556057-3981

20220510010134

14,7

Fastighetsvärde, mdkr

0,93

Genomsnittsränta, %

3479

Antal uthyrningsbara enheter

2021

Årsredovisning

1 475,2

Hyresintäkter, mkr

2289

Förvaltningsresultat, mkr

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Heba Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 28 april 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Patrik Emanuelsson

Heba

14,7
Fastighetsvärde, mdkr

0,93
Genomsnittsränta, %

3479
Antal bostadslägenheter

2021
Årsredovisning

1 475,2
Helårsresultat, mkr

98
Graddagskorrigerad energianvändning, kWh/kvm

228,9
Förvaltningsresultat, mkr

Heba

Tryckt av: Trydells Tryck & Repro AB Signerat FR, RHA, LH, CH, ...v, JE, PE, FH, MF

Affärsöversikt	Heba i korthet	1
	2021 i korthet	2
	Vd har ordet	4
	Fokus Norrtälje Hamn	6
	Omvärld	8
	Hebas roll på marknaden	12
	Strategiskt ramverk	15
	Mål och strategier	16
	Affärsmodell	22
	Fokus Vallentuna	24
	Hebas hållbarhetsarbete	26
	Vår organisation	30
	Vår roll i samhället	32
	Vår miljö	34
	Fokus Energieffektivisering	38
	Våra fastigheter	40
	Fastighetsutveckling	44
	Risker	50
	Värdering	54
	Heba som investering	57
	Aktien och aktieägarna	58
	Kapitalstruktur och finansiering	60
Bolagsstyrning	Ordföranden har ordet	63
	Bolagsstyrningsrapport	64
	Styrelse	67
	Ledning	68
Finansiella rapporter	Förvaltningsberättelse	71
	Finansiell rapportering – koncernen	74
	Finansiell rapportering – moderbolaget	79
	Tilläggsupplysningar, noter	82
	Förslag till vinstdisposition	98
	Årsredovisningens undertecknande	99
	Revisionsberättelse	100
	Fem år i sammandrag	104
Hållbarhetsrapportering	Hållbarhetsredovisning	107
	Hållbarhetsnoter	109
	GRI-index	112
	Revisorns yttrande	114
Övrigt	Definitioner	115
	Fastighetsförteckning	116
	Årsstämma	120
	Finansiell kalender	120

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

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

Heba – en tryggare värd

I slutet av 2021 ägde Heba 69 hyresbostads-fastigheter varav åtta samhällsfastigheter med ett marknadsvärde om 14,7 (12,0) mdkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 228,9 (187,3) mkr för året och belåningsgraden var 41,1 (40,8) procent.

Grön finansiering

Heba har tagit fram ett ramverk för grön finansiering och emitterat gröna obligationer för 2 mdkr.
Läs mer på sidan 37.

Minskad klimatpåverkan

Heba tar kontroll över den indirekta klimatpåverkan och hur klimatrisker påverkar fastighetsbeståndet.
Läs mer på sidan 34.

Utökad nyproduktion

Den utökade nyproduktionen säkrar en ökning av Hebas intjäningsförmåga flera år framöver.
Läs mer på sidan 44.

Stärkt hållbarhetsarbete

Förvaltningen av fastigheter ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten år 2045.
Läs mer på sidan 26.

Heba etablerar sig i Enköping

Genom förvärv av en nyproducerad fastighet och ett projekt i Enköping växer Heba i Mälardalen.
Läs mer på sidan 41.

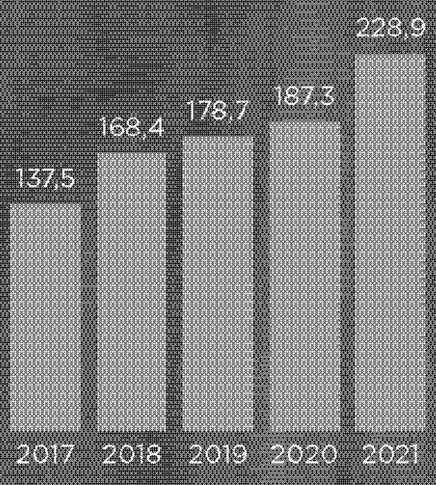
Inflyttningar under året

I nyproducerade fastigheter i Norrtälje Hamn, Vallentuna och Österåker har inflyttning skett.
Läs mer på sidan 7, 21, 25.

2021 i korthet

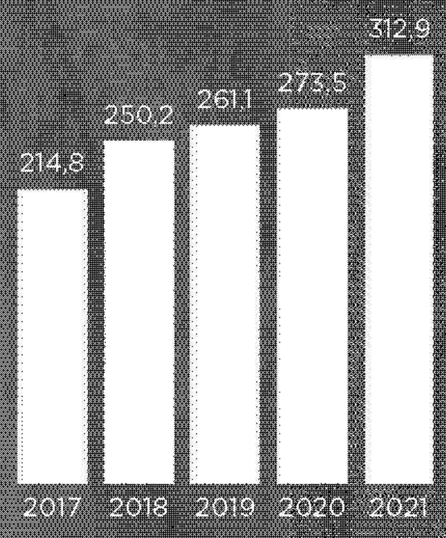
228,9 mkr

Förvaltningsresultat, 2021



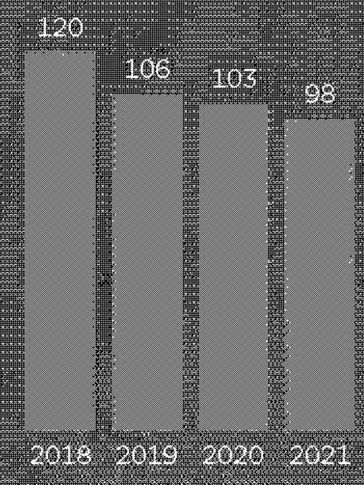
312,9 mkr

Driftsöverskott, 2021



98 kWh/kvm

Graddagskorrigerad energianvändning, 2021



		2021	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Hyresintäkter, mkr	449,6	393,8
	Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	260,5	240,7
	Direktavkastning, %	2,2	2,3
	Bokfört värde per kvm, kr	53 767	46 560
Finansiella nyckeltal	Kassaflöde, mkr	232,7	187,7
	Investeringar, mkr	1 404,6	1 272,9
	Genomsnittsränta, %	0,9	1,1
	Förvaltningsmarginal, %	50,9	47,6
	Belåningsgrad, %	41,1	40,8
	Nettobelåningsgrad, %	41,1	41,4
	Överskottsgrad, %	69,6	69,5
Data per aktie	Resultat efter skatt, kr	17,87	8,70
	Utdelning (2021 förslag), kr	1,60	1,30
	Börskurs den 31 december, kr	157,60	114,50
	Substansvärde (NAV), kr	111,46	91,95

Lönsam tillväxt med bibehållen stark finansiell ställning

2021 var ett rekordår för Heba. Vi har levererat med fokus på tillväxt och förbättrad intjäningsförmåga och uppvisar vårt bästa resultat någonsin. Förvaltningsresultatet ökade med 22,2 procent till 228,9 mkr och substansvärdet ökade med 21,2 procent till 111,46 kronor per aktie. Heba har varit offensiva på en fastighetsmarknad präglad av fortsatt hög aktivitet i ett samhälle märkt av pandemi.

Vi har etablerat oss i tre nya kommuner och vi har en projektportfölj som grundar för tioprocentig tillväxt flera år framåt. Dessutom har vi skaffat oss grundlig kontroll på vår indirekta miljöpåverkan, med ambition att ta en position inom hållbarhet i branschen.

Stabil utveckling med sikte på fortsatt tillväxt

Hebas goda utveckling är frukten av ett flerårigt arbete, där styrelsen stakat ut färdriktningen för bolagets expansion och bolagsledningen tagit ett helhetsgrepp om verksamheten. Våra kompetenta medarbetare har bidragit, och bidrar, med stort engagemang för tillväxt utan att göra avkall på kvalitet och långsiktig ekonomisk stabilitet som kännetecknar Heba.

Bolagets fastighetsvärde har ökat från 8,8 mdkr 2017 till 14,7 mdkr vid slutet av 2021. Det är min bedömning att värdet kan passera 20 mdkr år 2025.

Vi har expanderat geografiskt i nya områden som Vallentuna, Norrtälje, Enköping och Uppsala, helt i linje med vår strategi. Genom förvärv, avyttringar och renoveringar fortsätter vi utveckla och föryngra vårt fastighetsbestånd. Projektportföljen rymmer 2 500 lägenheter i egen produktion och via partnerskap, av dessa utgör 1 100 bostadsrätter. Jag ser framför mig att vi framöver kan få lägga mer tid på markanvisningar och utveckla våra egna projekt, både själva och i partnerskap med andra. Här finns en mycket god lönsamhetspotential.

Tydlighet mot marknaden

Med våra nya finansiella mål har vi en kommunikationsplattform som kan tilltala både investerare och kreditmarknaden. Tack vare vår stabila finansiella ställning har vi en rekordlåg genomsnittsränta på 0,93 procent. I kombination med långa räntebindningstider har vi möjlighet till blandade finansieringsformer genom banklån, certifikat och obligationer. Under 2021 emitterade vi bolagets första gröna obligationer på 2 mdkr. En ram som vi under första kvartalet 2022 utökat till 5 mdkr. Dessutom utökade vi under hösten 2021 vår ram för företagscertifikat till 4 mdkr. Kurvorna pekar åt rätt håll för Heba.

Växa verksamheten och stärka varumärket

Att växa verksamheten och stärka varumärket är mina uppdrag som vd. Som ett steg i att stärka varumärket har vi tagit fram ett nytt varumärkesmanifest som tydliggör vilket bolag Heba är. Med varumärkeslöftet "Heba – en tryggare värd" och med ny logotyp och grafisk profil som visuellt visar vilka vi är, har vi nu en tydlig och förankrad grund för vår kommunikation.

Hållbarhetsfrågorna allra viktigast

Hebas 2021 har varit offensivt och vi fortsätter på inslagen väg, med ett stort fokus på den klart viktigaste frågan för oss alla idag, hållbarhet. Världen står inför en akut klimatkris. Inom fastighetssektorn har vi ett stort ansvar och mycket att göra. Med uppvärmning och nyproduktion står vi för en stor belastning på miljön. Heba, som i grunden är ett byggmästarföretag, har haft hållbarhetsfrågor i sitt DNA ända sedan starten för 70 år sedan, även om terminologin förändrats och tagit form under åren.

Heba har som mål att senast 2030 vara klimatneutrala i vår fastighetsförvaltning. Driftoptimering och modernisering av vårt bestånd genom renoveringsprogram där vi byter värmesystem och fönster, isolerar husen och installerar bergvärme och solceller bidrar till att vi får ner energianvändningen. Vi har gjort ett grundligt arbete för att skaffa oss kontroll på vår indirekta klimatpåverkan kopplad till nyproduktion och renoveringar. Vi har även kartlagt klimatrisker och hur vi ska anpassa vårt fastighetsbestånd framöver. Min uppfattning är att vi har kommit väldigt långt i den gröna omställningen. Vårt gröna arbete som dokumenterats i Hebas gröna ramverk har dessutom gett oss förmånliga finansieringsmöjligheter genom banklån och gröna obligationer. För att ytterligare stärka organisationen tillsätter vi en hållbarhetschef från mars 2022.

Trygghet är också en hållbarhetsfråga

En viktig del i hållbarhetsarbetet är att skapa trygga bostäder. Våra hyresgäster uppskattar vårt trygghetsarbete. I hyresgästundersökningen för 2021 får Heba ett trygghetsindex på 84,7 av 100. Det dagliga arbetet våra tekniker utför i förvaltningen gör skillnad. Vi tar tag i saker direkt – sanerar klotter, ser till att gräsmattor är välklippta och ytor upplysta.

En annan helt avgörande hållbarhetsfråga är medarbetarnas trivsel. Det fina resultatet i medarbetarundersökningen 4,4 (4,3) av 5 gör mig stolt. Jag är glad över låg sjukfrånvaro och över att vårt jämställdhetsarbete uppmärksammas. I höstas blev vi utsedda till ett av börsens mest jämställda

Transaktion 09222115557465231552 Signerat LK, RHA, LH, CH, SW, TL, PE, FH, MF

företag av stiftelsen Allbright och finns därmed på Allbrights gröna lista.

Från en global kris till en annan

Pandemin har slagit hårt mot hela världen. Heba, med 50 medarbetare och höga ambitioner, har hanterat pandemins utmaningar med bravur. Distansarbete har blivit normen under året och framöver blir det viktigt att hitta flexibla arbetsformer som är effektiva både för oss som arbetsgivare och för medarbetarna. Former där vi kan arbeta både på kontoret och hemifrån med en bra balans mellan fritid och arbete, och fortsätta hålla hög nivå på service till våra hyresgäster.

Heba, som är inriktat på hyresbostäder och samhällsfastigheter, har inte påverkats negativt av pandemin vad gäller lönsamhet. Kommersiella fastighetsaktörer har påverkats i större utsträckning, när arbetet ställts om från arbetsplatsen till hemmet.

Glädjen över att pandemins utveckling nu går åt rätt håll hamnar i skuggan av en ny global kris. Kriget i Ukraina är allvarligt och riskerar att bli långvarigt. Tragedin och det mänskliga lidandet tynger oss alla. På kort sikt ser vi att marknaden påverkas av höjda energipriser och skakig börs och finansmarknad. Hur vi påverkas på lång sikt är svårt att förutse.

Nya former för boendet

Med distansarbetet som blivit norm under pandemin blir hemmet allt viktigare. Att unga vill bo trångt är en myt. De bor litet för att de inte har råd att bo stort. Med möjligheten att jobba hemifrån ökar behovet av större lägenheter en bit utanför staden med goda pendlingsmöjligheter. Det har Heba tagit fasta på när vi expanderat in i kommuner nära Stockholm, ofta vid spårbunden trafik. Hemarbetet för med sig höga krav på digitala lösningar där en stabil uppkoppling är helt avgörande.

En annan förändring på bostadsmarknaden är nya mer flexibla boendeformer som växer fram. Coliving är ett exempel. Coliving innebär delningslägenheter för unga människor, där hyresgästen har sitt eget privata rum men delar gemensamhetsytor. I slutet av 2021 gjorde Heba sin första investering i Colive som är en colivingaktör.

Het fastighetsmarknad med nya aktörer

Vi lever på en het fastighetsmarknad och det har kommit in flera kvalificerade bostadsaktörer på börsen. Heba gillar konkurrensen. Med en stark projektportfölj, en stark finansiell ställning och branschens lägsta genomsnittsränta känner jag mig trygg med att vi kan möta konkurrensen.

Avslutningsvis vill jag tacka alla hyresgäster, samarbetspartners och framför allt medarbetare som med ett stort engagemang tagit sig an ett utmanande år och gjort det till ett rekordår!

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör Heba

Fokus Norrtälje Hamn

Ett hållbart Norrtälje Hamn tar form

Omvandlingen av hamnområdet i Norrtälje är det största stadsutvecklingsprojektet någonsin i kommunen. Med 2 000 nya bostäder fördubblas stadskärnan när gamla charmiga kvarter knyts ihop med nya. Den visuella utformningen av kvarteren görs som en modern tolkning av Norrtäljes kvartersstad.

Den nya stadsdelen i skärgårdskommunen Norrtälje, sju mil nordost om Stockholm, utvecklas med uttalad hållbarhetsprofil. Målsättningen är att skapa en miljövänlig mötesplats för både boende och besökare i den nya stadsdelen.

Med bara omkring en timmes bil- eller bussfärd från Stockholm är Norrtälje en stad med attraktionskraft både som utflyktsmål och bostadsort. Här finns möjligheten att bo i en mindre stad och arbeta i en större. Många Norrtäljebor pendlar till Stockholm för att arbeta, antingen med bil eller kollektivt. Förbindelserna är goda för båda färdsätten. Kommunen har knappt 65 000 invånare. En siffra som stiger rejält under semestersäsong.

Hyresbostäder och samhällsfastigheter

I Norrtälje Hamn äger Heba två fastigheter. I fastigheten Gråalen med 143 hyreslägenheter, flyttade hyresgästerna in under hösten 2021. I fastigheten Alen startade förmedlingen av 84 hyreslägenheter i slutet av året. Inflyttning planeras ske våren 2022. Alen rymmer också ett äldreboende med 80 äldrebostäder, som kommer att drivas av vård- och omsorgsföretaget Attendo. Fastigheterna är Hebas första i Norrtälje och utgör en del av den geografiska expansion bolaget genomför.

– Fastigheterna i Norrtälje har ett mycket bra läge, bara fem minuters gångavstånd ner till de centrala delarna av Norrtälje. Det är fina, välplanerade lägenheter med blandade fasadval och trä- och betongstomme, säger Henrik Fernström chef för fastighetsutveckling på Heba.

Fokus på hållbarhet

Planeringen av den hållbara stadsdelen Norrtälje Hamn har skett enligt processen för Citylab Action som arbetats fram av Sweden Green Building Council, en organisation för hållbart samhällsbyggande, i samverkan med branschen. Inom ramen för detta får stadsutvecklingsprojekt tillgång till metoder, verktyg och expertstöd för att utveckla städer hållbart. Kommunen har även ställt långtgående krav på olika typer av mobilitetsåtgärder i den nya stadsdelen som främjar hållbarhet, som bil- och cykelpooler med mera.

– Våra fastigheter i Norrtälje Hamn passar väl in i Hebas hållbarhetsstrategi, där all vår nyproduktion ska miljöcertifieras. Båda fastigheterna uppfyller kraven för Miljöbyggnad Silver, säger Henrik Fernström.

Omvärlds-trender

Det finns flera omvärldstrender som påverkar Hebas möjligheter att nå affärsmål och att bidra till samhällsutvecklingen i de områden där bolaget är verksamt. På följande sidor presenteras de för bolaget viktigaste omvärldstrenderna samt hur bolaget påverkas av och bemöter dessa.

Urbanisering och bostadsbrist

Över 70 procent av Sveriges kommuner rapporterar ett underskott på bostäder (källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2021). Bristen på hyresbostäder är störst. Ungefär 90 procent av Sveriges befolkning bor i dessa kommuner. I synnerhet i Stockholmsregionen, där Heba är verksamt, är bristen på bostäder stor. I slutet av 2021 stod över 700 000 personer i Bostadsförmedlingen i Stockholms kö, med en genomsnittlig kötid för vanliga hyresrätter på över nio år. Pandemin har så här långt påverkat bostadsmarknaden och köbildningen mycket lite i Stockholmsområdet.

Respons
Efterfrågan på Hebas hyresbostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen är mycket hög. Detta gäller såväl hyresbostäder som äldreboenden, förskolor, ungdomsbostäder och LSS-boenden. Den genomsnittliga kötiden för att få en hyreslägenhet hos Heba via Bostadsförmedlingen är ungefär nio år. 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 2021 har Heba breddat sin närvaro både i Stockholmsregionen och Mälardalen.

Klimatkris

Världen står inför en klimatkris och alla samhällsaktörer behöver ställa om och verka för att minska utsläppen av växthusgaser. Det är helt nödvändigt för att nå det 2-gradersmål som världens länder har lovat att begränsa uppvärmningen till (med siktet inställt på att inte överstiga 1,5 grader). Ett mål som skärptes vid klimattoppmötet i Glasgow 2021. Enligt FN:s klimatpanel IPCC är risken hög för bland annat stigande havsnivåer, extrema väderhändelser, smältande glaciärer och förändrade förutsättningar för jordbruket. För fastighetsbranschen är energibesparande åtgärder särskilt prioriterade. Enligt branschorganisationen Fastighetsägarna står sektorn ensam för närmare en tredjedel av den totala energianvändningen i Sverige och en sjättedel av koldioxidutsläppen i scope 1 och 2.

Respons
Hebas långsiktiga mål är att vår förvaltning ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten ska vara klimatneutral 2045. För nyproduktionen krävs branschgemensamma insatser för att bli klimatneutral. Målen ligger i stor utsträckning till grund för Hebas dagliga hållbarhetsarbete samt bolagets hållbarhetsstyrning. Heba lägger stor vikt vid att bygga hus för framtiden, med ansvar för klimat och miljö. Alla nybyggda fastigheter miljöcertifieras och Heba beaktar koldioxidpåverkan redan i planeringsstadiet. Vid större ombyggnader utför Heba energieffektiviseringsåtgärder. Under året har vi kartlagt hur verksamheten kan påverkas av olika klimatförändringar för att proaktivt ta fram åtgärder som behövs. Under 2021 har Heba emitterat sin första gröna obligation. Läs mer på sidan 37. Arbetet med att utrusta befintliga fastigheter med bergvärme och solceller där det är lämpligt har fortsatt.

Digitalisering av branschen och samhället

Digitaliseringstrenden påverkar de flesta branscher, även fastighetsbranschen. Det saknas initiativ i branschen för att samordna de fastighetstekniska systemen och fastighetens olika flöden. Som exempel på digitala verktyg kan nämnas övervakning av energi- och vattenanvändning, digital besiktning och processautomatisering. Digitala lösningar möjliggör för människor att kunna arbeta på distans. Utvecklingen mot flexibla arbetsplatser och hemarbete kräver att fastigheterna är uppkopplade och detta behov har accelererat under coronapandemin. Den fortsatta utbyggnaden av kommunikationsnätet i Stockholmsregionen och Mälardalen förbättrar pendlingsmöjligheterna och gör det möjligt för fler att pendla längre sträckor till den fysiska arbetsplatsen.

Respons
Heba arbetar aktivt med digitala lösningar för att öka servicen för hyresgästerna och effektivisera förvaltningen. Hyresgästerna ska ha leverantörssäkert bredband med möjlighet till bra operatörer. Under året har boendeappen lanserats för att öka servicen för hyresgästerna. Heba eftersträvar digital förvaltning, där alla hus är enhetliga och uppkopplade i samma system vilket ger möjlighet att i realtid och i förväg fånga upp och justera avvikelser. Heba följer noga den tekniska utvecklingen för att över tid utnyttja tekniken effektivt i verksamheten.

Så påverkar Heba

Transaktion 09222115557465831368 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PE, FH, MF

Allt äldre befolkning

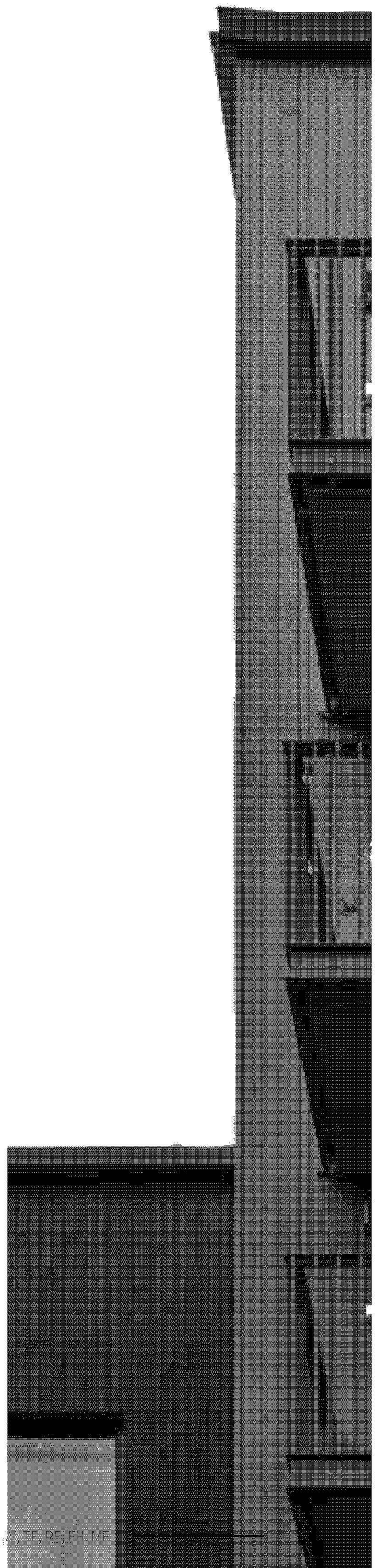
Medellivslängden i Sverige har under de senaste decennierna ökat, även om coronapandemin inneburit ett hack i kurvan för första gången på många år. Behovet av fler äldreboenden ökar. Samtidigt minskar den yrkesaktiva andelen av befolkningen och antalet invånare som är 80 år eller äldre kommer enligt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

Respons
Heba äger flera äldreboenden idag och andelen samhällsfastigheter ska öka från 10 procent 2020 till 20 procent år 2025. Öppenhet finns för att skapa biståndsbedömda trygghetsboenden, som är funktionellt utformade och erbjuder stöd och hjälp till äldre i hemmiljö samt gemensamhetsytor för umgänge. Genom Hebas kunnande och engagemang erbjuder bolaget hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Under 2021 har Heba expanderat verksamheten med samhällsfastigheter rejält.

Covid-19

Coronapandemin har även under 2021 haft stor påverkan på hela samhället. I fastighetsbranschen har särskilt hotell, handel och kontor samt kommersiella fastigheter påverkats av pandemin. Handelsfastigheter har påverkats negativt, däremot har logistikfastigheter gynnats av förändrade konsumtionsbeteenden. Även bostäder har stärkts under pandemin. Distansarbete har accelererat och ställer nya krav på bostädernas uppkopplingsmöjligheter och uppkopplingskapacitet.

Respons
Heba har kontinuerligt följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer och anpassat verksamheten i enlighet med dessa. Fokus har legat på att minimera spridningen av viruset, skydda medarbetarna samt begränsa pandemins påverkan på bolagets verksamhet. För att skydda både medarbetare och hyresgäster har fysiska möten i möjligaste mån undvikits. Till exempel har endast nödvändiga besök i fastigheterna gjorts och delar av personalen har jobbat hemifrån. Hebas verksamhet började återgå till det normala från den 1 oktober 2021 för att kring årsskiftet återigen begränsa fysiska kontakter, med utgångspunkt i Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Som ägare av hyresfastigheter har Hebas lönsamhet inte påverkats av pandemin. Bolaget ser ingen skillnad i hyresinbetalningar.



Hebas mål är att fortsätta växa i Stockholmsregionen och Mälardalen. Under året har inflyttning skett i Hebas nyproducerade hyreslägenheter i Norrtälje Hamn, precis intill havet.

Transaktion 09222115557469831358 Signerat I K, RHA, I H, CH, JW, TF, PE, FH, MF

Marknadsutmaning Hyresregleringen

Den svenska hyresrättsmarknaden har sedan 1940-talet varit reglerad. Regleringen har medfört en stor utmaning i att kunna skapa goda förutsättningar för en effektiv svensk bostadsmarknad. Förhandlingarna om hyresnivåer mellan Hyresgästföreningen och fastighetsägarna fortsätter att påverka hyresmarknadens utveckling. Utmaningen för parterna är att komma överens om hyresnivåer som är rimliga för både fastighetsägare och hyresgäster.

Äldre bestånd, nyproduktion och geografiskt läge

Idag är skillnaderna mellan hyresnivåerna i nyproduktion och äldre bestånd 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. Lägesfaktorn, eller det geografiska läget, återspeglas idag inte tillräckligt i hyresnivån.

Vid nyproduktion kan parterna avtala om en så kallad presumtionshyra, vilket innebär att produktionskostnaden tas med i beräkningen när hyran fastställs. Presumtionshyran är ofta i nivå med marknadsmässig hyra. Möjligheten att kunna ta ut mer rättvisande hyror vid nyproduktion leder till att fler fastighetsägare väljer att investera i nyproduktion av bostäder. Nackdelen med presumtionshyra är att fastigheten under 15 år inte får användas som referensobjekt i framtida nyproduktionsförhandling.

Heba och hyresregleringen

Hyran i äldre bostäder som ännu inte renoverats är låg till följd av den reglerade hyressättningen. Att hyran är för låg i Hebas orenoverade fastigheter gör att personer bor kvar trots att de skulle kunna flytta vidare till annat boende utifrån att livssituationen förändras. Det blir en inlåsningseffekt vilket skapar väldigt långa kötider. Personer i behov av en bostad med låg hyra får inte tillgång till dessa. Nyproducerade lägenheter har en hyra som kan vara svår för ungdomar att klara av. Här har nyproducerade lägenheter med investeringsstöd en roll att fylla. Tyvärr har investeringsstödet hanterats på ett sätt som gör att nuvarande opposition inte kunnat se dess fördelar och därför tar bort stödet från årsskiftet 2021/22.

Hebas bestånd

Många av Hebas hyresbostäder byggdes på 1940-, 1950- och 1960-talet. Heba har sedan år 2010 utfört omfattande ombyggnationer med målsättningen att moderniserа och energieffektivisera det äldre fastighetsbeståndet. Efter en sådan renovering höjs hyrorna i genomsnitt med cirka 50 procent. I Hebas senaste ombyggnadsenkät uppger omkring 90 procent av hyresgästerna att de trivs med sin lägenhet, och tre av fyra tycker att de fått valuta för hyran efter återflytt.

Hebas tillväxtstrategi innebär att bolaget ska växa inom samhällsfastigheter och nyproducerade bostäder genom förvärv eller egna projekt, vilket möjliggör högre hyresnivåer och avkastning än i det äldre beståndet. 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 hyror även till följd av lägesfaktorn.

Under 2021 har Heba tillsammans med branschorganisationen Fastighetsägarna och fyra andra långsiktiga fastighetsägare i Stockholmsregionen startat ett initiativ för att lyfta fram hyresrätten som ett viktigt boendealternativ i ett växande och dynamiskt Stockholm.

Stark utveckling på en uppåtgående marknad

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga 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.

En stabil sektor i en turbulent värld
Världen har återhämtat sig på ett anmärkningsvärt sätt efter att den globala ekonomin upplevde den största nedgången sedan 1930-talet under 2020 till följd av pandemin. Den kraftiga återhämtningen som förutspåddes under sommaren 2021 har emellertid tappat lite fart när smittspridningen ökat och inflationen tagit fart för första gången på många år och många branscher råkat ut för produktions- och leveransstörningar. Bland ekonomiska experter går meningarna isär om det är en mer övergående eller permanent ökning av priserna. Inflationsprognoserna för Sverige under kommande år pekar inte på några större ökningar. Så här långt har fastighetssektorn inte påverkats så mycket av prisökningarna. Nu står vi inför en ny global kris genom kriget i Ukraina. Situationen är allvarlig och krisen riskerar att bli långvarig. I ett första skede kommer energipriser öka och börs och finansmarknad vara skakiga. Hur situationen utvecklas på lång sikt är svårt att förutse.

Stark aktör som växer geografiskt
Hebas strategi är att fortsätta växa som fastighetsägare i Stockholmsregionen och Mälardalen i attraktiva lägen med god potential. Bolaget är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter, för att möta regionens starka efterfrågan när befolkningen växer och många blir äldre. Bolagets bedömning är att det sammanlagda fastighetsvärdet kommer att uppgå till 20 mdkr år 2025. I slutet av 2021 uppgick bolagets fastighetsvärde till 14,7 (12,0) mdkr.

Stark bostadsmarknad trots pandemin
Hebas målsättning är hållbar tillväxt och förbättrad intjäningsförmåga. I Stockholmsregionen är efterfrågan på hyresbostäder mycket hög. Efterfrågan drivs av inflyttning till storstadsregionen, hög befolkningskoncentration och stigande bostadspriser som påverkats mycket lite av den pågående pandemin. I slutet av 2021 stod över 700 000 personer i kö för en bostad via Bostadsförmedlingen i Stockholm, samtidigt som 19 000 lägenheter förmedlades till nya hyresgäster under året. Genomsnittlig kötid för hyresrätter var 9,2 år. För att möta den stora efterfrågan har Stockholms stad som målsättning att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030. Målet ska nås i en marknad med utmanande förutsättningar i form av brist på såväl byggbar mark som kvalificerad arbetskraft.

Hyresrätten viktig del i bostadsmarknaden
Hyresrätten är en trygg boendeform där 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. Det investeringsstöd som tidigare givits vid byggnation av hyres- och student-

14,7 mdr

Hebas sammanlagda fastighetsvärde 2021
(12,0)

bostäder tas vid årsskiftet 2021/22 bort. En tredjedel av den vuxna befolkningen i Sverige bor i hyresrätt, enligt Hyresgästföreningen. (Se sidan 11 för mer information om Hebas syn på hyresregleringen).

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

Fortsatt stark utveckling på transaktionsmarknaden
Trots den pågående coronapandemin har intresset för fastighetsinvesteringar varit mycket stort i Sverige. Enligt uppgifter från JLL uppgick den totala transaktionsvolymen 2021 i Sverige till omkring 362 mdkr. Detta kan jämföras med år 2020 då en transaktionsvolym på 189 mdkr uppmättes. Den preliminära transaktionsvolymen är den högsta som någonsin noterats. Investeringarna i bostadsfastigheter i Sverige ökade med 73 procent 2021. Bakom siffrorna ligger bland annat ett antal storaffärer som Heimstadens förvärv av delar av Akelius bostadsportfölj. JLL förutser en fortsatt stark marknad för bostadsfastigheter under 2022 med fortsatt hög transaktionsaktivitet.

Strategiskt ramverk

Vår vision

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

Vår affärsidé

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga 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.

Vårt varumärkeslöfte

Heba – en tryggare värd

Våra kärnvärden

Närvarande

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

Trygga

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

Engagerade

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

Mål för hållbar och lönsam tillväxt

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

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

Transaktion 09222115557465831558 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, IF, PE, FH, MF

1 Tillväxt med finansiell stabilitet

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

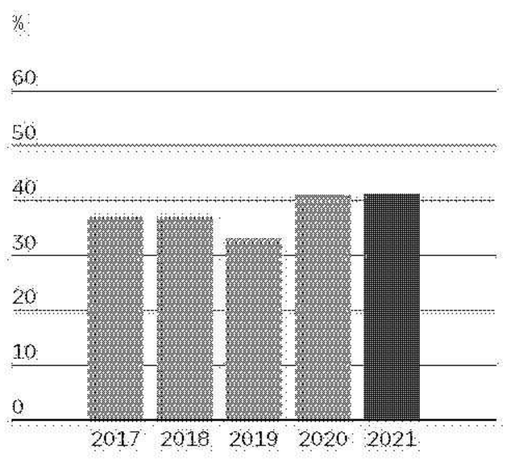
Finansiella mål:
För att säkra stabiliteten har Heba under året beslutat om nya finansiella mål. Förvaltningsresultatet ska årligen öka med 10 procent. Belåningsgraden ska över tid inte överskrida 50 procent. Den ekonomiska verkningsgraden ska öka enligt nedan:

- Förvaltningsmarginal: ca 50 procent
- Direktavkastning: ca 3 procent
- Överskottsgrad: ca 75 procent

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

Belåningsgrad

Mål, högst **50%** → Utfall **41,1%**



Soliditeten ska uppgå till lägst 40 procent och **belåningsgraden** ska över tid vara högst 50 procent. I slutet av 2021 var soliditeten 48,3 procent (47,9) och belåningsgraden 41,1 procent (40,8). Andelen **samhällsfastigheter** ska öka från 10 procent 2020 till 20 procent 2024.

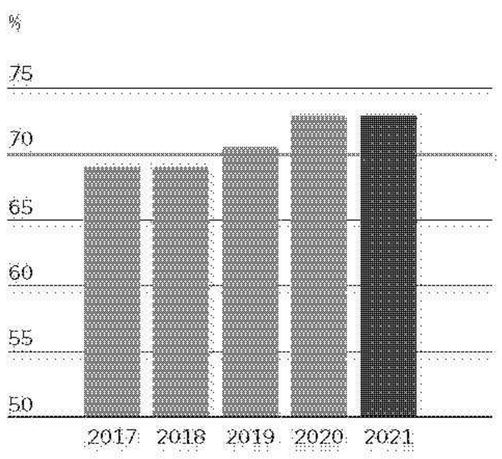
2 Utdelning till aktieägarna

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

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

Utdelning i procent av förvaltningsresultat

Mål **70%** → Utfall **72,9%**



Förvaltningsresultatet 2021 uppgick till 228,9 mkr (187,3) och de senaste fem åren har **aktieutdelningen** varit mellan 68–73 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

3 Aktivt hållbarhetsarbete

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

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

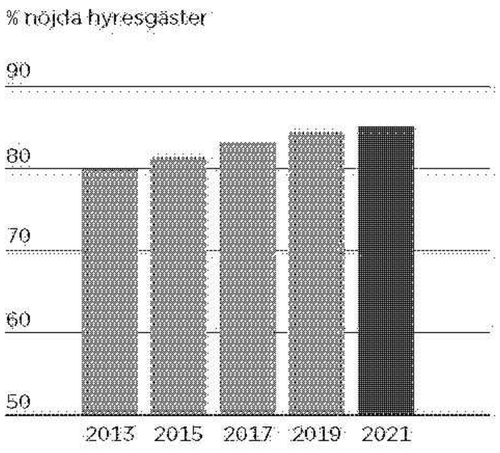
Strategi
Som en engagerad och erfaren fastighetsägare, med långsiktigt perspektiv på ägande och förvaltning, ska Heba erbjuda god service och ett tryggt, hållbart boende. Fastighetsförvaltning ska ske med egen personal och Hebas medarbetare ska vara engagerade, nära och tillgängliga i relationen med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

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

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

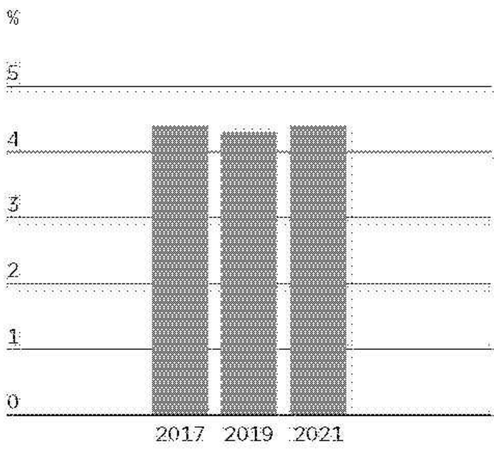
Serviceindex

Mål: ≧ bransch → Utfall: 85%



NMI-värde (1–5)

Mål: ≧ 4 → Utfall: 4,4



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

Målet är att bibehålla den höga nivå vi har i medarbetarundersökningen. Den senaste medarbetarundersökningen genomfördes 2021 och visade ett **NMI-värde** på 4,4 (4,3) på en 5-gradig skala. 95 procent av medarbetarna kan rekommendera Heba som arbetsgivare. Jämställdhetsarbete är ett prioriterat område för Heba och under 2021 fick vi ett kvitto på vårt arbete inom området då Heba återigen skrevs in på Allbrights gröna lista för jämställda börsbolag. Hebas ledningsgrupp består av fyra kvinnor och tre män. I Hebas styrelse är två av sex ledamöter kvinnor.

Transaktion 09222 555 46 3d 31 ce Signerat EK, RHS, UH, CH, ..., TE, PE, FH, MF

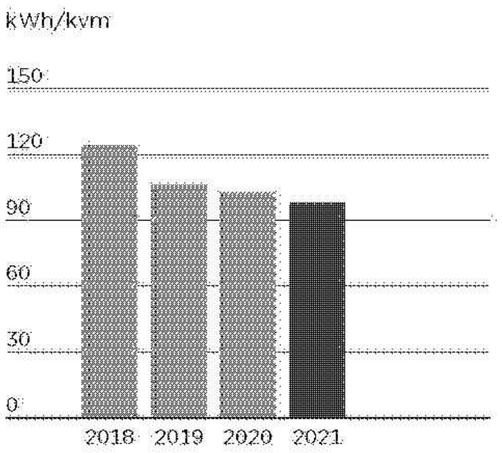
Hållbarhet – miljö
Hebas förvaltning ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten senast år 2045.

Strategi
Heba har fokus på hållbarhet i både byggande och förvaltning och all nyproduktion ska miljöcertifieras enligt Svanen, Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Energianvändningen ska minska med 20 procent mellan år 2018 och 2028. Heba klimatkompenserar scope 1 och 2 tills den förvaltande verksamheten inte lämnar ett negativt klimatavtryck (läs mer på sid 110). Heba har under 2021 kartlagt den indirekta klimatpåverkan, scope 3. Nu börjar ett omfattande arbete att tillsammans med leverantörer, samarbetspartners och branschkollegor hitta metoder för att reducera bolagets utsläpp. Hebas ramverk för grön finansiering utgör grunden för bolagets finansieringsformer där målsättningen är att utöka andelen gröna obligationer och certifikat såväl som gröna banklån.

Minskning av energianvändning, graddagskorrigerad

Mål 2028
-20%

Utfall 2021
-18%



Energianvändningen, som ska minska med 20 procent till 2028, minskade med 3 procent 2021 jämfört med föregående år. 2021 uppgår den graddagskorrigerade energianvändningen A-temp till 98 kWh/kvm, vilket innebär en minskning om 18 procent sedan 2018.

4 Utökad digitalisering

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

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

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

Under året har Heba sjösatt en digital tjänst där bolaget virtuellt i tredimensionell miljö ska kunna utföra felsökning och övervakning på distans framöver, en så kallad digital tvilling.

5 Stärka varumärket

Heba ska arbeta aktivt för att stärka bolagets varumärke.

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

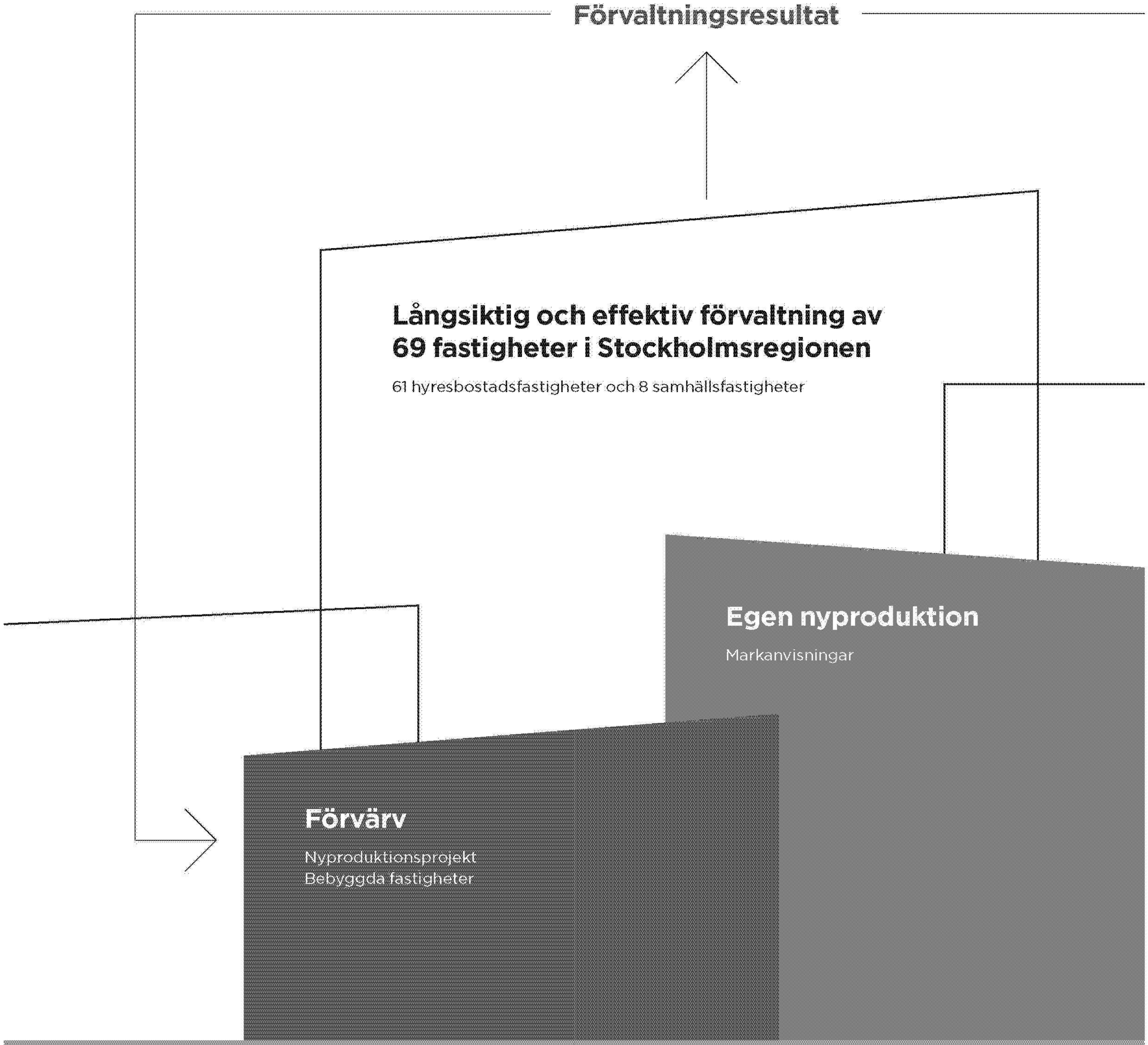
Kommentar
Under våren 2021 lanserade Heba sin nya logotyp och grafiska profil. Den nya logotypen och det nya visuella utseendet har implementerats under året på hemsida, i trycksaker, arbetskläder, skyltar, annonser med mera. Under året har kontoret på Timmermansgatan utökats och renoverats med utgångspunkt i förbättrad arbetsmiljö och trivsel. Kontoret har formats i linje med Hebas nya visuella utseende.

Äldreboende och förskola i Näs Österåker

I naturskön omgivning i Näs, Österåker, ligger en av Hebas nyproducerade fastigheter. Fastigheten rymmer ett äldreboende om 60 lägenheter och en förskola med fem avdelningar. Fastigheten förvärvades som projekt och under våren 2021 flyttade äldreboende och förskola in.

Fastigheten ligger intill ett av de vackraste och mest värdefulla naturområdena som finns i Österåkers kommun. I området växer en ny stadsdel fram. Totalt kommer stadsdelen rymma cirka 350 nya bostäder i blandade bebyggelseformer, däribland flerbostadshus, radhus, kedjehus och friliggande hus. Närservice finns i stadsdelens centrumbyggnad och ett stort utbud av service finns i Åkersberga centrum.

Vår värdeskapande affärsmodell



Transaktion 09222115554032231352 Signerat LK, RHP, LH, CH, CV, IF, PT, FH, MF

Skapat värde

För ägarna
Långsiktig lönsamhet och tillväxt, avkastning till ägarna

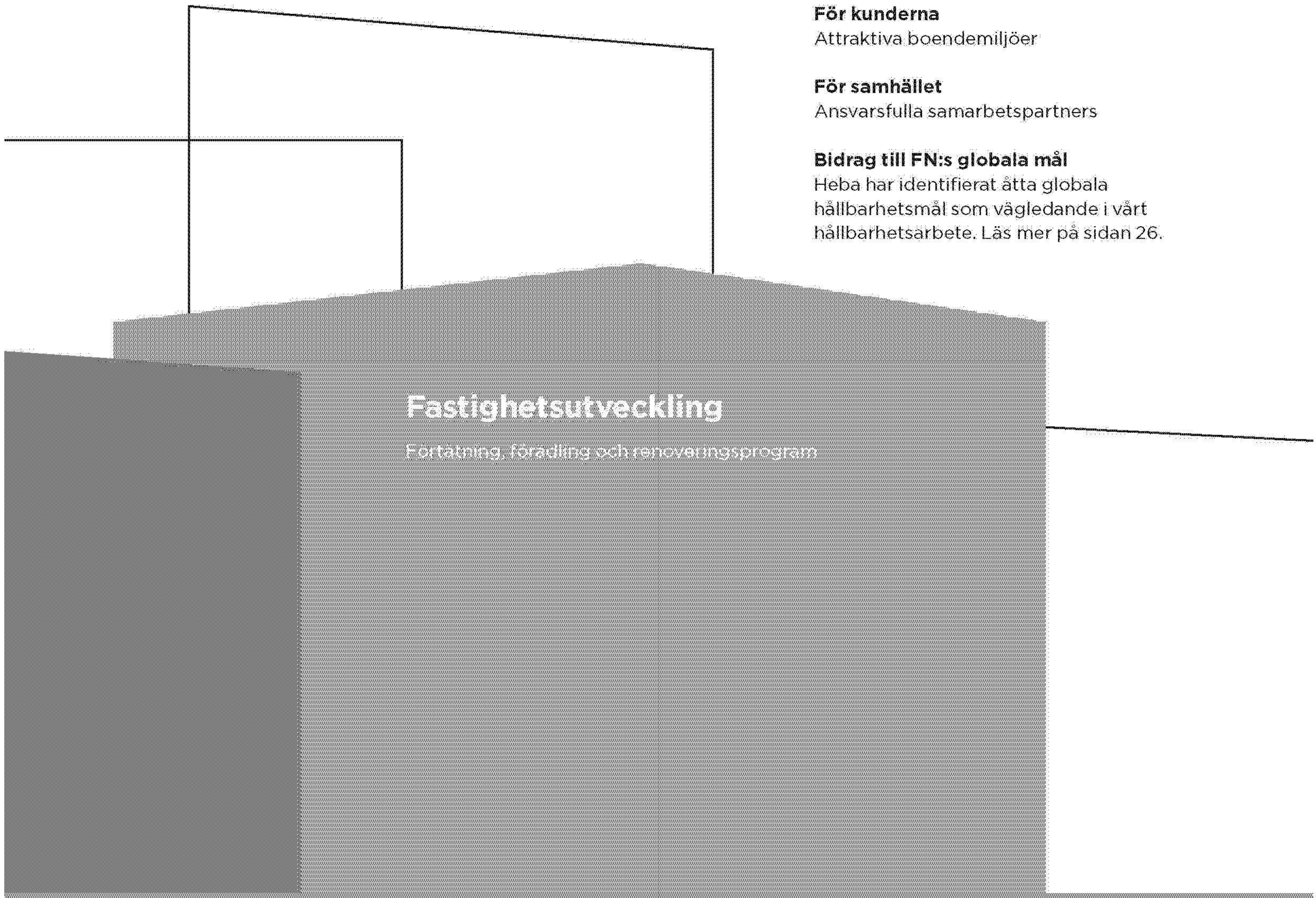
För medarbetarna
Engagerade medarbetare

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. Läs mer på sidan 26.



Transaktion 09222...55540632313368 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Fokus Vallentuna

Heba gör entré i Vallentuna kommun

Vallentuna är en snabbt växande kommun tre mil utanför Stockholm. Kommunen har omkring 34 000 invånare och hög inflyttning i takt med att Stockholmsregionen expanderar. Kommunen har en ung befolkning, medelåldern är 39 år. Samtidigt finns många äldre i kommunen som vill ha möjlighet att bo kvar i närområdet när de sålt villan och flyttar till lägenhet eller till äldreboende. Hyreslägenheterna är få till både antal och andel av totala bostadsutbudet i kommunen, att skapa fler hyresrätter är därför angeläget.

De allra flesta i Vallentuna pendlar till sina arbeten utanför kommunen. Även om det är tillväxt och expansion som många förknippar med Vallentuna, är kommunen kanske ändå mest känd för ett levande kulturlandskap rikt på fornlämningar. Ingenstans i världen finns så många runinskrifter som runt Vallentunasjön.

Äldreboende och hyresbostäder

Med utmärkta kommunikationer, bara ett stenkast från Roslagsbanans station, ligger Hebas två fastigheter. Fastigheterna som är nyproducerade förvärvades och tillträddes under 2021 för att bli en del av Hebas förvaltning.

– I fastigheterna finns 64 nyproducerade hyreslägenheter och ett äldreboende med 60 lägenheter. Innergården är inbäddad i lummig grönska i söderläge med naturliga mötesplatser, säger Ulrika Thorildsson, fastighetschef på Heba.

Fastigheterna ligger i ett område med både hyres- och bostadsrätter, cirka 400 meter från Vallentuna centrum. I centrum finns ett rikt utbud av butiker och restauranger samt vårdcentral. Kommunikationerna är goda och här finns närhet till natur- och rekreationsområden.

– Äldreboendet, som är utrustat med en solcellsanläggning, växthus, fontän och rehab, drivs av omsorgsföretaget Humana på Vallentuna kommuns uppdrag, fortsätter Ulrika Thorildsson

Tillväxtpotential inom samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter, som exempelvis äldreboenden, LSS-boenden och förskolor, är ett område som Heba vuxit inom under senare år och fortsatt ser som ett tillväxtområde. Samhällsfastigheter ger ofta långa hyresavtal på 15–20 år med välrenommerade aktörer, både privata och offentliga, till låg risk. Vid utgången av 2021 hade Heba totalt åtta samhällsfastigheter i sitt bestånd.

En långsiktig och hållbar samhälls-aktör

Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att förvaltningen ska vara klimatneutral till år 2030 och hela verksamheten till år 2045. Verksamheten ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt med hänsyn till miljö, människor och de samhällen Heba verkar i. För det krävs engagerade och välmående medarbetare.

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

För att Heba ska kunna bli klimatneutrala krävs att den indirekta klimatpåverkan genom nyproduktionen (scope 3) minskar. Som en del i en kedja med flera aktörer kan vi inte ensamma skapa nödvändiga förändringar, men vi kan göra mycket genom att påverka, arbeta med kunskapsfördelning och ställa krav på samarbetspartners och entreprenörer.

För att kunna uppnå klimatneutralitet ska Heba:

- Använda kemikalier godkända i Byggvarubedömningen.
- Minska energianvändningen med 20 procent till 2028 med 2018 som basår.
- Installera cirka två anläggningar för förnybar energi årligen, såsom bergvärme i kombination med solceller.
- Bidra till utbyggnaden av infrastrukturen av laddplatser. Alla parkeringsplatser i beståndet ska erbjuda laddningsmöjlighet för elbil senast 2030.
- Säkerställa att alla tjänstebilar drivs på el och att förmånsbilar är miljöklassade med utsläpp om högst 60 g CO_2/km.
- Samarbeta med fjärrvärmeleverantörer för att påverka och bidra till utvecklingen av klimatneutral energi.

Vi arbetar med hållbara entreprenörer och leverantörer och ställer krav på att de följer vår Uppförandekod för leverantörer, som är framtagen av Fastighetsägarna.

I vår nyproduktion, underhåll och renoveringar av befintliga bostäder ska vi säkerställa att det som används eller ersätts är hållbart genom att:

- Använda produkter godkända i Byggvarubedömningen.
- Klimatberäkna på kalkylnivå i projekteringsskedet.
- Klimatberäkna utfallet i samband med slutbesiktning.
- Använda Hebastandard för bedömning av klimatpåverkan vid renovering (byggdelar som exkluderas i klimatberäkning enligt Boverket).
- Minimera avfall genom att genomföra återbruksinventeringar inför varje renovering och sortera allt avfall som inte bedöms farligt till materialåtervinning.
- Ge rätt förutsättningar för våra hyresgäster att källsortera med ett extra fokus på plast.

För Heba är den sociala hållbarheten väsentlig och något som vi arbetar med varje dag.

Genom att skapa boendeformer för många människor och sociala kontrakt samt genom att samarbeta med organisationer som arbetar med frågor som ligger nära vår kärnverksamhet bidrar Heba till att utveckla samhället positivt. Det gör vi genom att:

- Säkerställa att könsfördelningen i ledningsgruppen är mellan 40–60 procent.
- Våra medarbetare speglar samhällets mångfald och har en dokumenterad utbildningsplan.
- Sjukfrånvaron är mellan 2–4 procent.
- Serviceindex (NKI) är i nivå med eller överstiger medelvärdet för privata bostadsbolag i storstad.
- Bibehålla vårt starka trygghetsindex.
- Minimera avfall genom att genomföra återbruksinventeringar inför varje renovering och sortera allt avfall som inte bedöms farligt till materialåtervinning.
- Ge rätt förutsättningar för våra hyresgäster att källsortera med ett extra fokus på plast.

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

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

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

5. Jämställdhet
Heba strävar efter jämn könsfördelning för alla befattningar. Stiftelsen Allbright har utnämnt Heba till ett av Sveriges mest jämställda börsbolag 2021. Vi har nolltolerans mot diskriminering och trakasserier av alla slag.

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

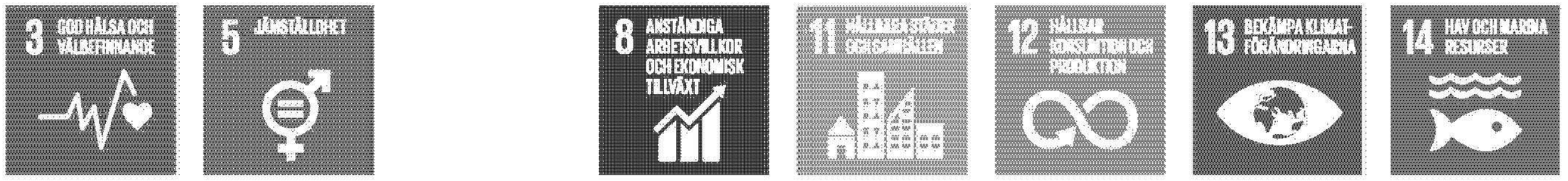
8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
På Heba råder likabehandling och samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Vi arbetar för att minimera risker för arbetsskador och främjar en trygg och säker arbetsmiljö. Hebas verksamhet bidrar till en fungerande bostadsmarknad och gör det möjligt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

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

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

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

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



Transaktion 09222115557465231552 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Tre fokusområden för hållbarhetsarbetet

Heba bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete utifrån tre fokusområden – organisation, samhällsansvar och miljö. Hållbarhetsarbetet ska säkerställa att bolaget uppnår sina långsiktiga hållbarhetsmål och FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Vår organisation

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

Vår roll i samhället

Vår roll i samhället handlar om att Hebas verksamhet bedrivs på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt. Heba är en långsiktig fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar attraktiva bostäder och samhällsfastigheter. Vi erbjuder en möjlighet till ett tryggt och ändamålsenligt boende för människor i olika åldrar och med olika vård- eller servicebehov. Vi gör även samhällsinsatser i form av att samarbeta och ge bidrag till välgörenhetsorganisationer, som ligger i linje med vår verksamhet.

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. För att få en helhetsbild av verksamhetens totala klimatpåverkan har Heba under 2021 fokuserat på att kartlägga de indirekta utsläppen (scope 3). Att begränsa verksamhetens indirekta utsläpp är den viktigaste komponenten för att nå Parisavtalets mål. Viktigt är också att förbereda verksamheten för olika scenarion orsakade av klimatpåverkan som 100-årsregn och ökning av temperaturen.

Engagerade medarbetare som trivs och mår bra

Hebas företagskultur är öppen och inkluderande. Våra värderingar är enkla och fast 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.

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 för att minimera riskerna for arbetsskador, olycksfall och tillbud samt med aktiviteter som främjar medarbetarnas hälsa, arbetsglädje och effektivitet. Arbetet omfattar att hantera upplevd stress. Heba har kollektivavtal och alla medarbetare erbjuds friskvård 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.

Kundnära organisation

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

Fastigheterna är fördelade på fyra förvaltare. I ett förvaltningsteam ingår en förvaltningsassistent och fastighetstekniker, som dagligen arbetar med den löpande förvaltningen av våra fastigheter. Det är dessa som våra hyresgäster oftast träffar. Två drifttekniker bistår samtliga förvaltningsteam och projektverksamheten. Entreprenörer anlitas främst för städning, markskötsel och större reparationer eller underhåll.

Hebas verksamhet drivs framåt tack vare våra medarbetares kompentens, engagemang och tillgänglighet. Inom projektverksamheten arbetar våra projekttekniker, projektsamordnare och projektledare med att driva vårt omfattande renoveringsprogram. Våra projektledare driver projekten från ett tidigt skede fram till inflyttning för att säkerställa att produkt, leverans och ekonomi håller högsta kvalitet.

Jämställdhet och mångfald

Hos Heba är vi öppna och välkomnar alla människor. När vi 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 vi 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 fördelade mellan män och kvinnor.

Mångfald ser vi på Heba både som en självklarhet och styrka. Olikheter skapar möjligheter och nytänkande. Vi utgår från uppfyllda kompetenskrav och strävar efter mångfald i personalsammanställning, vid rekryteringar och vid skapande av arbetsgrupper.

Heba finns med på stiftelsen Allbrights gröna lista för jämställda börsbolag. I årets rapport placerar sig Heba på plats 17 av 347 bolag. Det är ett kvitto på att jämställdhetsarbetet fungerar.

Kompetensutveckling och uppföljning

För att Heba ska fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetare trivs och mår bra investerar vi i medarbetarnas karriär- och kompetensutveckling. Varje år genomförs minst ett medarbetarsamtal för alla medarbetare, 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 erbjuder både företagsgemensamma utbildningar inom områden som är väsentliga för verksamheten och personliga utbildningar som identifierats i medarbetarsamtal.

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

Engagerade medarbetare

Under 2021 har Heba genomfört ett antal åtgärder för att förbättra välbefinnandet för våra medarbetare. Bland annat har renovering av huvudkontoret på Södermalm genomförts för att skapa en bättre arbetsmiljö och ökad trivsel. Heba påbörjade under 2020 initiativet "Hälsoåret" med fokus på medarbetarnas hälsa och välmående. Initiativet togs emot väl bland medarbetarna med ett deltagande över förväntan trots pandemin, och programmet fortsatte under 2021. Hälsoåret har innehållit digitala föreläsningar, regelbunden massage, hälsoundersökning och medicinsk yoga.

På bolagsstämman 2021 beslutades om ett aktiesparprogram för alla medarbetare hos Heba, för att stärka medarbetarnas engagemang och delaktighet i bolagets framgång. Totalt medverkar 81 procent av Hebas medarbetare.

Heba genomför en medarbetarundersökning vartannat år för att ta reda på hur väl medarbetarna trivs och vilka förbättringsområden som finns. I årets medarbetarundersökning ökar vår Nöjd medarbetar-index till 4,4 (4,3). Hela 95 procent av de anställda skulle rekommendera Heba som arbetsgivare. Vi är mycket stolta över det fina resultatet.

Transaktion 09222115557469883136 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PE, FH, MF

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, bidrag och insatser till välgörenhetsorganisationer och till personer i utsatta grupper bidrar Hebas affärsverksamhet till en positiv samhällsutveckling.

Trygga boenden och utomhusmiljöer
Heba 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 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 träffar med hyresgästerna för att förklara syftet och hur processen kommer se ut.

Hebas trygghetsarbete utgår från den väl beprövade Fixing broken Windows Theory för att motverka negativt beteende. Genom rondering, städning, trädgårdsskötsel, belysning, sanering av klotter och felavhjälpande åtgärder, säkerställs att våra hus upplevs trygga – varje dag. Tillsammans med hyresgäster, polisen och stadsdelsförvaltningen genomför Heba årliga trygghetsvandringar. Under 2021 har trygghetsvandring ägt rum i Hökarängen, där har också Hebas ungdomsboende trygghetsbesiktats.

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 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.

Investeringar för unga vuxna
Bostadssituationen för unga idag är svår. För att möta dessa behov investerade Heba under 2021 i företaget Colive, som genom så kallade co-living-hubbar erbjuder delningsboende för personer i åldrarna 20–35 år. Genom Colive kan Heba erbjuda 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.

Bidrag till samhälle och natur
Vi stöttar organisationer i närmiljön kring våra fastigheter med ekonomiska bidrag. Under året har Heba fortsatt samarbetet med Kvinnors nätverk som förmedlar lägenheter till kvinnor utsatta för hedersrelaterat våld. Samarbetet inleddes 2020. Vi bidrar även till Äldrekontakt som arbetar för att bryta ofrivillig ensamhet bland äldre. Heba stöttar också Stockholms Stadsmission och Situation Stockholm i arbetet med att skapa ett mänskligare samhälle för utsatta och hemlösa.

En av de viktigaste åtgärderna för integration och välmående är att säkerställa fungerande föreningar som erbjuder aktiviteter för en bred målgrupp. Det är viktigt att så många som möjligt ska kunna vara med och idrotta så länge som möjligt, i en så bra verksamhet som möjligt. För att främja ungas möjlighet till idrott stöttar vi Hammarby Bandy och Huddinge flickhockey.

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

Genom att vara en av två huvudsponsorer för utsättning av lax och havsöring i Stockholms vatten, bidrar Heba till levande djur och naturliv i regionen. Varje vår, arrangerar Heba fisketävlingen Hebalaxen vid Stockholms ström, i samarbete med Stockholms stad och fiskeklubben Strömstararna. 2021 ägde tävlingen rum i augusti med anledning av pandemin.

Etik, antikorruption 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. För att säkerställa ett gemensamt agerande från alla anställda arbetar Heba efter etiska

Transaktion 09222115557465831358 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, IF, PE, FH, MF

förhållningsregler som berör mutor, bestickning och korruption. 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 varje person ska agera vid otydliga situationer. Merparten av Hebas lägenheter förmedlas i huvudsak via Stockholms stads bostadsförmedling. År 2021 hamnade vi på plats sju av alla bostadsbolag i Stockholm vad gäller antalet förmedlade lägenheter via Bostadsförmedlingen.

Det är väsentligt för vår trovärdighet som bolag att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt samtidigt som lagar och regler följs. Det innebär att vi, på ett långsiktigt sätt, skapar hållbara lösningar ur såväl ekonomiska, miljömässiga som sociala perspektiv. Förutom att det är vårt ansvar att värna om vår planet och våra hyresgäster, leder arbetet till en bättre förvaltning, ökad attraktion hos intressenter och trygghet i och runt fastigheterna.

Uppförandekod för leverantörer

Vi tror att ett aktivt samarbete baserat på förtroende, transparens och en öppen dialog mellan oss och våra leverantörer är en förutsättning för ett ansvarsfullt företagande. Det handlar i första hand om att förhindra alla former av korruption inom bolaget, men även att ställa krav på våra leverantörer så att de har ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter.

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.

Visselblåsarfunktioner

Om det finns misstankar om att lagar, regler eller policyer inte följs, finns det en extern visselblåsarfunktion. Genom visselblåsartjänsten kan anställda och samarbetspartners anonymt lämna information om missförhållanden som strider mot lagstiftning, etik, moral eller Hebas policyer. Visselblåsartjänsten infördes under hösten 2020 och hanteras konfidentiellt av en extern aktör. Under 2021 har inga visselblåsarärenden inrapporterats.

Ungdomsbostäderna vi erbjuder ger ungdomar en möjlighet till ett första eget boende.

Vi minskar vår klimatpåverkan

Klimatavtrycket från bygg- och fastighetsbranschen är omfattande och vi arbetar aktivt för att begränsa våra fastigheters negativa klimatpåverkan i såväl produktion som förvaltning, för att på sikt inte lämna något negativt avtryck på miljön.

Mot en klimatneutral verksamhet i förvaltning och nyproduktion
Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att förvaltningen ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten senast 2045. För att få en helhetsbild av verksamhetens klimatpåverkan har bolaget under 2021 fokuserat på att kartlägga indirekta utsläpp (scope 3) som sker utanför verksamhetens gränser. Att kartlägga, begränsa och följa upp indirekta utsläpp är en viktig komponent för att Heba ska nå Parisavtalets 1,5-gradersmål och vara en del av att begränsa den globala uppvärmningen. Omställningen kommer att kräva att alla hjälps åt med kunskap och insikter för hur vi tillsammans kan hitta de bästa lösningarna för att minska den globala uppvärmningen. Vi har en nära dialog med våra leverantörer och samarbetspartners för att integrera hållbarhetsfrågan i allt vi gör.

I projektverksamheten läggs stor vikt vid att bygga hus som är anpassade efter framtidens klimat- och miljöbehov. Nyproduktion av fastigheter utgör majoriteten av Hebas miljöbelastning och är därför den viktigaste frågan i klimatarbetet. Under året har klimatberäkning av nyproduktionen påbörjats med hjälp av Byggsektorns Miljöberäkningsverktyg som baseras på livscykelanalysmetodik. Vårt mål är att kontinuerligt utöka andelen specifika data för att få en tydligare bild av verksamhetens verkliga utsläpp. Årets beräkningar är inte exakta, men genom schablonberäkningar har vi en bild av vilka delar som bidrar till mest negativ påverkan och måste reduceras.

I den förvaltande verksamheten utgörs verksamhetens klimatpåverkan av energianvändning. Denna klimatpåverkan är avsevärt mycket lägre för hela vårt bestånd än klimatpåverkan från nyproduktion av bara ett hus. Genom att fortsätta investera i anläggningar för förnybar energi, påverka våra hyresgäster att teckna gröna elavtal och att öka sorteringsgraden av plast, arbetar vi för att minska vår negativa klimatpåverkan. För att kompensera för verksamhetens utsläpp stöttar Heba projekt som omfattas av FN-systemens regelverk, eller de som ingår i den så kallade frivilligmarknaden, som också stöds av den globala miljörörelsen. Under 2021 har Heba klimatkompenserat för 839 ton koldioxid.

Materialanvändning
Det material som används i våra projekt ska vara godkända i Byggvarubedömningen. Byggmaterialet som används får inte heller innehålla farliga ämnen som riskerar att skada människor som ska vistas inne i byggnaden eller ekosystemet utanför. Materialen som används omfattas av vår indirekta klimatpåverkan och det är därför av stor vikt att vi arbetar med att göra medvetna val för att minska vår klimatpåverkan på produktnivå.

Miljöcertifiering av byggnader och processer
Hebas mål är att alla nyproducerade bostadshus ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig certifiering. För att en byggnad ska nå certifiering enligt Miljöbyggnad Silver krävs mer av byggnaden än att endast följa lagkrav, där energianvändning är ett av 16 kriterier. Varje projekt granskas av miljörevisor som säkerställer att miljökraven uppfylls.

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

En energieffektiv verksamhet
Heba har som mål att minska energianvändningen med 20 procent till 2028, med 2018 som basår. För att nå energimålet 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. Under 2021 har energianvändningen minskat med 3 procent jämfört med föregående år. Detta innebär att vi ligger fem år före plan. Under 2021 bidrog den sänkta energianvändningen till 650 tkr lägre kostnader.

För att bibehålla kostnadseffektiviteten vid planerade renoveringar eller ombyggnationer samordnas oftast dessa med energibesparingsprojekt. Under ett renoveringsprojekt är energianvändningen en central parameter, och vid renoveringar utvärderas alltid möjligheten att installera bergvärme. Heba har som målsättning att installera två bergvärmeanläggningar per år, tillsammans med solceller om förutsättningarna tillåter det. Kombinationen av bergvärme och solceller ger en mycket låg klimatpåverkan, då elanvändningen som ökar, är 100 procent fossilfri och därav inte belastar klimatet negativt. Under 2021 har bergvärme installerats i tre fastigheter och bolaget har under året projekterat

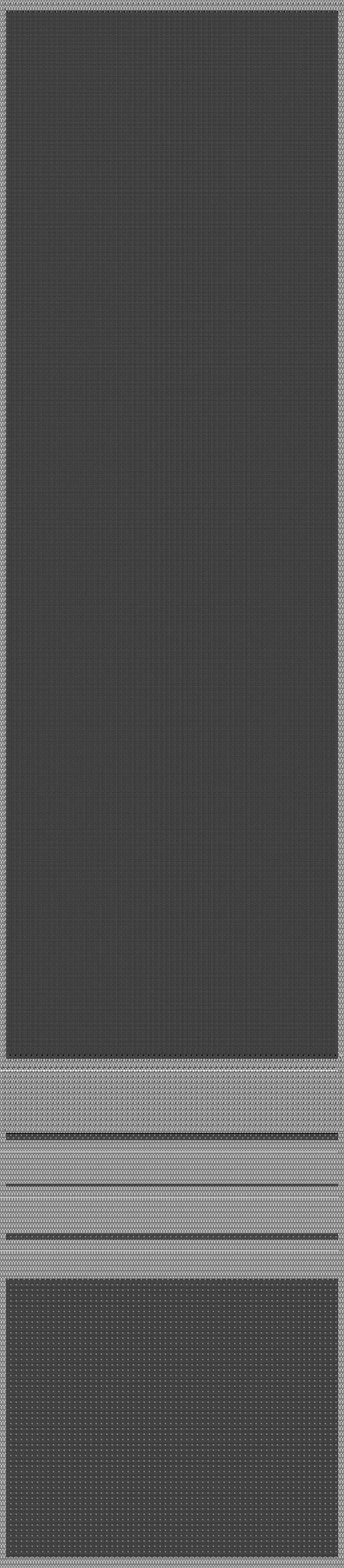
Transaktion 09222115557465831358 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PF, FH, MF

Så påverkar Heba klimatet

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).

2021

Utsläpp, ton CO_2



Byggvaror i nyproduktion	13 281
Medarbetare som pendlar till och från arbetsplatsen	77
Restavfall egen verksamhet	2
Osorterat brännbart byggavfall	83
Hushållsel	3 517
Osorterat avfall hyresgäster	181
Restavfall hyresgäster	333
Energi	830
Tjänste- och förmånsbilar	9

Scope 3
(indirekta utsläpp)

Scope 2
(indirekta utsläpp)

Scope 1
(direkta utsläpp)

för ytterligare fyra anläggningar. Av Hebas samtliga fastigheter hade tio installerad bergvärme i slutet av 2021.

Fokus på hållbara energikällor
Under 2020 ingick Heba, tillsammans med fem andra fastighetsbolag, ett samarbetsavtal med Stockholm Exergi, gällande ett projekt med biokol för fjärrvärme med noll- eller minusutsläpp. Projektet är ett viktigt steg för att minska utsläpp av koldioxid som tillsammans med andra CCS-tekniker, skapar förutsättningar att uppnå netto noll målet.

Majoriteten av Hebas fastigheter värms upp med fjärrvärme, som till största del görs av förnybar, återvunnen energi och tar vara på spillvärmen från industrier, datacenter, avfallsförbränning och rester från skogsindustrin. Vi är beroende av att våra fjärrvärmeleverantörer tar hand om utsläppen som uppstår vid förbränningen. Den första storskaliga biokolsanläggningen ska vara på plats 2025, vilket innebär att vår klimatpåverkan från uppvärmning (scope 2) då är netto noll.

All el som Heba köper in till bolagets fastigheter är ursprungsmärkt, förnybar grön el. Heba vill även underlätta för bolagets hyresgäster att använda eldrivna fordon. I flera av Hebas fastigheter finns laddstolpar för elbilar utplacerade, bland annat i Norra Djurgårdsstaden, på Södermalm, i Tullinge, Annedal, Vällingby, Täby och Lidingö. Ett av våra långsiktiga mål är att alla parkeringsplatser ska ha laddningsmöjlighet senast 2030.

Digital förvaltning skapar hållbar drift
Fastigheternas energiprestanda övervakas och styrs med hjälp av digitala system med driftundercentraler och temperaturgivare i alla lägenheter och äldreboenden. Under 2021 har Heba genomfört ett framgångsrikt pilotprojekt med IT-systemet tjänsten Vyer, för samordning av information med målet att skapa digitala tvillingar av de fysiska fastigheterna. Tjänsten bidrar till en mer effektiv, hållbar drift och förvaltning. Heba har konverterat alla 2D-ritningar till 3D för alla fastigheter under 2021, totalt omfattas 290 000 kvm.

Lösningar för minskad vattenförbrukning
I nya bostadsprojekt som Heba utvecklar finns individuell mätning av varmvatten för varje lägenhet vilket gör att hyresgästen debiteras efter verklig förbrukning. För att minska vattenanvändningen sker byten till mer effektiva tvättmaskiner och installationer av snålspolande toaletter, kranar och duschmunstycken. Under 2021 har vattenförbrukningen minskat med 2 procent.

Avfallshantering i våra fastigheter
En viktig del i Hebas arbete är att kunna ge hyresgästerna möjlighet att leva klimatsmart genom hållbara lösningar. Hebas övergripande ambition är att allt avfall ska materialåtervinnas och vi arbetar aktivt för att minimera samt återbruka material och produkter. Det pågår ett kontinuerligt arbete med att skapa förutsättningar för att hyresgästerna ska kunna sortera glas, papper, lampor, batterier och plast.

Alla våra fastigheter har källsorteringsmöjligheter och matavfallsåtervinning finns i fastigheter i Sollentuna, Enköping, Vallentuna, Huddinge, Tullinge, Hökarängen, Gubbängen, Johanneshov, Södermalm, Täby och Lidingö. Från 2023 ska alla fastigheter i Sverige enligt nationellt mål sortera ut sitt matavfall. Fastigheterna i Annedal, Norra Djurgårdsstaden och Flemingsbergsdalen har sopsugar installerade direkt från fastigheterna. I Norra Djurgårdsstaden finns även avfallskvarnar i alla lägenheter. Genom avfallskvarnarna kommer matavfall till nytta vid framställning av biogas, som sedan används i många av Stockholms bussar.

Under 2021 har Heba haft ett särskilt fokus på att uppmuntra och skapa möjligheter för våra boende att återvinna plast. Plast tar väldigt lång tid för naturen att bryta ner,

Under 2021 har vi kartlagt hur klimatförändringar kan komma att påverka fastighetsbeståndet, med syfte att förbereda Heba för olika samhällsutvecklingar och få en tydlig bild av vilka åtgärder som behövs.

450 år jämfört med papper som tar sex månader, och är det enda fossila materialet som bränns vid energiåtervinning. För varje kilo plast som återvinns kan koldioxidutsläppen minska med upp till 2 kilo. Arbetet fortsätter under 2022.

Avfallshantering på Hebas kontor
Avfall från Hebas kontorsverksamhet hanteras av aktörer som bedriver smart återvinning där transporterna är aktivt planerade. Allt återvinningsmaterial transporteras till huvudanläggningen i Spånga som till 100 procent drivs av förnyelsebar energi från sol, vind och vatten. Transporterna drivs sedan 2020 på el eller biogas. För varje återvunnet papperskärl skänks tio kronor till Vi-skogen och all pant skänks till Stockholms Stadsmission.

Grön finansiering
Grön finansiering är en förutsättning och en självklarhet för att Heba ska kunna investera i ett effektivt hållbarhetsarbete. I januari 2021 etablerade Heba ett ramverk för grön finansiering som innehåller flera olika finansieringsformer som lån, obligationer och certifikat. Ramverket är baserat på Green Bond Principles (2021), och har granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero (Center for International Climate Research). Cicero gav Heba det högsta betyget "Dark Green" på 5 av 6 kriterier och total bedömning av ramverket "Medium green". I dagsläget är en tredjedel av Hebas totala finansiering grön, med ambitionen att all finansiering på sikt ska vara grön.

Hebastandard
Från den 1 januari 2022 gäller krav på klimatdeklaration vid uppförande av nya byggnader. Byggskedet har en betydande klimatpåverkan och det krävs en snabbare omställning mot lägre utsläpp för att Sveriges klimatmål ska nås. Heba har under året tagit fram en produktkatalog utöver klimatberäkningarna i Boverkets klimatdeklaration, för att i samverkan med leverantörer och entreprenörer ytterligare tydliggöra klimatpåverkan vid uppförandet av byggnader. I dagsläget har inte alla leverantörer framtagna miljövarudeklarationer (EPD) vilket försvårar kartläggningen. Miljövarudeklarationerna redovisar bland annat en specifik produkts klimatpåverkan. Det är avgörande information för att vi ska kunna beräkna på verklighet och inte schabloner. Genom att tillsammans efterfråga och ställa krav på redovisning av klimatpåverkan, förbättras möjligheten att göra medvetna val som i sin tur minskar klimatpåverkan i hela värdekedjan.

Klimatanpassningar
För att framtidssäkra de fastigheter vi bygger och förvaltar, värderas klimatrisker som kan påverka bolaget, fastigheter eller investeringar genom klimatscenarioanalyser. Under 2021 har vi genom ett omfattande arbete kartlagt fastighetsbeståndets exponering mot ett förändrat klimat, med syfte att förbereda Heba för olika samhällsutvecklingar och få en tydligare bild av vilka åtgärder som behövs. Analyserna har genomförts med hjälp av Länsstyrelsens kartverktyg för fysiska klimatförändringar samt kartunderlag från SMHI. Den initiala analysen har uppmärksammat specifika fastigheter och områden som riskerar att påverkas vid höjda vattennivåer och bli drabbade av temperaturhöjningar som kommer kräva åtgärder för att bibehålla ett bra inomhusklimat. Under 2022 kommer nästa steg av analysen genomföras på fastighetsnivå med hjälp av medarbetare som jobbar nära fastigheterna, för att identifiera ytterligare risker och en dokumenterad åtgärdsplan på både lång och kort sikt.

Hybridlösning ger energibesparing på 60 procent

I Sverige utgör uppvärmning en stor del av all konsumerad energi. Uppvärmning förbrukar omkring 100 TWh (terawattimmar) energi årligen. Det motsvarar 20 procent av all energikonsumtion i landet enligt statistik från Energimyndigheten. En stor del av Hebas klimatpåverkan kommer från just uppvärmningen. Hebas mål är att minska energianvändningen med 20 procent under en tioårsperiod, med 2018 som basår. 2021 sänkte vi energianvändningen med 3 procent, till 98 KWh/kvm.

Energibesparingsåtgärderna är en ”win-win”. Lägre energianvändning leder till miljövinster likväl som kostnadsbesparingar. Under 2021 bidrog den sänkta energianvändningen till 650 000 kronor i lägre uppvärmningskostnader för Heba.

Både stora och små åtgärder räknas

En fastighetsägare kan göra flera åtgärder för att minimera energianvändningen. Enkla ting som att se till att värmeanläggningar i fastigheterna underhålls och sköts på ett korrekt sätt, men också åtgärder i det större. Som att tänka energi när fastigheter renoveras. En av flera viktiga åtgärder Heba gör och som har stor påverkan, är att inventera och vid behov byta ut ventilationssystem. Andra insatser är att tilläggsisolera vindar och ytterväggar samt att montera nya fönster med bättre energiprestanda.

Heba har också installerat temperaturgivare i alla lägenheter, vilket gör det lättare att styra uppvärmningen från bolagets webbaserade styr- och övervakningssystem.

En större investering som Heba genomför, är att installera bergvärme.

– Målsättningen är att installera två bergvärmeanläggningar varje år i fastighetsbeståndet. Det innebär att unge får 3 procent av Hebas fastigheter varje år förväntas få bergvärme, säger Erik Johansson energichef på Heba.

För att ytterligare förbättra effekten strävar Heba efter att kombinera bergvärme med solceller där det går. Solceller kräver bygglov och även om syftet är gott behöver hänsyn tas till kulturhistoriska värden och omgivande byggnation.

Bergvärme och solceller på Lidingö

Under 2021 installerade Heba bergvärme kombinerat med solceller i en fastighet på Bodalsvägen på Lidingö. Ett modernt bostadsområde bestående av 87 hyreslägenheter och tre lokaler byggda 2007.

– I fastigheten på Lidingö har vi kopplat på en hybridlösning av bergvärme och solceller. Bytet av system för uppvärmning har inneburit att fjärrvärmen ersatts av egenproducerad energi, fortsätter Erik Johansson.

Den aktuella hybridlösningen står för uppvärmning av byggnader och tappvarmvatten. Energibesparingen i fastigheten på Lidingö förväntas bli 60 procent sett till kWh per år, från 950 000 till 380 000 kWh.

Fokus energieffektivisering

3479
Hyreslägenheter

420
Lägenheter inom äldreboenden

349
Lokaler

Våra fastigheter

267 627

Total uthyrningsbar area, kvm

80%

Bostadslägenheternas andel av total uthyrningsbar area

13%

Samhällsfastigheternas andel av total uthyrningsbar area

7%

Lokalers andel av total uthyrningsbar area

Hebas innehavsstrategi
I slutet av 2021 ägde Heba 69 fastigheter med ett sammanlagt värde om 14,7 mdkr. Fastighetsbeståndet bestod av segmenten hyresbostadsfastigheter och samhällsfastigheter. Nästan 80 procent av beståndet utgörs av nybyggda fastigheter eller fastigheter renoverade till nyskick. Målet är att hela beståndet ska vara modernt. Till slutet av 2027 ska renoveringar som kvarstår vara utförda. Projektportföljen rymmer fastigheter under uppförande i egen regi eller i samarbete med externa partners. Projektportföljen uppgick i slutet av 2021 till 2,1 mdkr. Heba är även delaktig i nyproduktion av bostadsrätter, som ett viktigt komplement till hyresrätter för att öka möjligheten att få markanvisningar.

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

Segment hyresbostäder och samhällsfastigheter
Heba erbjuder bostäder för livets alla skeden. Hebas fastighetsbestånd består till 80 procent av hyresbostäder, till 13 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 utöka andelen samhällsfastigheter från 10 till 20 procent till år 2025. I slutet av 2021 hade Heba åtta samhällsfastigheter med i snitt cirka 50–80 lägenheter. Av bolagets totala årshyra står samhällsfastigheterna för 16 procent. Hyreskontrakten är 15–20-åriga indexavtal.

Modernt bestånd ger hög avkastning
Ett modernt fastighetsbestånd genererar hög avkastning. Heba satsar på nyproduktion och renovering för att frambringa en så hög avkastning som möjligt. Nästan 80 procent av Hebas fastighetsbestånd är nyproducerat eller renoverat till nyskick. Målsättningen är att hela beståndet ska vara renoverat till utgången av år 2027 för att vara ändamålsenligt för lång tid framöver. Renoveringarna inkluderar stambyte såväl som energieffektivisering och modernisering. Utformning och materialval görs med omsorg för att fastigheterna ska vara hållbara över lång tid. Renoverade bostäder innebär höjd bostadsstandard för hyresgästerna i linje med att skapa trygga och trivsamma bostäder, hyrorna höjs med i snitt cirka 50 procent från en generellt låg hyresnivå.

Förvaltning i egen regi – en tryggare värd
Heba driver kostnadseffektiv fastighetsförvaltningen i egen regi. Med en kunnig och engagerad fastighetsservice 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
Hebas erbjuder trygga och trivsamma bostäder i Stockholmsregionen och Mälardalen i lägen med goda kommunikationer helst nära spårbunden trafik. Fokus när bolaget växer geografiskt är områden där fastigheterna har potential att ge ökade hyresintäkter i takt med att staden växer ihop och förtätas. Strategin är att växa i nya attraktiva områden max en timmes resa från Stockholm, för att kunna fortsätta driva fastighetsförvaltning i egen regi samt stärka intjäningsförmågan. Under 2021 har Heba expanderat genom förvärv i Enköping och Nynäshamn.

Ungdomsbostäder
För att underlätta för yngre personer att etablera sig på hyresmarknaden erbjuder Heba ungdomsbostäder för personer 18–25 år. Lägenheterna har effektiva planlösningar och goda förvaringsmöjligheter med sovrum och kombitvättmaskin. Lägenheterna är förstahandskontrakt och besittningsrätten ger möjlighet för hyresgästen att bo kvar även efter att vederbörande har fyllt 25 år. Heba har också genom sitt delägarskap i bolaget Colive under 2021 tagit steget in i delningsekonomin. Coliving är en ny social boendeform för unga vuxna 20–35 år där hyresgästen har sitt eget privata rum men delar vardagen med andra i gemensamma utrymmen som ger plats för att umgås, jobba eller plugga.

Transaktion 09222115557465831368 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PF, FH, MF

Det befintliga fastighetsbeståndet

Enköping

Heba förvärvade under 2021 sina första fastigheter i Enköping, bland annat en nybyggd och energieffektiv färdigställd fastighet. Utöver detta förvärvades en projektfastighet innehållandes både en hyresfastighet och ett trygghetsboende.

Västerort

De första fastigheterna som byggdes i Hebas namn låg i Västerort och uppfördes i samband med att den nya ABC-staden Vällingby (arbete, bostad, centrum) utvecklades på 1950-talet. Idag har Heba en äldre hyresfastighet i Vällingby och två fastigheter producerade på 2010-talet i Råcksta och Annedal.

Södertörn

Sedan 2002 har Heba ett fastighetsbestånd på Södertörn. Södertörn är attraktivt beläget med närhet till naturområden och skärgård. Heba äger tre stora hyresfastigheter i Huddinge och Tullinge nära allmänna kommunikationer samt två samhällsfastigheter i Salem och Farsta. Merparten är uppförda på 2010-talet.

Norrort

Norrort är Hebas mest expansiva område. Här har bolaget vuxit allra mest under de senaste åren. Fastigheterna i Norrort ligger i närheten av allmänna kommunikationer och lokala affärscentra. Heba hade vid årsskiftet 15 befintliga fastigheter i Norrort, både hyresbostäder och samhällsfastigheter, i kommunerna Lidingö, Täby, Sollentuna, Norrtälje, Österåker och Vallentuna. Merparten av fastigheterna är uppförda på 2000-talet.

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. Fyra fastigheter är lite äldre, belägna på Södermalm och tre ligger precis utanför tullarna – i Liljeholmen, Norra Djurgårdsstaden samt Årstadal – alla tre byggda på 2010-talet.

Söderort

I Söderort har Heba sitt till antalet största fastighetsbestånd med 36 hyresfastigheter och två samhällsfastigheter. De flesta fastigheterna är uppförda på 1940–60-talen och är belägna i eftertraktade närförorter. Enskede, Gubbängen, Hökarängen, Hägersten, Midsommarkransen, Västertorp, Johanneshov och Årsta kännetecknas av närhet till både grönområden och goda kommunikationer.

Fastighetsutveckling

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

Portföljen föryngras löpande
Med ambitionen att växa och successivt förbättra direktavkastningen (intjäningsförmågan) har Heba som mål att föryngra fastighetsbeståndet. Föryngringen av fastighetsbeståndet görs antingen genom förvärv, egna markanvisningar av nyproduktion eller renovering av det befintliga beståndet. Heba har under året bland annat gjort flertalet markanvisningsansökningar som ett led att fortsätta förstärka och förtäta fastighetsbeståndet. Den totala investeringen för 2021 uppgår till drygt 1,4 mdkr. Under 2022 kommer Heba att tillträda 309 nya hyreslägenheter.

Hög takt i nyproduktion
Hebas fastighetsbestånd bestod 2021 till 33 procent av nybyggda fastigheter. Nyproducerade fastigheter ger högre avkastning och har lägre driftkostnad jämfört med äldre fastigheter. Investeringarna stöds av Hebas starka balansräkning och ger högre avkastning än föryngring i renoveringsprojekt. Satsningen på nyproduktionsprojekt i fastighetsportföljen har intensifierats under 2021. Egna nyproduktionsprojekt ställer högre krav på Heba som fastighetsutvecklare än vid förvärv men egna projekt genererar på sikt högre lönsamhet. Dessutom får Heba större möjlighet att påverka fastigheternas utformning och utveckling, då bolaget är med från start i hela produktionsprocessen. Vid utgången av 2021 var Heba involverat i pågående nyproduktioner av drygt 1 000 nya lägenheter.

Strategiska samarbeten
Heba vill skapa värde för ägare och samhälle genom förtroendefulla partnerskap. Under 2021 intensifierades samarbetet med Åke Sundvall Byggnads AB och bolaget har flera samarbetsprojekt med Åke Sundvall i samägda bolag (50/50). I samarbetsprojekten ingår en variation av upplåtelseformer och fastigheter av olika karaktär i Stockholm och Uppsala. I dessa projekt finns både hyresbostäder och bostadsrätter. I slutet av 2021 pågick i olika skeden fem nybyggnadsprojekt i gemensam regi.

1028
Antal lägenheter i pågående nyproduktioner vid utgången av 2021

309
Antal lägenheter som Heba färdigställer under 2022

1405
Hebas totala investering under 2021, mkr

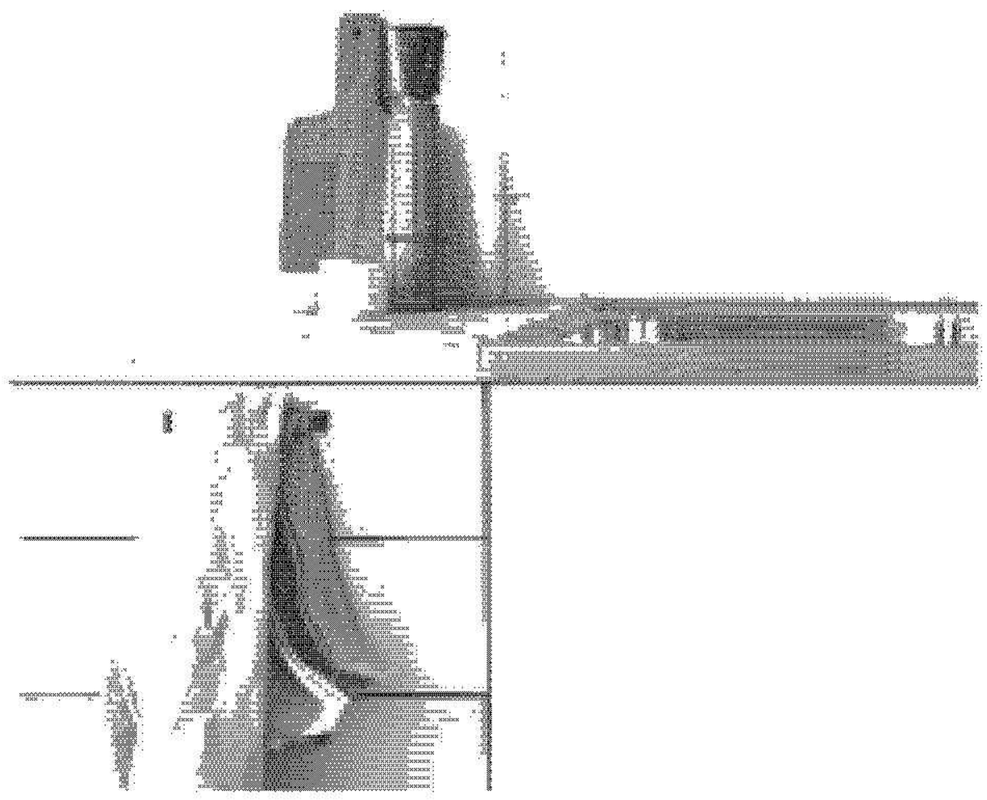
Portföljen föryngras löpande

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

Heba har under 2021 hållit hög takt i renoveringsarbetet. Vid utgången av 2021 hade Heba de senaste tio åren genomfört stambyten och renoverat drygt 1 200 lägenheter. Ambitionen är att stambyta och renovera 150 lägenheter, eller cirka tre fastigheter per år, för att ha ett helt genomarbetat fastighetsbestånd till utgången av år 2027.

Fokus på hållbarhet
Renoveringsarbeten förlänger fastigheternas livslängd och möjliggör att det äldre fastighetsbeståndet kan fortsätta generera avkastning i ytterligare 50 år. Heba arbetar för att minska klimatavtrycket och underlätta för bolagets hyresgäster att leva miljövänligt. I samband med renoveringar är ökad hållbarhet och minskad miljöbelastning därmed tydliga målsättningar. För att uppnå varaktig klimatneutralitet lägger Heba stort fokus och ansvarstagande på en långsiktig minskning av fastigheternas energianvändning. Installation av bland annat bergvärme och solceller bidrar till minskningen. Sedan 2020 har Heba infört ett miljöprogram som används i alla renoveringsprojekt. Miljöprogrammet säkerställer bland annat en ansvarsfull hantering av avfall och bolaget gör ingående bedömningar av de material och produkter som används i renoveringen. Renoveringarna lever i de flesta fall upp till hållbarhetskraven för grön finansiering, och därför kan renoveringsprojekten finansieras med bland annat gröna lån. Läs mer om Hebas arbete med grön finansiering på sidan 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 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 86 procent att de är nöjda med sin lägenhet efter återflytt.



Renoveringsprojekt – pågående 2021 och planerade för 2022

Fastighetsbeteckning och adress	Byggår	Antal lägenheter	Varav tillskapade nya lägenheter/lokaler	Projektstart, datum	Färdigställande, datum
Arabesken 1, Johanneshov	1940-tal	37	0	Kv 3 2021	Kv 2 2022
Gradsågen 3, Gubbängen	1940-tal	13	0	Kv 2 2021	Kv 4 2021
Penntecknigen 5, Johanneshov	1940-tal	40	0	Kv 3 2022	Kv 2 2023
Regattan 3, Lidingö	1950-tal	52	0	Kv 3 2021	Kv 3 2022
Ryggsågen 3, Gubbängen	1940-tal	26	2	Kv 3 2020	Kv 2 2021
Ryggsågen 2, Gubbängen	1940-tal	13	0	Kv 2 2021	Kv 4 2021
Rådsbacken 12, hus 12, Huddinge	1960-tal	40	0	Kv 4 2020	Kv 3 2021
Rådsbacken 12, hus 5, Huddinge	1960-tal	40	0	Kv 1 2021	Kv 4 2021
Rådsbacken 12, hus 3, Huddinge	1960-tal	40	0	Kv 3 2021	Kv 2 2022
Rådsbacken 12, hus 14, Huddinge	1960-tal	38	0	Kv 2 2022	Kv 4 2022
Rådsbacken 12, hus 13, Huddinge	1960-tal	42	0	Kv 4 2022	Kv 3 2023
Spöksonaten 1, Hägersten	1960-tal	53	0	Kv 2 2021	Kv 2 2022
TOTALT		**434**	**2**		

Transaktion 09222115557465831668 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PE, FH, MF

Heba växlar upp inom nyproduktion

Heba utvecklar fastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen – i bolagets egen regi, med samarbetspartners eller tillsammans med externa leverantörer. Under året var Heba involverad i nyproduktion av cirka 2 500 lägenheter belägna i olika geografiska områden. Fördelningen mellan samarbeten och egna projekt är 1 500 respektive 1 000 lägenheter.

Gråalen och Alen, Norrtälje Hamn

Heba expanderar i Norrtälje Hamn. Under året har Heba tillträtt det tidigare förvärvet kvarteret Gråalen med 143 nyproducerade hyreslägenheter där hyresgästerna flyttade in under hösten. Kvarteret Alen precis intill är också Hebas förvärv. Alen omfattar 84 hyreslägenheter och ett äldreboende med 80 lägenheter. Förmedlingen av hyreslägenheterna i Alen inleddes i slutet av året och inflyttning planeras till våren 2022. Närheten mellan fastigheterna ligger i linje med Hebas strategi om att ha ett väl koncentrerat fastighetsbestånd. Det effektiviserar förvaltningen av fastigheterna och ökar lönsamheten.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Älvdansen, Enköping

Älvdansen är en ny stadsdel som växer fram i centrala Enköping, ett stenkast från resecentrum med närhet till grönområden. Här byggs olika typer av bostäder i varierande hushöjder och material. Totalt planeras för 800 bostäder. Heba har förvärvat ett projekt som rymmer 92 hyreslägenheter och 62 trygghetsbostäder med preliminär inflyttning våren 2023. Lägenheterna byggs i varierande storlekar om 1–3 rum och kök. Bostäderna står för både social trygghet och miljömässig hållbarhet. Bygget sker enligt Miljöbyggnad Silver. Husen byggs helt i trä med solceller på taket och med innovativt system för att ta vara på värmen i spillvatten. Trygghetsbostäder är en form av mellanbostad med hög tillgänglighet för äldre personer och Älvdansen trygghetsbostäder är de första i sitt slag för både Enköpings kommun och Heba. För hyreslägenheterna är investeringsstöd sökt, vilket om det beviljas kan ge möjlighet till fördelaktiga hyror. Pendlingsmöjligheterna till och från Stockholm är goda.

Källberga, Nynäshamn

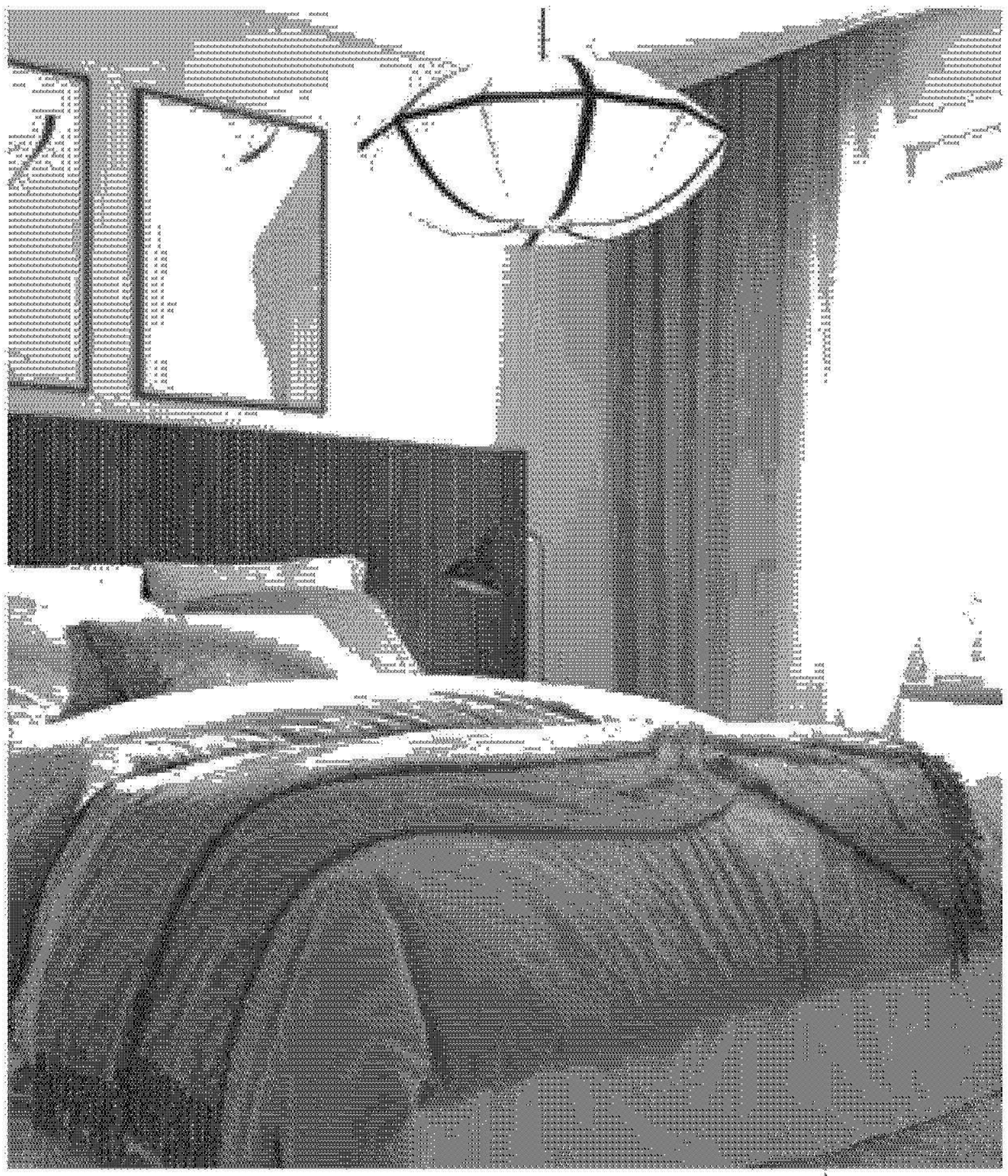
Källberga är ett helt nytt naturnära bostadsområde i Nynäshamns kommun som fullt utbyggt kommer att rymma 600–700 bostäder kring en bykärna med verksamheter, samhällsservice, butiker och förskola. Här finns det småskaliga och naturnära i en spännande och ny form där ekologisk och social hållbarhet står i centrum. I området har Heba förvärvat 123 nyproducerade hyreslägenheter med sökt investeringsstöd. Förvärvet blir Hebas första etablering i Nynäshamn. Preliminär byggstart sker under våren 2022 med preliminär inflyttning i slutet av 2023. Förutsättningarna rimmar väl med Hebas strategi att erbjuda bostäder för livets olika faser. Hebas första etablering i Nynäshamn får dessutom ett attraktivt läge, nära Nynäshamn och med pendlingsmöjlighet till Stockholm.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Samarbetsprojekt med Åke Sundvall

Heba vill skapa värde för ägare och samhälle genom förtroendefulla partnerskap. Under 2021 har samarbetet med Åke Sundvall Byggnads AB i samägda bolag (50/50) fortsatt. I samarbetsprojekten ingår en variation av upplåtelseformer och fastigheter av olika karaktär i Stockholm och Uppsala.

Samarbetsprojekt
Panorama, Bredäng
Rosendal, Uppsala
Vårbergstoppen, Skärholmen
Framtidens Stora Sköndal
Skärgårdsskogen, Skarpnäck



Rosendal, Uppsala

I den nya stadsdelen Rosendal i Uppsala uppför Heba i samarbete med Åke Sundvall två nya bostadskvarter. Rosendal ligger naturnära mellan Stadsskogen och Kronskogen endast två kilometer från Uppsala centrum. Området hör till ett av Uppsalas mest expansiva stadsområden. Fastigheterna är uppdelade på två kvarter. Verket, med 158 bostadsrätter fördelade i fyra hus, och Terrassen med 145 hyresrätter med investeringsstöd. Försäljningen av bostadsrätterna startade hösten 2021. Förmedling av hyreslägenheterna i Verket startar våren 2022. Inflyttning sker under hösten 2022. Bostadskvarteren är Hebas första fastigheter i Uppsala och byggnaderna kommer att bli Svanenmärkta, i linje med Hebas ambition att bygga hus för framtiden som tar ansvar för klimat och miljö.

Panorama, Bredäng

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

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Framtidens 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 700 bostäder i den nya stadsdelen. Av dessa bostäder är cirka hälften hyresrätter och resterande hälft bostadsrätter. Projektet är del av den andra etappen i utvecklandet av Framtidens Stora Sköndal, som innefattar byggandet av totalt cirka 1 000 bostäder. När Stora Sköndal står klart ska stadsdelen rymma cirka 4 000 bostäder och 3 000 arbetsplatser. Stadsdelen beräknas stå färdig 2035 och utformas utifrån en idé om social hållbarhet där inkludering, variation och närhet till grönska och vatten står i centrum. Det ska bli en stadsdel byggd för möten och gemenskap, med varierad arkitektur, ett starkt fokus på miljömässig hållbarhet och där ny teknik används för att skapa livskvalitet. Projektet går helt i linje med Hebas vision, att vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer.

Vårbergstoppen

I Vårbergstoppens park genomför Stockholms stad just nu en stor upprustning i syfte att skapa en stadspark med något för alla. I Vårbergstoppen kommer Heba i ett samarbete med Åke Sundvall uppföra ett storgårdskvarter med lummiga bostadsgårdar som omringar en allmän naturkulle i mitten. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsfastigheter, Viggholmen 1 och Loholmen 1. Totalt byggs här cirka 300 lägenheter i varierande storlek. För Heba har nyckelord i planerandet av bostäderna varit att de ska vara prisvärda, miljömässigt hållbara och socialt hållbara. Fastigheterna kommer att Svanenmärkas och beräknas stå klara 2023/2024.

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 120 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.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

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.

Risk		Hantering
STRATEGISKA RISKER		
Värdering av fastigheter	Fastigheternas marknadsvärde varierar bland annat beroende på det ekonomiska läget och ränteläget. Förändringar i marknadens avkastningskrav får stor resultatpåverkan.	För att få ett rättvisande marknadsvärde internvärderas 2/3 av fastighetsbeståndet och externvärderas 1/3 av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter.
Varumärke	Ett starkt varumärke kännetecknas av medvetenhet, tydlighet och enhetlighet hos medarbetare och marknaden. Ett starkt varumärke bidrar till att bolaget kan uppfylla sina affärsmål. Skulle varumärket förknippas med oönskade egenskaper finns risken att vår tillväxt påverkas negativt.	Vi arbetar kontinuerligt med att kommunicera bolagets övergripande budskap i olika kanaler, både internt och externt. Vi utvecklar kontinuerligt våra kanaler för att vara tillgängliga och tidsenliga. Vi är proaktiva vad gäller hantering av potentiellt känsliga frågor som skulle kunna skada varumärket.
Digitalisering	Vi behöver ständigt nya innovationer och teknik som kan underlätta och förbättra arbetet. 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 omvärldsbevakar och hämtar inspiration från branschen. Vi implementerar pilotprojekt för att i drift kunna utvärdera system och teknik.
Tillväxt	Ett av Hebas strategiska mål är att fortsätta växa i Stockholmsregionen och Mälardalen. För att göra det krävs markanvisningar för nybyggnad, rätta 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		
Hyresintäkter	80 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 prefe renser. Flertalet av Hebas fastigheter ligger i attraktiva lägen på respektive delmarknad vilket gör att Heba på sikt kan förbättra hyresnivån. Genom planmässig ombyggnation av bostadsfastigheterna uppgraderas cirka 100 lägenheter per år till modern standard och högre hyresnivå.
Vakanser	Heba ägde vid årsskiftet 2021/22 åtta 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 vakansgrad på 0,37 procent. Samhällsfastigheterna är uthyrda på 15- och 20-åriga hyresavtal till Stockholms stad och välrenommerade äldrevårdsföretag.

Transaktion 09222115557465831368 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PF, FH, MF

Risk	Hantering
OPERATIVA RISKER, FORTS.	
Fastighetskostnader	Hebas enskilt största driftkostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmenätet. Värmekostnaderna utgör ungefär 20 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 digital driftundercentral. Heba arbetar kontinuerligt med att reducera energianvändningen i fastigheterna bland annat genom effektiva energiinvesteringar och optimering av värmeleveranser. Bolaget genomför även installation av alternativa energikällor såsom solcellsanläggningar i kombination med bergvärme.
FINANSIELLA RISKER	
Finansieringskostnader	Förvärv och större ombyggnader finansieras genom bankupplåning och företagscertifikat. Vid årsskiftet 2021/22 uppgick de räntebärande skulderna till 41,1 procent av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan fyra av landets största banker. Den genomsnittliga räntebindningstiden var per årsskiftet 3,4 år. Förändringar i marknadsräntenivå skulle höja bolagets finansieringskostnader.	Hebas höga soliditet gör att bolaget är mindre känsligt för förändringar i marknadsräntenivåerna än genomsnittsaktören. Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Kontinuerlig uppföljning sker av företagsledning, finanskommitté och styrelse. Finansieringskostnaden ligger på 0,93 procent och räntetäckningsgraden är 4,8 procent. Heba har en long-term issuer credit rating med betyget BBB+, Stable outlook, av Nordic Credit Rating.
HÅLLBARHETSRISKER	
Medarbetare	Medarbetarna är bolagets viktigaste tillgång. På Heba ska medarbetarna må bra och trivas på jobbet. Skulle Heba tappa i attraktionskraft som arbetsgivare och därmed få svårigheter att rekrytera, behålla och utveckla medarbetare vore det en risk som skulle ge stora negativa följder för verksamheten.	Hebas uppförandekod är baserad på bolagets kärnvärden och ger tydliga riktlinjer för hur verksamheten ska bedrivas. Varje medarbetare ska ha en individuell utbildningsplan för att kunna utvecklas tillsammans med bolaget, planen följs upp vid det årliga medarbetarsamtalet. Medarbetarundersökningar genomförs vartannat år och fångar upp förbättringspunkter. Årets resultat uppgick till 4,4 (4,3) i en 5-gradig skala. Under 2021 har hälsoåret som initierades 2020 fortsatt med bland annat löpträning och yoga.
Kundnöjdhet	Heba ska vara närvarande och tillgängliga för hyresgästerna. Att vara hyresgäst hos Heba innebär en trygg och trivsam bostad och att få hjälp när det behövs. Stort missnöje hos hyresgästerna skulle skada Hebas varumärke och leda till hög omsättning.	Heba strävar efter att vara tillgängliga och närvarande för att hyresgästerna ska känna sig trygga i sina hem samt få snabb återkoppling och hjälp när det behövs. Tillsammans med hyresgästerna skapas initiativ som trygghetsvandringar och främjar miljöengagemang. Heba utför kundenkäter vartannat år eller sex månader efter ett renoveringsprojekt och nyproduktion.

Transaktion 09222115557469831398 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PE, FH, MF

Risk		Hantering
HÅLLBARHETSRISKER, FORTS.		
Mänskliga rättigheter, antikorruption och leverantörsrisker	Hebas verksamhet involverar ett flertal aktörer och underleverantörer, i synnerhet i samband med nybyggnadsprojekt. Missförhållanden, i form av exempelvis brott mot mänskliga rättigheter, och eventuella konkurser hos leverantörer i värdekedjan kan medföra störningar i Hebas verksamhet.	Hebas hållbarhetspolicy säkerställer och ligger till grund för att bolagets verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt. Alla medarbetare utbildas årligen i bolagets uppförandekod tillsammans med antikorruption- och hållbarhetspolicy. Heba tillämpar Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer och genomför stickprovskontroller för att säkerställa att leverantörer och underleverantörer inte agerar i strid med hållbarhetspolicyn. För att upptäcka oegentligheter finns en visselblåsarfunktion som sköts av en tredje part.
Miljörisker kopplade till nyproduktion	När Heba bygger nytt ska byggnaden vara för framtiden, vilket behöver säkerställas. Utan kontroll på hur bolagets nyproduktion belastar klimatet kommer bolaget varken klara av nutida eller framtida krav.	All nyproduktion ska miljöcertifieras enligt miljöbyggnad silver eller bedömd motsvarande nivå och ha en energianvändning 20 procent under BBR. Material som används måste väljas utifrån ett hållbarhetsperspektiv och vara godkända enligt Byggvarubedömningen, eller utifrån bolagets egen Hebastandard med godkända produkter. Bolaget ska ställa krav på leverantörer att redovisa klimatpåverkan för att tillsammans kunna minimera klimatpåverkan och göra val för att klimatoptimera. Vid varje projekt ska en extern miljöcontroller granska att bolaget följer miljöprogram och de krav som Heba ställt. Genom att öka förståelsen för hur den indirekta klimatpåverkan ser ut, ska bolaget agera och hantera brister och möjligheter som uppstår.
Miljörisker kopplade till renoveringsprogram	Hebas fastigheter som renoveras är mellan 50–70 år gamla och kräver åtgärder för att kunna fungera. Bolaget behöver renovera med hänsyn till framtiden. Heba behöver beakta hur material och metoder som används idag kan visa sig vara undermåliga framöver. I annat fall finns en risk att fastigheterna inte uppnår framtidens energikrav eller intressenternas önskemål och behov.	När Heba renoverar saneras fastigheten på gamla inbyggda miljöskulder. Liksom vid nyproduktion finns en extern miljöcontroller och ett miljöprogram under hela projektet som kvalitetssäkrar arbetet. Inför varje renovering genomförs en återbruksinventering för att minimera avfall och spara resurser. Heba analyserar och sorterar det avfall som uppstår och följer upp med rapporter varje kvartal. Målet är att allt material som kan återvinnas, ska göra det. De nya produkterna i husen är godkända enligt Byggvarubedömningen eller följer Hebastandard. Heba genomför åtgärder som förbättrar energiprestandan såsom fönsterbyten, tilläggsisolering och byte av ventilationsaggregat.
Miljörisker kopplade till förvaltning	Det dagliga förvaltningsarbetet med fastigheterna medför situationer som på olika sätt kan påverka människa och miljö. Heba behöver vara medveten om hur bolaget kontrollerar och hanterar miljörisker som uppstår i det dagliga arbetet hos förvaltningsteamen.	Genom ett strukturerat arbete med rutiner och egenkontroller kontrolleras och följs förvaltningsrutinerna upp. Varje fastighet har en egen förvaltningsplan med en kartläggning av inbyggda miljöskulder. Förvaltningens största post är energianvändningen, vilken fjärrstyrs för att ständigt optimera energiprestandan. Heba utvecklar hyresgästernas möjligheter att källsortera och hur bolaget som fastighetsägare kan skapa incitament för att materialåtervinna mer, inte minst plasten. Matavfallsinsamling ska finnas vid varje fastighet under 2022. Varje år ska Heba starta två projekt med installation av energikällor med förnybar energi såsom bergvärme i kombination med solceller.
Risker kopplade till klimatförändringar	Då klimatet förändras föreligger risker för ökade energikostnader till följd av ökade skatter och ökade verksamhetskostnader kopplade till regleringar, skatter eller utsläpp samt ökade vattenkostnader. Fysiska risker för fastigheter som ligger i områden där vattennivåerna bedöms höjas och där ökade regnmängder resulterar i att fastigheter blir temporärt obrukbara. Det varmare klimatet innebär ökat behov av kylmedia, vilket både blir en initial investering och löpande högre energikostnader.	Fastighetsbeståndet analyseras årligen utifrån olika klimatscenarier, med hjälp av Länsstyrelsens kartunderlag för klimatanpassning och underlag från Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI). De fysiska klimatriskerna bedöms både kort- och långsiktigt för att säkerställa att rätt anpassningar planeras och utförs i tid. Klimatrelaterade frågor i det dagliga arbetet är fullt integrerat i verksamheten. Hållbarhetsmål finns på strategisk nivå i affärsplanen likväl som integrerade 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 53.

Transaktion 09222115557465883668 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, IF, PE, FH, MF

Risk	Kategori	Modell och mätenhet	Finansiell påverkan
KLIMATFÖRÄNDRINGAR – OMSTÄLLNINGSRISKER			
Ökade energikostnader	Kostnader	Total energianvändning (värme, kyla och fastighetsel) uttryckt i GWh, mkr per år.	Energianvändningen 2021 uppgick till 26,5 GWh motsvarande en kostnad om 34,7 mkr.
	Kostnader	Förändrade energikostnader till följd av ökade energipriser med 0,5 kr/kWh. Beräkning utgår från 2021 års energianvändning, mkr/år och förändring av förvaltningsmarginal i procentenheter.	Prisökning om 0,5 kr/kWh skulle resultera i ökade energikostnad om 13 mkr, motsvarar en minskning av förvaltningsmarginal om 3 procentenheter.
	Tillgångar/Skulder	Investeringar kopplade till att minska energianvändningen och öka andelen förnybar energi.	Under 2021 investerades 19 mkr i anläggningar för förnybar energi. Beräknad energibesparing motsvarande 1,3 mkr per år.
Ökade kostnader kopplade till regleringar, skatter eller utsläpp	Kostnader	Ökade kostnader för klimatkompensation, baserat på 2021 års kompenserade utsläpp i scope 1 och scope 2.	Om priset för klimatkompensation uppgår till 300 kr/ton motsvarar det en kostnadsökning om 130 tkr.
	Kostnader	Ökade kostnader för byggmaterial om klimatkompensation läggs på inköpspris. 2021 års klimatpåverkan från byggmaterial.	Om priset på klimatkompensation uppgår till 300 kr/ton motsvarar det omkring 4 mkr för klimatpåverkan av byggvaror, vilket utgör 0,3 procent av totala investeringar i förvaltningsfastigheter 2021.
Ökade vattenkostnader	Kostnader	Total vattenförbrukning under 2021 där pris på vatten antas öka med 50 procent per m^3/år	Under året uppgick vattenförbrukningen till 275 000 m^3, motsvarande en kostnad på 5,5 mkr. Prisökningen skulle innebära ökade vattenkostnader om 2,8 mkr.
KLIMATFÖRÄNDRINGAR – FYSISKA RISKER			
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 2021.	Utfall från analys av hela beståndet. Tre fastigheter har identifierats där det föreligger risk för förhöjda vattennivåer. Motsvarar årliga intäkter om 43 mkr, 10 procent av de totala hyresintäkterna 2021.
Värmare klimat innebär ökat energibehov kopplat till köldmedia	Tillgångar/Skulder Kostnader	Behovet av köldmedia ökar, vilket innebär en initial investering för installation samt en årlig kostnadsökning för energi.	Sex av våra samhällsfastigheter har ett identifierat behov av köldmedia, motsvarar en investering om 6 mkr och ökade energikostnader om 90 tkr/år förvaltningsmarginalen förblir oförändrad.
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 2,8 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 6 mkr.

Transaktion 09222115557465883656 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PE, FH, MF

Värdering av fastighetsbeståndet

Savills är en av världens ledande fastighetsrådgivningsföretag med verksamhet i mer än 70 länder runt om i världen. Värderingsenheten inom Savills Sweden AB är som konsult oberoende och erbjuder kvalificerade värderingstjänster inom samtliga kommersiella fastighetssegment. Värderingen av fastigheter i Hebas fastighetsbestånd per 31 december 2021 har utförts av auktoriserade fastighetsvärderare inom Savills Sweden AB.

Transaktionsmarknaden
Hebas fastighetsbestånd är huvudsakligen lokaliserat till Storstockholmsområdet. Transaktionsvolymen för bostadsfastigheter inom Storstockholm uppgick under 2021 till cirka 66,3 mdkr. Detta är cirka 50 mdkr högre än föregående år. Den höga transaktionsvolymen förklaras av några större strukturaffärer som genomförts under året bland annat Heimstadens förvärv av Akelius svenska fastighetsbestånd.

Den genomsnittliga transaktionsvolymen för bostäder de senaste tio åren före 2021 är cirka 13,3 mdkr. Under de senaste fem åren har volymen varierat mellan 10,1–66,3 mdkr vilket motsvarar 20–37 procent av den totala transaktionsvolymen för fastigheter inom området. Intresset för bostadssegmentet är stort och utbudet har svårt att svara upp mot intresset från investerare.

Intresset för nyproduktion är fortsatt starkt och ett flertal affärer görs under projektskedet i form av forward funding upplägg.

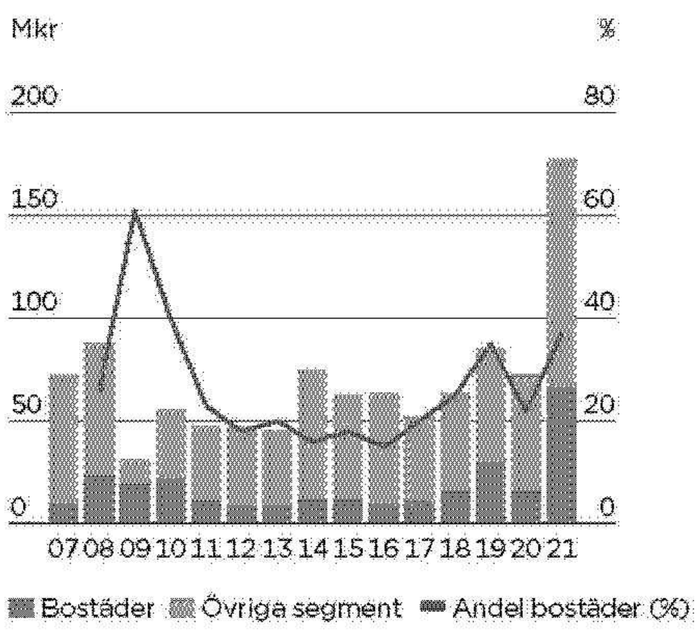
Inom Storstockholmsområdet svarade bostadsrättsföreningar under 2021 för cirka 2,7 mdkr av segmentets totala volym om 66,3 mdkr vilket motsvarar cirka 4 procent. Andelen är låg i ett historiskt perspektiv och exkluderas strukturaffärer ökar andelen till 8 procent.

I faktiska belopp ökade dock transaktionsvolymen för bostadsrättsombildningar med cirka 1 mdkr mellan 2020 och 2021. Den långsiktiga trenden visar dock på en minskande andel av transaktionsvolymen för bostadsrättsföreningar. Under senaste tioårsperioden har andelen varierat mellan 4–56 procent med ett snitt om cirka 29 procent. Ökningen i faktisk transaktionsvolym under 2021 ska ses mot bakgrund av att den grönblåa majoriteten i Stockholms stad erbjudit hyresgäster hos de kommunalt ägda bostadsbolagen i elva stadsdelar att ombilda ett antal fastigheter till bostadsrätt.

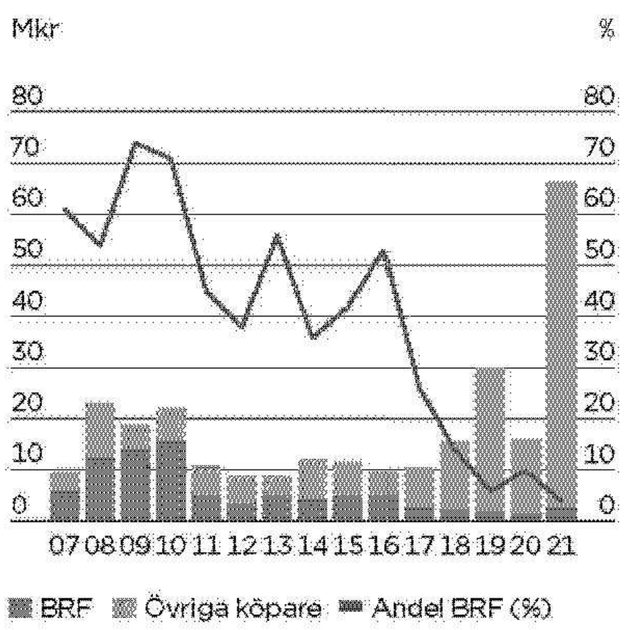
Höga priser på bostadsrättsmarknaden och boendes önskemål om att själva kunna påverka sin boendeekonomi- och miljö ger incitament för boende i hyresfastigheter att bilda bostadsrättsföreningar och förvärva de fastigheter där de bor. Bostadsrättsföreningars förvärvsbeslut skiljer sig från andra investerares då de istället för att se till en marknadsmässig direktavkastning istället primärt tittar på boendekostnad och kvadratmeterpris. I de fall intresse för förvärv från bostadsrättsföreningar finns är det, med dagens låga ränteläge och höga bostadsrättspriser, svårt för investerare på Stockholmsmarknaden att prismässigt konkurrera med bostadsrättsföreningar. På senare år har det dock visat sig att konkurrensen hårdnat och att det i såväl centrala Stockholm som i närförorter i vissa fall finns privata investerare som är villiga att betala ett pris som är i nivå med eller högre än vad bostadsrättsföreningar erbjuder. Förutsättningarna för ombildning har försämrats något med de ändrade reglerna avseende belåningsgrad och amorteringskrav men det är ändå vår bedömning att ombildningsalternativet är fortsatt attraktivt.

Positionering av Hebas fastigheter
I nedanstående diagram redovisas värderarnas uppfattning om hur bolagets fastigheter är positionerade på fastighetsmarknaden. Storleken på varje cirkel representerar det sammanlagda marknadsvärdet av Hebas fastigheter på respektive delmarknad. En placering högt upp i diagrammet motsvarar ett högt genomsnittligt fastighetsvärde per kvadratmeter. För flertalet av de värderade fastigheterna är en av de mest sannolika köparna fastigheternas hyresgäster i form av en bostadsrättsförening. Aktuella marknadsparametrar för bostadsfastigheter på några av Hebas delmarknader presenteras även i tabellerna nedan.

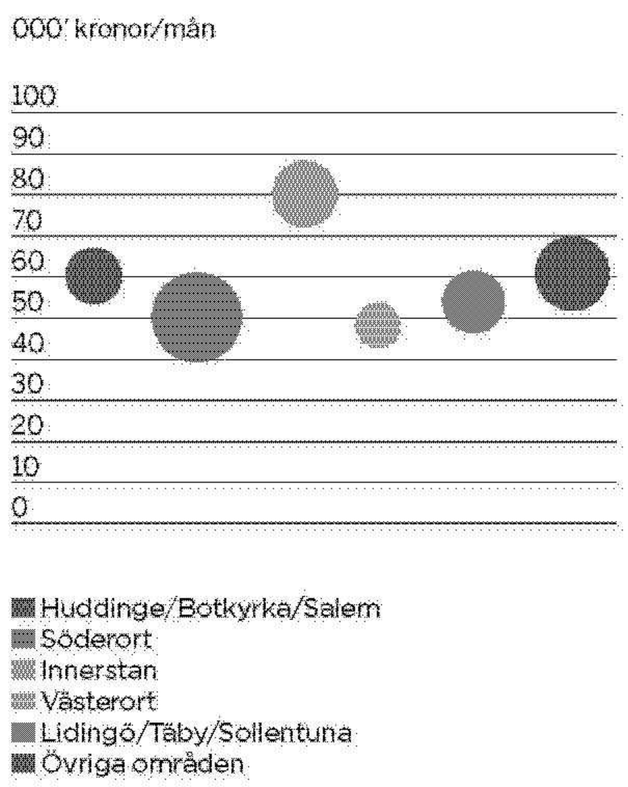
Transaktionsvolym
Stockholm & närkommuner



Transaktionsvolym
Stockholm & närkommuner
Bostadsfastigheter – per typ av köpare



Värdefördelning, kr/mån



Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Marknadsvärdering

Savills Sweden AB har på uppdrag av Heba värderat 62 fastigheter i koncernens fastighetsbestånd. Syftet med värderingarna är att bedöma varje enskilt värderingsobjekts marknadsvärde per bokslutsdagen 31 december 2021. Sju fastigheter som utgör pågående nybyggnadsprojekt eller som omfattas av pågående renoveringsprojekt ingår ej i värderingen utan dessa har internvärderats av Heba.

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

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

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

Värderingsunderlag

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

Värderingsmetod

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

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

Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid de enskilda värderingarna:

- Inflationstakten har under kalkylperioden antagits till 2,0 procent per år.
- Hyresutvecklingen för bostäder för 2022 är för flertalet fastigheter känd utifrån gjorda överenskommelser i hyresförhandlingar. I de fall ny hyra ännu ej varit känd har antagits en hyreshöjning om 1,8 procent i linje med gjorda överenskommelser. För åren därefter antas hyresutvecklingen i huvudsak följa inflationen.

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

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

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

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet av de 62 av Savills värderade fastigheterna i Hebakoncernens fastighetsbestånd uppgår vid värdetidpunkten 31 december 2021 till 13 164 200 000 kronor. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten.

Känslighetsanalys

Parameter	Ändring av indata enhet	Ändring av indata antal	Värdeförändring tkr	Värdeförändring %
Inflation	%-enheter	1	696 135	5,3
Inflation	%-enheter	-1	-662 655	-5,0
Kalkylränta	%-enheter	0,5	-325 862	-2,5
Kalkylränta	%-enheter	-0,5	336 925	2,6
Direktavkastningskrav	%-enheter	0,5	-1 756 261	-13,3
Direktavkastningskrav	%-enheter	-0,5	2 934 143	22,3
Hyresvärde	%	2	312 996	2,4
Hyresvärde	%	-2	-312 999	-2,4
Drift- och underhållskostnad	%	10	-333 705	-2,5
Drift- och underhållskostnad	%	-10	333 727	2,5

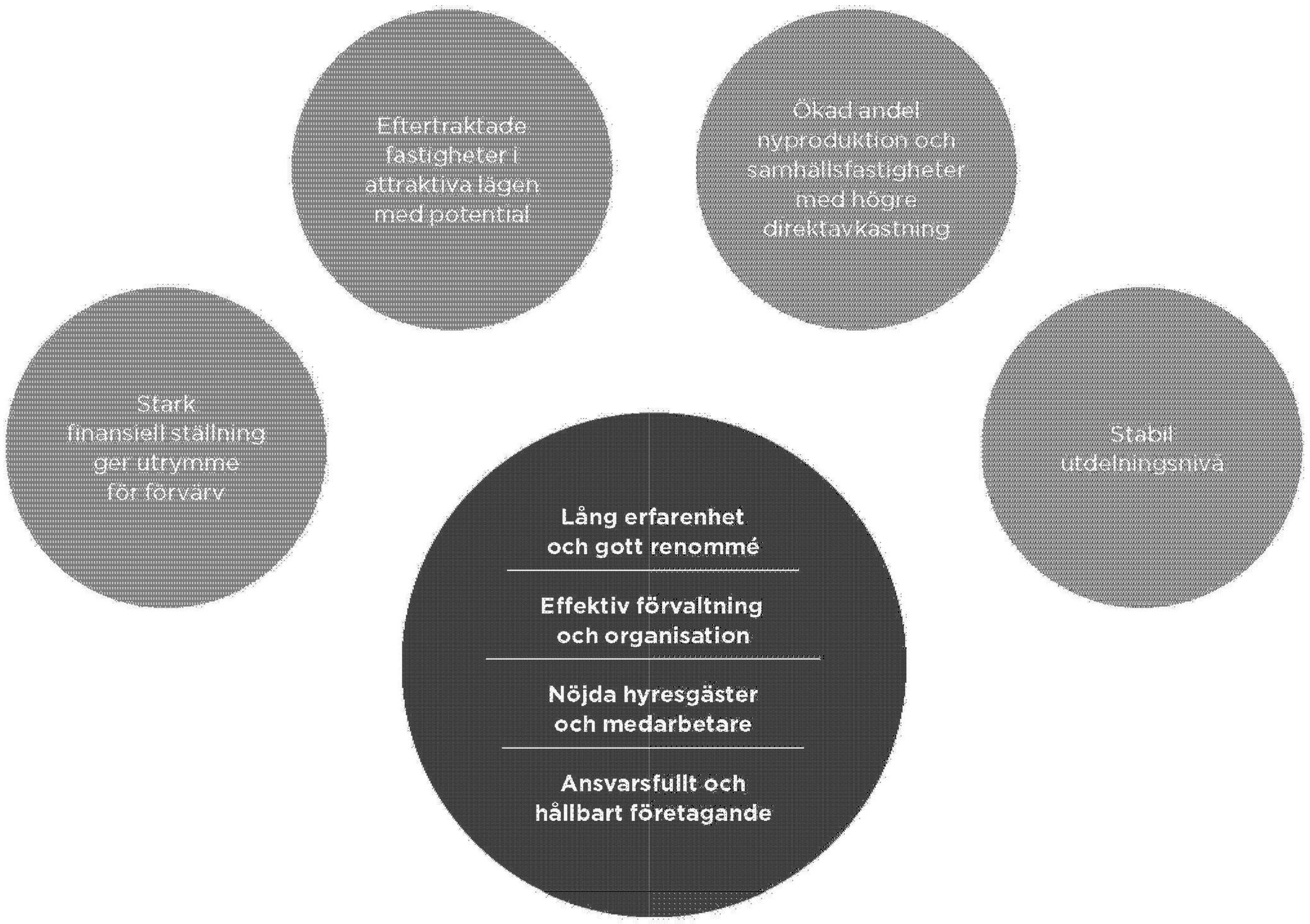
14,7 mdkr
Marknadsvärde
(inkl internt värderade)

13,2 mdkr
Marknadsvärde
(externt värderade)

Transaktion 09222115557483831268 Signerat I K, RHA, I H, CH, ..V, TE, PE, FH, MF

Hebas fastighetsbestånd rymmer 3 479 hyreslägenheter, 420 lägenheter inom äldreboenden och 349 lokaler. Läs mer om Hebas innehavsstrategi på sidan 41.

Heba som investering



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

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

Ökad andel nyproduktion och samhällsfastigheter med högre direktavkastning
Heba flyttar fram sina positioner inom nyproduktion och samhällsfastigheter. Den samlade investeringsvolymen för pågående hyresrätts- och äldreboendeprojekt är 2,1 mdkr. Projekten som färdigställs från 2022 och framåt kommer att generera ett driftöverskott om cirka 130 mkr per år. Antalet geografiska områden inom Stockholmsregionen och Mälardalen ska öka. Efterfrågan på samhällsfastigheter ökar stadigt, bland annat för att Sveriges befolkning blir allt äldre. Heba har som mål att öka andelen samhällsfastigheter i beståndet från 10 till 20 procent till år 2025.

Stark finansiell ställning och kostnadseffektiv upplåning ger utrymme för lönsam tillväxt
Hebas underliggande stabila kassaflöde, goda finansiella ställning, att bolaget är börsnoterat, har en god kreditrating samt har tillgång till fler kostnadseffektiva finansierings-alternativ än tidigare gör att Heba kan fortsätta sin expansion utan att målet om att ha en belåningsgrad som understiger 50 procent begränsar tillväxtambitionerna.

Stabil utdelningsnivå
Hebas tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. Företagets mål är att aktieutdelningen ska vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt. De senaste fem åren har aktieutdelningen varit mellan 68–73 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

Transaktion 09222115557465831358 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PE, FH, MF

Hebas aktie

Aktiekapitalet per den 31 december 2021 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 7 990 320 A-aktier och 74 569 680 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 4 159 stycken. De tio största aktieägarna representerade 65 procent av kapitalet, det vill säga ägarandelen, och 72 procent av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 31,79 procent av kapitalet och 16,98 procent av rösterna. De utländska ägarna svarade för 3,68 procent av kapitalet och 1,97 procent av rösterna.

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

För verksamhetsåret 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 1,60 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,0 procent baserat på börskursen den 31 december 2021. Beslutar årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut den 5 maj 2022 med avstämningsdag den 2 maj 2022.

Substansvärde (NAV)
Substansvärde per aktie beräknas till 111,46 (91,95) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Aktiens utveckling
Hebaaktiens utveckling från 2012, visas i diagrammet på sidan 59.

Data per aktie (efter split 2:1)

Belopp i kr/aktie	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat före skatt	21,48	11,02	9,45	8,77	5,71
Resultat efter skatt	17,87	8,70	8,77	7,92	4,46
Kassaflöde	2,82	2,27	2,09	2,06	2,09
Eget kapital	90,76	74,19	66,69	59,02	52,00
Fastigheternas bokförda värde	177,73	145,91	122,76	116,95	106,24
Utdelning (2021 förslag)	1,60	1,30	1,20	1,10	0,90
Börskurs den 31 december	157,60	114,50	86,20	63,75	55,38
P/E tal I	7,3	10,4	9,1	7,3	9,7
P/E tal II	8,8	13,2	9,8	8,1	12,4
Totalavkastning, %	38,8	34,2	36,9	16,7	-1,2

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

Transaktion 09222115557465831558 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PF, FH, MF

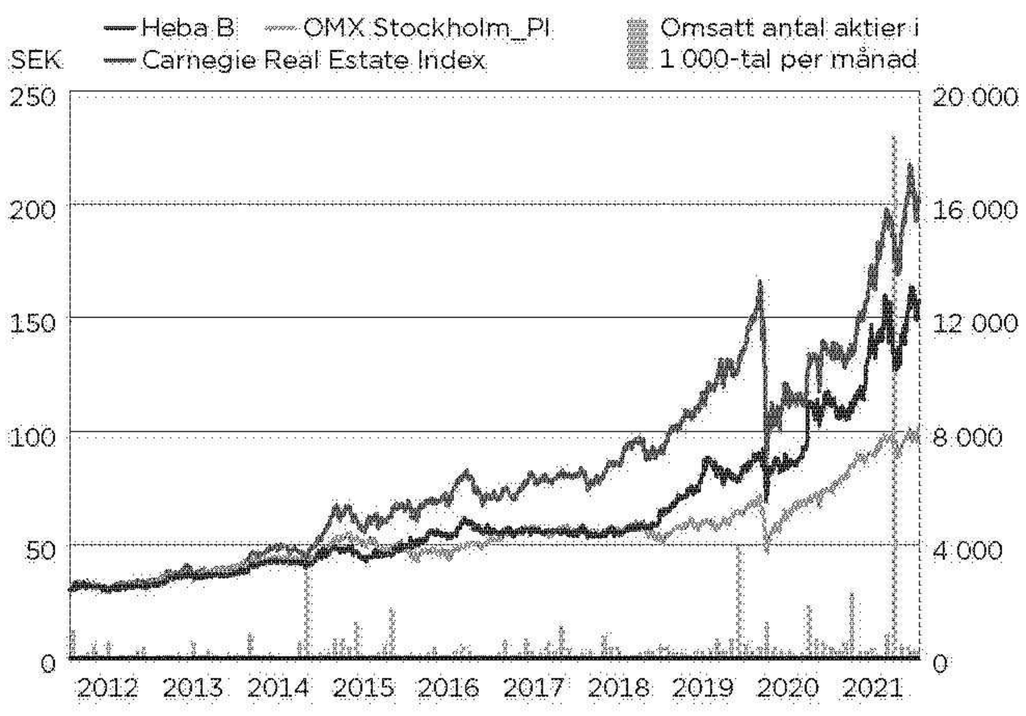
De största aktieägarna per 31 december 2021

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Summa	Ägarandel %	Röstandel %
Nordea Bank ABP		15 987 625	15 987 625	19,36	10,35
Härnblad Birgitta	2 230 320	8 029 968	10 260 288	12,43	19,64
Ericsson Charlotte	974 160	4 314 372	5 288 532	6,41	9,10
Holmbergh Christina	924 160	3 909 804	4 833 964	5,86	8,51
Eriksson Anders	914 160	3 584 423	4 498 583	5,45	8,24
Ericsson Ulf		3 200 000	3 200 000	3,88	2,07
Sundström Dödsbo, Margareta	953 520	1 945 980	2 899 500	3,51	7,43
Didner and Gerge Småbolag		2 863 542	2 863 542	3,47	1,85
Spiltan Aktiefond stabil		2 197 303	2 197 303	2,66	1,42
Vogel Johan	298 800	1 497 040	1 795 840	2,18	2,90
Vogel Anna	298 800	1 481 040	1 779 840	2,16	2,89
Andersson Rolf H		1 645 800	1 645 800	1,99	1,07
Danielsson Steve	309 680	966 720	1 276 400	1,55	2,63
BNY Mellon SA/NV		1 194 746	1 194 746	1,45	0,77
Livförsäkringsbolaget Skandia		1 031 583	1 031 583	1,25	0,67
Nordea Bank ABP, securities lending		1 000 000	1 000 000	1,21	0,65
SEB Investment Management		968 022	968 022	1,17	0,63
Sundström Maria		795 700	795 700	0,96	0,52
Georgsson Charlotta		780 000	780 000	0,94	0,50
The Northern Trust Company		743 206	743 206	0,90	0,48
Totalt största aktieägare	**6 903 600**	**58 136 874**	**65 040 474**	**78,78**	**82,33**
Summa övriga	1 086 720	16 432 806	17 519 526	21,22	17,67
Totalt	**7 990 320**	**74 569 680**	**82 560 000**	**100,00**	**100,00**

Aktiernas fördelning per 31 december 2021

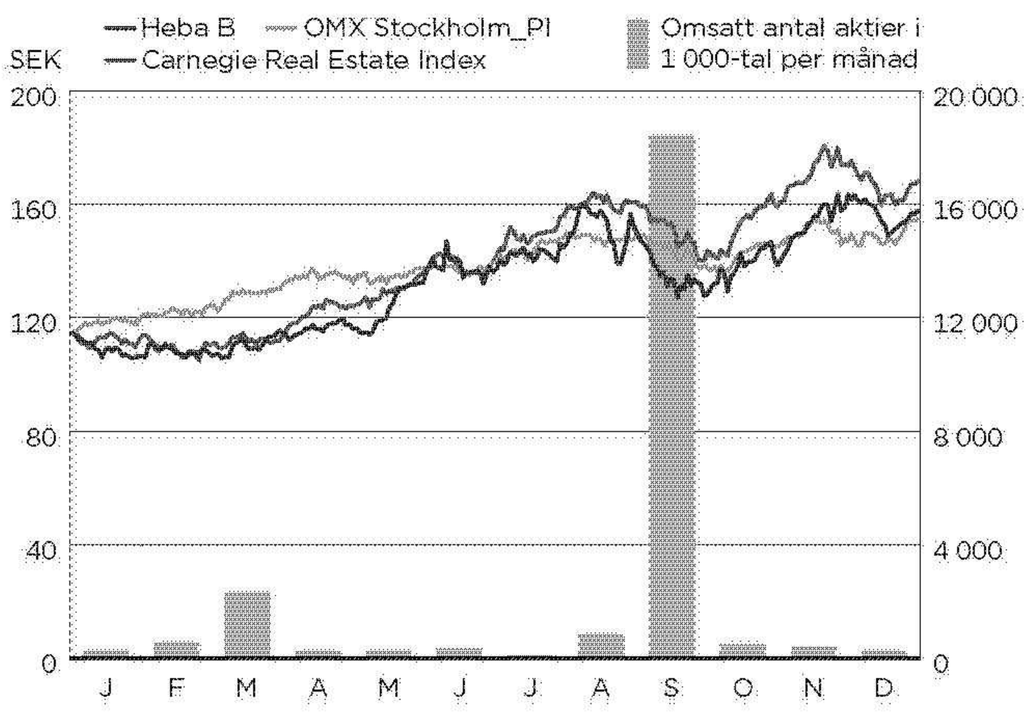
	Antal ägare	Andel i %	Antal aktier	Andel i %
1–500	2 922	70,26	249 292	0,30
501–1 000	303	7,29	235 984	0,29
1 001–2 000	244	5,87	368 853	0,45
2 001–5 000	299	7,19	960 810	1,16
5 001–10 000	145	3,49	1 066 278	1,29
10 001–20 000	77	1,85	1 101 118	1,33
20 001–50 000	67	1,61	2 277 019	2,76
50 001–100 000	41	0,99	3 037 419	3,68
100 001–500 000	40	0,96	8 590 775	10,41
500 001–1 000 000	6	0,14	4 833 066	5,85
1 000 001–5 000 000	12	0,29	28 302 941	34,28
5 000 001–10 000 000	1	0,02	5 288 532	6,41
10 000 001–	2	0,05	26 247 913	31,79
Totalt	**4 159**	**100,00**	**82 560 000**	**100,00**

Heba B, 1 januari 2012 till 31 december 2021



Källa: WebfinancialGroup

Heba B, 1 januari – 31 december 2021



Källa: WebfinancialGroup

Transaktion 09222115557465831368 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PF, FH, MF

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 2021 uppgick Hebas tillgångar till 15 515,7 (12 775,8) mkr och finansieras dels genom eget kapital på 7 492,8 (6 124,9) mkr, dels skulder på 8 022,9 (6 650,9) mkr, varav 6 025,0 (4 915,0) 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 2022 erhöll Heba en long-term issuer credit rating med betyget BBB+, Stable outlook, av Nordic Credit Rating. Detta är en förändring från Hebas tidigare ratingbetyg A– Negative outlook. Heba har totalt emitterat 2 000 mkr gröna obligationen varav samtliga obligationer har erhållit en senior unsecured issue rating med betyget BBB+ från Nordic Credit Rating.

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 6 025,0 (4 915,0) mkr motsvarande 41,1 (40,8) procent av fastigheternas marknadsvärde.

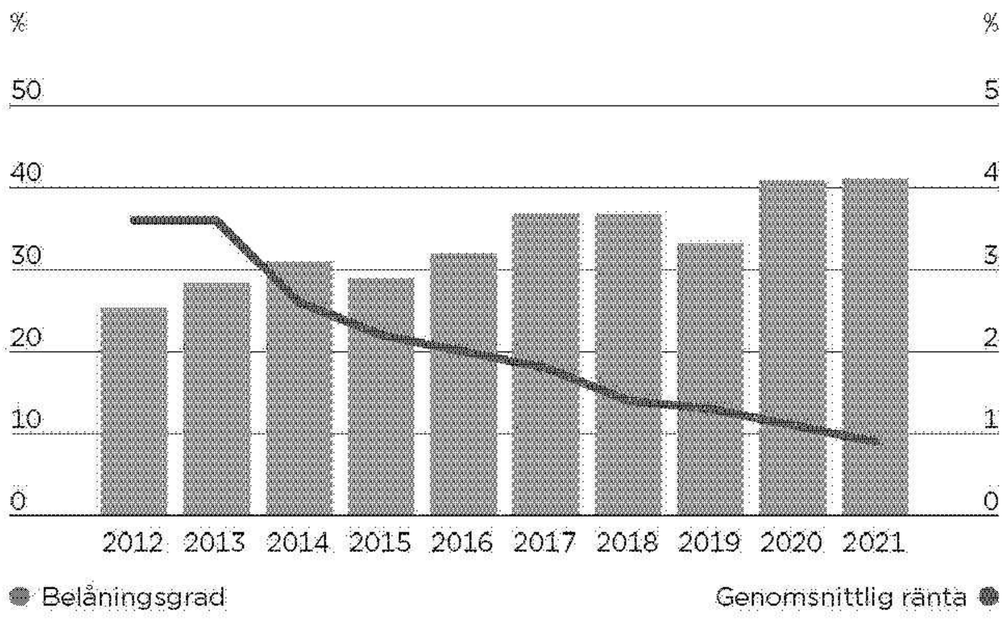
Den genomsnittliga räntan var vid årsskiftet 0,93 (1,15) procent. Lånen är fördelade mellan tre av landets största banker med vilka mycket goda och förtroendefulla relationer byggts upp. Som säkerhet för lånen lämnar Heba pantbrev med betryggande inomlägen. För att begränsa ränteriskerna har rörlig ränta på underliggande lån bundits med hjälp av räntederivat. Totalt har Heba tecknat ränteswappar om 2 050,0 (1 650,0) mkr vid helårsperiodens utgång, varav 200,0 mkr avser räntederivat med startdatum 2023 och 2024. Utestående företagscertifikat uppgår till 1 475 (1 600) 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 2021 framgår av tabeller på sidan 61.

Belåningsgrad
Belåningsgraden var vid årsskiftet 41,1 (40,8) 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 framöver har möjlighet att fortsätta ge ut obligationer på kapitalmarknaden och det gröna ramverket ger dessutom Heba möjligheten att ge ut gröna obligationer samt certifikat.

Transaktion 09222115557465831368 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, IF, PE, FH, MF

Kapitalstruktur

mkr	2021	2020
Ej räntebärande skulder	287,9	269,2
Räntebärande skulder	6 025,0	4 915,0
Räntederivat	-0,9	54,8
Uppskjuten skatteskuld	1 710,0	1 411,9
Eget kapital	7 492,8	6 124,9
Summa skulder och eget kapital	**15 514,8**	**12 775,8**

Räntebindningsstruktur 2021-12-31

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
1 år	2 925,0	0,89	48
2 år	170,0	1,03	3
3 år	370,0	0,22	6
4 år	100,0	0,97	2
5 år	400,0	1,02	7
6–7 år	550,0	0,91	9
8–10 år	1 510,0	1,14	25
Summa	**6 025,0**	**0,93**	**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.

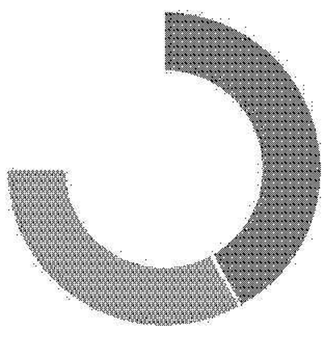
Genomsnittlig räntebindningstid är 3,4 (3,4) år.

Kapitalbindningsstruktur 2021-12-31

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4000,0	1 475,0
< 1 år	260,0	260,0
1–2 år	1 382,0	642,0
2–3 år	2 180,0	880,0
3–4 år	350,0	350,0
4–5 år	950,0	950,0
6–7 år	200,0	0,0
8–10 år	1 468,0	1 468,0
Summa	**10 790,0**	**6 025**

Genomsnittlig kapitalbindningstid är 4,3 (4,0) år.

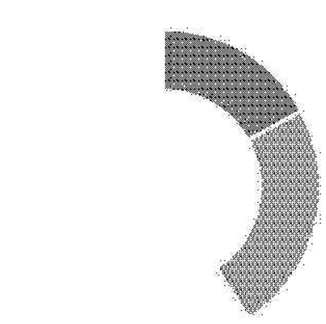
Finansiering



- Banklån **42%**
- Obligationer **33%**
- Certifikat **25%**

Räntebärande skulder 6 025 (4 915) mkr.
Belåningsgrad 41,1 (40,8) %.

Andel säkerställd upplåning i förhållande till totala fastighetsvärden



- Säkerställd andel **17%**
- Icke säkerställd andel **24%**
- Obelånad andel **59%**

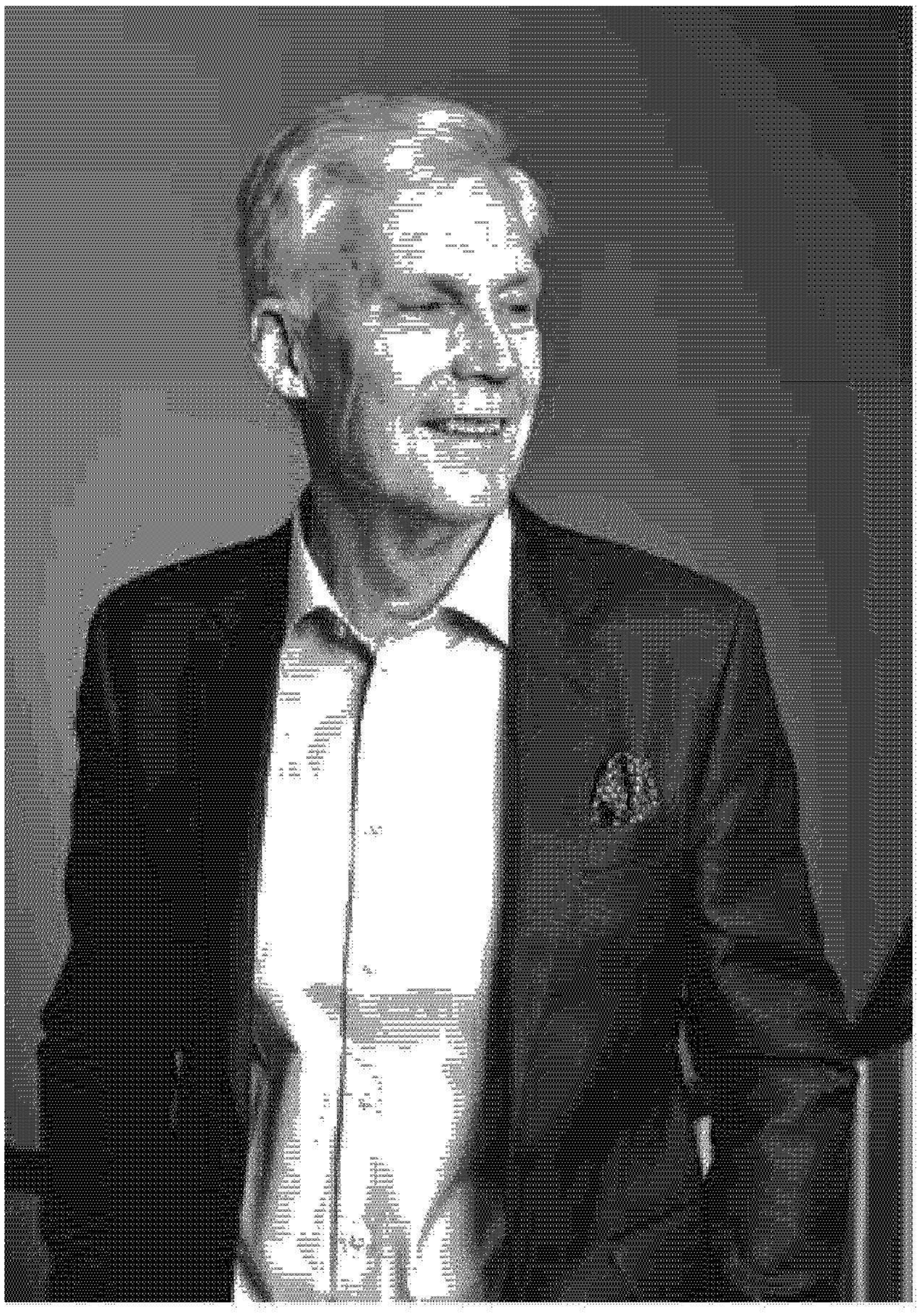
Transaktion 09222115557165831558 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PE, FH, MF

Bolags-styrning

Ordföranden har ordet

Hebas aktieägare har haft anledning att glädjas åt en mycket positiv utveckling av bolagets aktiekurs under 2021. Aktiekurser drivs mycket av aktiemarknadens förväntningar på ett bolags utveckling. Heba verkar inom två fastighetssegment, bostäder och samhällsfastigheter, som båda haft en kraftig värdeutveckling under de senaste åren. Behovet och efterfrågan av nya bostäder och samhällsfastigheter kommer med all sannolikhet ligga fast under lång tid framåt, även om konjunkturen skulle bromsa in och räntorna höjas som en följd av högre inflation.

”Hållbar strategi ger utdelning”



Heba har visat på en mycket positiv resultattillväxt, etablerat sig på nya geografiska marknader och skapat flera nya byggrätter. Jag är stolt över att Hebas aktiekurs under min tid som styrelseordförande, som började 2018, utvecklats mycket gynnsamt och att vi varje år kunnat höja aktieutdelningen. Den goda utvecklingen gör också att förväntningarna på Heba har ökat. Det är förväntningar som delas av styrelsen och bolagets ledning.

Starka finanser för tillväxt och geografisk expansion

För att optimera tillväxten har vi i styrelsen sedan några år tillbaka justerat måltalen avseende soliditet och belåningsgrad samt definierat Mälardalen som ett tillväxtområde. Det har lagt grunden för Hebas fortsatta expansion som företagsledningen har levererat på.

Heba har tre olika finansieringskällor: bank, företagscertifikat och gröna företagsobligationer. Vi har en genomsnittlig ränta på under 1 procent på våra lånengagemang. Samtidigt har vi fått en flexibilitet i vår finansiering som ger bolaget goda förutsättningar att fortsätta växa.

Tradition av långsiktighet och hållbarhet

Heba är i grunden ett byggmästarföretag, med ättlingar till grundarna som fortfarande är aktiva storägare i bolaget. Hållbarhet, långsiktighet och kvalitetsmedvetenhet är ledord för Heba, och har så varit sedan bolaget grundades 1952. Emellertid har hållbarhetsarbetet tagit ett stort steg framåt under de senaste åren tack vare en mycket engagerad företagsledning. Styrelsen har fastställt de målområden som är viktiga för Hebas hållbarhetsarbete. För att nå de uppsatta målen har vi etablerat en struktur och ett arbetssätt som inkluderar samtliga medarbetare.

Jag bedömer att vi ligger långt fram i vårt hållbarhetsarbete vilket bland annat bekräftas genom certifieringen av vårt gröna ramverk. Det innebär att Heba har rätten att emittera gröna obligationer och att vår fastighetsförvaltning är på god väg att bli klimatneutral.

Jag noterar med tillfredställelse att både kund- och medarbetarenkäten för år 2021 visar på mycket goda resultat vad gäller trivsel med Heba som hyresvärd och arbetsgivare. Detta under en tid då pandemin har härjat som mest. Hebas medarbetare har gjort ett fantastiskt gott arbete trots besvärliga tider.

Utmaningar källa till nya lärdomar

Även styrelsens arbete har präglats av pandemin. I Hebas styrelse är vi sex personer som representerar olika erfarenheter och kompetenser, med tonvikt på djupt och brett kunnande inom fastighet, finans och juridik. Till följd av pandemin genomfördes flertalet av bolagets styrelsemöten digitalt under 2021. Det har gått över förväntan med de digitala verktyg som videokonferenser innebär. Dock finns det nyanser som går förlorade när man inte ses fysiskt. Min förhoppning är att vi kan återgå till en mer normal situation för styrelsearbetet när möjligheterna ges och pandemin ebbar ut. Lärdomar vi dragit när vi mötts på distans tar vi med oss framöver. Styrelsen kommer framgent att kombinera fysiska och digitala möten för att öka flexibiliteten och effektiviteten i styrelsearbetet.

Jag vill runda av med att tacka er aktieägare för ert förtroende. Min förhoppning är att Heba ska fortsätta att tjäna er väl. Jag ser fram emot verksamhetsåret 2022 då Heba dessutom fyller 70 år.

Lennart Karlsson
Styrelseordförande Heba

Transaktion 09222 ... Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PE, FH, MF

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 bolagsstyrnings-rapportering.

Detta är Hebas bolagsstyrningsrapport enligt Kodens och ÅRL:s regelsystem avseende verksamhetsåret 2021.

Bolaget har avvikit från punkt 1:4 i Svensk Kod för Bolagsstyrning som föreskriver att protokoll från bolagets årsstämma ska justeras av aktieägare eller ombud för aktieägare som inte är styrelseledamot eller anställd i bolaget. Anledningen till avvikelsen är att årsstämman har hållits utan fysisk närvaro på grund av coronapandemin och enbart aktieägare som är anställda i bolaget haft insyn i bolagets verkställande av stämman. Bolagsstämman beslutade därför efter förslag från styrelsen att protokollet från årsstämman 29 april 2021 skulle justeras av två aktieägare som är anställda i bolaget.

Aktieägare

Hebas B-aktie är sedan 1994 börsnoterad. Hebas aktiekapital uppgår till 34 400 000 kr fördelat på 74 569 680 B-aktier med en röst vardera och 7 990 320 A-aktier med 10 röster vardera. Det totala antalet aktier är 82 560 000. Kvotvärdet per aktie är 0,42.

Vid årsskiftet 2021/2022 hade Heba 4 159 aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna 2021/2022 framgår av sidan 59 i den tryckta årsredovisningen. Institutioner svarade för 31,79 procent av aktieägandet avseende kapitalet och 16,98 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 Birgitta Härnblad och Nordea Bank AB. Birgitta Härnblads aktieinnehav representerar 19,64 procent av rösterna i bolaget och Nordea Bank AB 10,35 procent.

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.

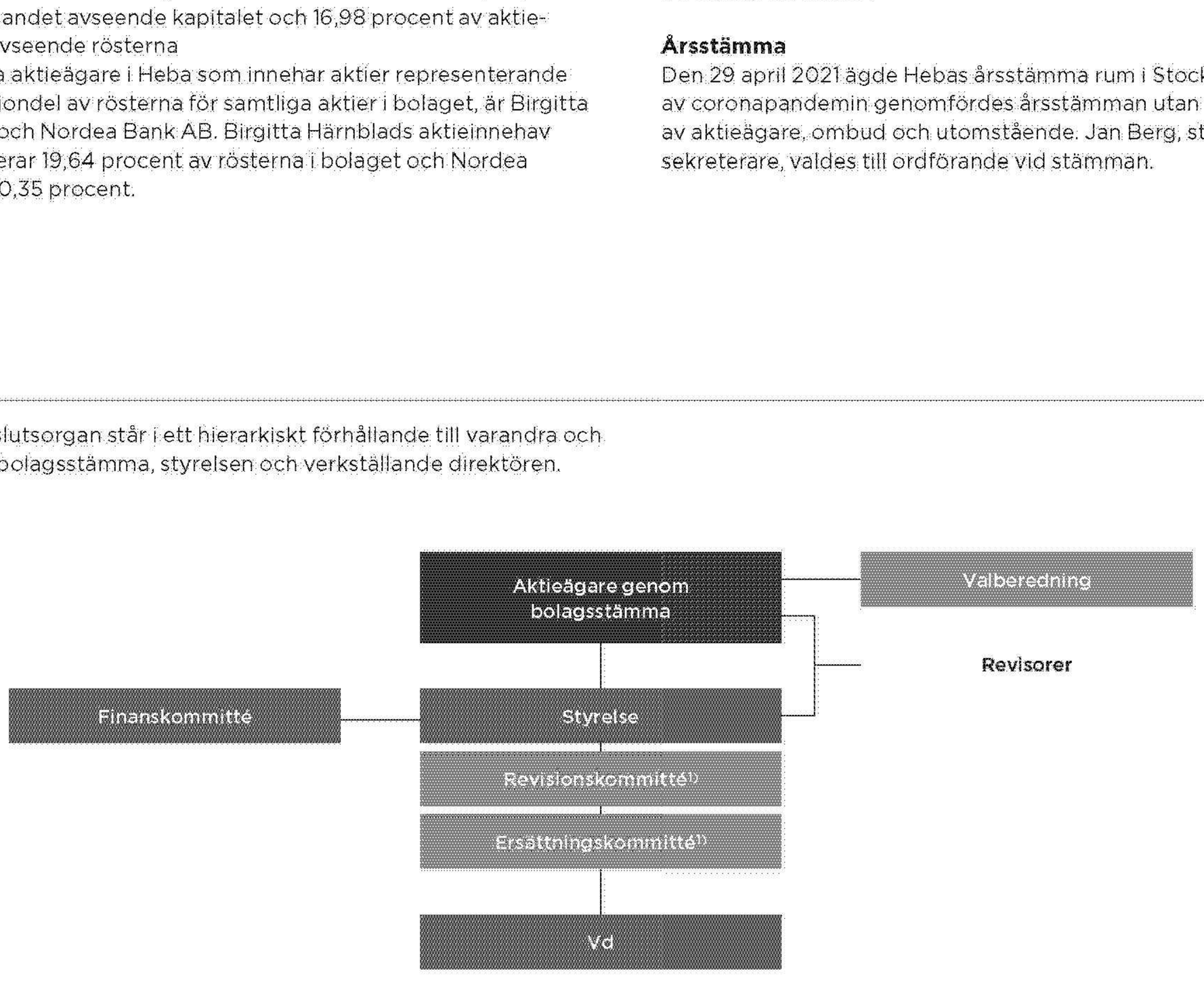
Hebas aktier är fördelade på serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie till en röst. I bolagsordningen finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, innebärande i huvudsak att om A-aktier överlåts till någon som inte är A-aktieägare, ska aktien (dock med vissa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

Årsstämma

Den 29 april 2021 ägde Hebas årsstämma rum i Stockholm. Till följd av coronapandemin genomfördes årsstämman utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud och utomstående. Jan Berg, styrelsens sekreterare, valdes till ordförande vid stämman.

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



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

Transaktion 09222115557465831658 Signerat IK, RHA, LH, CH, JV, TF, PE, FH, MF

Röstning ägde rum via poströstning och de röstberättigade vid årsstämman representerade 59,6 procent av röstetalet och 45,8 procent av kapitalet för samtliga aktier i bolaget. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädda aktier. Aktieägare hade möjlighet att ställa frågor brevledes eller via mejl till styrelsen senast 10 dagar före stämman och svar meddelas på bolagets hemsida 5 dagar före stämman. Samma dag som årsstämman hölls genomförde bolaget en webb-sändning där styrelsens ordförande och vd kommenterade verksamhetsåret 2021 och delårsrapporten för första kvartalet 2022. Vidare gavs svar på frågor som inkommit från aktieägare avseende olika ärenden på årsstämman.

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

Stämman beslöt bland annat:

- att fastställa utdelningen till 1,30 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Christina Holmbergh, Rolf H Andersson, Lena Hedlund, Tobias Emanuelsson och Johan Vogel;
- att till ordförande i styrelsen omvälja Lennart Karlsson;
- att styrelsearvode skulle utgå med 450 000 kr till styrelsens ordförande och 210 000 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 till ledamöter av valberedning inför årsstämman 2022 utse Lennart Karlsson, Sören Härnblad, Charlotte Ericsson och Leif Mellqvist;

Valberedning

Årsstämman 2021 beslöt att utse en valberedning bestående av Lennart Karlsson (styrelsens ordförande), Sören Härnblad, Charlotte Ericsson och Leif Mellqvist. 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 2022. I kallelsen till årsstämman 2022 presenteras valberedningens förslag i nyss nämnda frågor. Valberedningen har inte funnit anledning att föreslå någon förändring av instruktionen för valberedningen.

Ordförande i valberedningen är Sören Härnblad. Samtliga ledamöter i valberedningen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen förutom Lennart Karlsson som är beroende av bolaget (tidigare vd för bolaget). Sören Härnblad är beroende i förhållande till en av bolagets större aktieägare (Birgitta Härnblad). 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 sex (6) ledamöter valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets nuvarande verkställande direktör ingår inte i styrelsen. Styrelsens ledamöter har en lång och varierande erfarenhet från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt kunnande som fastighetskunnande, förvaltningskunnande och juridiskt kunnande samt redovisningskompetens. Samtliga ledamöter har erfarenhet av styrelsearbete i noterat bolag. Samtliga styrelseledamöter har genomgått Stockholmsbörsens utbildning för styrelseledamöter. Styrelsens ledamöter med uppgifter enligt punkten 2.6 i Koden presenteras på sidan 67 i den tryckta årsredovisningen och på bolagets hemsida. Styrelsens ordförande och tidigare vd Lennart Karlsson, är beroende i förhållande till bolaget men oberoende av större aktieägare. Johan Vogel är beroende i förhållande till större aktieägare (Birgitta Härnblad) men oberoende av bolaget. Samtliga övriga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

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

Under 2021 har styrelsen haft 12 möten varav 10 digitala möten, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Alla ledamöter har varit närvarande vid samtliga möten förutom en ledamot som var frånvarande vid ett tillfälle.

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

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

Styrelsen fastställde vid ett möte i augusti 2021 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 2021 publicerades den 10 februari 2022 och delårsrapporter har under 2021 publicerats 28 april, 15 juli och 28 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 icke oväsentlig del har också ägnats åt utveckling av bolagets hållbarhetsarbete. Frågor angående pandemins påverkan på bolagets verksamhet och åtgärder för att minimera smittspridning har även behandlats av styrelsen.

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.

Transaktion 09222 [illegible] Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PF, FH, MF

Finanskommitté
Styrelsen har utsett en finanskommitté bestående av styrelsens ordförande, Lennart Karlsson, Lena Hedlund och Christina Holmbergh. Finanskommittén svarar för bevakning och rapportering till styrelsen avseende utvecklingen inom den finansiella marknaden. Finanskommittén lämnar rekommendationer till styrelsen som fattar beslut om val av strategi och planering av bolagets långsiktiga och kortsiktiga finansiering. Finanskommittén har haft tre enskilda sammanträden under 2021 samt har sinsemellan haft telefonkontakt och underhand sammanträffat med verkställande direktören och bolagets CFO samt rapporterat sina bedömningar och rekommendationer i samband med bolagets styrelsesammanträden.

Verkställande direktör
Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sidan 68 i den tryckta årsredovisningen samt på bolagets hemsida. Ersättning till verkställande direktören framgår av not 8 sid 88 i den tryckta årsredovisningen.

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

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

Revisor
Vid årsstämman i maj 2021 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden till och med årsstämman 2022. Ansvarig revisor är auktoriserade revisorn Fredrik Hävrén. Revisorn har inga uppdrag i andra företag som påverkar hans oberoende som revisor i Heba.

Ersättning till revisorn framgår av not 10 sidan 89 i den tryckta årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557465883636 Signerat IK, RHA, LH, CH, JV, TF, PE, FH, MF

Styrelse

1. 2. 3. 4. 5. 6.

Lennart Karlsson (1)
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:
50 000 B-aktier.
Aktieinnehav inklusive närstående:
80 000 B-aktier.
Ordföranden är beroende i förhållande till bolaget.

Christina Holmbergh (2)
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:
924 160 A-aktier, 3 909 804 B-aktier
Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Johan Vogel (3)
Styrelseledamot sedan 2018
Täby, född 1974
Nuvarande befattning: Fastighetsmäklare och delägare i Sjönära Fastigheter AB och Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Sjönära Fastigheter AB, Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB och Mirmor Holding AB och dess fastighetsägande dotterbolag.
Utbildning: Fastighetsmäklare.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
298 800 A-aktier, 1 497 040 B-aktier.
Beroende i förhållande till större aktieägare men oberoende av bolaget.

Tobias Emanuelsson (4)
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.

Rolf H Andersson (5)
Styrelseledamot sedan 2003
Stockholm, född 1950
Nuvarande befattning: Egen företagare i fastighetsbranschen.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i bl a Bro Byggnads AB.
Utbildning: Byggnadsingenjör.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
1 645 800 B-aktier.
Aktieinnehav inklusive närstående:
2 047 800 B-aktier.
Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Lena Hedlund (6)
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:
22 330 B-aktier.
Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Henrik Fernström (1)
Fastighetsutvecklingschef
Född 1984
Anställd sedan 2017
Tidigare anställningar:
CA Fastigheter AB, Locum AB.
Tidigare ledande befattningar:
Projektchef Nya Södertälje Sjukhus, Locum.
Utbildning: Byggnadsingenjör.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 200 B-aktier

Ulrika Thorildsson (2)
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: 400 B-aktier

Eva Wase (3)
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: 100 B-aktier

Hanna Franzén (4)
Ekonomichef
Född 1977
Anställd sedan 2019
Tidigare anställningar: Magnolia Bostad, Kungsleden, GE Real Estate.
Utbildning: Civilekonom.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 214 B-aktier

Patrik Emanuelsson (5)
Vd
Född 1966
Anställd sedan 2017
Tidigare anställningar: Vice vd Svenska Bostäder, vd Locum, vd Micasa Fastigheter.
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Södersjukhuset AB, Danderyds sjukhus AB, Södertälje sjukhus AB.
Utbildning: Studier vid Militärhögskolan och IHM.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 14 000 B-aktier

Sanna Göthlin (6)
Affärsutvecklare, ledningsstöd, fr o m 1 mars 2022 hållbarhetschef
Född 1993
Anställd sedan 2020
Tidigare anställningar: Ernst&Young.
Utbildning: Fastighet och Finans.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 103 B-aktier

Revisor
Ernst & Young AB, vald 2011
Huvudansvarig revisor:
Fredric Hävrén. Född 1971
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

1. 2. 3. 4. 5. 6.

Ledning

Finansiella rapporter och noter

Innehåll

Förvaltningsberättelse		71
Rapport över totalresultat, koncernen		74
Rapport över finansiell ställning, koncernen		76
Förändring av eget kapital, koncernen		78
Rapport över kassaflöden, koncernen		78
Resultaträkning, moderbolaget		79
Rapport över totalresultat, moderbolaget		79
Balansräkning, moderbolaget		80
Förändring av eget kapital, moderbolaget		81
Kassaflödesanalys, moderbolaget		81
Not 1	Allmän information	82
Not 2	Redovisningsprinciper	82
Not 3	Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	85
Not 4	Rapportering per segment	87
Not 5	Hyresintäkter	88
Not 6	Hyresintäkter per kontraktsgrupp	88
Not 7	Driftkostnader	88
Not 8	Anställda och personalkostnader	88
Not 9	Nyttjanderättstillgångar och leasingavtal	89
Not 10	Central administration	89
Not 11	Resultat fastighetsförsäljning	89
Not 12	Finansiella intäkter	89
Not 13	Räntekostnader	90
Not 14	Värdeförändringar	90
Not 15	Bokslutsdispositioner	90
Not 16	Skatt	90
Not 17	Balanserade utgifter dataprogram	91
Not 18	Förvaltningsfastigheter	91
Not 19	Inventarier	92
Not 20	Andelar i intresseföretag	92
Not 21	Finansiella anläggningstillgångar	92
Not 22	Aktier i dotterföretag	93
Not 23	Långfristiga fordringar och skulder hos koncernföretag	93
Not 24	Hyresfordringar	94
Not 25	Övriga fordringar	94
Not 26	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94
Not 27	Likvida medel	94
Not 28	Eget kapital	95
Not 29	Obeskattade reserver	95
Not 30	Skulder	95
Not 31	Räntebärande skulder	95
Not 32	Övrig skuld	95
Not 33	Uppskjuten skatteskuld	96
Not 34	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96
Not 35	Ställda säkerheter för räntebärande skulder	96
Not 36	Finansiella instrument	97
Not 37	Tilläggsupplysningar till kassaflödet	97
Not 38	Förslag till vinstdisposition	97
Not 39	Händelser efter balansdagen	97
Förslag till vinstdisposition		98
Årsredovisningens undertecknande		99
Revisionsberättelse		100
Fem år i sammandrag		104

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamhetsbeskrivning och organisation
Heba äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholm innerstad, Söderort, Västerort, Norrort och Södertörn. Heba förvaltar även de helägda koncernföretagens samhällsfastigheter i Stockholm, Salem, Täby och Sollentuna. Två projektfastigheter är under uppförande, en fastighet i Norrtälje innehållandes hyresbostäder och ett äldreboende samt en fastighet i Enköping innehållandes hyresbostäder och trygghetsbostäder.

Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 69 (68) fastigheter, varav 61 fastigheter är bostadsfastigheter och 8 fastigheter är samhällsfastigheter i form av LSS- och äldreboende. Samtliga fastigheter är belägna i Storstockholm med närförorter. Av de 69 fastigheterna motsvarar två fastigheter projektfastigheter enligt ovan. Uthyrningsbar area är 267 627 (253 839) kvm innehållande 3 479 (3 372) bostäder och 358 (361) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per kvm är 1 631 (1 601) kr/kvm. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt låg.

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 449,6 (393,8) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 136,7 (120,3) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 228,9 (187,3) mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet är ett resultat av gjorda förvärv under 2020 i Silverdal, Täby Park, ungdomsboendet i Hökarängen och Österåker samt förvärv 2021 i Vallentuna, Norrtälje samt Enköping. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till –1,6 (0,0) mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 1 546,3 (722,9) mkr. Resultat före skatt uppgick till 1 773,7 (910,2) mkr eller 21,48 (11,02) kr/aktie och efter skatt till 1 475,2 (718,2) mkr eller 17,87 (8,70) kr/aktie.

Investeringar och försäljningar
Heba har den 8 oktober 2021 tecknat avtal med bolag kontrollerat av MAMA Management AB avseende förvärv av hyreslägenheter i Källberga. Affären genomförs genom en så kallad forward funding där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt. Fastigheterna består av 123 hyresrätter. Planerat tillträde är under mars 2022 och produktionsstart under kvartal två 2022. Planerat färdigställande är under kvartal 3 2023. Nedlagda kostnader uppgår till 0 mkr under 2021. Investeringen beräknas uppgå till cirka 306 mkr.

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

Heba har den 30 juni tecknat avtal med Bergsundetgruppen avseende förvärv av ett trygghetsboende och en bostadsfastighet i Enköping. Affären genomförs som en så kallad forward funding där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt med Lindbäcks Bygg AB. Trygghetsboendet består av 62 lägenheter och bostadsfastigheten av 92 hyresrätter. Tillträde har skett den 22 november 2021 och under december 2021 byggstartades projektet. Färdigställande är planerat till kvartal 3 2023. Nedlagda kostnader uppgår till 56,8 mkr under 2021. Investeringen beräknas uppgå till 307 mkr.

Heba har den 22 december 2020 tecknat avtal med Vallentuna Utvecklings AB avseende förvärv av ett äldreboende och en bostadsfastighet i Vallentuna. Affären genomförs som bolagsaffär där Heba tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna i samband med färdigställandet av projektet. Äldreboendet består av 60 lägenheter och bostadsfastigheten av 64 hyresrätter samt 15 garageplatser. Per den 1 juni har Heba tillträtt bolaget innehållandes äldreboendet och per den 16 augusti bolaget innehållandes bostadsfastigheten. Nedlagda kostnader uppgår till 406 mkr, varav 403 mkr under 2021.

Heba har den 9 april 2020 tecknat avtal med Slättö VI AB avseende förvärv i Norrtälje Hamn. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet. Byggnaden består av åtta huskroppar med fyra till sex våningar och totalt 143 hyreslägenheter, 535 kvm lokalyta samt 50 garageplatser. Tillträde skedde 26 oktober 2021. Nedlagda kostnader uppgår till 407,5 mkr, varav 307,5 mkr under 2021.

Heba har den 19 juni 2019 tecknat avtal med Magnolia Bostäder om uppförande av 84 hyreslägenheter och ett äldreboende med 80 lägenheter och 55 parkeringsplatser i Norrtälje Hamn samt ett äldreboende med 60 lägenheter och en förskola med fem avdelningar i Österåker. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolagen som tecknar ett totalentreprenadavtal med Credentia AB för projektet i Norrtälje Hamn och Consto Öst för projektet i Österåker. Färdigställande av toltalentreprenaderna planeras ske i början av 2022 för Norrtälje Hamn och för Österåker har det skett under våren 2021. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaden uppgår till cirka 706 mkr.

Per den 17 mars 2020 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Österåker. Nedlagda kostnader uppgår till 217,0 mkr, varav 36,7 mkr under 2021.

Per den 21 augusti 2019 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje Hamn. Nedlagda kostnader uppgår till 417,7 mkr, varav 200,4 mkr under 2021. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 484 mkr.

Under andra kvartalet tecknades avtal med Arbetarebostadsfonden om försäljning av tre fastigheter. Affären genomfördes som en bolagsaffär där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträde skedde 1 september 2021.

Under början av tredje kvartalet tecknades avtal med Fastighets AB Senator om försäljning av en fastighet. Affären genomfördes som en bolagsaffär där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheten. Frånträde skedde 19 november 2021.

Övriga nyinvesteringar under 2021 uppgår till 21,4 (47,6) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 283,6 (227,8) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under 2021 uppgår till 1 397,4 (1 270,2) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har investerats 7,2 (2,7) mkr.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

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

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

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

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

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

Finansiell ställning
Likvida medel uppgick till 158,9 (97,1) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 7 492,8 (6 124,9) mkr motsvarande en soliditet om 48,3 (47,9) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 232,7 (187,7) mkr. Räntebärande skulder ökade till 6 025,0 (4 915,0) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (140,0) mkr och 2 725,0 (1 615,0) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per räkenskapsårets utgång har Heba utestående certifikat om 1 475 (1 600) mkr. Heba har alltid likviditet eller outnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 0,93 (1,15) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 240 (1 840) mkr, varav 140 (140) mkr utgör outnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

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

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 785,3 (4 211,1) mkr. Moderbolaget har sedan tidigare ingått borgensåtagande för en kreditfacilitet om 400 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng och under året 720,5 mkr avseende Uppsala och Vårbergstoppen. Under kvartal två 2021 har moderbolaget ingått ytterligare ett borgensåtagande för kreditfaciliteter om 304,5 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Uppsala. I likhet med föregående år finns inga eventualförpliktelser, se även not 33.

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

Mer information om Hebas hållbarhetsarbete finns i Hållbarhetsredovisningen på sidorna 26–39 samt sidorna 106–114. 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, nivå Core.

Händelser efter räkenskapsårets utgång
I januari 2022 utökade Heba sitt obligationsprogram (MTN-program, medium term notes program) från en beloppsram på 2 000 mkr till 5 000 mkr. MTN-programmet innebär att Heba framöver har möjlighet att fortsätta ge ut obligationer på kapitalmarknaden och med Hebas gröna ramverk dessutom ge ut gröna obligationer. Under 2022 kommer Heba att arbeta för att bibehålla en låg andel säkerställda lån som inte överstiger 50 procent av den totala låneskulden enligt Hebas finansiella mål. Det nya investeringsbehovet 2022 planeras således att till övervägande del ske via upplåning på kapitalmarknaden, likväl planeras de banklån som förfaller under året att refinansieras genom kapitalmarknadsfinansiering.

Under mars 2022 erhöll Heba en long-term issuer credit rating med betyget BBB+, Stable outlook, av Nordic Credit Rating. Detta är en förändring från Hebas tidigare ratingbetyg A- Negative outlook.

Framtiden
Hebas avsikt är att fortsätta växa i Stockholmsregionen. Bolaget förutser också förbättrade möjligheter att utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet bland annat genom ett omfattande ROT-program. Heba planerar även att genom markförvärv eller markanvisningar genomföra nyproduktion av bostäder.

Moderbolaget
Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 226,9 (222,7) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 424,3 (51,2) mkr.

Fastighetsvärdering
Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december 2021 ett marknadsvärde om 14 673,1 mkr jämfört med 12 046,2 mkr vid föregående årsskifte. Koncernens samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats av Savills Sweden AB. Fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden har internvärderats. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

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

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,5 procent i innerstaden till 3,6 procent i Norrort. Värdeökningen totalt under januari–december uppgick till 12,4 (7,3) procent. Värdeökningen beror främst på en fortsatt hög efterfrågan och lägre avkastningskrav på bostadsfastigheter i Stockholmsregionen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av Hebas totala hyresintäkter kommer nästan 80 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga Hebas fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan. En procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar cirka 3,5 mkr.

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

Samtliga fastigheter 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 150 mkr.

Under februari 2020 drabbades världen av viruset covid-19. Världen upplever nu en situation som kommer påverka oss under lång tid framåt. För Hebas verksamhet är grunden långsiktighet, hållbarhet och trygghet – värderingar som blir ännu viktigare i osäkra tider. Heba har stabila hyresgäster och låg belåning. Bedömningen är att pandemin inte i något väsentligt har påverkat Hebas verksamhet under 2021.

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

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2021 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare:

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

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

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

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

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

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

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

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

Heba-aktien

Aktiekapitalet uppgår till 34 400 kkr, fördelat på 7 990 320 A-aktier och 74 569 680 B-aktier. Aktie tillhörande serie A medför rätt till tio röster och aktie tillhörande serie B medför rätt till en röst.

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

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

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

Hebas mål är att aktieutdelningen ska vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt. Vid bestämmande av utdelningen ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär. För verksamhetsåret 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 1,60 kr per aktie.

Hebas kapitalförvaltning

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

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

Finansiering sker i form av eget kapital, checkräkningskredit, banklån, företagscertifikat och obligationer. Eget kapital uppgick till 7 492,8 (6 124,9) mkr och räntebärande lån, obligationer och företagscertifikat uppgick till 6 025,0 (4 915,0) mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 48,3 (47,9) procent.

Enligt Hebas finanspolicy ska soliditeten inte understiga 40 procent.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i kkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	4, 5, 6	449 637	393 760
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	7, 8	-125 787	-109 654
Underhållskostnader		-5 065	-5 035
Fastighetsskatt		-5 829	-5 524
Driftöverskott		**312 956**	**273 547**
Central administration	8, 10	-37 201	-33 910
Resultat från andelar i intresseföretag	12	-841	-
Finansiella intäkter	12	18 704	4 343
Räntekostnader	13	-59 709	-51 793
Räntekostnad leasing	9	-4 986	-4 931
Förvaltningsresultat		**228 923**	**187 256**
Resultat fastighetsförsäljning		-1 577	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	1 490 633	743 750
Värdeförändring räntederivat	3, 14	55 704	-20 813
Resultat före skatt		**1 773 683**	**910 193**
Skatt på årets resultat	16	-298 494	-192 032
Resultat efter skatt		**1 475 189**	**718 161**
Summa totalresultat		**1 475 189**	**718 161**

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	17,87	8,70
Utdelning per aktie (2021 förslag), kr	1,60	1,30
Total utdelning (2021 förslag), kkr	132 096	107 328
Antal aktier vid periodens slut, tusental	82 560	82 560
Genomsnittligt antal aktier, tusental	82 560	82 560

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

KOMMENTARER, RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

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

	2021	Kr/kvm	2020	Kr/kvm
Bostäder	351 261		312 043	
Lokaler	91 049		73 564	
Garage och p-platser	11 842		10 833	
Outhyrt, interna kontrakt m m	-4 515		-2 680	
Summa hyresintäkter	**449 637**	**1 726**	**393 760**	**1 636**

Hyresvärdet för bostäder har ökat med 13 procent jämfört med föregående år. Ökningen är hänförlig till förvärv gjorda under året samt helårseffekten av förärv gjorda under 2020 och hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet.

Av hyresintäkterna kommer cirka 80 procent från bostadshyresgäster. Hyresvärdet för lokaler har ökat med 24 procent jämfört med föregående år. Ökningen är hänförlig till förvärv under 2021 av vårdboenden i Vallentuna och Österåker. Outhyrt motsvarar cirka 0,5 procent av hyresvärdet.

Driftkostnader
Driftkostnaderna uppgick totalt till 125 787 (109 654) kkr enligt nedanstående uppställning:

	2021	Kr/kvm	2020	Kr/kvm
Värmekostnader	19 920	76	19 284	80
Fastighetsadministration	35 676	137	28 221	117
Övriga driftkostnader[1)]	70 191	269	62 149	258
Summa driftkostnader	**125 787**	**482**	**109 654**	**456**

1) I övriga driftkostnader ingår kostnader för förluster på hyresfordran med 476 (944) kkr.

Fastighetsskatt
Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift uppgick till 5 829 (5 524) kkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 459 (1 429) 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 4 986 (4 931) kkr. Av bolagets 69 (68) fastigheter innehas 46 (44) med äganderätt och 23 (24) med tomträtt. För ytterligare information se not 9 Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld.

Central administration
Central administration avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 37 201 (33 910) kkr ingår bland annat ledningsfunktion, bolagskostnader (årsredovisning, börskostnader, styrelse etc).

Finansnetto
Finansnettot uppgick till -41 005 (-47 450) kkr, en minskning med 6,6 kkr. Minskningen beror på lägre genomsnittlig ränta.

Aktiverad räntekostnad avseende pågående ny och ombyggnadsprojekt uppgick till 3 886 (2 430) kkr. Uppgifter om Hebas lån och räntekostnader lämnas i not 3.

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet är 22,2 procent bättre än föregående år och uppgick till 228 923 (187 256) kkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Värdeökningen totalt under året uppgick till 21,8 procent. Värdeökningen beror främst på en fortsatt stark efterfrågan, lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter samt under året gjorda förvärv och investeringar i befintliga fastigheter.

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

Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på hyresfastigheter sträcker sig från 1,5 procent i Stockholms innerstad till 3,6 procent i Norrort. Se även marknadsvärderingen av Savills Sweden AB på sidan 55 samt not 18.

Värdeförändring räntederivat
Värdeförändring räntederivat uppgick till 55 704 (-20 813) kkr. Skulden har minskat jämfört med årsskiftet 2020/2021 till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Uppgift om Hebas derivatinstrument lämnas i not 3.

Resultat före skatt
Resultat före skatt uppgick till 1 773 683 (910 193) 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 -298 494 (-192 032) kkr. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser betald skatt och uppgick till -333 (-115) kkr.

Skattesatsen Heba använt är 20,6 procent.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i kkr	Not	31 Dec 2021	31 Dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	17	6 802	1 802
		6 802	**1 802**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	14 673 119	12 046 236
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	9	157 500	166 867
Inventarier	19	5 291	6 802
		14 835 910	**12 219 905**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i gemensamt styrda verksamheter	20	291	338
Finansiella anläggningstillgångar	21	458 433	334 392
Derivatintstrument	3	941	–
		459 665	**334 730**
Summa anläggningstillgångar		**15 302 377**	**12 556 437**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	24	2 059	2 188
Övriga fordringar	25	26 880	106 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	25 617	13 913
		54 556	**122 305**
Likvida medel	27	158 768	97 093
		158 768	**97 093**
Summa omsättningstillgångar		**213 324**	**219 398**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 515 701**	**12 775 835**

KOMMENTARER RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2021	2020
Bokfört värde vid årets början	12 046 236	10 135 300
Förvärv och nybyggnation	1 204 625	939 513
Investeringar i befintliga fastigheter	285 789	227 673
Försäljningar	-354 164	–
Värdeförändring	1 490 633	743 750
Bokfört värde vid årets slut	**14 673 119**	**12 046 236**

Fastighetsinvesteringarna under året uppgick till 1 490 414 (1 167 186) kkr varav 1 204 625 (939 513) kkr avser förvärv och investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och 285 789 (227 673) kkr avser investeringar i befintliga fastigheter.

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd avser framför allt renoveringsarbete.

Fastighetsbeståndet fördelat per område:

Område	2021-12-31	Kr/kvm
Innerstaden	1 918 548	71 500
Söderort	4 631 918	48 300
Västerort	1 036 285	51 200
Norrort	4 827 863	63 800
Södertörn	2 258 505	46 200
Summa	**14 673 119**	**54 900**

Samtliga förvaltningsfastigheter har externvärderats av Savills Sweden AB förutom fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden vilka har internvärderats. Se även sidorna 55–56 samt not 18.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Belopp i kkr	Not	31 Dec 2021	31 Dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 880	6 880
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		7 451 504	6 083 643
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**7 492 784**	**6 124 923**
Skulder			
Långfristiga skulder	30		
Långfristiga räntebärande skulder	31	4 290 000	2 294 000
Leasingskuld	9	157 500	166 867
Derivatinstrument	3	–	54 762
Uppskjuten skatteskuld	33	1 710 032	1 411 871
Summa långfristiga skulder		**6 157 532**	**3 927 500**
Kortfristiga skulder	30		
Leverantörsskulder		28 372	36 444
Kortfristiga räntebärande skulder	31	1 735 000	2 621 000
Övriga skulder	32	31 692	4 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	70 321	61 290
Summa kortfristiga skulder		**1 865 385**	**2 723 412**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 515 701**	**12 775 835**

Eget kapital
Det egna kapitalet ökade till 7 492 783 (6 124 923) kkr till följd av det positiva totalresultatet 1 475 190 (718 161) kkr minus årets utbetalda utdelning om 107 328 (99 072) kkr eller 1,30 (1,20) kr/aktie. Soliditeten uppgick till 48,3 (47,9) procent och belåningsgraden till 41,1 (40,8) procent.

Räntebärande skulder
Räntebärande skulder ökade till 6 025 000 (4 915 000) kkr, varav 0 (0) kkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140 000 (140 000) kkr. Totalt löper 2 725 000 (1 615 000) kkr med rörlig ränta. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 4,3 (4,0) år. Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgår till 29 (53) procent. Bolags- och fastighetsförvärv har finansierats med banklån och kapitalmarknadsfinansiering i form av företagscertifikat. Närmare specifikation av Hebas finansiering redovisas i not 3.

Uppskjuten skatteskuld
Uppskjuten skatteskuld ökade till 1 710 032 (1 411 871) kkr. Ökningen beror i första hand på ökat marknadsvärde på förvaltningsfastigheterna. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp (20,6 procent) och beräknas med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändringar i uppskjuten skatteskuld påverkar inte kassaflödet.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i kkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	Eget kapital
Koncernen	28					
Ingående eget kapital 2020-01-01		**34 400**	**6 880**	**5 464 554**	**5 505 834**	**5 505 834**
Årets totalresultat				718 161	718 161	718 161
Transaktioner med ägare						
Utdelning				-99 072	-99 072	-99 072
Utgående eget kapital 2020-12-31		**34 400**	**6 880**	**6 083 643**	**6 124 923**	**6 124 923**
Ingående eget kapital 2021-01-01		**34 400**	**6 880**	**6 083 643**	**6 124 923**	**6 124 923**
Årets totalresultat				1 475 189	1 475 189	1 475 189
Transaktioner med ägare						
Utdelning				-107 328	-107 328	-107 328
Utgående eget kapital 2021-12-31		**34 400**	**6 880**	**7 451 504**	**7 492 784**	**7 492 784**

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i kkr	Not	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		312 956	273 547
Central administration		-37 201	-33 910
Avskrivningar		2 982	3 095
Övriga poster	37	170	-507
Erhållen utdelning Brandkontoret		1 118	1 541
Erhållna räntor		17 586	2 802
Betalda räntor		-67 332	-59 921
Betald skatt		-1 109	434
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**229 170**	**187 081**
Förändring kortfristiga fordringar		-22 354	20 477
Förändring kortfristiga skulder		25 895	-19 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**232 711**	**187 667**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	18	-1 397 415	-1 270 186
Investering i finansiella tillgångar		-25 003	-
Övriga investeringar		-7 171	-2 717
Försäljning av förvaltningsfastigheter		354 275	-
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		645	438
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 074 669**	**-1 272 465**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	31	3 180 000	2 294 581
Amortering av lån	31	-2 070 000	-738 581
Förändring av långfristiga fordringar		-99 038	-299 950
Utbetald utdelning		-107 328	-99 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**903 634**	**1 156 978**
Årets kassaflöde		**61 676**	**72 180**
Likvida medel vid årets början		97 093	24 913
Likvida medel vid årets slut		**158 768**	**97 093**

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	6	226 941	222 713
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	7, 8	-85 415	-76 207
Underhållskostnader		-3 966	-4 158
Fastighetsskatt		-3 482	-3 806
Tomträttsavgälder	9	-2 716	-2 742
Driftnetto		**131 362**	**135 800**
Avskrivningar på fastigheter		-23 838	-22 826
Bruttoresultat		**107 524**	**112 974**
Central administration	8, 10	-35 474	-32 676
Resultat fastighetsförsäljning	11	-15 045	-
Rörelseresultat		**57 005**	**80 298**
Finansiella intäkter	12	356 533	31 391
Räntekostnader	13	-44 947	-39 709
Värdeförändring derivatinstrument	14	55 704	-20 813
		367 290	**-29 131**
Resultat efter finansiella poster		**424 295**	**51 167**
Bokslutsdispositioner	15	2 992	-161
Skatt på årets resultat	16	-21 493	-10 735
ÅRETS RESULTAT		**405 794**	**40 271**

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i kkr	2021	2020
Årets resultat	405 794	40 271
Övrigt totalresultat	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	**405 794**	**40 271**

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Balansräkning, moderbolaget

Kkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter dataprogram	17	6 802	1 802
		6 802	**1 802**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	2 373 248	2 273 759
Inventarier	19	5 291	6 802
		2 378 539	**2 280 561**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	22	39 242	18 692
Finansiella derivatinstrument	23	941	–
Fordringar hos koncernföretag	23	3 793 796	2 586 101
Fordringar hos intresseföretag	23	11 605	–
		3 845 584	**2 604 793**
Summa anläggningstillgångar		**6 230 925**	**4 887 156**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar	24	1 168	1 153
Fordringar hos koncernföretag	25	22 160	–
Övriga fordringar	25	3 231	2 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	11 419	8 621
		39 978	**12 048**
Likvida medel	27	158 161	89 511
		158 161	**89 511**
Summa omsättningstillgångar		**196 139**	**101 559**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 427 064**	**4 988 715**

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		41 280	**41 280**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 069 866	1 136 923
Årets vinst		405 794	40 271
		1 475 660	**1 177 194**
Summa eget kapital		**1 516 940**	**1 218 474**
Obeskattade reserver	29	**1 304**	**1 563**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	33	160 396	138 904
Summa avsättningar		**160 396**	**138 904**
Skulder			
Långfristiga skulder	30		
Finansiella derivatinstrument	3	–	54 762
Långfristiga räntebärande skulder	31	2 841 250	975 250
Skulder till koncernföretag	23	323 209	352 025
Summa långfristiga skulder		**3 164 459**	**1 382 037**
Kortfristiga skulder	30		
Leverantörsskulder		10 545	20 567
Kortfristiga räntebärande skulder	31	1 535 000	2 190 625
Övriga skulder	32	4 941	4 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	33 479	32 341
Summa kortfristiga skulder		**1 583 965**	**2 247 737**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 427 064**	**4 988 715**

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget	28				
Eget kapital 2019-12-31		**34 400**	**6 880**	**1 235 995**	**1 277 275**
Årets vinst				40 271	40 271
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-99 072	-99 072
Eget kapital 2020-12-31		**34 400**	**6 880**	**1 177 194**	**1 218 474**
Årets vinst				405 794	405 794
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-107 328	-107 328
Eget kapital 2021-12-31		**34 400**	**6 880**	**1 475 660**	**1 516 940**

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i kkr	Not	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftnetto		131 362	135 800
Central administration		-35 474	-32 676
Avskrivningar		2 982	3 090
Övriga poster	37	244	-377
Erhållen utdelning Brandkontoret		1 118	1 541
Erhållna räntor		41 502	21 741
Betalda räntor		-46 542	-42 612
Betald skatt		-269	201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**94 923**	**86 708**
Förändring kortfristiga fordringar		-1 966	19 734
Förändring kortfristiga skulder		-10 306	2 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**82 651**	**109 407**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i byggnader och mark	18	-171 610	-150 339
Övriga investeringar		-6 961	-3 340
Försäljning av förvaltningsfastigheter		33 625	-
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		645	1 142
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-144 301**	**-152 537**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	31	2 850 000	1 706 281
Amortering av lån	31	-1 378 504	-637 000
Förändring av långfristiga fordringar		-1 236 601	-860 850
Erhållet koncernbidrag		2 733	-
Utbetald utdelning		-107 328	-99 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**130 300**	**109 359**
Årets kassaflöde		**68 650**	**66 229**
Likvida medel vid årets början		89 511	23 282
Likvida medel vid årets slut		**158 161**	**89 511**

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Tilläggsupplysningar

Not 1 Allmän information

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

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

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2021 har den 23 mars 2022 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 28 april 2022.

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 2021. 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.

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 gemensamt styrda verksamheter". I resultaträkningen redovisas resultatandelar under "Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda verksamheter". Samarbetsarrangemang som redovisas enligt kapitalandelsmetoden värderas inledningsvis till anskaffningsvärde.

Not 2 Redovisningsprinciper

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

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

Intresseföretag och gemensamt styrda verksamheter
Som intresseförtag och gemensamt styrda verksamheter 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 gemensamt styrda verksamheter initialt i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina intresseföretag och gemensamt styrda verksamheter efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultatet ingår i koncernens resultat och koncernens anel av övrigt totalresultat i koncernen. Utdelningar från intresseföretag och gemensamt styrda verksamheter redovisas som minskning av investeringens redovisade värde. När koncernens andel av

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Forts. Not 2

förlusterna i ett intresseföretag eller gemensamt styrd verksamhet är lika stor som eller överstiger innehavet i detta detta intresseföretag eller gemensamt styrda verksamhet (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 den gemensamt styrda verksamhens vägnar. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag och gemensamt styrda verksamheter elimineras till omfattningen av koncernens innehav i intresseföretag och gemensamt styrda verksamheter. 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.

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

Avseende tillgångar och skulder härförliga till alla leasingavtal, med några undantag, tillämpas IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att de redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderättstillgångar. Heba har valt den förenklade övergångsmetoden och tillämpar inte standarden retroaktivt. 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 över löptiden.

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

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

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

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

Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt närmast föregående kvartalsbokslut, med avdrag för genomförda investeringar under kvartalet och direkta transaktionskostnader.

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

Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Någon omklassificering har inte skett under året.

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

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

2.8 Nedskrivningar
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).

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Forts. Not 2

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 ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Hebas interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt not 4 utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Segmentsredovisningen konsolideras enligt samma principer som koncernredovisningen.

2.11 Pensioner
Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För Räkenskapsåret 2021 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 2021 till 148 (148) 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.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

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.

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

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

Ränterisk
Heba har en förhållandevis låg belåningsgrad, per årsskiftet 41,1 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 170,0 mkr bundits på 2 år och 2 930,0 mkr på 3 år och längre. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 0,93 (1,15) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,4 (3,4) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med 29,5 mkr för år 2022.

Av räntebärande skulder på 6 025,0 (4 915,0) mkr löper 2 725,0 (1 615,0) mkr samt checkräkningskredit på 0 (0) mkr med rörlig ränta.

Heba har upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per årsskiftet hade Heba utestående certifikat om 1 475 (1 600) mkr. Heba har outnyttjade kreditlöften, som vid var tillfälle täcker utestående certifikat. Outnyttjade kreditlöften uppgår per årsskiftet till 2 240,0 (1 840,0) mkr, varav 140,0 (140,0) mkr utgör outnyttjad del av checkkredit och byggnadskreditiv.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2021 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2021-12-31

Löptid	Volym, mkr	Snittränta, %	Andel, %
1 år	2 925,0	0,89	48
2 år	170,0	1,03	3
3 år	370,0	0,22	6
4 år	100,0	0,97	2
5 år	400,0	1,02	7
6–7 år	550,0	0,91	9
8–10 år	1 510,0	1,14	25
Summa	**6 025,0**	**0,93**	**100**

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

Transaktion 09222115557465831358 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Forts. Not 3

Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har Heba tecknat ränteswappar om 2 050 (1 650) mkr, varav 200 mkr avser räntederivat med startdatum 2023 och 2024.

Tecknade räntederivat samt värdering till verkligt värde per 31 december 2021 framgår av nedanstående tabell:

Förfallodag	Nominellt belopp mkr	Orealiserad värdeförändring derivat mkr
2023-10-26	100,0	-0,7
2024-09-27	200,0	2,5
2024-10-28	100,0	-1,1
2025-10-27	100,0	-1,5
2026-10-26	100,0	-2,0
2026-11-23	100,0	-1,7
2027-10-26	100,0	-2,6
2027-11-23	100,0	-2,2
2028-04-10	200,0	5,6
2028-10-26	150,0	-4,8
2029-03-15	200,0	-1,5
2029-05-14	200,0	2,1
2030-10-28	200,0	9,3
2030-10-28	100,0	-0,2
2031-10-28	100,0	-0,3
	2 050,0	**0,9**

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 2021 till 6 025,0 (4 915,0) mkr, varav 0 (0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (140,0) mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 december 2021 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2021-12-31

Löptid	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
Certifikatprogram	4 000,0	1 475,0
1 år	260,0	260,0
2 år	1 382,0	642,0
3 år	2 180,0	880,0
4 år	350,0	350,0
5 år	950,0	950,0
6–7 år	200,0	-
8–10 år	1 468,0	1 468,0
Summa	**10 790,0**	**6 025,0**

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde. För långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärdet till 85,5 (60,4) mkr.

Likvidflöden beräknade per 2021-12-31 (belopp i mkr)

År	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2022	1 735,0	44,7	15,1	**1 794,8**
2023	642,0	36,6	15,2	**693,8**
2024	880,0	30,1	15,5	**925,6**
2025	350,0	26,0	15,5	**391,5**
2026	950,0	20,9	14,3	**985,2**
2027	-	17,9	11,9	**29,9**
2028	-	17,9	8,8	**26,7**
2029	-	17,9	4,2	**22,1**
2030	1 138,0	8,9	3,0	**1 150,0**
2031	330,0	3,9	1,0	**334,9**
Summa	**6 025,0**	**225,0**	**104,5**	**6 354,5**

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

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. Koncernen har inga större kreditförluster under Coronaåret 2021.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart. Det enskilt 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 24):

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Hyresfordringar	4 178	4 573	2 460	2 535
Förväntade kreditförluster	-2 119	-2 385	-1 292	-1 382
Summa hyresfordringar	**2 059**	**2 188**	**1 168**	**1 153**

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Not 4 Rapportering per segment

Koncernen 2021	Innerstaden	Söderort	Västerort	Södertörn	Norrort	Totalt koncern
Hyresintäkter	51 827	156 515	34 825	80 357	126 114	449 637
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-12 856	-51 049	-9041	-22 939	-29 902	-125 787
Underhållskostnader	-644	-2 056	-459	-986	-919	-5 064
Fastighetsskatt	-1 131	-1 922	-210	-1 006	-1 560	-5 829
Driftsöverskott	**37 196**	**101 488**	**25 115**	**55 426**	**93 733**	**312 957**
Värdeförändring						
Resultat fastighetsförsäljning		354 164				354 164
Fastighet, orealiserad	278 897	56 600	112 102	123 377	565 493	1 136 469
Resultat	**316 093**	**512 252**	**137 217**	**178 803**	**659 226**	**1 803 590**
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	1 918 548	4 631 918	1 036 285	2 258 505	4 827 863	14 673 119
Nyttjanderättstillgång tomträtt	44 313	79 977	33 210			157 500
Finansiella anläggningstillgångar		329 988			103 442	433 430
Övriga anläggningstillgångar[1)]	1 214	4 334	914	2 213	3 419	12 094
Övriga kortfristiga fordringar[1)]	5 572	19 888	4 195	10 152	15 689	55 496
Ofördelade tillgångar						158 768
Summa tillgångar	**1 969 647**	**5 066 105**	**1 074 604**	**2 270 870**	**4 950 413**	**15 490 407**
Kortfristiga ej räntebärande skulder						
Fördelade skulder[1)]	13 090	46 726	9 857	23 852	36 862	130 387
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	**13 090**	**46 726**	**9 857**	**23 852**	**36 862**	**130 387**
Investeringar	**34 303**	**129 446**	**145 850**	**102 083**	**1 085 544**	**1 497 226**

Koncernen 2020	Innerstaden	Söderort	Västerort	Södertörn	Norrort	Totalt koncern
Hyresintäkter	48 109	159 477	33 496	78 452	74 226	393 760
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-12 421	-50 147	-7 886	-21 472	-17 728	-109 654
Underhållskostnader	-543	-2 318	-365	-1 176	-633	-5 035
Fastighetsskatt	-1 141	-2 249	-267	-1 113	-754	-5 524
Driftsöverskott	**34 004**	**104 763**	**24 978**	**54 691**	**55 111**	**273 547**
Värdeförändring						
Fastighet, orealiserad	105 147	199 182	13 189	136 224	290 008	743 750
Resultat	**139 151**	**303 945**	**38 167**	**190 915**	**345 119**	**1 017 297**
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	1 606 032	4 448 313	778 848	2 034 291	3 178 752	12 046 236
Nyttjanderättstillgång tomträtt	25 624	89 771	39 534		11 938	166 867
Finansiella anläggningstillgångar		308 672			26 260	334 932
Övriga anläggningstillgångar[1)]	905	3 557	617	1 870	1 656	8 605
Övriga kortfristiga fordringar[1)]	12 862	50 552	8 767	26 584	23 540	122 305
Ofördelade tillgångar						97 093
Summa tillgångar	**1 645 423**	**4 900 865**	**827 766**	**2 062 745**	**3 242 146**	**12 776 038**
Kortfristiga ej räntebärande skulder						
Fördelade skulder[1)]	10 770	42 329	7 341	22 260	19 712	102 412
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	**10 770**	**42 329**	**7 341**	**22 260**	**19 712**	**102 412**
Investeringar	**30 870**	**93 854**	**4 853**	**93 657**	**946 668**	**1 169 902**

[1)] Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskottet 312 957 (273 547) kkr och resultatet före skatt 1 773 684 (910 193) kkr består av central administration -37 201 (-33 910) kkr, räntekostnad leasing -4 986 (-4 931) kkr, finansnetto -41 005 (-47 450) kkr, resultat fastighetsförsäljning -1 577 (0) kkr, andel intresseföretag -841 (0) kkr och orealiserad värdeförändring 1 546 337 (722 937) kkr.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Not 5 Hyresintäkter

2021-12-31 Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Kontrakts-värde	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
År 2022	223	2 938	1%
År 2023	28	4 193	1%
År 2024	25	7 552	1%
År 2025	17	2 929	1%
Övriga[1)]	19	75 331	15%
Summa lokaler	**312**	**92 943**	**19%**
Vakanta lokaler	26	537	
Interna kontrakt	15	3 170	1%
Ombyggnadsprojekt	5	84	
Bostäder	3 479	355 560	77%
Garage och p-platser	1 183	11 586	3%
Summa	**5 020**	**463 880**	**100%**

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-årligt 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 samt 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 samt 20-årigt hyresavtal (2039-04-04) med Salems Kommun avseende vårdboende i Salem.

Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för, utgör drygt 3 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Not 6 Hyresintäkter per kontraktsgrupp

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Bostäder	351 261	312 043	185 943	188 110
Lokaler, övriga	28 235	23 859	18 839	17 277
Lokaler, samhällsfastigheter	62 814	49 705		
Garage och p-platser	11 842	10 833	6 632	6 563
Koncerninterna tjänster			21 338	15 587
Outhyrt, interna kontrakt med mera	-4 515	-2 680	- 5 811	-4 824
Summa	**449 637**	**393 760**	**226 941**	**222 713**

Not 7 Driftkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Värmekostnader	19 920	19 284	10 655	11 387
Fastighetsskötsel	61 401	53 174	37 478	34 665
Fastighetsadministration	35 677	28 221	31 700	24 533
Övriga driftkostnader	8 790	8 975	5 581	5 622
Summa	**125 788**	**109 654**	**85 414**	**76 207**

Not 8 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Antal anställda	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Medeltal anställda	48	44	48	44
Varav kvinnor	17	18	17	18

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Löner och ersättningar	34 802	31 483	34 802	31 483
Sociala kostnader	19 260	16 642	19 260	16 642
(varav pensionskostnader)	(8 283)	(6 359)	(8 283)	(6 359)

Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för vd uppgår till 2 909 (2 188) kkr. Se även not 2.11 angående redovisning av ITP-plan hos Alecta. Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 1 000 (922) kkr vd samt 2 083 (2 032) kkr övriga ledande befattningshavare.

Styrelsen i Heba består av 6 (6) ledamöter och 0 (0) suppleant. Övriga ledande befattningshavare var under året totalt 7 (7), varav en person varit anställd till och med augusti.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Styrelseordförande	450	375	450	375
Styrelseledamöter	1 050	900	1 050	900
Vd	3 677	3 578	3 677	3 578
Övriga ledande befattningshavare, 6 (5) st	7 217	6 362	7 217	6 362
Övriga anställda, 37 (35) st	22 408	20 268	22 408	20 268
Summa	**34 802**	**31 483**	**34 802**	**31 483**

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter
Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 1 500 (1 275) kkr varav 450 (375) kkr till styrelsens ordförande Lennart Karlsson och med 210 (180) kkr vardera till styrelseledamöterna Rolf H Andersson, 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 3 809 kkr. Någon rörlig ersättning har ej utgått. Beskattningsbara förmåner utöver lön till vd har utgått totalt med totalt 160 (149) kkr. För vd utgår pensionspremie och sjukförsäkring om 27 procent av den fasta månadslönen. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2021 uppgick totalt för vd till 1 000 (922) kkr.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Forts. Not 8

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

Övriga ledande befattningshavare
Till andra ledande befattningshavare, sex personer, har utgått beskattningsbara förmåner utöver lön med totalt 427 (415) kkr. Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2021 uppgick till 1 849 (1 808) kkr. Den premiebestämda pensionskostnaden 2021 uppgick till 234 (224) kkr.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Koncern och moderbolag	2021	2020
Andel kvinnor		
Styrelse	33%	33%
Ledande befattningshavare	57%	57%

Sjukfrånvaro

Koncern och moderbolag	2021	2020
Total sjukfrånvaro	3%	5%
– sjukfrånvaro för kvinnor	6%	9%
– sjukfrånvaro för män	1%	2%
– anställda -29 år	7%	27%
– anställda 30–49 år	5%	5%
– anställda 50 år–	1%	2%

Not 9 Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

	Koncernen	
	2021	2020
Ingående värde 1 januari 2021	166 867	157 733
Årets aktiveringar	-5 890	9 134
Avgår sålda fastigheter	-3 477	–
Summa	**157 500**	**166 867**

Alla leasingavtal som är längre än 12 månader ska enligt IFRS 16 redovisas i rapport över finansiell ställning i koncernen. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. Heba:s tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Heba är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Tomträttsavtalen uppptas till ett beräknat nuvärde av framtida avgälder. Vid nuvärdesberäkningen används en genomsnittlig diskonteringsränta om 3 procent. Standarden tillämpas inte retroaktivt. Se även not 1, redovisnings- och värderingsprinciper.

Förfallostruktur leasingskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Förfallotidpunkt 1 år	847	77	847	
Förfallotidpunkt 2–5 år	2 557	3 170	1 699	2 445
Förfallotidpunkt efter 5 år	1 505	1 759	93	298
Sålda fastigheter	77		77	–
Summa	**4 986**	**5 006**	**2 716**	**2 743**

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	
	2021	2020	2021	2020
Revisionsuppdraget	1 586	842	1 586	842
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	75	–	–	–
Skatterådgivning	68	124	68	124
Övriga tjänster	184	85	184	85
Summa	**1 913**	**1 051**	**1 838**	**1 051**

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

Not 11 Resultat fastighetsförsäljning

	Moderbolaget	
	2021	2020
Förlust vid avyttring av fastigheter	-15 045	–
Summa	**-15 045**	**–**

Not 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Utdelning på aktier i dotterföretag	–	–	307 500	–
Utdelning allframtids-brandförsäkring	1 118	1 541	1 118	1 541
Ränteintäkter	145	107	84	37
Ränteintäkter, intresseföretag	17 441	2 695	11 605	–
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	36 226	29 813
Summa	**18 704**	**4 343**	**356 533**	**31 391**

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Not 13 Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Räntekostnader, kreditinstitut	62 854	54 197	43 682	35 805
Aktiverade räntekostnader	-3 386	-2 430	-3 386	-2 430
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	4 642	6 324
Övriga räntekostnader	241	26	9	10
Summa	**59 709**	**51 793**	**44 947**	**39 709**

Not 14 Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter
Värdeförändringen totalt under året uppgick till 1 490 633 (743 750) kkr, motsvarande 12,4 (7,3) procent. Årets värdeökning på 12,4 procent beror främst på en fortsatt stark efterfrågan och ett lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter. Samtliga förvaltningsfastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats av Savills Sweden AB per årsbokslutet. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn taget till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven för hyresfastigheter sträcker sig från 1,5 procent i Stockholms innerstad till 3,5 procent i Norrort. För mer information se även sidan 54–55 samt not 18.

Räntederivat
Värdeförändring räntederivat uppgick till 55 704 (-20 813) kkr. Skulden har minskat jämfört med årsskiftet 2020/2021 till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

Not 15 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2021	**2020**
Överavskrivning på inventarier	259	-161
Koncernbidrag	2 733	-
Summa	**2 992**	**-161**

Not 16 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad	-327	-93	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-6	208	-	208
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver i koncernföretag	-50	409	-	-
Finansiella instrument	-11 475	4 287	-11 475	4 287
Underskottsavdrag	-71	3 148	2 079	-1 072
Justering uppskjuten skatt vid försäljning				
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-286 565	-199 991	-12 097	-14 159
Summa	**-298 494**	**-192 032**	**-21 493**	**-10 735**
Redovisat resultat före skatt	**1 773 683**	**910 193**	**427 287**	**51 006**
Skatt enligt gällande skattesats, (20,6%/21,4%)	-365 379	-194 781	-88 021	-10 915
Skatt hänförlig till tidigare år	66	208	74	208
Omräkning uppskjuten skatt (20,6%)	-	7 232	-	408
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning	-3 263	-4 578	67	-46
Skattefri antecíperad utdelning på aktier i dotterföretag	-	-	63 345	-
Återföring uppskjuten skatt vid försäljning	64 731	-	-	-
Underskottsavdrag tidigare år	48	-740	48	-1 927
Ej redovisad uppskjuten skatt på temporära skillnader	5 151	-	3 099	-
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde tidigare år	-	624	-	1 555
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	219	188	219	210
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-335	-235	-324	-227
Övriga skattemässiga justeringar	266	-	-	-
Summa	**-298 494**	**-192 032**	**-21 493**	**-10 735**
Effektiv skattesats	**16,8%**	**21,1%**	**5,0%**	**21,0%**

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Not 17 Balanserade utgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Ingående anskaffningsvärde	6 181	6 049	6 181	6 049
Investeringar	5 671	132	5 671	132
Utgående anskaffningsvärde	11 852	6 181	11 852	6 181
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 379	-3 762	-4 379	-3 762
Årets avskrivningar	-671	-617	-671	-617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 050	-4 379	-5 050	-4 379
Utgående planenligt restvärde	**6 802**	**1 802**	**6 802**	**1 802**

Not 18 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2021	**2020**
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	12 046 236	10 135 300
Investeringar	1 490 414	1 167 186
Försäljningar	-354 164	-
Värdeförändring	1 490 633	743 750
Utgående balans	**14 673 119**	**12 046 236**
Taxeringsvärden		
Byggnader	3 381 068	3 056 954
Mark	2 061 767	2 053 197
Varav mark tomträtter	-522 870	-537 286
Summa	**4 919 965**	**4 572 865**

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lagertillgångar.

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

Fastighetsbeståndet utgörs av bostadsfastigheter i Stockholmsregionen och Uppsala, samt sex vårdfastigheter och ett LSS-boende. Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Genom löpande ombyggnader och förvärv av nybyggda fastigheter håller en betydande del av lägenhetsbeståndet en modern standard. Totalt är 65 procent av lägenheterna ny- eller ombyggda 2004 eller senare.

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 3 386 (2 430) kkr.

Väsentliga åtaganden

Heba har tecknat avtal med bolag kontrollerat av MAMA Management AB avseende förvärv av hyreslägenheter i Kållberga. Affären genomförs som en så kallad forward fundning där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar totalentreprenadkontrakt. Fastigheterna består av 123 hyresrätter. Planerat tillträde i mars 2022 och produktionsstart under kvartal två 2022. Planerat färdigställande kvartal 3 2023. Investeringen beräknas uppgå till 306 mkr.

Heba har tecknat avtal med Bergsundetgruppen avseende förvärv av ett trygghetsboende och en bostadsfastighet i Enköping. Affären genomförs som en forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknat totalentreprenadkontrakt med Lindbäcks Bygg AB. Heba tillträde bolaget i november 2021 och projektet byggstartades i december. Trygghetsboendet består av 62 lägenheter och bostadsfastigheten av 92 hyresrätter. Planerat färdigställande kvartal tre 2023. Investeringen beräknas uppgå till 306 mkr.

Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter har externvärderats av Savills Sweden AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. 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 procent per år.
- Hyresutvecklingen för bostäder har för 2022 bedömts till 1,80 procent för att åren därefter i huvudsak antas följa inflationen. Undantag har gjorts för objekt som är att betrakta som nyproduktion och pågående eller nyligen avslutade ROT-projekt där ny förhandlingsöverenskommelse träffats. För dessa har antagits en hyresutveckling i enlighet med för respektive fastighet fastställda hyror vid förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyrorna har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra.
- Långsiktig ekonomisk vakansgrad har i snitt bedömts till 0,8 procent och varierar inom beståndet mellan 0,1 och 2,0 procent.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 3,7 till 5,6 procent med ett snitt på 4,8 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 1,5 till 3,6 procent med ett snitt på 2,8 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	1,5–3,5	17,4	28 816	71 500
Söderort	1,7–3,4	9,2	95 948	48 200
Västerort	2,7–3,2	14,4	20 232	51 200
Södertörn	3,3–3,4	6,1	48 856	46 200
Norrort	2,3–3,6	17,8	75 647	63 800
Summa	**1,5–3,6**	**12,4**	**267 499**	**54 900**

Transaktion 09222115557465831358 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Forts. Not 18

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

Parameter	Förändring	Värdeförändring (mkr)
Inflation	+/– 1 %-enhet	+696/–663
Kalkylränta	+/– 0,5 %-enhet	–326/+337
Direktavkastningskrav	+/– 0,5 %-enhet	–1 756/+2 934
Hyresvärde	+/– 2 %	+313/–313
Drifts- och underhållskostnader	+/– 10 %	–333/+333

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	1,5–3,3	3,7–5,4	0,1–1,6	173–510
Samhällsfastigheter	3,4–3,6	5,5–5,6	1,5–2,0	120–265

	Moderbolaget	
	2021	**2020**
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 416 921	2 266 582
Investeringar	171 610	150 339
Försäljningar	–51 548	–
Utgående anskaffningsvärde	**2 536 983**	**2 416 921**
Ingående ackumulerade avskrivningar	–211 407	–188 581
Försäljningar	9 399	–
Årets avskrivningar	–23 838	–22 826
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–225 846**	**–211 407**
Summa byggnad	**2 311 136**	**2 205 513**
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	68 246	68 246
Försäljningar	–6 134	–
Utgående anskaffningsvärde	**62 112**	**68 246**
Utgående planenligt värde	**2 373 248**	**2 273 759**
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 745 525	1 813 603
Mark	1 343 986	1 415 744
Varav mark tomträtter	–293 617	–308 033
Summa	**2 795 894**	**2 921 314**

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lagertillgångar. Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 398 (349) kkr.

Not 19 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Ingående anskaffningsvärde	13 252	12 040	12 939	11 727
Investeringar	1 140	3 158	1 140	3 158
Försäljningar och utrangeringar	–1 034	–1 946	–1 034	–1 946
Utgående anskaffningsvärde	**13 358**	**13 252**	**13 045**	**12 939**
Ingående ackumulerade avskrivningar	–6 450	–5 178	–6 137	–4 928
Försäljningar och utrangeringar	694	1 264	694	1 264
Årets avskrivningar	–2 311	–2 536	–2 311	–2 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–8 067**	**–6 450**	**–7 754**	**–6 137**
Utgående planenligt restvärde	**5 291**	**6 802**	**5 291**	**6 802**

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Driftkostnader	1 803	2 312	2 309	2 309
Central administration	508	164	164	164
Summa	**2 311**	**2 476**	**2 473**	**2 473**

Not 20 Andelar i intresseföretag

Företag, org.nr och säte	Ägarandel %	Redovisat värde 2021
ÅSF 2 AB 556952-8382, Stockholm	50,0	300
VBT Utvecklings AB 559273-5160, Stockholm	50,0	12
Åke Sundvall i Rosendal 1 AB 559257-1607, Stockholm	50,0	13
Big Valley AB 559274-0244, Stockholm	50,0	921
Fastighets AB Archipelwald AB 559307-3736, Stockholm	50,0	12
Summa		**1 258**

	2021
Redovisat värde vid årets början	338
Investering	920
Avyttring	–
Utdelning	–
Resultatandel	–967
Värde vid årets utgång	**291**

Not 21 Finansiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
Fordringar hos intresseföretag	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Långfristiga fordringar				
JV-projekt Bredäng, Panorama	109 487	103 994	4 000	–
JV-projekt Vårbergstoppen	98 739	89 774	3 794	–
JV-projekt Rosendal, Uppsala	103 442	22 185	3 811	–
JV-projekt Big Valley	115 237	114 344	–	–
Övriga långfristiga fordringar	6 525	–	–	–
Finansiella tillgångar				
Finansiell placering Colive AB	25 003	–	–	–
Summa	**458 433**	**330 297**	**11 605**	**–**

Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Förfallostruktur långfristiga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Förfallotidpunkt 1–5 år	318 293	4 095	11 605	–
Förfallotidpunkt > 5 år	115 237	114 344	–	–
Summa	**433 530**	**118 439**	**11 605**	**–**

Långfristiga fordringar är värderade till upplupet anskaffningsvärde. I beloppet ingår erlagd handpenning om 114,3 mkr till Sköndal Framtidsutveckling AB avseende bostadsprojekt Stora Sköndal.

Heba har under fjärde kvartalet förvärvat aktier i Colive AB vilka värderas till upplupet anskaffningsvärde samt förvärvskostnader.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Not 22 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	64
Heba Stockholm AB	556793-0374, Stockholm	1 000	100	7 090	54
Heba Hyresrätten AB	556861-6121, Stockholm	500	100	4 700	103
Heba Bostads AB	559067-9543, Stockholm	500	100	50	218 439
Heba Hyreshus AB	559099-4207, Stockholm	500	100	3 312	119
Heba Hyresfastigheter AB	559152-9358, Stockholm	500	100	2 210	121
Heba Bostadsfastigheter AB	559183-3727, Stockholm	500	100	50	1 528
Heba Hyreslägenheter AB	559183-3610, Stockholm	500	100	1 235	79
Heba Fastighetsutveckling AB	559239-0115, Stockholm	500	100	25	800
Heba Fastighetsutveckllíng Söderort AB	559272-3570, Stockholm	500	100	150	498
Heba Förvaltning 10 AB	559325-3973, Stockholm	500	100	50	95 062
Heba Förvaltning 11 AB	559336-6064, Stockholm	500	100	50	43
Heba Equity AB	559345-5776, Stockholm	500	100	20 050	20 045
Summa				**39 242**	

Dotterföretag underkoncerner	Org nr/Säte/Verksamhet	Antal	Andel (%)	Bokfört värde	Eget kapital
Heba Hägernäs Strand AB	556694-1786, Stockholm	1 000	100	7 221	12 865
Heba Liljeholmsplan AB	556675-5509, Stockholm	1 000	100	586	28 074
Heba Huddinge AB	556988-2508, Stockholm	500	100	50	73 689
Heba Hökarängen AB	556699-8968, Stockholm	1 000	100	96 625	75 252
Heba Råcksta AB	556847-7730, Stockholm	500	100	25 803	8 485
Heba Farsta AB	556866-2794, Stockholm	500	100	129 096	15 218
Heba Enhagen AB	556896-7466, Stockholm	50 000	100	43 289	4 439
Heba Viby AB	556987-6260, Stockholm	500	100	64 232	13 148
Heba Flemingsberg AB	556950-2163, Stockholm	500	100	58 660	36 690
Heba Enköping Ilian AB	559334-6595, Stockholm	25 000	100	27 495	158
Heba Enköping Älvdansen AB	559194-9036, Stockholm	500	100	152	78
Heba Tullinge AB	559075-2753, Stockholm	50 000	100	18 999	14 977
Heba Årstaberg	556829-1016, Stockholm	1 000	100	3 798	1 870
Heba Tibble AB	556877-6024, Stockholm	500	100	104 556	11 124
Heba Salem AB	556957-5763, Stockholm	4 000	100	96 009	5 803
Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB	559159-9898, Stockholm	50 000	100	6 729	5 119
Heba Norr 1 AB	559090-6607, Stockholm	50 000	100	2 070	88
Heba Norrtälje AB	559041-8504, Stockholm	500	100	52 210	76
Heba Silverdal AB	559160-5943, Stockholm	500	100	20 667	4 748
Heba Norr 2 AB	559142-6407, Stockholm	1 000	100	7 843	110
Heba Täby Park AB	559107-8372, Stockholm	500	100	63 921	12 192
Heba Österåker AB	556951-8003, Stockholm	50 000	100	16 206	1 714
Heba Gråalen AB	559041-8538, Stockholm	50 000	100	304	4 135
Heba Vallentuna Grön AB	559197-9934, Stockholm	50 000	100	5 154	468
Heba Vallentuna Blå AB	559152-8939, Stockholm	50 000	100	75 501	1 967
Summa				**927 176**	

Not 23 Långfristiga fordringar och skulder hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021	**2020**
Fordringar vid årets början	2 586 101	1 727 929
Amortering	-86 340	-530 543
Ny utlåning	1 294 431	1 388 715
Summa	**3 794 192**	**2 586 101**

	Moderbolaget	
	2021	**2020**
Skulder vid årets början	352 025	291 609
Amortering	-65 355	-120 780
Ny inlåning	324 794	181 196
Summa	**611 464**	**352 025**

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Forts. Not 23

Specifikation fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021	**2020**
Heba Bostads AB	0	23 093
Heba Bostadsfastigheter AB	7 334	0
Heba Enköping Ilian AB	1 877	0
Heba Enköping Älvdansen AB	1 856	0
Heba Equity AB	5 008	0
Heba Fastighetsutveckling AB	299 618	216 248
Heba Fastighetsutveckling i Söderort AB	115 685	114 476
Heba Flemingsberg	304 867	322 658
Heba Förvaltnings AB	32 315	9 104
Heba Förvaltning 11 AB	16 559	0
Heba Gråalen AB	5 046	0
Heba Huddinge AB	0	34
Heba Hyresfastigheter AB	128 065	122 314
Heba Hyreshus AB	170 408	167 970
Heba Hyreslägenheter AB	795 790	103 977
Heba Hyresrätten AB	307 624	178 266
Heba Hökarängen AB	136 544	44 701
Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB	18 183	23 047
Heba Norr 1 AB	47 955	47 403
Heba Norr 2 AB	3 679	3 637
Heba Norrtälje AB	374 614	172 372
Heba Silverdal AB	153 899	161 377
Heba Stockholm AB	264 269	278 268
Heba Tullinge AB	42 248	50 509
Heba Täby Park AB	357 621	363 856
Heba Viby AB	0	4 585
Heba Österåker AB	203 128	178 206
	3 794 192	**2 586 101**

Specifikation skulder hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021	**2020**
Heba Bostads AB	195 573	0
Heba Bostadsfastigheter AB	0	157
Heba Enhagen AB	7 922	18 885
Heba Farsta AB	42 494	39 422
Heba Fastighetsurvecling i Söderort AB	0	125
Heba Förvaltnings AB	0	50
Heba Förvaltning 10 AB	95 200	0
Heba Huddinge AB	104 200	145 414
Heba Hyresfastigheter AB	0	440
Heba Hyreshus AB	0	2 180
Heba Hyreslägenheter AB	0	785
Heba Hyresrätten AB	0	2 250
Heba Hägernäs Strand AB	22 334	21 459
Heba Liljeholmsplan AB	80 482	77 326
Heba Råcksta AB	15 888	13 703
Heba Salem AB	7 854	8 498
Heba Silverdal AB	0	2 109
Heba Stockholm AB	0	3 390
Heba Tibble AB	15 951	12 867
Heba Vallentuna Grön AB	5 954	0
Heba Vallentuna Blå AB	15 215	0
Heba Viby AB	1 383	2 431
Heba Årstaberg AB	1 014	534
	611 424	**352 025**

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.

Not 24 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Hyresfordringar	**4 178**	**4 573**	**2 460**	**2 535**
Reserv vid årets början	2 385	1 627	1 382	1 279
Årets reserveringar	413	932	25	197
Återförda reserveringar	-456	-158	-44	-78
Konstaterade förluster	-224	-17	-71	-17
Reserv vid årets slut	**2 119**	**2 385**	**1 292**	**1 382**
Summa	**2 059**	**2 188**	**1 168**	**1 153**

Förfallostruktur hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Förfallet belopp	2 714	3 520	1 737	1 797
Varav förfallna 0–90 dgr	205	512	79	183
Varav förfallna 90–180 dgr	263	582	122	57
Varav förfallna 180 dgr	2 246	2 426	1 536	1 557
Reserv för förväntade kredit-förluster	2 119	2 385	1 292	1 382
Summa	**595**	**1 135**	**445**	**415**

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

Not 25 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Skattefordringar	3 299	2 472	936	1 575
Momsfordran	4 717	671	1 399	646
Övriga fordringar	1 079	61	896	52
Fordran på säljaren vid förvärv	17 785	103 000	0	0
Summa	**26 880**	**106 204**	**3 231**	**2 274**

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Upplupna intäkter	3 456	2 920	20	78
Förutbetalda räntekostnader	8 669	6 527	7 368	5 328
Förutbetalda leasingavgifter	1 229	763	659	197
Förutbetalda övriga kostnader	12 263	3 703	3 371	3 018
Summa	**25 617**	**13 913**	**11 418**	**8 621**

Not 27 Likvida medel

Likvida medel uppgår till 158 768 (97 093) kkr i koncernen och 158 161 (89 511) kkr i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen. Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Not 28 Eget kapital

Aktiekapital	Antal, tusental	Kkr	Röster à	Summa röster tusental
Serie A	7 990	3 329	10	79 900
Serie B	74 570	31 071	1	74 570
Summa	**82 560**	**34 400**		**154 470**

Resultat per aktie uppgick till 17,87 (8,70) kr för koncernen och 4,92 (0,49) kr för moderbolaget.

Styrelsen och vd har föreslagit att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel om 1 475 660 mkr disponeras på följande sätt:
Till aktieägarna utdelas 1,60 kr per aktie, totalt 132 096 mkr.
I ny räkning överföres 1 343 564 mkr.

Not 29 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2021	**2020**
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	1 304	1 563
	1 304	**1 563**

Not 30 Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	1 735 000	2 2621 000	1 535 000	2 190 625
(varav checkräkningskredit)	(0)	(0)	(0)	(0)
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	130 386	102 410	49 367	57 112
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt 1–5 år	2 822 000	956 00	2 361 250	425 500
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år	1 468 000	1 338 000	480 000	549 750
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år	–	–	–	–
Summa exkl uppskjuten skatteskuld, leasingavtal och räntederivat	**6 155 386**	**5 017 410**	**4 425 617**	**3 222 987**

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

Not 31 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Ingående värde	4 915 000	3 359 000	3 165 875	2 157 875
Förändring långfristiga fastighetslån	- 4 000	547 000	- 134 000	115 875
Förändring kortfristiga fastighetslån	- 761 000	84 000	- 530 625	- 32 875
Förändring företagscertifikat	- 125 000	925 000	- 125 000	925 000
Förändring obligationer	2 000 000	–	2 000 000	–
Förändring checkräkningskredit	–	–	–	–
Utgående värde	**6 025 000**	**4 915 000**	**4 376 250**	**3 165 875**

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

Not 32 Övrig skuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Personalens källskatt och sociala avgifter	2 287	2 046	2 287	2 046
Moms	2 935	2 192	2 217	2 030
Övriga poster	26 470	440	437	128
Summa	**31 692**	**4 678**	**4 941**	**4 204**

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Not 33 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag				
Ingående balans	346	755		
Förändring rapport över totalresultat	50	-409		
Utgående balans	**396**	**346**		
Finansiella instrument				
Ingående balans	-11 281	-6 994	-11 281	-6 994
Förändring rapport över totalresultat	11 475	-4 287	11 475	-4 287
Utgående balans	**194**	**-11 281**	**194**	**-11 281**
Underskottsavdrag				
Ingående balans	-40 814	-37 666	-24 958	-24 032
Förändring rapport över totalresultat	71	-3 148	-2 079	-927
Utgående balans	**-40 743**	**-40 814**	**-27 037**	**-24 958**
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Ingående balans	1 597 282	1 397 289	175 143	158 985
Förändring rapport över totalresultat	286 565	199 993	12 096	16 158
Förändring skattesats tillgångsförvärv (20,6%)				
Förvärv via bolag				
Utgående balans	**1 883 847**	**1 597 282**	**187 239**	**175 143**
Avgår tillgångsförvärv bolag				
Ingående balans	-133 262	-133 662		
Omräkning skattesats (20,6%)				
Årets förvärv				
Utgående balans	**-133 662**	**-133 662**		
Summa utgående balans	**1 710 032**	**1 411 871**	**160 396**	**138 904**

Samtliga skattemässiga underskottsavdrag ingår i redovisad skattefordran. Moderbolagets säkringsredovisning av finansiella instrument redovisas i den legala enheten från och med 1 januari 2018.

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Upplupna lönerelaterade kostnader	7 498	6 345	7 498	6 344
Upplupna räntor	5 702	3 205	4 936	2 404
Vilande stämpelskatt	11 943	11 943		
Förutbetalda hyresintäkter	31 980	31 395	15 025	16 907
Nyproduktion och ROT				
Upplupna driftkostnader, el, värme, VA	5 824	5 776	3 191	2 729
Övriga interimsskulder	9 165	2 626	4 474	3 957
Summa	**72 112**	**61 290**	**35 124**	**32 341**

Not 35 Ställda säkerheter för räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Fastighetsinteckningar	3 785 297	4 211 122	2 123 472	2 395 897
Summa	**3 785 297**	**4 211 122**	**2 123 472**	**2 395 897**
(varav inteckningar i tomträtt)	(1 234 900)	(1 481 225)	(712 500)	(805 425)

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, IE, PE, FH, MF

Not 36 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	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Långfristiga fordringar						
Hyresfordringar	2 058	2 188				
Övriga fordringar	18 863	103 065				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 617	13 913				
Likvida medel	158 768	97 093				
Långfristiga skulder					-4 372 539	-2 347 485
Derivatinstrument			941	-54 762		
Leverantörsskulder					-28 372	-36 444
Övriga skulder					-1 764 059	-2 628 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					-70 323	-61 288
Summa	**205 306**	**216 259**	**941**	**-54 762**	**-6 235 293**	**-5 073 572**

Redovisade värden i rapport över finansiell ställning bedöms överensstämma i allt väsentligt med verkligt värde. Verkligt värde för derivatinstrument har beräknats enligt nivå 2 utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

Derivatinstrument i form av ränteswappar används för att omvandla rörlig ränta på underliggande lån mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar redovisas löpande i rapport över totalresultat. För kort- och långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärde till 85,5 mkr.

Not 37 Tilläggsupplysningar till kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Avskrivningar	2 982	3 095		
Vinst vid försäljning av bilar	-344	-735	-344	-735
Övriga, ej kassaflödes-påverkande poster	514	228	358	358
Summa	**3 152**	**2 588**	**14**	**-377**

Not 38 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	1 069 865 905
Årets vinst	Kronor	405 793 721
	Kronor	**1 475 659 626**

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

Till aktieägarna utdelas 1,60 kr per aktie	Kronor	132 096 000
I ny räkning överföres	Kronor	1 343 563 626
	Kronor	**1 475 659 626**

Not 39 Händelser efter balansdagen

Heba har i januari 2022 utökat sitt befintliga obligationsprogram (MTN-program, medium term notes program) till en total beloppsram om 5 000 mkr. MTN-programmet innebär att Heba framöver har möjlighet att ge ut obligationer på kapitalmarknaden och det gröna ramverket innebär också möjligheten att ge ut gröna obligationer.

Under mars 2022 erhöll Heba en long-term issuer credit rating med betyget BBB+, Stable outlook, av Nordic Credit Rating. Detta är en förändring från Hebas tidigare ratingbetyg A- Negative outlook.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	1 069 865 905
Årets vinst	Kronor	405 793 721
	Kronor	**1 475 659 626**

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

Till aktieägarna utdelas 1,60 kr per aktie	Kronor	132 096 000
I ny räkning överföres	Kronor	1 343 563 626
	Kronor	**1 475 659 626**

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning
Den föreslagna utdelningen uppgår till 132,1 mkr och utgör 72,7 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelning ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

Koncernen och moderbolaget har god tillgång till likviditetsreserver och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 47,8 procent och moderbolagets soliditet till 21,0 procent. Enligt finanspolicyn ska koncernens soliditet inte understiga 40 procent.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Heba Fastighets AB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 112, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 28 mars 2022

Lennart Karlsson
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Tobias Emanuelsson
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Johan Vogel
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 mars 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 64–66. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 71–99 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 2021 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 2021 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 64–66. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen och resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Beskrivning av området	*Hur detta område beaktades i revisionen*
Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2021 till 14 673,1 Mkr och värdeförändringen till 1 490,6 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.	I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod, modell och indata i de externt upprättade värderingarna för ett urval av fastigheter. Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet samt utvärderat bolagets interna värderares kompetens. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheterna också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Transaktion 09222115557465831368 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, IF, PE, FH, MF

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–70 och 104–120. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Transaktion 09222115557465683136b8 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PF, FH, MF

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 2021 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 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten 3dcf532b932541894028edca5f8fcb424bb77120d60139c98fddff3bf721f009 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.

Transaktion 09222115557465e831b3b8 Signerat i K, RHA, i H, CH, JV, IF, PE, FH, MF

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 64–66 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB utsågs till Heba Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 29 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 5 maj 2011

Stockholm den 28 mars 2022
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222[illegible] Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PF, FH, MF

Fem år i sammandrag

Belopp i mkr	2021	2020	2019	2018	2017
RESULTATRÄKNINGAR					
Hyresintäkter	450	394	388	380	335
Drifts- och underhållskostnader	-131	-114	-122	-119	-109
Fastighetsskatt	-6	-6	-5	-5	-5
Tomträttsavgälder	-	-	-	-6	-6
Driftsöverskott	**313**	**274**	**261**	**250**	**215**
Centrala adm.kostnader	-37	-34	-29	-30	-28
Resultat från andelar i intresseföretag	-1	-	-	-	-
Finansiella intäkter	19	4	1	2	1
Finansiella kostnader	-60	-52	-49	-54	-50
Tomträttsavgälder	-5	-5	-6		
Förvaltningsresultat	**229**	**187**	**178**	**168**	**138**
Resultat fastighetsförsäljning	-2	-	3	-	-
Realiserad värdeförändring räntederivat	0	-	-	-46	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 491	744	621	557	319
Värdeförändring räntederivat	56	-21	-22	45	14
Resultat före skatt	**1 774**	**910**	**780**	**724**	**471**
Skatt	-299	-192	-56	-70	-103
Årets resultat	**1 475**	**718**	**724**	**654**	**368**
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	14 673	12 046	10 135	9 655	8 771
Nyttjanderättstillgång tomträtt	158	167	158	-	-
Övriga anläggningstillgångar	471	344	43	38	6
Omsättningstillgångar	55	122	38	25	21
Likvida medel	159	97	25	6	6
Summa tillgångar	**15 516**	**12 776**	**10 399**	**9 724**	**8 804**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	7 493	6 125	5 506	4 873	4 293
Leasingskuld	158	167	158	-	-
Räntederivat	-	55	34	12	56
Uppskjuten skatteskuld	1 710	1 412	1 219	1 189	1 119
Räntebärande skulder	6 025	4 915	3 359	3 538	3 228
Icke räntebärande skulder	130	102	123	112	108
Summa eget kapital och skulder	**15 516**	**12 776**	**10 399**	**9 724**	**8 804**

Transaktion 09222115557165831558 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, IF, PE, FH, MF

Belopp i mkr	2021	2020	2019	2018	2017
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	261	241	245	250	237
Direktavkastning, %	2,2	2,3	2,6	2,6	2,5
Hyresintäkter per kvm, kr	1 726	1 636	1 588	1 522	1 413
Drift och underhåll per kvm, kr	525	499	521	475	459
Bokfört värde per kvm, kr	53 767	46 560	42 761	37 888	34 844
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, mkr	232,7	187,7	172,7	170,1	172,6
Investeringar, mkr	1 404,6	1 272,9	610,5	332,1	929,5
Överskottsgrad, %[1)]	69,6	69,5	67,2	65,7	64,2
Förvaltningsmarginal, %	50,9	47,6	46,0	44,2	41,4
Räntetäckningsgrad, ggr[1)]	4,8	4,6	4,6	4,1	3,7
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, %[1)]	0,9	1,1	1,3	1,4	1,8
Skuldsättningsgrad, ggr[1)]	0,8	0,8	0,6	0,7	0,8
Belåningsgrad, %	41,1	40,8	33,1	36,6	36,8
Nettobelåningsgrad, %	41,1	41,4	34,9	N/A	N/A
Soliditet, %[1)]	48,3	47,9	52,9	50,1	48,8
Avkastning eget kapital, %[1)]	21,7	12,3	14,0	14,3	8,9
Avkastning totalt kapital, %[1)]	13,0	8,3	8,2	8,4	6,4
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	17,87	8,70	8,77	7,92	4,46
Kassaflöde, kr[1)]	2,82	2,27	2,09	2,06	2,09
Eget kapital, kr[1)]	90,76	74,19	66,69	59,02	52,00
Substansvärde (NAV), kr[1)]	111,46	91,95	81,87	73,57	66,23
Börskurs, kr	157,60	114,50	86,20	63,75	55,38
Fastigheternas bokförda värde, kr[1)]	177,73	145,91	122,76	116,95	106,24
Antal aktier vid årets slut, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560
Genomsnittligt antal aktier, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560

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

Transaktion 09222115557165831558 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PE, FH, MF

Hållbarhets-rapportering

Hållbarhetsredovisning

Om redovisningen
Hållbarhetsredovisningen har tagits fram av Hebas ledningsgrupp och godkänts av styrelsen. Hebas hållbarhetsredovisning 2021 är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards, nivå Core, och omfattar hela Heba-koncernen. Hållbarhetsredovisningen utgör också Hebas lagstadgade hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen. Under "GRI-index" redovisas standardinformation som är obligatoriskt för den grundläggande nivå, samt tilläggsindikatorer som är väsentliga för Heba inom ekonomi, miljö och socialt. Inga större förändringar har skett avseende omfattning, avgränsningar eller mätmetoder i jämförelse mot föregående år. Rapporteringscykeln avser helår och denna rapport omfattar perioden 1 jan – 31 dec 2021. Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB, för första gången. Föregående hållbarhetsredovisning publicerades i mars 2021 och nästa redovisning kommer att ske under våren 2023.

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. 08-52254750, 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 2021-06-07.

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 ledningsgruppen.

Klimatrelaterade frågor i det dagliga arbetet är fullt integrerat 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 genomförts 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 28.
- 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 2021 har inga korruptionsincidenter eller andra överträdelser mot Hebas hållbarhetspolicy, uppförandekod eller Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer rapporterats.

Transaktion 09222115557465831552 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Hållbarhetsrisker och intressentdialog

Heba har genomfört en omfattande riskanalys utifrån de strategiska målen och intressentbehov, utfallet ligger som grund för de väsentliga indikatorerna som Heba redovisar, se riskanalys på sidorna 50–53. 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. Hebas fokusområden har utgångspunkt i organisation, samhälle och miljö, läs mer på sidorna 26–39. Samtliga frågor är bedömda som väsentliga ur ett hållbarhetsperspektiv för extern rapportering. Vissa hållbarhetsfrågor är indirekt kopplade till Hebas verksamhet och uppstår i företagets värdekedja, exempelvis hos kunder eller leverantörer.

Heba anger löpande i årsredovisningen var i värdekedjan som de olika hållbarhetsfrågorna har påverkan.

Kartläggning och analys av intressenter och dess förväntningar är en viktig del av utformningen av riskmodellen och därav årets aktiviteter i affärsplanen.

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

Hållbarhetsmål

Hebas hållbarhetmål är uppdelade på organisation, samhälle och miljö.

Inom organisationen arbetar vi med jämställdhet och att våra medarbetare ska spegla samhällets mångfald. Våra medarbetare ska må bra på jobbet med låg sjukfrånvaro och alla ska ha lika möjligheter att utvecklas.

Våra hyresgäster ska känna sig trygga i våra hus och livet omkring fastigheterna. Vi genomför löpande kundundersökningar där vi har som mål att ligga i linje med branschindex för hyresbostadsbolag i Stockholm.

Hebas finansiella mål är att årligen öka förvaltningsresultatet med 10 procent. Belåningsgraden ska över tid inte överskrida 50 procent. Den ekonomiska verkningsgraden ska öka och den årliga utdelningen ska vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.

Samhällsansvar handlar om att vi skapar boendeformer för många människor och arbetar med sociala kontrakt. Vi samarbetar med välgörenhetsorganisationer som arbetar med frågor som ligger nära vår kärnverksamhet.

Hebas förvaltningsverksamhet ska vara klimatneutral senast år 2030 och det långsiktiga målet är att hela verksamheten ska bli klimatneutral senast år 2045. Detta övergripande mål mynnar ut i delmål som ska uppnås längs vägen. Fram tills att bolaget inte längre lämnar ett negativt avtryck på miljön så sker klimatkompensation för utsläppen inom scope 1 och 2 vilket gjorts sedan 2018.

Läs mer om hållbarhetsmålen på sidan 27.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Hållbarhetsnoter

Vår organisation

401-1 Nyanställningar och personalomsättning

	2021		2020		2019	
Personalrörelse	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**
Nyanställningar						
Under 30 år	2	50%	2	50%	1	100%
30–50 år	4	25%	2	100%	4	75%
Över 50 år	2	100%	2	50%	2	100%
Totalt	**8**	**50%**	**6**	**67%**	**7**	**86%**
Andel av totalt antal anställda	*17%*		*14%*		*17%*	
Personer som slutat						
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30–50 år	0	0%	2	100%	4	50%
Över 50 år	2	0%	1	0%	0	0%
Totalt	**2**	**0%**	**3**	**67%**	**4**	**50%**
Andel av totalt antal anställda	*4%*		*7%*		*10%*	

Tabellen visar antal personer som börjat och slutat på Heba, samt andelen kvinnor.

404-3 Träning och utbildning

	2021	2020	2019
Andelen medarbetare som under året haft medarbetarsamtal	98%	–	–
Andelen medarbetare som under året fått utbildning i Hebas uppförandekod	92%	–	–

Tabellen visar endast 2021 och inte jämförelseåren då uppifter saknas. Uppdelning mellan kön och avdelning bedöms inte väsentlig med anledning av antal anställda.

405-1 Mångfald och jämställdhet

	2021		2020		2019	
Antal anställda fördelat per typ av anställning	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**
Totalt antal anställda	51	43%	45	40%	42	38%
Tillsvidareanställda	49	43%	45	40%	41	37%
Varav heltid	*47*	*45%*	*43*	*40%*	*39*	*36%*
Varav deltid	*2*	*50%*	*2*	*50%*	*2*	*50%*
Visstidsanställda	2	50%	0	0%	1	100%

Tabellen visar sammansättning av företaget uppdelat på anställningstyp och kön.

	2021		2020		2019	
Sammansättning av företaget	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**
Styrelse	6	33%	6	33%	6	33%
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30–50 år	2	0%	2	0%	2	0%
Över 50 år	4	50%	4	50%	4	50%
Ledning	6	67%	7	57%	6	50%
Under 30 år	1	100%	1	100%	0	0%
30–50 år	2	50%	2	50%	2	50%
Över 50 år	3	67%	4	50%	4	50%
Övriga anställda	45	41%	37	35%	36	36%
Under 30 år	5	40%	3	33%	3	67%
30–50 år	17	41%	15	40%	15	40%
Över 50 år	23	39%	20	35%	18	28%

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

ansaktion 09222115557465231552 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

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)	2021	2020	2019
El	7 452 677	6 234 294	6 230 313
Varav egenproducerad solenergi	83 027	27 020	17 663
Fjärrvärme	22 921 767	20 098 369	25 421 547
Drivmedel tjänstebilar	25 690	52 404	89 840
Totalt	**30 400 134**	**26 441 974**	**31 741 700**
Varav förnybar energi	*90%*	*90%*	*94%*

302-4 Minskning av energianvändning

Vid beräkning av minskning av energianvändning används 2018 som basår, i linje med energimål fram till 2028 om minskning av energianvändning med 20 procent. Energin som är inkluderad är fjärrvärme och el inom organisationen. Beräkning utgår från fastighetsbeståndet som finns både redovisat helår samt föregående helår, vilket för denna rapport innebär år 2020 och år 2021.

302-4	2021	2020	2019	2018
Minskning av energianvändning (i jämförelse mot föregående år)	3%	4%	7%	Basår

CRE1 Energiprestanda i byggnader

Vid beräkning av energiintensitet används fastighetsbeståndet som finns både redovisat helår samt föregående helår, vilket för denna rapport innebär år 2020 och år 2021. Beräkningarna utförs med uppvärmd yta (A-temp). Energin som är inkluderad är fjärrvärme och el inom organisationen, graddagskorrigerad. Jämförelseår 2018 har omräknas till nuvarande system.

CRE1	2021	2020	2019	2018
Energiintensitet (kWh/kvm)	98	103	106	120

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 redovisar scope 3 för första året 2021 varpå siffror för jämförelseår saknas.

Växthusgasutsläpp 305-1, 305-2, 305-3 (Ton CO_2)	2021	2020	2019
Scope 1			
Tjänstebilar och förmånsbilar	9	17	23
Scope 2			
El (market based)	0	0	0
El (location based)	*2 690*	*2 266*	*2 106*
Fjärrvärme (market based)	830	895	923
Fjärrvärme (location based)	*11 186*	*9 808*	*12 406*
Summa scope 1 och 2	**839**	**912**	**946**
Klimatkompensation	**839**	**912**	**950**
Scope 3			
Uppströms			
Byggvaror	13 281	–	–
Byggavfall	83	–	–
Restavfall egen verksamhet	2	–	–
Medarbetarnas pendling	77	–	–
Nedströms			
Hyresgästernas hushållsavfall	333	–	–
Hyresgästernas osorterade avfall	181	–	–
Hyresgästernas elförbrukning	3 517	–	–
Summa scope 3	**17 474**	**–**	**–**
Summa totala utsläpp	**18 312**	**912**	**946**

305-1 Scope 1

Tjänstebilar och förmånsbilar körda i tjänst som ägs av Heba. Tjänstebilar beräknas med emissionsfaktor från Naturvårdsverket (100 procent elbilar) emissionsfaktor för förmånsbilar är Naturvårdsverkets faktorer för diesel- och bensinbilar. Basår för beräkningarna är 2018, i linje med energimål fram till 2028.

305-2 Scope 2

Samtliga fastigheters energianvändning under redovisat år (inklusive delar av perioden vid avyttrade och nytillträdda fastigheter) Specifika emissionsfaktorer från respektive energileverantör rapporteras som "market based method". För "location based method" utgår beräkningarna av el från nordisk residualmix 2020 (0,365kgCO_2/kWh) och för fjärrvärme miljövärden från energiföretagarna från 2020 (0,488kg CO_2/kWh). Basår för beräkningarna är 2018, i linje med energimål fram till 2028.

305-3 Scope 3

Uppströms

Klimatpåverkan från byggvaror vid nyproduktion

Tillträdd och inflyttad nyproduktion under året har klimatberäknats med en schablon av klimatpåverkan per kvadratmeter (BTA) från ett representativt projekt på kalkylnivå. Beräkningarna har genomförts med hjälp av Byggsektorns miljöberäkningsverktyg.

Klimatpåverkan från avfall för energiåtervinning från byggarbetsplats

Beräkning baseras på inrapporterade tippkvitton från miljökontroller i varje projekt. Det blandade avfallet antas gå till förbränning och multipliceras med en generell emissionsfaktor. Beräkningen utgår från delar av projekten som sedan schablonberäknas utifrån A-temp. (0,450 kgCO_2e/kg).

Klimatpåverkan från restavfall från den egna verksamheten

Avser kontorsverksamheten. Beräkning baseras på rapportering från avfallsentreprenör med faktiskt uppmätta vikter. Klimatpåverkan beräknas och tillhandahålls av Smart Recycling.

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

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 hushållsavfall
Hyresgästernas hushållsavfall vägs och vikten dokumenteras av avfallsentreprenören. Beräkningen utgår från delar av beståndet som schablonberäknas utifrån A-temp och multipliceras med lokala emissionsfaktorer (0,450 kgCO_2e/kg).

Klimatpåverkan från hyresgästernas osorterade avfall/grovsopor
Osorterat avfall vägs och vikten dokumenteras av avfallsentreprenören. Beräkningen utgår från delar av beståndet som schablonberäknas utifrån A-temp och multipliceras med lokala emissionsfaktorer (0,450 kgCO_2e/kg).

Klimatpåverkan från hyresgästernas elförbrukning
Beräkning baseras på uppmätt elanvändning från elnätsägare, med avdrag för fastighetsel (se scope 2). Elanvändning multipliceras med emissionsfaktor för nordisk residualmix då vi saknar information om fördelningen av grön el. (0,365 kgCO_2e/kWh).

CRE3 Intensitet av växthusgaser från byggnader
Intensiteten av växthusgaser från scope 1 och 2 beräknas av samtliga utsläpp i relation till den uthyrbara ytan, BOA/LOA.

CRE3	2021	2020	2019
Utsläppsintensitet (kg CO_2/kvm)	3,2	3,6	4,0

CRE2 Vattenintensitet i byggnader
Vid beräkning av vattenintensiteten inkluderas samtliga fastigheters vattenförbrukning under redovisat år (inklusive delar av perioden vid avyttrade och nytillträdda fastigheter) i relation till ytan (A-temp).

CRE2	2021	2020	2019
Vattenförbrukning (tusen m^3)	296,6	323,5	341,7
Vattenintensitet (m^3/kvm Atemp)	1,4	1,4	1,4

CRE8 Andel miljöcertifierade byggnader
Den certifierade ytan i relation till den totala ytan per bokslut 31 december 2021, BOA/LOA.

CRE8 Miljöcertifierade fastigheter (kvm)	2021	2020	2019
Total certifierad yta, Miljöbyggnad Silver	**22 705**	**19 473**	**9 658**
Total Certifierad yta, Skanska Hållbar Hyresbostad	**13 563**	**13 563**	
Andel av total uthyrningsbar yta	*14%*	*13%*	*5%*

Vår roll i samhället

201-1 Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde

Direkt genererat ekonomiskt värde, mkr	2021	2020
Intäkter	449,6	393,8
Värdeförändring, fastigheter	1 490,6	743,8
Värdeförändring, derivat	55,7	-20,9
Finansiella intäkter	18,7	4,3
Totalt	**2 014,6**	**1 121,0**

Fördelat ekonomiskt värde, mkr	2021	2020
Leverantörer m.m.[1)]	115,2	102,2
Medarbetare	52,9	46,4
Kreditgivare	41,0	47,5
Aktieägare[2)]	107,3	99,1
Samhället[3)]	10,8	10,5
Övrigt[4)]	0,8	0,0
Bibehållet ekonomiskt värde	1 686,6	815,4
Totalt	**2 014,6**	**1 121,0**

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

	2021	2020	2019
Andel riskutvärderad verksamhet	100%	100%	-
Andelen medarbetare som under året fått en utbildning i antikorruption	92%	-	-
Anmälda korruptionsincidenter	0	0	-

Hela ledningsgruppen har tagit del av utbildningen i antikorruption. Uppförandekoden för leverantörer signeras tillsammans med en självutvärdering i samband med ingående av avtal.

ansaktion 09222115557465831552 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

GRI-index

GRI 102: GENERELLA UPPLYSNINGAR

Upplysning	Beskrivning	Hänvisning/kommentar
Organisationsprofil		
102-1	Organisationens namn	71
102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	16–20
102-3	Huvudkontorets lokalisering	71
102-4	Länder där organisationen är verksam	71
102-5	Ägarstruktur och juridisk form	58–59
102-6	Marknadsnärvaro	12–13, 71
102-7	Organisationens storlek	71–73
102-8	Information om anställda och andra arbetare	88, 109
102-9	Leverantörskedjan	44–49
102-10	Väsentliga förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	71–73
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	108
102-12	Externa stadgor, principer och initiativ	107
102-13	Medlemskap i organisationer	Medlemsskap i fastighetsägarna
Strategi och analys		
102-14	Kommentar från senior beslutsfattare	4–5, 63
Etik och integritet		
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	15–20, 26–37
Bolagsstyrning		
102-18	Struktur för bolagsstyrning	64
Intressentdialog		
102-40	Intressentgrupper	108
102-41	Överenskommelse om kollektiva förhandlingar	30–31
102-42	Identifiering och urval av intressenter	108
102-43	Metod för samarbeten med intressenter	108
102-44	Viktiga frågor och angelägenheter som lyfts fram	108
Redovisningsprofil		
102-45	Enheter inkluderade i den konsoliderade finansiella redovisningen	71–73
102-46	Process för att fastställa redovisningens innehåll och frågornas omfattning	107–108
102-47	Lista på väsentliga frågor	107–108
102-48	Förändringar i tidigare rapporterad information	Inga väsentliga förändringar
102-49	Förändringar i rapporteringen	Inga väsentliga förändringar
102-50	Redovisningsperiod	107
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	107
102-52	Redovisningscykel	107
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen	107
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	107
102-55	GRI-index	112–113
102-56	Externt bestyrkande	114

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

SPECIFIKA UPPLYSNINGAR

Upplysning	Beskrivning	Hänvisning/kommentar
GRI 200: Ekonomi		
GRI 201: Ekonomiskt resultat		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	107–108, 50–53
201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	111
GRI 205: Anti-korruption		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	107–108, 50–53
205-1	Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	50–53, 111
205-2	Utbildning och kommunikation av organisationens policyer och arbetssätt avseende motverkan mot korruption	111
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	111
GRI 300: Miljö		
GRI 302: Energi		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	107–108, 50–53
302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	110
302-2	Minskning av energianvändning	110
CRE1	Energiintensitet	110
GRI 305: Utsläpp		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	107–108, 50–53
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	110
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	110
305-3	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	110
CRE3	Intensitet av växthusgaser från byggnader	111
Vatten		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	107–108, 50–53
CRE2	Vattenintensitet i byggnader	111
Märkning av produkter och tjänster		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	107–108, 50–53
CRE8	Miljöcertifierade byggnader	111
GRI 400: Socialt		
GRI 401: Anställning		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	107–108, 50–53
401-1	Nyanställningar och personalomsättning	109
GRI 404: Träning och utbildning		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	107–108, 50–53
404-3	Andel av anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	109
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	107–108, 50–53
405-1	Jämställdhet i ledningar och bland medarbetare	109

Transaktion 09222115557465831552 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Heba Fastighets AB (publ) hållbarhets-redovisning 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 2021. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 107 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 107.

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 107 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 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Heba Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 28 mars 2022
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

Transaktion 09222115557465831558 Signerat LK, RHA, LH, CH, JV, TE, PE, FH, MF

Definitioner

Direktavkastning
Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Förvaltningsresultat
Resultat före skatt med återläggning av realiserade och orealiserade värdeförändringar.

Kassaflöde
Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar av rörelsekapitalet.

Överskottsgrad[1)]
Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

Förvaltningsmarginal[1)]
Förvaltninsresultatet i relation till hyresintäkter.

Räntetäckningsgrad[1)]
Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån[1)]
Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

Skuldsättningsgrad[1)]
Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.

Belåningsgrad[1)]
Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

Nettobelåningsgrad[1)]
Räntebärande skulder inklusive leasingskulder samt beslutad utdelning minskat med likvida medel i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Soliditet[1)]
Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

Avkastning eget kapital[1)]
Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital[1)]
Resultat före skatt exklusive jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.

DATA PER AKTIE

Resultat efter skatt
Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde[1)]
Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Eget kapital[1)]
Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Substansvärde (NAV)[1)]
Eget kapital med tillägg av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Fastigheternas bokförda värde[1)]
Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

DEFINITIONER FÖR AKTIEINFORMATIONEN SIDORNA 58–59

P/E-tal I
Börskursen dividerad med resultat per aktie före skatt.

P/E-tal II
Börskursen dividerad med resultat per aktie efter skatt.

Totalavkastning
Kursutveckling och utbetald utdelning under året dividerad med börskursen vid årets början.

[1)] Heba följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se.

Transaktion 09222115557165831668 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PE, FH, MF

Fastighetsförteckning

			Bostäder				
Fastighetsbeteckning	**Byggnadsår**	**Tillträdesår**	**Antal**	**Varav nya eller ombyggda**	**Yta, kvm**	**Årshyra, kkr**	**Snitthyra, kr/kvm**
Innerstaden							
Draken 24 Timmermansg. 29–31, Södermalm	1967	1967	78	14	6 274	8 526	1 359
Höken 30 Åsögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	6	1 866	2 553	1 368
Veken 8 Åsögatan 180, Södermalm	1960/2020	1960	17	17	1 640	2 718	1 657
Bonden Mindre 8 Skånegatan 71, Södermalm	1940/1985	2000	20	20	1 340	2 154	1 608
Sonfjället 1 Bobergsgatan 55–57, Norra Djurgårdsstaden	2016	2016	72	72	4 885	11 851	2 426
Stubinen 3 Nybohovsbacken 34–36, Liljeholmen	2010	2010	72	72	6 064	12 088	1 993
SUMMA INNERSTADEN			**285**	**201**	**22 069**	**39 890**	**1 808**
Söderort							
Bisvärmen 6 Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943/2013	1998	52	52	2 611	5 156	1 975
Bisvärmen 7 Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943/2012	1998	51	51	2 443	4 799	1 964
Bisvärmen 4 Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943/2012	1998	51	51	2 501	4 869	1 947
Bisvärmen 5 Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943/2013	1998	49	49	2 387	4 629	1 939
Pennteckningen 5 Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	1998	40	1	2 679	3 234	1 207
Arabesken 1 Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	0	0
Fontänen 1 Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944/2010	1998	37	37	1 769	3 389	1 916
Fegen 1 Ymsenvägen 9, Årsta	1947/2017	1998	39	39	2 282	4 022	1 762
Femlingen 1 Ymsenvägen 13, Årsta	1947/2018	1998	34	34	2 208	3 872	1 753
Borrsvängen 14 Gubbängsvägen 107A–B, 109A–D, Gubbängen	2016	2016	57	57	4 078	8 293	2 034
Borrsvängen 8 Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen	1947/2020	1981	34	34	2 188	3 596	1 644
Gradsågen 3 Dörrvägen 12–14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	0	0
Ryggsågen 2 Dörrvägen 18–20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	0	0
Ryggsågen 3 Dörrvägen 22–28, Gubbängen	1947	1981	26	26	1 660	2 075	1 250
Kaffebalen 1 Kumminvägen 1–25, Muskotvägen 2–14, Saltvägen 26, Hökarängen	1952/2005	2010	124	124	7 070	10 796	1 527
Kardemumman 3 Muskotvägen 1–9, Hökarängen	1948/2004	2010	30	30	1 608	2 466	1 534
Kardemumman 2 Muskotvägen 11–15, Hökarängen	1947/2004	2010	18	18	936	1 444	1 543
Kardemumman 4 Korintvägen 2–6, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 083	1 626	1 501
Kardemumman 5 Korintvägen 8–12, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 080	1 622	1 502
Kardemumman 1 Korintvägen 14–22, Hökarängen	1948/2004	2010	28	28	1 680	2 527	1 504
Russinet 1 Korintvägen 1–7, Hökarängen	1952/2004	2010	24	24	1 512	2 235	1 478
Muskotblomman 1 Saltvägen 31–35, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	1 110	1 492
Muskotblomman 2 Saltvägen 37–39, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	1 110	1 492
Korinten 1 Saltvägen 43–45, Hökarängen	1948/2006	2010	12	12	744	1 110	1 492
Förgyllda Bägaren 4 Selmedalsvägen 54–56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	5 876	1 187
Förgyllda Bägaren 3 Selmedalsvägen 62–64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	5 866	1 186
Förgyllda Bägaren 2 Selmedalsvägen 70–72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	5 825	1 178
Spöksonaten 1 Gösta Ekmans väg 31–33, Hägersten	1969	1996	53	10	4 356	2 274	522
Skidföret 1 Glidgränd 1–13, Västertorp	1949/2018	1976	53	53	2 969	5 094	1 716
Backskidan 1 Telemarksgränd 1–5, Västertorp	1949/2013	1976	18	18	1 224	1 833	1 497
Skridskon 1 Lugntorpsvägen 43–57, Västertorp	1950/2017	1996	58	58	3 366	5 696	1 692
Lacktråden 8 Korpmossevägen 63–69/ Nitvägen 23–25, Västertorp	1944/2015/2016	1981	42	42	1 818	3 552	1 954
Vildrosen 14 Nioörtsvägen 32–34, Midsommarkransen	1943/1987	2000	25		1 659	2 398	1 445
Lejongapet 46 Tegelbruksvägen 25–35, Midsommarkransen	1944/1988	2000	58		3 614	5 307	1 468
Maskrosen 4 Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/1990	2000	15		692	1 146	1 657
Sötmandeln 2 Sirapsvägen 28, Hökarängen	2019	2019	84	84	3 118	8 218	2 635
SUMMA SÖDERORT			**1 418**	**1 046**	**84 892**	**127 064**	**1 497**
Västerort							
Pennvässaren 2 Lyckselevägen 90–116, Vällingby	1954/2016/2017	1954	96	96	5 912	9 834	1 663
Agnes Cecilia 1 Emils gata 1–7, Tappvägen 17–19, Bagare Bengtssons gata 4–6, Tummelisas gata 6–22, Annedal	2013	2013	85	85	6 154	11 745	1 909
Vattenfallet 6 Råcksta Gårdsväg 19, Vällingby	2011/2012	2012	77	77	5 431	10 211	1 880
SUMMA VÄSTERORT			**258**	**258**	**17 497**	**31 790**	**1 817**

Transaktion 09222115557465831358 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, IF, PE, FH, MF

	Lokaler			Garage/P-platser		Totalt			Taxeringsvärde		Tomträtter	
Antal	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Antal	Årshyra, kkr	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Totalt, kkr	Varav mark, kkr	Avgäld, kkr	Omregleras, år
6	2 099	4 930	2 348			8 373	13 455	1 607	226 400	131 200		
2	610	1 360	2 229			2 476	3 913	1 580	74 038	49000		
1	423	1 358	3 210	10	300	2 063	4 376	2 121	59 761	38 651		
4	271	794	2 929			1 611	2 948	1 830	55 312	32 213		
16	817	2 435	2 979	37	900	5 702	15 186	2 663	256 600	106 600	768	2025
2	5	6	1 154			6 069	12 094	1 993	232 116	91 079	470	2027
31	**4 225**	**10 882**	**2 576**	**47**	**1 200**	**26 294**	**51 972**	**1 977**	**904 227**	**448 743**	**1238**	
6	63	102	1 625	21	268	2 674	5 527	2 067	49 008	34 430		
4	140	203	1 450	14	223	2 583	5 225	2 023	75 112	31 116		
4	129	178	1 378	24	378	2 630	5 425	2 063	76 229	31 565		
9	264	426	1 613	13	174	2 651	5 229	1 973	103 965	30 106		
4	168	193	1 148	8	96	2 847	3 523	1 237	63 227	34 308		
2	2	100	50 220			1 598	100	63	39 850	20 200		
				5	66	1 769	3 455	1 953	54 400	22 400		
1	33	50	1 500			2 315	4 071	1 759	70 318	29 090		
						2 208	3 872	1 754	57 000	28 000		
				43	342	4 078	8 635	2 117	106 627	27 462	245	2024
3	43	34	813			2 231	3 631	1 628	32 127	14 036	113	2026
2	69	6	87			884	6	7	13 057	5 556	46	2026
						814	0	0	12 404	5 400	46	2026
3	23	21	900	2		1 683	2 096	1 245	25 254	10 919	93	2027
26	591	443	733	25	150	7 661	11 379	1 485	139 848	48 810	408	2026
5	72	42	583	4	24	1 680	2 532	1 507	32 231	10 800	93	2027
4	61	36	594			997	1 480	1 485	18 793	6 200	55	2027
5	137	68	494	42	251	1 220	1 845	1 594	19 934	7 200	62	2027
3	87	70	809	8	48	1 167	1 740	1 491	19 949	7 200	62	2027
7	77	53	682			1 757	2 580	1 468	32 439	11 402	97	2027
11	128	74	575			1 640	2 309	1 408	29 015	10 200	86	2027
4	45	29	649	3	18	789	1 157	1 466	13 508	5 000	46	2027
4	67	37	550			811	1 147	1 414	13 654	5 083	42	2027
4	64	80	1 250			808	1 190	1 472	13 862	5 079	42	2027
3	694	317	457	31	231	5 643	6 424	1 138	98 418	46 556		
2	41	21	512	54	434	4 988	6 321	1 267	97 769	46 478		
1	1	57	56 902	65	485	4 946	6 367	1 287	103 122	52 562		
7	791	446	564	28	239	5 147	2 959	576	87 211	41 312		
				23	166	2 969	5 260	1 772	69 000	32 000		
2	146	125	858	12	101	1 370	2 059	1 503	33 475	13 270		
2	152	149	977	16	115	3 518	5 960	1 694	95 224	35 364		
11	258	209	808	8	46	2 076	3 806	1 834	58 500	19 162	141	2024
4	269	266	989	3	18	1 928	2 682	1 391	41 903	19 310		
8	270	413	1 531	20	204	3 884	5 924	1 525	89 570	40 488		
2	334	530	1 586	15	157	1 026	1 833	1 786	21 427	8 480		
						3 118	8 218	2 635	103 200	21 200	274	2022
153	**5 216**	**4 767**	**914**	**487**	**4 234**	**90 108**	**136 066**	**1 510**	**2 101 630**	**817 734**	**1951**	
23	502	405	806	18	157	6 414	10 396	1 621	119 000	34 980	339	2025
5	197	560	2 842	55	731	6 351	13 036	2 053	202 512	69 512	657	2022
				50	351	5 431	10 562	1 945	131 000	33 000		
28	**699**	**965**	**1 380**	**123**	**1 239**	**18 196**	**33 994**	**1 868**	**452 512**	**137 492**	**996**	

Transaktion 09222115557165831358 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PE, FH, MF

Fastighetsförteckning, forts

			Bostäder				
Fastighetsbeteckning	**Byggnadsår**	**Tillträdesår**	**Antal**	**Varav nya eller ombyggda**	**Yta, kvm**	**Årshyra, kkr**	**Snitthyra, kr/kvm**
Norrort							
Galeasen 4 Farkostvägen 2, Lidingö	1955	1972	24	24	1 917	2 900	1 513
Regattan 3 Bodalsvägen 11–19, Lidingö	1954	1996	52	8	2 658	1	1
Fregatten 4 Fregattvägen 9, Lidingö	1961/2014	1972	73	73	5 409	8 360	1 546
Fregatten 5 Fregattvägen 11–15, Lidingö	1960/2015	1972	72	72	7 549	10 768	1 426
Styrmannen 1 Bodalsvägen 49–83, Lidingö	2007	1972	87	87	5 673	9 921	1 749
Markan 6 Flygvilleslingan 5, 12, 18–20, Täby	2010	2009	52	52	2 848	5 502	1 932
Opalen 2 Boulevarden 33, 35, 37, 39, 41, 43, Tränsgatan 1A–H, 3–7, Martinagatan 2–4, Täby	2020	2020	142	142	9 527	20 248	2 125
Murklan 1 Johannesbergsvägen 64–67, 72–120, Vetenskapsvägen 2A–A, 4A–F, 6A–D, 8A–F, Sollentuna	2020	2020	52	52	3 854	8 098	2 101
Gråalen 1, Vegagatan 144-E, Hamnvägen 1, 3A-D, Skutgatan 10, 12A-D,Norrtälje	2021	2021	143	143	8 048	16 130	2 004
Åby 1:180, Smidesvägen 6B–6C, Vallentuna	2021	2021	64	64	3 201	7 318	2 286
St Ilian 9:3, Sankt Larsgatan 2 D, Enköping	2021	2021	33	33	2 036	3 181	1 562
SUMMA NORRORT			**794**	**750**	**52 720**	**97 427**	**1 753**
Södertörn							
Rådsbacken 12 Rådsvägen 6–16/ Rådsstigen 3–5, Huddinge	1957/1972	2002	385	164	24 060	27 457	1 141
Generatorn 7 Björnkullavägen 6–12, Ebba Bååts Torg 11–15, Huddinge	2017	2017	184	184	11 503	23 416	2 036
Capella 2 Solskensvägen 21–23, Tullinge	2018	2018	155	155	5 276	13 516	2 562
SUMMA SÖDERTÖRN			**724**	**503**	**40 839**	**64 389**	**1 577**
Samhällsfastigheter							
Tärnö 1[1)] Brattforsgatan 25A–C, Farsta	2016	2016					
Årstadalsskolan 5[1)] Sturehillsvägen 28–30, Årstadal	2010	2017					
Vinfatet 6[1)] Vassvägen 9, Sollentuna	2016	2016					
Fuxen 2[1)] Kemistvägen 7–9, Täby	2015	2017					
Parken 6[1)] Söderby Torg Allé 20, Salem	2015	2019					
Svänghjulet 4[1)] Enhagsslingan 7, Täby	2014	2014					
Näs 7:7[1)], Tälgöviksvägen 7–9, 10, Österåker	2021	2021					
Åby 1:167[1)], Häggatan 7, 7A, 7B, Vallentuna	2021	2021					
SUMMA SAMHÄLLSFASTIGHETER			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
SUMMA STORSTOCKHOLM			**3 479**	**2 758**	**218 017**	**355 560**	**1 631**

Årshyrorna är baserade på december månads utgående hyror uppräknat till helår.
I ovan förteckning är inte de två projektfastigheterna Alen 3 och Enköping Romberga 23:58 med.

[1)] Specialenhet, taxeringsvärde har ännu ej åsatts.

Transaktion 09222115557165831558 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, IF, PE, FH, MF

Lokaler				Garage/P-platser		Totalt			Taxeringsvärde		Tomträtter	
Antal	**Yta, kvm**	**Årshyra, kkr**	**Snitthyra, kr/kvm**	**Antal**	**Årshyra, kkr**	**Yta, kvm**	**Årshyra, kkr**	**Snitthyra, kr/kvm**	**Totalt, kkr**	**Varav mark, kkr**	**Avgäld, kkr**	**Omregleras, år**
11	231	324	1 402	7	85	2 148	3 309	1 541	36 227	16 751		
2	117	72	619	9	79	2 775	153	55	48 338	22 866		
10	73	62	855			5 482	8 422	1 536	115 323	45 047		
10	181	133	735	40	290	7 730	11 191	1 448	158 004	64 406		
5	2 730	2 881	1 055	17	122	8 403	12 924	1 538	163 800	53 200		
				54	227	2 848	5 729	2 012	84 000	27 000		
11	192	1 665	8 670	62	952	9 719	22 865	2 363	303 120	78 280		
				24	240	3 854	8 338	2 164	111 200	24 200		
2	510	1 875				8 558	18 005	2 104				
						3 201	7 318	2 286				
						2 036	3 181	1 562				
51	**4 034**	**7 012**	**13 337**	**213**	**1 996**	**56 754**	**101 436**	**1 787**	**1 020 012**	**331 750**		
26	2 708	1 660	613	172	1 172	26 767	30 289	1 132	342 600	142 000		
57	1 753	4 563	2 603	86	1 231	13 256	29 210	2 204	312 600	81 600		
3	8	5	0	54	457	5 284	13 980	2 646	140 600	18 600		
86	**4 468**	**6 230**	**1 394**	**312**	**2 860**	**45 307**	**73 479**	**1 622**	**795 800**	**242 200**		
1	5 800	13 001	2 242			5 800	13 001	2 242	0	0	451	2024
1	575	1 455	2 531			575	1 455	2 531	0	0	91	2021
1	4 010	8 975	2 238			4 010	8 975	2 238	0	0		
1	4 247	8 970	2 112	1	50	4 247	9 020	2 124	0	0		
1	3 650	8 170	2 238			3 650	8 170	2 238	0	0		
1	3 998	9 158	2 291			3 998	9 158	2 291	0	0		
2	4773	10 057	2 128			4 773	10 157	2 128				
1	3 915	9 223	2 356			3 915	9 223	2 356				
9	**30 968**	**69 109**	**2 232**	**1**	**50**	**30 968**	**69 159**	**2 233**	**0**	**0**	**542**	
358	**49 609**	**98 965**	**1 995**	**1 183**	**11 580**	**267 627**	**466 106**	**1 742**	**5 183 181**	**1 977 919**	**4 727**	

Transaktion 09222115557465831668 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, TF, PE, FH, MF

Årsstämma

Årsstämma 2022 i Heba Fastighets AB (publ)
Tid torsdag den 28 april 2022 kl 16.00
Plats 7A Posthuset, Vasagatan 28 i Stockholm.

Anmälan
Aktieägare som önskar delta och rösta i årsstämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 20 april 2022, dels anmäla sig hos bolaget senast den 22 april 2022 via e-post: bolagsstamma@hebafast.se

Förvaltarregistrerade aktier
Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste omregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att äga rätt att delta i stämman. Registreringen måste vara genomförd den 22 april 2022.

Information om de av stämman fattade besluten offentliggörs torsdagen den 28 april 2022, efter stämmans avslutande.

Information kan beställas per
Telefon 08-442 44 40
E-post info@hebafast.se

Finansiell kalender

Delårsrapport för januari–mars 2022 publiceras den 27 april 2022.

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 1,60 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 2 maj 2022.

Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 5 maj 2022.

Halvårsrapport januari–juni 2021 publiceras den 14 juli 2022.

Delårsrapport januari–september 2021 publiceras den 27 oktober 2022.

Bokslutskommuniké 2022 publiceras i februari 2023.

Årsredovisning 2022 publiceras i mars 2023.

Produktion: Heba i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.
Foto: Christian Gustavsson, Karl Nordlund och Fredrik Hjerling.
Tryck: Göteborgstryckeriet AB, 2022.

Transaktion 09222115557465831358 Signerat I K, RHA, I H, CH, JV, IF, PE, FH, MF

221335745583_558

Heba – en tryggare värd

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

Tonsättning 2022 · Typsnitt Signerat · Signerat IK, RH, LH, CH, ...v, TF, PF, FH, MF

Heba

Verifikat

Transaktion 09222115557465831558

Dokument

Heba_ar21sve_inkl_checksum
Huvuddokument
124 sidor
Startades 2022-03-28 16:22:31 CEST (+0200) av Gustav Ahlgren (GA)
Färdigställt 2022-03-28 20:06:27 CEST (+0200)

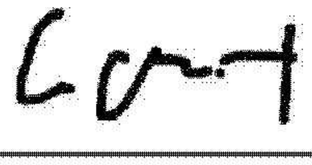
Initierare

Gustav Ahlgren (GA)
Advokatfirman Lindahl KB
gustav.ahlgren@lindahl.se
+46734158215

Signerande parter

Lennart Karlsson (LK)
Personnummer 541220-0130
edicoreab@gmail.com

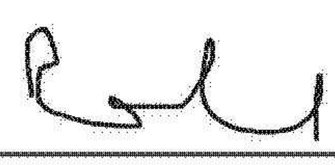
BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Lennart Karlsson"
Signerade 2022-03-28 16:39:34 CEST (+0200)

Rolf H. Andersson (RHA)
Personnummer 501223-1436
rha@sunnansund.se

BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Herman Andersson"
Signerade 2022-03-28 16:57:28 CEST (+0200)

Lena Hedlund (LH)
Personnummer 611014-0123
lena.hedlund@lansforsakringar.se

BankID

Christina Holmbergh (CH)
Personnummer 670530-1007
Christina.Holmbergh@lansen.nu

BankID

Verifikat

Transaktion 09222115557465831558

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA HEDLUND"
Signerade 2022-03-28 16:35:24 CEST (+0200)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christina Maria Holmbergh"
Signerade 2022-03-28 16:29:10 CEST (+0200)

Johan Vogel (JV)
Personnummer 741121-0052
johan@sjonara.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Erik Vogel"
Signerade 2022-03-28 16:26:18 CEST (+0200)

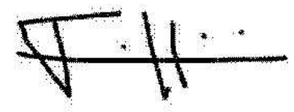
Tobias Emanuelsson (TE)
Personnummer 781107-6210
tobias@wilijainvest.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOBIAS EMANUELSSON"
Signerade 2022-03-28 16:30:11 CEST (+0200)

Patrik Emanuelsson (PE)
Personnummer 660527-6275
patrik.emanuelsson@hebafast.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK EMANUELSSON"
Signerade 2022-03-28 17:43:54 CEST (+0200)

Fredric Håvrén (FH)
Personnummer 711024-0251
fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Håvrén"
Signerade 2022-03-28 19:56:05 CEST (+0200)

Marianne Förander (MF)
Personnummer 670810-1222
marianne.forander@gmail.com

Verifikat

Transaktion 09222115557465831558

BankID

Marianne Förander

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marianne Beatrice Förander"
Signerade 2022-03-28 20:06:27 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