 31–33, Hägersten | 1969/2023 | 53 | 53 | 4 370 | 7 410 | 7 | 791 | 507 | 28 | 253 | 5 161 | 8 170 | 128 400 | Ä |
| **Skidföret 1** Glidgränd 1–13, Västertorp | 1949/2018 | 53 | 53 | 2 969 | 5 499 | 0 | 0 | 0 | 23 | 166 | 2 969 | 5 664 | 127 000 | Ä |
| **Backskidan 1** Telemarksgränd 1–5, Västertorp | 1949/2013 | 18 | 18 | 1 224 | 1 952 | 2 | 146 | 135 | 12 | 101 | 1 370 | 2 188 | 49 428 | Ä |
| **Skridskon 1** Lugnetorpsvägen 45–57, Västertorp | 1950/2017 | 58 | 58 | 3 366 | 6 057 | 2 | 152 | 213 | 16 | 127 | 3 518 | 6 397 | 141 460 | Ä |
| **Lacktråden 8** Korpmossevägen 63–69/ Nitvägen 23–25, Västberga | 1944/2015/2016 | 42 | 42 | 1 818 | 3 762 | 11 | 258 | 238 | 8 | 46 | 2 076 | 4 045 | 83 688 | T |
| **Vildrosen 14** Nioörtsvägen 32–34, Midsommarkransen | 1943/1967 | 25 | 0 | 1 659 | 2 557 | 8 | 287 | 310 | 3 | 28 | 1 947 | 2 896 | 60 247 | Ä |
| **Lejongapet 46** Tegelbruksvägen 25–35, Midsommarkransen | 1944/1988 | 58 | 0 | 3 614 | 5 654 | 8 | 270 | 450 | 20 | 204 | 3 884 | 6 308 | 128 900 | Ä |
| **Maskrosen 4** Midsommarvägen 20, Midsommarkransen | 1942/1990 | 15 | 0 | 692 | 1 221 | 2 | 334 | 593 | 13 | 148 | 1 026 | 1 966 | 29 990 | Ä |
| **Sötmandeln 2** Sirapsvägen 28, Hökarängen | 2019 | 84 | 84 | 3 118 | 8 418 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 116 | 8 418 | 126 400 | T |
| **Pennvässaren 2** Lyckselevägen 90–116, Vällingby | 1954/2016/ 2017/2019 | 96 | 96 | 5 912 | 10 478 | 23 | 502 | 396 | 18 | 157 | 6 414 | 11 031 | 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 | 12 375 | 5 | 197 | 526 | 55 | 731 | 6 351 | 13 632 | 244 166 | T |
| **Vattenfallet 6** Räcksta Gårdsväg 19, Vällingby | 2011/2012 | 77 | 77 | 5 431 | 10 889 | 0 | 0 | 0 | 50 | 365 | 5 431 | 11 254 | 178 000 | Ä |
| **Summa Stockholm närförort** | | **1 124** | **1 026** | **65 870** | **127 754** | **112** | **3 964** | **5 247** | **376** | **3 870** | **69 835** | **136 871** | **2 364 844** | |

Innehåll
Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapportering
Övrigt
Definitioner
Fastighetsförteckning
Årsstämma
Finansiell kalender

| Fastighetsbeteckning | Byggnadsår | Bostäder Antal | Bostäder Varav nya eller ombyggda | Bostäder Yta, kvm | Bostäder Årshyra, kkr | Lokaler Antal | Lokaler Yta, kvm | Lokaler Årshyra, kkr | Garage/P-platser Antal | Garage/P-platser Årshyra, kkr | Totalt Yta, kvm | Totalt Årshyra, kkr | Taxeringsvärde Totalt, kkr | Tomträtt Tomträtt/Äganderätt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sydväst** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Rådsbacken 12** Rådsvägen 6-16/ Rådsstigen 3-5, Huddinge | 1957/1972 | 385 | 345 | 24 061 | 38 003 | 17 | 2 658 | 1 835 | 172 | 1 158 | 26 718 | 40 997 | 423 400 | Ä |
| **Generatorn 7** Björnkullavägen 6-12, 6A, 10A-B, Ebba Bååts Torg 11-15, 19B, 21-29, Huddinge | 2017 | 184 | 184 | 11 503 | 24 521 | 57 | 1 753 | 4 243 | 86 | 1 231 | 13 256 | 29 995 | 409 800 | Ä |
| **Capella 2** Solskensvägen 21-23, Tullinge | 2018 | 155 | 155 | 5 276 | 14 048 | 44 | 73 | 124 | 54 | 470 | 5 349 | 14 643 | 193 523 | Ä |
| Summa Sydväst | | 724 | 684 | 40 839 | 76 573 | 118 | 4 484 | 6 202 | 312 | 2 859 | 45 323 | 85 634 | 1 026 723 | |
| **Nordost** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Galeasen 4** Farkostvägen 2, Lidingö | 1955/2021 | 24 | 24 | 1 917 | 3 355 | 11 | 231 | 340 | 7 | 79 | 2 148 | 3 774 | 60 836 | Ä |
| **Regattan 3** Bodalsvägen 11-19, Lidingö | 1954/2022 | 52 | 52 | 2 666 | 5 348 | 5 | 141 | 122 | 9 | 114 | 2 807 | 5 584 | 64 865 | Ä |
| **Fregatten 4** Fregattvägen 9, Lidingö | 1961/2014 | 73 | 73 | 5 409 | 8 898 | 10 | 73 | 67 | 0 | 0 | 5 482 | 8 966 | 159 418 | Ä |
| **Fregatten 5** Fregattvägen 11-15, Lidingö | 1960/2015 | 72 | 72 | 7 549 | 11 470 | 9 | 175 | 141 | 40 | 290 | 7 724 | 11 902 | 221 185 | Ä |
| **Styrmannen 1** Bodalsvägen 49-83, Lidingö | 2007 | 87 | 87 | 5 673 | 10 560 | 5 | 2 730 | 3 051 | 17 | 122 | 8 403 | 13 734 | 227 600 | Ä |
| **Markan 6** Flygvillevägen 5, 12, 18-20, Täby | 2010 | 52 | 52 | 2 848 | 5 803 | 0 | 0 | 0 | 54 | 227 | 2 848 | 6 030 | 103 000 | Ä |
| **Opalen 2** Boulevarden 35,37,39,41, Transgatan 3,5,7, Tränsgatan 1 A-H, Martingalgatan 2, 4, Täby | 2020 | 142 | 142 | 9 527 | 20 717 | 11 | 192 | 1 886 | 63 | 964 | 9 719 | 23 567 | 388 237 | Ä |
| **Murklan 1** Johannesbergsvägen 64-118/ Vetenskapsvägen 2A-8E, Sollentuna | 2020 | 52 | 52 | 3 854 | 8 267 | 0 | 0 | 0 | 24 | 240 | 3 854 | 8 507 | 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 | 134 418 | Ä |
| **Gråalen 1** Vegagatan 14 A-E, Hamnvägen 1, 3A-D, Skutgatan 10, 12 A-D, Norrtälje | 2021 | 143 | 143 | 8 048 | 17 654 | 1 | 510 | 828 | 0 | 0 | 8 558 | 18 482 | 251 101 | Ä |
| Summa Nordost | | 781 | 781 | 51 391 | 101 067 | 54 | 4 343 | 7 017 | 214 | 2 037 | 55 734 | 110 121 | 1 701 250 | |
| **Nordväst** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Enköping Romberga 23:58** Eravägen 4-6, Nannavägen 4-6, Vanadisvägen 6, Enköping | 2022 | 154 | 154 | 7 350 | 13 686 | 0 | 0 | 0 | 80 | 583 | 7 350 | 14 269 | 34 789 | Ä |
| **St Ilian 9:3** Sankt Larsgatan 2 D, Enköping | 2021 | 33 | 33 | 2 036 | 3 448 | 0 | 0 | 0 | 2 | 17 | 2 036 | 3 465 | 45 000 | Ä |
| **Gränby 10:7** Liljefors Torg 6, Uppsala | 2022 | 47 | 47 | 1 654 | 4 066 | 0 | 0 | 0 | 8 | 48 | 1 654 | 4 114 | 27 000 | Ä |
| Summa Nordväst | | 234 | 234 | 11 040 | 21 200 | 0 | 0 | 0 | 90 | 648 | 11 040 | 21 848 | 106 789 | |
| **Samhällsfastigheter** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Tärnö 1**[1] Brattforsgatan 25A-C, Farsta | 2016 | | | | | 1 | 5 800 | 14 817 | | 0 | 5 800 | 14 817 | 0 | T |
| **Årstadalsskolan 5**[1] Sturehillsvägen 28-30, Liljeholmen | 2010 | | | | | 1 | 575 | 1 636 | | 0 | 575 | 1 636 | 0 | T |
| **Vinfatet 6**[1] Böljevägen 20, Sollentuna | 2016 | | | | | 1 | 4 010 | 9 964 | | 0 | 4 010 | 9 964 | 0 | Ä |
| **Fuxen 2**[1] Kemistvägen 7-9, Täby | 2015 | | | | | 2 | 4 247 | 10 249 | 1 | 50 | 4 247 | 10 300 | 0 | Ä |
| **Parken 6**[1] Söderby torg allé 20, Salem | 2015 | | | | | 1 | 3 650 | 8 407 | | 0 | 3 650 | 8 407 | 0 | Ä |
| **Svänghjulet 4**[1] Enhagsslingan 7, Täby | 2014 | | | | | 1 | 3 998 | 10 196 | | 0 | 3 998 | 10 196 | 0 | Ä |
| **Österåker Näs 7:7**[1] Näs, Österåker | 2020 | | | | | 2 | 4 787 | 12 513 | | 0 | 4 787 | 12 513 | 0 | Ä |
| **Vallentuna Åby 1:167**[1] Åby Allé, Vallentuna | 2020 | | | | | 1 | 3 915 | 10 572 | | 0 | 3 915 | 10 572 | 0 | Ä |
| **Alen 3 Vårdboende**[1] Skutgatan 15, Norrtälje | 2022 | | | | | 1 | 5 915 | 15 178 | | 0 | 5 915 | 15 178 | 0 | Ä |
| **Gränby 10:6**[1] Liljefors Torg 4, Uppsala | 2012 | | | | | 2 | 5 472 | 12 625 | | 0 | 5 472 | 12 625 | 0 | Ä |
| Summa Samhällsfastigheter | | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 42 369 | 106 157 | 1 | 50 | 42 369 | 106 207 | 0 | |
| TOTAL | | 3 148 | 2 926 | 191 209 | 368 733 | 336 | 59 405 | 135 165 | 1 040 | 10 676 | 250 616 | 514 574 | 6 396 511 | |

Årshyrorna är baserade på december månads utgående hyror uppräknat till helår. I ovan förteckning är inte projektfastighet Källberga Nynäshamn med.

[1] Specialenhet, taxeringsvärde har ännu ej åsatts.

Innehåll

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapportering

Övrigt

Definitioner

Fastighetsförteckning

Årsstämma

Finansiell kalender

# Årsstämma

**Årsstämma 2024 i Heba Fastighets AB (publ)**

**Tid** onsdag den 24 april 2024 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 16 april 2024.

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 18 april 2024.

**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 16 april 2024. 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 18 april 2024 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Information om de av stämman fattade besluten offentliggörs onsdagen den 24 april 2024, efter stämmans avslutande.

**Information kan beställas per**

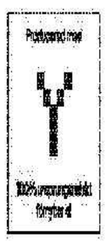
**Telefon** 08-442 44 40

**E-post** info@hebafast.se

# Finansiell kalender

| | |
|---|---|
| APR 23 2024 | Delårsrapport januari–mars 2024 |
| APR 26 2024 | Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 0,52 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 26 april 2024. |
| MAJ 2 2024 | Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 2 maj 2024. |
| JUL 10 2024 | Halvårsrapport januari–juni 2024 |
| OKT 23 2024 | Delårsrapport januari–september 2024 |
| FEB 2025 | Bokslutskommuniké 2024 |
| MAR 2025 | Årsredovisning 2024 |





Produktion: Heba i samarbete med Hallvarsson & Hallvarsson.
Foto: Johan Bergmark, Christian Gustavsson, Fredrik Hjerling och Shutterstock.
Tryck: By Wind, 2024.

Heba Fastighets AB
Box 17006
104 62 Stockholm
Tel: 08-442 44 40
www.hebafast.se