20250523003345

Årsredovisning

HEBA Stockholm AB

556793-0374

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Stockholm AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING SIDA

- Förvaltningsberättelse 2 - 3
- Resultaträkning 4
- Balansräkning 5 - 6
- Kassaflödesanalys 7
- Noter 8 - 11
- Underskrifter 11

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i HEBA Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-05-16

Patrik Emanuelsson, Verkställande direktör

20250523003345

Årsredovisning

HEBA Stockholm AB

556793-0374

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Stockholm AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING SIDA

- Förvaltningsberättelse 2 - 3
- Resultaträkning 4
- Balansräkning 5 - 6
- Kassaflödesanalys 7
- Noter 8 - 11
- Underskrifter 11

Transaktion 09222115557546780603 Signerat PE, LK, CH, FH

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet och organisationen
Bolaget är ett helägt dotterföretag till HEBA Fastighets AB (publ) (Org nr 556057-3981) med säte i Stockholm. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast och lös egendom samt idka annan därmed förenlig verksamhet. Bolaget har inte haft några anställda under året.

Administrationen sköts av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB i Stockholm.

Lån från koncernbolag löper med marknadsmässiga villkor, i övrigt föreligger inga andra transaktioner med närstående bolag eller fysiska personer. Inga arvoden har utgått till styrelsen.

Framtiden
HEBA-koncernens avsikt är att forsätta växa i Stockholmsregionen.

Risker och osäkerhetsfaktorer
Bolagets största balanspost är aktier i dotterbolag. Bedömningen av värdet sker årligen. Bolaget är även exponerat avseende finanasierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	**2301-2312**	**2201-2212**	**2101-2112**	**2001-2012**
Resultat efter finansiella poster	-537 621	281 261 560	955 476	-5 000	-3 433 000
Balansomslutning	167 754 943	283 276 936	269 510 450	264 323 000	278 327 000
Soliditet %	34	99,64	0,37	0,02	0,02

Transaktion 09222115557546780603 Signerat PE, LK, CH, FH

20250523003347

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	**Aktieägar-tillskott**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	6 990 000	-6 080 778	281 261 560	**282 270 782**
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
Utdelning				-225 000 000	**-225 000 000**
Balanseras i ny räkning			56 261 560	-56 261 560	**0**
Årets resultat				-536 398	**-536 398**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**6 990 000**	**50 180 782**	**-536 398**	**56 734 384**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	50 180 782
Erhållna aktieägartillskott	6 990 000
Årets resultat	-536 398
Summa	*56 634 384*
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	56 634 384
Summa	*56 634 384*

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

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3, 4

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	5	-35 625	282 475 914
Ränteintäkter	6	1 449 862	1 830 067
Räntekostnader	7	-1 951 858	-3 044 421
Summa finansiella poster		**-537 621**	**281 261 560**
Resultat efter finansiella poster		***-537 621***	***281 261 560***
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		1 429	–
Summa bokslutsdispositioner		**1 429**	**–**
Resultat före skatt		***-536 192***	***281 261 560***
Skatter			
Skatt på årets resultat		-206	–
Årets resultat		***-536 398***	***281 261 560***

20250523003348

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	8	154 899 436	154 899 436
Fordringar hos koncernföretag	9	12 854 079	128 377 294
Uppskjuten skattefordran		–	206
Summa finansiella anläggningstillgångar		*167 753 515*	*283 276 936*
Summa anläggningstillgångar		**167 753 515**	**283 276 936**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 429	–
Summa kortfristiga fordringar		*1 429*	–
Summa omsättningstillgångar		**1 429**	**–**
SUMMA TILLGÅNGAR		**167 754 944**	**283 276 936**

Transaktion 09222115557546780603 Signerat: PE, LK, CH, FH

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	10	100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		*100 000*	*100 000*
Fritt eget kapital			
Ovillkorat aktieägartillskott		6 990 000	6 990 000
Balanserat resultat		50 180 782	-6 080 778
Årets resultat		-536 398	281 261 560
Summa fritt eget kapital		*56 634 384*	*282 170 782*
Summa eget kapital		**56 734 384**	**282 270 782**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		110 984 934	–
Summa långfristiga skulder		**110 984 934**	**–**
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 625	1 006 153
Summa kortfristiga skulder		**35 626**	**1 006 154**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**167 754 944**	**283 276 936**

Transaktion 09222115557546780603 Signerat PE, LK, CH, FH

20250523003349

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Erhållna räntor	1 449 862	1 830 067
Erlagd ränta	-1 951 858	-3 044 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*-501 996*	*-1 214 354*
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-225 000 000	62 000 000
Förändring av kortfristiga skulder	-970 528	1 006 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-226 472 524**	**61 791 799**
Investeringsverksamheten		
Avyttring av aktier i dotterföretag	-35 625	225 475 914
Avyttring av finansiella tillgångar	–	96 625 435
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-35 625**	**322 101 349**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga fordringar	115 523 215	-115 391 715
Förändring av långfristiga skulder	110 984 934	-268 501 433
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**226 508 149**	**-383 893 148**
Årets kassaflöde	**–**	**–**

Transaktion 09222115557546780603 Signerat PE, LK, CH, FH

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

HEBA Stockholm AB, org nr: 556793-0374, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. Bolagets verksamhet är att genom helägda bolag äga och förvalta fastigheter, företrädelsevis i Stockholmsområdet.

Årsredovisningen för HEBA Stockholm AB har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.
RFR 2 innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS.

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

Moderbolag i den minsta och största koncern som HEBA Stockholm AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Heba Fastighets AB (publ) (org nr 556057-3981) med säte i Stockholm.

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

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

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

20250523003350

2.4 NEDSKRIVNINGAR
Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det s k återanskaffningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

2.5 ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER
Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i rapport över total resultat. Aktivering sker när räntekostnaden hänförs tilll 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 med kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

2.6 SKATT
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i balansräkningen. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen.

Not 3 FINANSIELL RISKHANTERING

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

Ränterisk
Den räntebärande upplåningen medför att HEBA Stockholm AB exponeras för ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på bolagets finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid.

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

Not 4 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Not 5 Resultat från andelar i dotterbolag

	2024	2023
Anteciperad utdelning från koncernföretag	–	57 000 000
Resultat försäljning aktier i dotterföretag	–	225 475 914
Justering resultat försäljning HEBA Hökarängen AB (hyresgaranti)	-35 625	–
	-35 625	**282 475 914**

Transaktion 09222115557546780603 Signerat PE, LK, CH, FH

Not 6 Ränteintäkter	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	1 449 862	1 830 067
	1 449 862	**1 830 067**

Not 7 Räntekostnader	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-1 951 858	-3 044 421
	-1 951 858	**-3 044 421**

Not 8 Aktier i dotterföretag	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 899 436	251 524 871
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar/utrangeringar	–	-96 625 435
Utgående anskaffningsvärden	154 899 436	154 899 436
Redovisat värde	**154 899 436**	**154 899 436**

Dotterföretag	**Org.nr**	**Säte**		
HEBA Råcksta AB	556847-7730	Stockholm		
Antal andelar			500	500
Eget kapital			351 000	4 532 000
Kapitalandel i %			100	100
Bokfört värde			25 803 106	25 803 106

Dotterföretag	**Org.nr**	**Säte**		
HEBA Farsta AB	556866-2794	Stockholm		
Antal andelar			500	500
Eget kapital			18 703 000	16 629 000
Kapitalandel i %			100	100
Bokfört värde			129 096 330	129 096 330

Not 9 Fordran hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
HEBA Råcksta AB	9 876 269	9 609 973
HEBA Fastighets AB	–	115 869 803
HEBA Farsta AB	2 977 810	2 897 519
	12 854 079	**128 377 295**

20250523003511

Not 10 Aktiekapital

Aktiekapital	Antal	Aktiekapital	Röster a'	Summa röster
Serie A	1 000	100 000	1	1 000

Not 11 Transaktioner med närstående

Några koncerninterna inköp eller någon koncerninternförsäljning har inte skett.

Not 12 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Lennart Karlsson
Styrelseordförande

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557546780603 Signerat PE, LK, CH, FH

Verifikat

Transaktion 09222115557546780603

Dokument

556793-0374 HEBA Stockholm AB 20241231
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2025-05-15 08:16:43 CEST (+0200) av Tomas Hedbäck (TH)
Färdigställt 2025-05-16 10:45:58 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Patrik Emanuelsson (PE)
Personnummer 196605276275
patrik.emanuelsson@hebafast.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK EMANUELSSON"
Signerade 2025-05-15 09:46:40 CEST (+0200)

Lennart Karlsson (LK)
Personnummer 195412200130
edicoreab@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Lennart Karlsson"
Signerade 2025-05-15 08:38:54 CEST (+0200)

Christina Holmberg (CH)
Personnummer 196705301007
christina.holmbergh@lansen.nu

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christina Maria Holmbergh"
Signerade 2025-05-15 11:23:04 CEST (+0200)

Fredric Hävrén (FH)
Ernst & Young AB
Personnummer 197110240251
fredric.havren@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2025-05-16 10:45:58 CEST (+0200)

20250523003352

Verifikat

Transaktion 09222115557546780603

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

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HEBA Stockholm AB, org.nr 556793-0374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HEBA Stockholm AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HEBA Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HEBA Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: DQ8JF-ULPUB-6ZIIN-SQLPH-NTGLF-N7715

20250523080353

EY

Shape the future with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av HEBA Stockholm AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HEBA Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska full-göras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvalt-ningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- *företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon* försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: DQ8JF-ULPU8-6ZIIN-SQLPH-NTGLF-N7715

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

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

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Ernst & Young AB
Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-16 08:50:59 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: DQ8JF-ULPU8-6ZIIN-SQLPH-NTGLF-N7715

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beraknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
Nar du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Heba Fastighets AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Heba Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Heba Fastighets AB (Heba) att översiktligt granska Hebas hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 124–126 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 118.

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, enligt den äldre lydelsen i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024.

Kriterierna framgår på sidan 118 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

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

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

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

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

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 20 mars 2025
Ernst & Young AB

Fredric Håvrén
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapporter
Övrigt
Definitioner 129
Fastighetsförteckning 130
Årsstamma 132
Finansiell kalender 132

Övrigt

2025072922098

Definitioner

Direktavkastning
Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

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

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

Överskottsgrad[1]
Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

Förvaltningsmarginal[1]
Förvaltninsresultatet i relation till hyresintäkter.

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

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

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

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

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

Soliditet[1]
Synligt eget kapital i relation till balansomsl utningen.

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 66–67

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.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Fastighetsförteckning

		Bostäder				Lokaler			Garage/P-platser		Totalt		Taxerings-värde	Tomträtt
Fastighetsbeteckning	**Byggnadsår**	**Antal**	**Varav nya eller ombyggda**	**Yta, kvm**	**Årshyra, kkr**	**Antal**	**Yta, kvm**	**Årshyra, kkr**	**Antal**	**Årshyra, kkr**	**Yta, kvm**	**Årshyra, kkr**	**Totalt, kkr**	**Tomträtt/ Äganderätt**
Innerstaden														
Draken 24 Timmermansg. 29–31, Södermalm	1967	78	14	6 274	9 567	5	1 999	3 429	62	1 652	8 273	14 649	298 000	Ä
Höken 30 Åsögatan 124, Södermalm	1934	26	6	1 866	2 875	2	610	1 508	0	0	2 476	4 383	100 800	Ä
Veken 8 Åsögatan 180, Södermalm	1960/2020	17	17	1 640	3 050	1	423	1 566	10	300	2 063	4 916	109 600	Ä
Bonden Mindre 8 Skånegatan 71, Södermalm	1940/1985	20	20	1 340	2 408	4	271	892	0	0	1 611	3 300	72 800	Ä
Sonfjället 1 Bobergsgatan 55–57, 59A–C, 61–65, 61X, Husarvikstorget 4–8, Norra Djurgårdsstaden	2016	72	72	4 885	12 783	17	817	2 128	37	956	5 702	15 866	341 600	T
Stubinen 3 Nybohovsbacken 34–36, Liljeholmen	2010	72	72	6 064	13 080	10	25	29	0	0	6 089	13 110	274 105	T
Summa innerstaden		**285**	201	**22 069**	**43 763**	**39**	**4 146**	**9 552**	**109**	**2 908**	**26 215**	**56 224**	**1 196 905**	
Stockholm närförort														
Bisvärmen 6 Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943/2013	52	52	2 611	5 724	6	63	122	21	280	2 674	6 127	71 595	Ä
Bisvärmen 7 Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943/2012	51	51	2 443	5 354	4	140	218	14	234	2 583	5 805	102 105	Ä
Bisvärmen 4 Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943/2012	51	51	2 501	5 419	4	129	255	25	372	2 630	6 046	103 637	Ä
Bisvärmen 5 Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943/2013	49	49	2 387	5 165	8	260	512	13	174	2 647	5 851	136 769	Ä
Pennteckningen 5 Gulimarsvägen 4, Johanneshov	1946/2023	40	40	2 679	5 340	17	271	480	5	73	2 950	5 893	84 234	Ä
Arabesken 1 Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944/2023	37	37	1 598	3 592	4	11	146	0	0	1 609	3 738	53 200	Ä
Fontänen 1 Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944/2010	37	37	1 769	3 784	0	0	0	5	66	1 769	3 850	71 000	Ä
Borrsvängen 14 Gubbängsvägen 107A–B, 109A–D, Gubbängen	2016	57	57	4 078	8 974	0	0	0	43	347	4 078	9 320	142 748	T
Borrsvängen 8 Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen	1947/2020	34	34	2 188	4 218	3	43	35	0	0	2 231	4 253	66 479	T
Gradsågen 3 Dörrvägen 12–14, Gubbängen	1947/2022	13	13	815	1 541	5	79	102	0	0	894	1 643	16 195	T
Ryggsågen 2 Dörrvägen 18–20, Gubbängen	1947/2022	13	13	814	1 533	0	0	0	0	0	814	1 533	15 600	T
Ryggsågen 3 Dörrvägen 22–28, Gubbängen	1947/2021	26	26	1 660	3 067	4	57	46	1	7	1 717	3 120	40 238	T
Spöksonaten 1 Gösta Ekmans väg 31–33, Hägersten	1969/2023	53	53	4 370	7 758	6	791	472	28	260	5 161	8 490	128 400	Ä
Skidföret 1 Glidgränd 1–13, Västertorp	1949/2018	53	53	2 969	5 757	0	0	0	23	166	2 969	5 923	127 000	Ä
Backskidan 1 Telemarksgränd 1–5, Västertorp	1949/2013	18	18	1 224	2 059	2	146	140	12	101	1 370	2 300	49 428	Ä
Skridskon 1 Lugntorpsvägen 45–57, Västertorp	1950/2017	58	58	3 366	6 360	2	152	233	16	127	3 518	6 721	141 460	Ä
Lacktråden 8 Korpmossevägen 63–69/Nitvägen 23–25, Västberga	1944/2015/2016	42	42	1 818	3 926	11	258	251	8	66	2 076	4 242	83 688	T
Lejongapet 46 Tegelbruksvägen 25–35, Midsommarkransen	1944/1988	58	0	3 614	5 965	9	272	479	20	204	3 886	6 647	128 900	Ä
Sötmandeln 2 Sirapsvägen 28, Hökarängen	2019	84	84	3 118	8 600	0	0	0	0	0	3 118	8 600	126 400	T
Pennvässaren 2 Lyckselevägen 90–116, Vällingby	1954/2016/2017/2019	96	96	5 912	11 001	23	502	416	18	158	6 414	11 575	163 365	T
Agnes Cecilia 1 Tappvägen 17–19, Emils Gata 1–7, Tummelisas Gata 6–22, Bagar Bengtssons Gata 4–6, Bromma	2013	85	85	6 154	12 786	5	197	547	55	753	6 351	14 085	244 166	T
Vattenfallet 6 Räcksta Gårdsväg 19, Vällingby	2011/2012	77	77	5 431	11 249	0	0	0	50	365	5 431	11 615	178 000	Ä
Summa Stockholm närförort		**1 084**	**1 026**	**63 519**	**129 173**	**113**	**3 369**	**4 453**	**357**	**3 753**	**66 888**	**137 379**	**2 274 607**	

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Övrigt

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Bostäder Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Lokaler Antal	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Garage/P-platser Antal	Årshyra, kkr	Totalt Yta, kvm	Totalt Årshyra, kkr	Taxeringsvärde Totalt, kkr	Tomträtt Tomträtt/ Äganderätt
Sydväst														
Rådsbacken 12 Rådsvägen 6–16/ Rådsstigen 3–5, Huddinge	1957/1972/2024	385	385	24 061	44 273	24	2 716	1 446	323	2 662	26 777	48 380	423 400	Ä
Generatorn 7 Björnkullavägen 6–12, 6A, 10A–B, Ebba Bååts Torg 11–15, 19B, 21–29, Huddinge	2017	184	184	11 503	25 352	57	1 753	4 520	86	1 252	13 256	31 124	409 800	Ä
Capella 2 Solskensvägen 21–23, Tullinge	2018	155	155	5 276	14 571	44	73	124	54	462	5 349	15 157	193 523	Ä
Summa Sydväst		**724**	**724**	**40 839**	**84 196**	**125**	**4 543**	**6 090**	**463**	**4 376**	**45 382**	**94 662**	**1 026 723**	
Nordost														
Galeasen 4 Farkostvägen 2, Lidingö	1955/2021	24	24	1 917	3 521	11	231	357	7	79	2 148	3 958	60 836	Ä
Regattan 3 Bodalsvägen 11–19, Lidingö	1954/2022	52	52	2 666	5 610	5	141	127	9	114	2 807	5 851	107 818	Ä
Fregatten 4 Fregattvägen 9, Lidingö	1961/2014	73	73	5 409	9 334	10	73	70	0	0	5 482	9 404	159 418	Ä
Fregatten 5 Fregattvägen 11–15, Lidingö	1960/2015	72	72	7 549	12 027	9	175	147	40	298	7724	12 471	221 185	Ä
Styrmannen 1 Bodalsvägen 49–83, Lidingö	2007	87	87	5 673	11 077	5	2 730	1 365	165	2 173	8 403	14 615	227 600	Ä
Markan 6 Flygvilleslingan 5, 12, 18–20, Täby	2010	52	52	2 848	6 087	0	0	0	54	227	2 848	6 314	103 000	Ä
Opalen 2 Boulevarden 35,37,39,41, Tränsgatan 3,5,7, Tränsgatan 1 A–H, Martingalgatan 2, 4, Täby	2020	142	142	9 527	21 086	11	192	2 004	63	1 011	9 719	24 101	388 237	Ä
Murklan 1 Johannesbergsvägen 64–118/Vetenskapsvägen 2A–8E, Sollentuna	2020	52	52	3 854	8 364	0	0	0	24	242	3 854	8 606	149 000	Ä
Alen 3 Prigatan 7, 9 A–C, Sjöfartsgatan 12, Skutgatan 13 A–D, Norrtälje	2022	84	84	3 901	9 259	2	290	594	0	0	4 191	9 853	134 418	Ä
Gråalen 1 Vegagatan 14 A–E, Hamnvägen 1, 3A–D, Skutgatan 10, 12 A–D, Norrtälje	2021	143	143	8 048	18 175	1	510	874	0	0	8 558	19 049	251 101	Ä
Summa Nordost		**781**	**781**	**51 391**	**104 541**	**54**	**4 343**	**5 538**	**362**	**4 144**	**55 734**	**114 223**	**1 802 613**	
Nordväst														
Enköping Romberga 23:58 Eiravägen 4–6, Nannavägen 4–6, Vanadisvägen 6, Enköping	2022	156	156	7 473	14 599	0	0	0	80	583	7473	15 185	179 000	Ä
St Ilian 9:3 Sankt Larsgatan 2 D, Enköping	2021	33	33	2 036	3 516	0	0	0	2	17	2 036	3 533	45 000	Ä
Gränby 10:7 Liljefors Torg 6, Uppsala	2022	47	47	1 654	4 167	0	0	0	8	48	1 654	4 215	59 000	Ä
Summa Nordväst		**236**	**236**	**11 163**	**22 282**	**0**	**0**	**0**	**90**	**648**	**11 163**	**22 930**	**283 000**	
Samhällsfastigheter														
Tärnö 1[1] Brattforsgatan 25A–C, Farsta	2016					1	5 800	14 817		0	5 800	14 817	0	T
Årstadalsskolan 5[1] Sturehillsvägen 28–30, Liljeholmen	2010					1	575	1 732		0	575	1 732	0	T
Krusmyntan 1[1] Basilikagränd 1, Tyresö	2017					1	4 675	12 891		0	4 675	12 891	0	Ä
Krusmyntan 2[1] Basilikagränd 3, Tyresö	2007					1	2 900	6 380		0	2 900	6 380	0	Ä
Vinfatet 6[1] Böljevägen 20, Sollentuna	2016					1	4 010	10 502		0	4 010	10 502	0	Ä
Fuxen 2[1] Kemistvägen 7–9, Täby	2015					2	4 247	10 917	1	50	4 247	10 968	0	Ä
Parken 6[1] Söderby torg allé 20, Salem	2015					1	3 650	8 833		0	3 650	8 833	0	Ä
Svänghjulet 4[1] Enhagsslingan 7, Täby	2014					1	3 998	10 747		0	3 998	10 747	0	Ä
Österåker Näs 7:7[1] Näs, Österåker	2020					2	4 787	13 268		0	4 787	13 268	0	Ä
Vallentuna Åby 1:167[1] Åby Allé, Vallentuna	2020					1	3 915	11 189		0	3 915	11 189	0	Ä
Alen 3 Vårdboende[1] Skutgatan 15, Norrtälje	2022					1	5 915	16 472		0	5 915	16 472	0	Ä
Äppelträdgården 1[1] Dora Lamms gata 11, Täby	2021					1	3 935	12 432		0	3 935	12 432	0	Ä
Gränby 10:6[1] Liljefors Torg 4, Uppsala	2012					2	5 472	12 625		0	5 472	12 625	0	Ä
Enköping Romberga 23:54[1] Idunvägen 2, Frejas allé 2, Enköping	2018					1	4 100	10 752		0	4 100	10 752	0	Ä
Summa Samhällsfastigheter		**0**	**0**	**0**	**0**	**17**	**57 979**	**154 313**	**1**	**50**	**57 979**	**154 363**	**0**	
TOTAL		3 110	2 968	188 981	383 955	348	74 378	179 946	1 382	15 880	263 361	579 781	6 583 848	

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

[1] Specialenhet, taxeringsvärde har ännu ej åsatts

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Årsstämma

Årsstämma 2025 i Heba Fastighets AB (publ)
Tid torsdag den 24 april kl 16.00
Plats Bio Fågel Blå, Skeppargatan 61, Stockholm

Anmälan
Den som önskar närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud ska:
Dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken måndagen den 14 april 2025.
Dels anmäla sitt deltagande till bolaget per e-post: GeneralMeetingService@euroclear.com, per post: Heba Fastighets AB, c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, eller per telefon: 08-402 91 33 senast onsdagen den 16 april 2025.

Förvaltarregistrerade aktier
För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per avstämningsdagen måndagen den 14 april 2025. Omregistrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner och krav på framförhållning. Rösträttsregistrering som har gjorts av förvaltaren senast onsdagen den 16 april 2025 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Information om de av stämman fattade besluten torsdagen den 24 april 2025, efter stämmans avslutande.

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

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2025	23 APR
Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 0,52 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 28 april 2025	28 APR
Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 2 maj 2025.	2 MAJ
Delårsrapport januari–juni 2025	9 JUL
Delårsrapport januari–september 2025	22 OKT
Bokslutskommuniké 2025	FEB 2026
Årsredovisning 2025	MAR 2026

2025072922100

MIX
Papper | Bidrar till ansvarsfullt skogsbruk
FSC® C023277

Tryckeri
3041 0031

Produktion: Heba i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.
Foto: Johan Bergmark, Johan Eldrot, Christian Gustavsson, Fredrik Hjerling, Karl Nordlund, Getty Images och Shutterstock.
Tryck: Åtta.45 Tryckeri AB, 2025.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

www.hebafast.se

20250729221101

Verification

Transaction 09222115557541953951

Document

Heba Fastighets AB Årsredovisning 2024
Main document
134 pages
Initiated on 2025-03-19 10:31:47 CET (+0100) by Agnes Widlund (AW)
Finalised on 2025-03-20 10:30:04 CET (+0100)

Initiator

Agnes Widlund (AW)
Advokatfirman Lindahl KB
agnes.widlund@lindahl.se
+46766170539

Signatories

Patrik Emanuelsson (PE)
ID number 196605276275
patrik.emanuelsson@hebafast.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "PATRIK EMANUELSSON"
Signed 2025-03-19 10:34:11 CET (+0100)

Christina Holmbergh (CH)
ID number 19670530-1007
christina.holmbergh@lansen.nu

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Christina Maria Holmbergh"
Signed 2025-03-19 10:35:33 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verification

Transaction 09222115557541953951

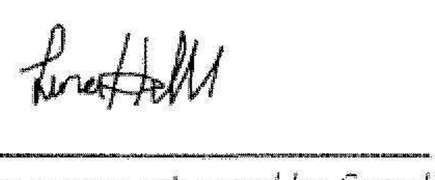
Johan Vogel (JV)
ID number 7411210052
johan@sjonara.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "JOHAN VOGEL"
Signed 2025-03-19 10:43:52 CET (+0100)

Lena Hedlund (LH)
ID number 196110140123
lena.hedlund.sthlm@gmail.com

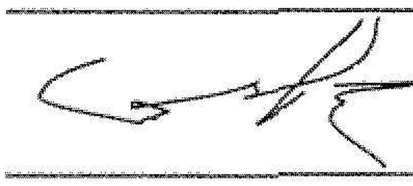
BankID



The name returned by Swedish BankID was "LENA HEDLUND"
Signed 2025-03-19 17:13:53 CET (+0100)

Lennart Karlsson (LK)
ID number 195412200130
edicoreab@gmail.com

BankID



The name returned by Swedish BankID was "Karl Lennart Karlsson"
Signed 2025-03-19 15:14:32 CET (+0100)

Birgitta Leijon (BL)
ID number 6104228207
leijon.birgitta@gmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "MÄRIT BIRGITTA LEIJON"
Signed 2025-03-19 15:34:08 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20250729221102

Verification

Transaction 09222115557541953951

Marianne Förander (MF)
ID number 6708101222
marianne.forander@se.ey.com

BankID

Marianne Förander

The name returned by Swedish BankID was "Marianne Beatrice Förander"
Signed 2025-03-20 10:30:04 CET (+0100)

Fredric Hävrén (FH)
ID number 19711024025I
fredric.havren@se.ey.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Fredric Hävrén"
Signed 2025-03-20 09:28:23 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

2025072922034

Heba

ÅR.24

Introduktion

Heba i korthet 3
2024 i korthet 4
Vd har ordet 7
Varför investera i Heba 10

Omvärld, mål och strategi

Omvärlden och Heba 12
Strategiskt ramverk 13
Finansiella mål 2023–2024 14
Finansiella mål 2025–2030 15
Övergripande hållbarhetsmål 17
Intervju – Finansiering 19
Affärsmodell 21
Intervju – Varumärket 22

Hållbarhet

Hållbarhetsmål 26
Hållbarhet i korthet 28
Intervju – Hållbarhet 30
Färdplan 32
Miljö 33
Social hållbarhet 38
Organisation 41

Verksamhet

Våra fastigheter 45
Intervju – Digitalisering 48
Close to home coworking 50
Fastighetsutveckling 51
Intervju – Kallberga i Nynäshamn 54
Nyproduktion 56
Risker 58
Värdering 62
Marknadsvärdering 64
Hebas aktie 66
Kapitalstruktur och finansiering 68

Bolagsstyrning

Ordföranden har ordet 71
Bolagsstyrningsrapport 73
Styrelse 76
Ledning 77

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse 79
Koncernens räkningar 83
Moderbolagets räkningar 88
Noter 91
Förslag till vinstdisposition 111
Årsredovisningens undertecknande 112
Revisionsberättelse 113
Fem år i sammandrag 116

Hållbarhetsrapporter

Hållbarhetsredovisning 118
Hållbarhetsnoter 121
GRI-index 124
Revisorns yttrande 127

Övrigt

Definitioner 129
Fastighetsförteckning 130
Årsstämma 132
Finansiell kalender 132

Omslag: Capella 2, Tullinge

Sonfjället 1, Norra Djurgårdsstaden

Bostäder för livets alla skeden

Heba är en hållbar och långsiktig aktör på fastighetsmarknaden. Vi utvecklar moderna och hållbara bostäder i attraktiva områden med goda kommunikationer i Stockholmsregionen och Mälardalen. Vi skapar värde för både ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

2024 i korthet

Heba bygger 128 hyreslägenheter i Källberga

Hösten 2024 startade bygget av Smedjan i Källberga, Hebas första etablering i Nynäshamn. Av de 128 hyreslägenheterna är 13 belägna i trivsamma radhus. Källberga är en ny naturnära stadsdel med fokus på social och ekologisk hållbarhet. Läs mer på sidorna 54–56.

Heba ger fler möjlighet till en bostad

Heba har sänkt inkomstkraven för uthyrning. Nu gäller att ett ensamhushåll ska ha kvar Kronofogdens normalbelopp efter att hyran är betald för att bli godkänd som hyresgäst. Heba vill bidra till att fler får möjlighet till en bostad. Läs mer på sidan 39.

Förvaltningsresultat, mkr

215,5

(270,7)

Belåningsgrad

44,7%

(44,1)

Ambitiösa hållbarhetsmål driver utvecklingen

Att framtidssäkra verksamheten går hand i hand med framgångsrikt företagande. Läs mer om våra nya hållbarhetsmål på sidorna 17, 27.

Rådsbacken i Huddinge i nyskick

Heba har under året färdigställt renoveringen av 385 lägenheter i Rådsbacken, Huddinge. Husen har bland annat nya avloppsstammar, energibesparande ventilation och värmesystem samt nya ytskikt. Nu återstår bara 98 lägenheter i bolagets renoveringsprogram. Läs mer på sidan 53.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

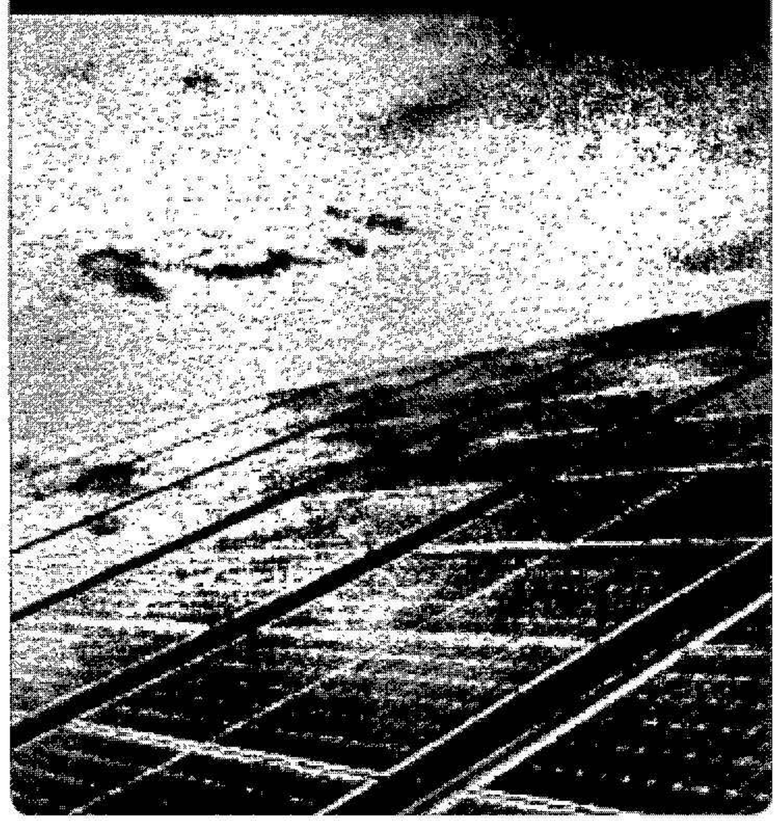
2025072922036

Heba växer med vård- och omsorgsboenden

Heba har under året förvärvat fyra nya vård- och omsorgsboenden i Täby, Tyresö och Enköping. Vid utgången av 2024 kom 30 procent av driftnettot från samhällsfastigheter, främst vård- och omsorgsboenden. Läs mer på sidorna 10, 14–15.

Förnybar energi

Vi minskar klimatpåverkan från vår energianvändning genom att installera anläggningar för förnybar energi som bergvärme och solceller och vi minskar användningen av fjärrvärme. Läs mer på sidan 35.



Rekordlåg energianvändning: 75 kWh/kvm

Hebas energianvändning var vid årets slut rekordlåga 75 kWh/kvm. Det är ett kvitto på effektivt arbete. Målet 2030 är att komma ner till en energianvändning om 40 kWh/kvm. Läs mer på sidan 33.

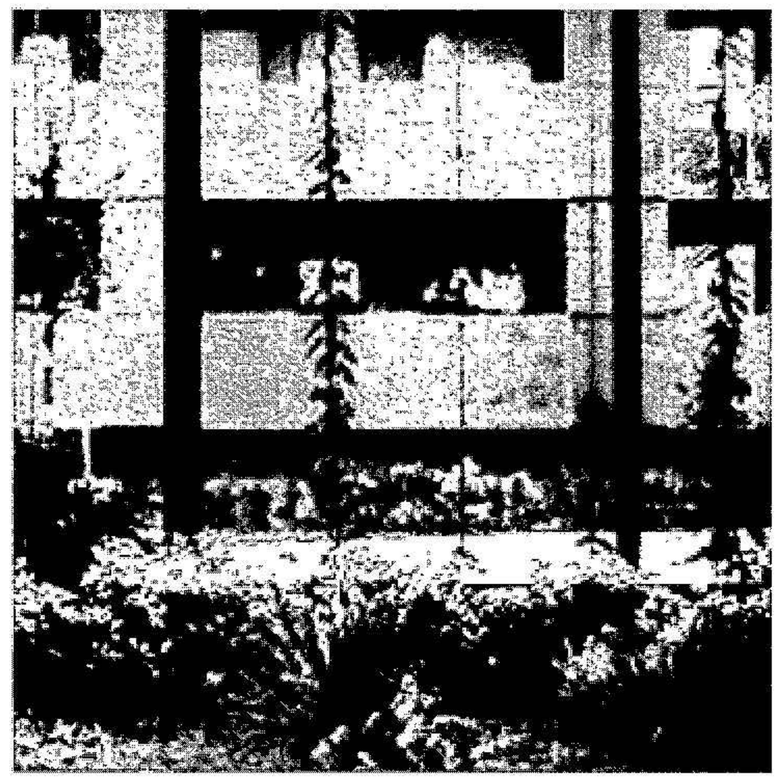
Heba ställer krav på hållbara leverantörer

Ett hållbart bolag behöver anlita hållbara leverantörer, allt annat är ohållbart. Nu ställer Heba krav på leverantörerna för att påverka dem att agera hållbart. De väsentliga leverantörerna har under året skrivit under uppförandekoden. Läs mer på sidan 40.

Heba har under året framgångsrikt emitterat gröna obligationer om totalt 350 mkr.

Hos Heba gäller hållbara hyreskontrakt

Sedan 2022 tecknar alla nya hyresgäster hållbara hyreskontrakt. Hyresgästerna förbinder sig att källsortera, teckna avtal för grön el och bidra till en rökfri fastighet. I slutet av 2024 var 47 procent av hyreskontrakten hållbara. Läs mer på sidan 34.



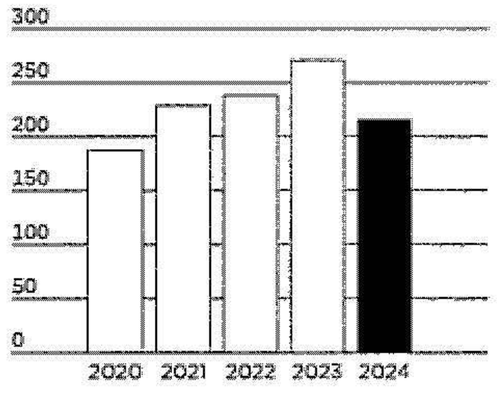
Sonfjället 1, Norra Djurgårdsstaden

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Nyckeltal 2024

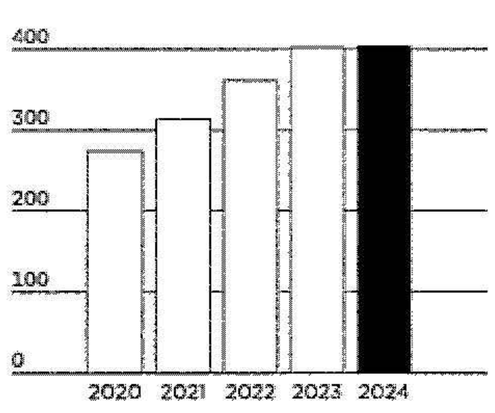
Förvaltningsresultat, mkr

216



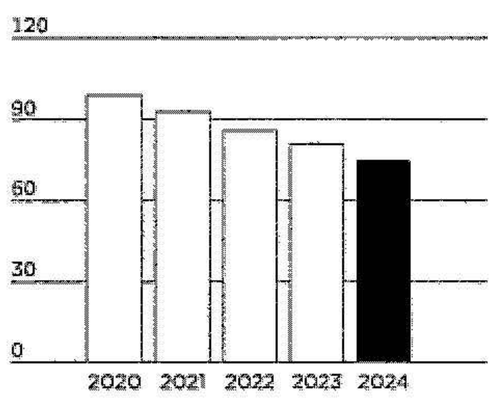
Driftsöverskott, mkr

404



Energianvändning graddagskorrigerad, kWh/kvm

75



		2024	2023
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Hyresintäkter, mkr	561,8	565,7
	Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	257,5	284,6
	Direktavkastning, %	3,0	3,2
	Bokfört värde per kvm, kr	51 599	50 967
Finansiella nyckeltal	Kassaflöde, mkr	214,2	235,4
	Investeringar, mkr	899,5	327,4
	Genomsnittsränta, %	2,81	2,21
	Förvaltningsmarginal, %	38,4	47,9
	Belåningsgrad, %	44,7	44,1
	Nettobelåningsgrad, %	44,5	43,1
	Överskottsgrad, %	71,9	71,1
Hållbarhetsdata	Växthusgasutsläpp (Scope 1, 2 och 3), ton CO_2e	1 361	5 619
	Miljöcertifierad yta, %	26	21
	NKI (genomförs vartannat år)	85,7	85,7
	Total sjukfrånvaro , %	2	2
Data per aktie	Resultat efter skatt, kr	0,60	–4,31
	Utdelning (2024 förslag), kr	0,52	0,52
	Börskurs den 31 december, kr	32,75	35,45
	Substansvärde (NAV), kr	47,02	46,42

Definitioner av nyckeltalen

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Det går bra nu.
Och bättre ska det bli.

2024 var återigen ett bra år för oss på Heba. På flera sätt det bästa hittills i vår historia. Det finansiella läget ljusnade och tack vare flera strategiska försäljningar av fastigheter redan under 2023 var vi väl positionerade för att gå alltmer på offensiven under 2024. Och det har vi gjort, finansiellt, strukturellt, digitalt, hållbart och varumärkesmässigt.

Med viss stolthet kan jag konstatera att 2024 var finansiellt om möjligt ännu starkare än 2023. Vi ökade vår överskottsgrad från 71,1 procent till 71,9 procent och vårt förvaltningsresultat landade på 216 miljoner kronor, väl över målnivån om 200 mkr. Resultatet är i linje med våra bästa år, exklusive bostadsrättsintäkter. Det är mycket bra med tanke på att vi under 2023 avyttrade fastigheter som stod för nästan 100 mkr av våra hyresintäkter. Helårseffekten av försäljningarna är nu fullt integrerad, vilket gör resultatet imponerande. Förklaringen ligger i effektivisering i förvaltningen, hyresjusteringar och väl avvägda fastighetsaffärer som alltmer optimerar vårt fastighetsinnehav.

Fastighetsmarknaden vaknade långsamt till liv och vi lyckades med god timing både under 2023 och 2024 sälja 19 av våra fastigheter och fastighetsprojekt. Detta var inga impulsaffärer utan snarare långsiktigt strukturella affärer. Vi valde att sälja lågavkastande fastigheter med renoveringsbehov och projekt i områden där vi ännu inte var väl etablerade. Vi fortsatte vår omallokering mot andra fastighetssegment, för riskspridning och minskat konjunkturberoende. Vi växer inom samhällsfastigheter som erbjuder en inflationssäkrad intäkt, och specifikt inom fastigheter för vård- och omsorgsboenden. Logiken i det är intressant: Sverige står inför en "äldreboom" där det om fem till sex år kommer att finnas mer än 50 procent fler invånare över 80 år. Behovet av bra vård- och omsorgsboenden kommer öka dramatiskt och det är inget som vi i Sverige har tagit höjd för. Vi är övertygade om att en strategisk och långsiktig satsning i denna nisch är mycket klokt.

Hebas hållbarhetsarbete speglas i allt bolaget gör, både dagligen och på lång sikt. Vi har under året också arbetat hårt med vår gröna omställning. Inom miljö har till exempel energianvändningen per kvadratmeter på 10 år minskat med nästan 40 procent. På den sociala sidan har vi sänkt inkomstkraven vid nytecknande av hyresavtal. Fler ska ha möjlighet att bo i våra hus.

Även om Europa bromsar införandet av den tilltänkta rapporteringsstandarden CSRD med Omnibusförslaget, fortsätter vi framåt. De lättnader som kan införas innebär att CSRD inte kommer att gälla i samma omfattning som först var tänkt – och Heba kommer därmed inte att omfattas. Men för oss förändrar det inget. Vi har redan ett systematiskt och ambitiöst hållbarhetsarbete och ser CSRD som en vägledning snarare än en skyldighet. Vi vet att branschen står inför stora möjligheter till förbättring, särskilt inom nyproduktion, där vi kan skärpa kraven på grön betong, transporter och avfallshantering. Vi fortsätter driva utvecklingen framåt tillsammans med våra leverantörer och våra hållbarhetsmål ligger fast: Fastighetsförvaltningen ska vara klimatneutral senast 2030, och hela verksamheten senast 2045.

Digitalisering och AI är en förutsättning för att kunna arbeta framgångsrikt med hållbarhet, och digitaliseringen är på frammarsch inom fastighetsbranschen. Med hjälp av digitala tvillingar – ett system som innehåller all information om var och en av

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922038

"Lönsamma, finansiellt starka, hållbara och digitaliserade, det är vad som gör oss till ett modernt fastighetsbolag, och förhoppningsvis en förebild för andra bolag i vår sektor."

våra fastigheter – kan förvaltningen när som helst se hur husen mår, hur energiförbrukningen ser ut, vad som måste repareras och vad som måste underhållas. Allt dokumenterat och i realtid. Det lägger grunden för en effektivare, enhetlig och mer strukturerad och hållbar fastighetsförvaltning. Mycket tid, transporter och energi sparas på detta sätt och vi kan ligga före kunderna och tidigt fixa små fel innan de blir stora. Det här gillas. Vi har i den senaste hyresgästundersökningen som gjordes fler nöjda hyresgäster än någonsin tidigare. Vi vet också att vårt varumärke stärks alltmer, vilket inte minst är viktigt i transaktioner och i förmågan att kunna attrahera bra hyresgäster och kompetenta medarbetare.

Lönsamma, finansiellt starka, hållbara och digitaliserade, det är vad som gör oss till ett modernt fastighetsbolag, och förhoppningsvis en förebild för andra bolag i vår sektor. I en kapitalmarknad som ljusnat är finansieringssituationen god för bolag som likt Heba har en stark finansiell ställning. Och nu ska vi ta nästa stora tillväxtsteg. Förutom att ekonomin ljusnar finns det ett strukturellt behov av bostäder i Stockholm. Det kommer behövas avsevärt fler vård- och omsorgsboenden. Och vi står som sagt inför en grön omställning där Heba redan nu ligger i en ledarposition. Allt detta gör att styrelsen satt nya offensiva finansiella mål för perioden 2025–2030. Bland annat ska vårt förvaltningsresultat förbättras med i genomsnitt 5 procent per år och överskottsgraden ska ligga över 70 procent. Vi ska i genomsnitt under perioden inte vara belånade mer än till 45 procent. Andelen driftnetto som kommer från samhällsfastigheter ska vara minst 20 procent. Våra fastigheters marknadsvärde ska år 2030 överstiga 20 miljarder kronor. Och varje år ska vi ge en aktieutdelning som ska vara minst 50 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.

Vår väg framåt är utstakad och styrelsen, jag själv, ledningen och alla våra duktiga medarbetare ser fram emot att leda Heba in i detta.

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör Heba

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Varför investera i Heba

Heba driver en ansvarstagande verksamhet i framkant. Signum är moderna fastigheter i attraktiva lägen, finansiell stabilitet och fokus på hållbarhet. Bolaget är väl positionerat för framtidens behov av bostäder och vård- och omsorgsboenden.

Modern fastighetsportfölj i attraktiva regioner
Heba äger och förvaltar en modern portfölj av bostäder och vård- och omsorgsboenden, med hög efterfrågan. Attraktiva lägen, främst i Stockholmsregionen och några i Mälardalen, med stark befolkningstillväxt och låg vakansgrad ger stabila intäkter.

Låg risk, hög stabilitet
Överskottsgrad på 72 procent (dec 2024) och nästintill obefintliga vakanser gör Heba till ett mycket stabilt fastighetsbolag på marknaden. Långa hyresavtal inom vård- och omsorgsboenden och hyror som konstant utvecklas positivt bidrar till förutsägbara och säkra kassaflöden.

Ambitiösa hållbarhetsmål
Heba ligger långt fram inom hållbarhet med ett grönt ramverk som fått högsta betyg av Sustainalytics. Energianvändningen i fastighetsportföljen har minskat till 75 kWh/kvm (dec 2024). Klimatmålen är tydliga: klimatneutral förvaltning 2030 och full klimatneutralitet 2045.

Stark finansiell ställning
Låg genomsnittsränta, välbalanserad finansiering, starka nyckeltal i kombination med effektiv förvaltning i egen regi kommer ge utdelning när fastighetsvärdena går upp igen.

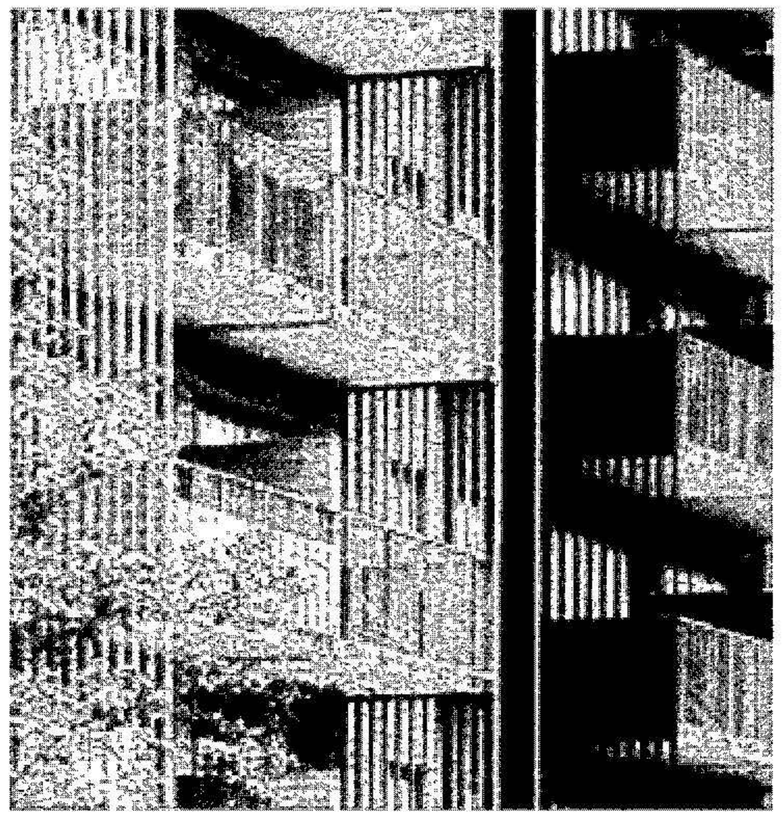
Tydlig strategi för tillväxt
Heba har framgångsrikt vuxit genom renoveringar, strategiska förvärv av samhällsfastigheter och nyproduktion av bostäder. De senaste förvärven av vård- och omsorgsboenden stärker ställningen inom samhällsfastigheter, en sektor med stabil efterfrågan och säkra intäkter. Projektportföljen, bland annat med bostäder i Källberga, är del i den långsiktiga ambitionen att växa på hållbart sätt.

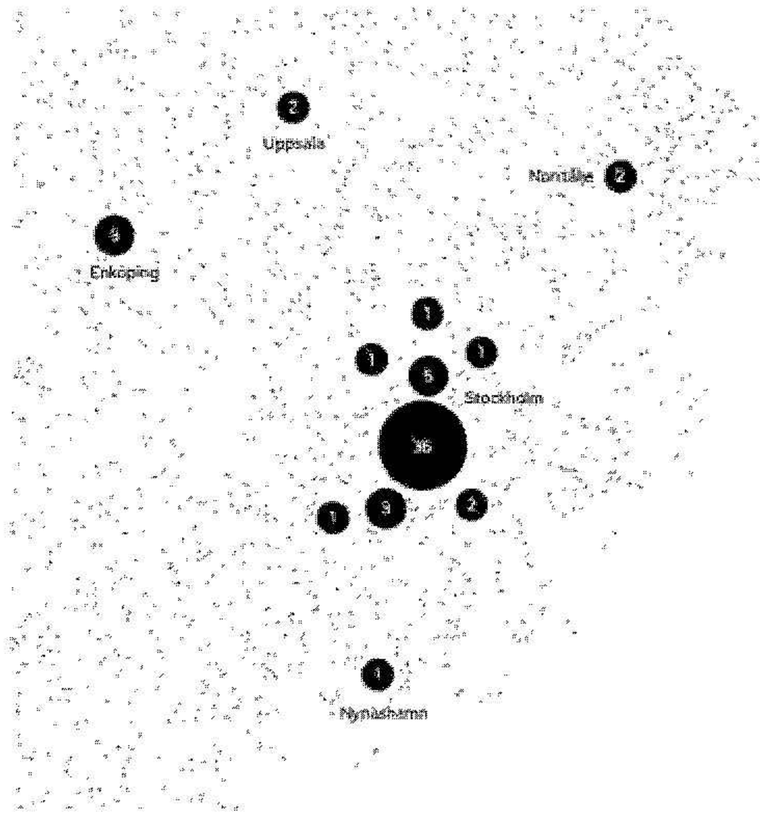
Stabil utdelare för aktieägare
Vår starka finansiella ställning gör att vi premierar utdelning till våra aktieägare som bidrar till att vi kan driva vår verksamhet.

Positionering för framtidens behov
Med samhällsfastigheter är Heba väl positionerat för att möta trender som åldrande befolkning och ökande efterfrågan på vård- och omsorgsboenden. Modern, hållbar fastighetsportfölj i attraktiva lägen möter efterfrågan hos hyresgäster.

Heba det långsiktiga valet

Romberga 23:58 Älvdansen, Enköping





Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Introduktion

Omvärld, mål och strategi

- Omvärlden och Heba 12
- Strategiskt ramverk 13
- Finansiella mål 2023–2024 14
- Nya finansiella mål 2025–2030 15
- Övergripande hållbarhetsmål 17
- Intervju – Finansiering 19
- Affärsmodell 21
- Intervju – Varumärket 22

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapporter

Övrigt

Omvärld, mål och strategi

Omvärlden och Heba – Möjligheter i en föränderlig tid

Med AI och digitala verktyg optimerar vi energi- och vattenförbrukning, utför digitala besiktningar och förbättrar servicen till våra hyresgäster.

Heba verkar i en dynamisk och växande region där vi ser stora möjligheter att bidra till både samhällsutveckling och ökad livskvalitet. Trots osäkerheter och oroligheter i geopolitiken har vi fortsatt att stärka vår position genom strategiska investeringar och hållbar omställning.

Bostadsmarknaden:
Långsiktigt behov och möjligheter
Stockholmsregionen står inför en fortsatt bostadsbrist, särskilt inom hyresrätter och samhällsfastigheter i form av vård- och omsorgsboenden. Samtidigt har bostadsbyggandet minskat på grund av högre byggkostnader och ekonomisk osäkerhet. Heba har en stark portfölj av moderna fastigheter och är redo att starta nya projekt när marknadsförutsättningarna blir mer gynnsamma.

Klimatomställningen:
En ledande aktör inom hållbarhet
Alla samhällsaktörer behöver ställa om och verka för att minska utsläppen av växthusgaser. Heba har sedan länge en tydlig hållbarhetsstrategi där vi aktivt arbetar för att minska vår klimatpåverkan. Vår ambition är att vår fastighetsförvaltning ska vara klimatneutral senast 2030 och hela verksamheten senast 2045.

Teknologisk utveckling och AI:
Smart fastighetsförvaltning
Den teknologiska utvecklingen skapar nya möjligheter för att effektivisera fastighetsförvaltningen. Heba kallar det smart förvaltning. Med AI och digitala verktyg optimerar vi energi- och vattenförbrukning, utför digitala besiktningar och förbättrar servicen till våra hyresgäster.

Demografiska förändringar:
Tillväxt inom äldreboenden
Antalet invånare över 80 år i Sverige förväntas öka med 50 procent fram till 2030, vilket skapar ett stort behov av vård- och omsorgsboenden. Heba har en tydlig strategi att växa inom detta segment genom både nyproduktion och förvärv.

Trygghet och samhällsansvar:
En central del av vårt uppdrag
Otrygghet och gängkriminalitet har varit en utmaning i vissa delar av samhället, men Heba har fortsatt att arbeta aktivt för att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer. Genom ett nära samarbete med våra hyresgäster och kommuner skapar vi en positiv social miljö.

Energifrågan:
En strategisk utmaning och möjlighet
Elektrifieringen av samhället ökar efterfrågan på energi, vilket gör att fastighetsbranschen behöver arbeta aktivt med energieffektivisering och hållbar energiproduktion. Heba är en del av lösningen och driver utvecklingen framåt med utmanande mål för att minska energianvändningen.

Hyresregleringen utmanar:
Heba anpassar och utvecklar
Den svenska hyresmarknaden är starkt reglerad, vilket begränsar prissättningen och hämmar rörligheten. Det skapar inlåsningseffekter och försvårar investeringar i långsiktigt hållbara bostäder. Trots detta har Heba varit en framgångsrik aktör i över 70 år genom att anpassa sig till regelverket, investera i renovering och energieffektivisering samt satsa på nyproduktion. Vi fortsätter att utveckla attraktiva bostäder och samhällsfastigheter – även i en utmanande marknad. Dessutom deltar vi aktivt i debatten för att utveckla hyresrätten.

Strategiskt ramverk

Vår vision

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

Vår affärsidé

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

Vårt varumärkeslöfte

Heba – en tryggare värd

Våra kärnvärden

Närvarande

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

Trygga

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

Engagerade

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

Finansiella mål 2023–2024

Heba har de senaste åren genomfört en omstrukturering av verksamheten. Arbetet inleddes 2018 med ny strategi för tillväxt genom avyttring av lågavkastande fastigheter, renoveringsprogram och förvärv av nyproduktion. Arbetet intensifierades när räntorna steg, inflationen ökade och byggen avstannade som reaktion på en tid av alltför generös finanspolitik samt pandemin och Rysslands invasion av Ukraina. Heba inledde tidigt ett proaktivt arbete för att bibehålla finansiell stabilitet. Vi avyttrade lågavkastande fastigheter som var obelånade, för att lösa lån, minska räntekostnader och få utrymme kvar för investeringar. Parallellt förvärvade vi vård- och omsorgsboenden, där avkastningen är högre och hyreskontrakten långa och indexreglerade. Under 2024 har bolagets omfattande renoveringsprogram så gott som färdigställts. Bolaget har nu ett modernt bestånd i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Heba har levererat på målen för 2024. Tack vare bolagets omstrukturering och en marknad som präglas av bättre ränteläge och försiktig optimism är Heba nu rustade för att fortsätta växa. Under året har Heba beslutat om nya finansiella mål och hållbarhetsmål.

	Mål 2023–2024	Utfall 2024
Förvaltningsresultat	>200 mkr	216 mkr
Belåningsgrad	≤50%	45%
Överskottsgrad	>70%	72%
Driftnetto	Ökad andel av driftnettot från samhällsfastigheter	30%
Utdelning	Utdelning aktieägarna: minst 40% av förvaltningsresultatet justerat för skatt	50%

Under 2024: Beslut om nya finansiella mål och hållbarhetsmål

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Hållbar tillväxt med finansiell stabilitet

Nya finansiella mål 2025–2030

Förvaltningsresultat som i genomsnitt förbättras 5% per år	minst 5%
Belåningsgrad som i genomsnitt inte överstiger 45% och aldrig över 50%	45–50%
Överskottsgrad över 70%	>70%
Fastigheternas marknadsvärde ska överstiga 20 mdkr	>20 mdkr
Minst 20% av driftnettot ska komma från samhällsfastigheter	minst 20%
Utdelning aktieägarna: minst 50% av förvaltningsresultatet justerat för skatt	minst 50%

Strategi för hållbar tillväxt, så når vi de finansiella målen

Heba har ett modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i huvudsak i Stockholmsregionen men även i Mälardalen. Tack vare bolagets omstrukturering och en marknad som präglas av bättre ränteläge och försiktig optimism är Heba nu rustade och redo för att fortsätta växa hållbart och med bibehållen finansiell stabilitet. Strategin är att växa vidare med moderna fastigheter genom förvärv av nyproduktion och markanvisningar, i områden där vi har eget bestånd och genom att bygga både för att äga och sälja.

Utöka det moderna fastighetsbeståndet

Heba arbetar aktivt med en fin projektportfölj som omfattar nyproduktion av hyresbostäder, bostadsrätter och vård- och omsorgsboenden. Bostadsrätter är intressant om affären är bra eller ger andra uppsidor. Vi skapar tillväxt genom lönsamma förvärv av moderna bostadsfastigheter parallellt med avyttringar av lågavkastande fastigheter.

Tillväxt inom Hebas geografiska områden

Hebas strategi är att växa i geografiska områden där vi har eget bestånd och möjlighet till förtätning samt genom samarbeten med befintliga och nya partners. Vi gör noggranna mikroanalyser av läget, för att välja lägen där det finns en målgrupp som kan betala för nyproducerade lägenheter. Att växa där vi redan är etablerade bidrar också till en effektiv förvaltning.

Byggmästarstrategi för ekonomisk hållbarhet

För att ha en fortsatt stark balansräkning antar vi en byggmästarstrategi där vi bygger för att äga en del och sälja en del. Projekten drivs med fördel i JV-form.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Övergripande hållbarhetsmål 2025–2030

Klimatneutral fastighetsförvaltning senast 2030.

100% år 2030

Hela verksamheten klimatneutral senast 2045.

100% år 2045

Minska energianvändningen till 40 kWh/kvm (dec 2024: 75 kWh/kvm)

40 kWh/kvm

Alla fastigheter ska **miljöcertifieras** i drift under 2025.

100% år 2026

Hebas aktie och finansiering ska vara helt gröna från 2030.

100% år 2030

Alla hyresgäster ska ha **hållbara hyreskontrakt** senast 2030 (dec 2024: ca 50 procent).

100% år 2030

Läs mer om Hebas hållbarhetsmål

Övergripande strategi för att nå våra hållbarhetsmål

Hållbarhet handlar för Heba om att ta ansvar för miljön och världen vi lever i. Ansvaret delar vi in i tre delar: miljöansvar, samhällsansvar och arbetsgivaransvar. Vi ska vara helt klimatneutrala senast år 2045. Vi ska bidra till ett etiskt och socialt hållbart samhälle. Och vi ska vara en schysst arbetsgivare. Våra tuffa hållbarhetsmål och omställningen som utgår från CSRD-rapporteringen hjälper oss att prioritera. Kunskap och digitalisering krävs för att lyckas.

Vi arbetar för att ha en klimatneutral verksamhet

Grönt är inte bara en vision, det är en deadline. Hebas klimatmål är att förvaltningen ska vara klimatneutral senast 2030 och hela verksamheten senast 2045. Heba står bakom Parisavtalets 1,5-gradersmål. För att nå dit behöver vi begränsa både verksamhetens indirekta och direkta utsläpp. Energianvändningen minskar vi stadigt, medan utsläpp från material i nyproduktion är en större utmaning. Viktigt är också att förbereda verksamheten för olika scenarion orsakade av klimatpåverkan. Hebas klimatmål är godkända av Science Based Target initiative (SBTi), vilket innebär att klimatmålen uppfattas vara i linje med de utsläppsminskningar som krävs för att nå Parisavtalet.

Vi bidrar till ett etiskt och socialt hållbart samhälle

Social hållbarhet handlar för Heba om att verksamheten bedrivs på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt. Vi är samhällsbyggare och erbjuder bostäder för livets olika skeden – tryggt och ändamålsenligt boende för människor i olika åldrar och med varierande vård- eller servicebehov. Vi gör även samhällsinsatser i form av att samarbeta med och stötta olika organisationer som arbetar för att stärka jämlika förhållanden.

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs

För Heba är det viktigt att vara en schysst arbetsgivare. Våra medarbetare ska kunna utvecklas och må bra. Att trivas på jobbet föder engagemang. Heba arbetar aktivt för att vara en jämställd och inkluderande arbetsplats som skapar förutsättningar för ett hållbart och kundnära företag. Vår arbetsmiljö ska vara trygg ur ett fysiskt, psykiskt såväl som socialt perspektiv. Därför arbetar vi proaktivt för att undvika arbetsrelaterade olyckor, ohälsa och för att förebygga risker.

Läs mer om Hebas färdplan mot hållbarhetsmålen

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Hebas nya finansiella mål är satta. Nu gäller det att satsa.

Hanna Franzén

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

Efter fastighetsmarknadens stålbad 2023 lättade kapitalmarknaden upp under 2024 och investerarna kom tillbaka. Nu börjar finansieringen normaliseras. För Heba som gick igenom perioden med återhållsamhet och stabilitet, öppnas nu nya möjligheter upp. Och nu är nya finansiella mål satta. Hanna Franzén, CFO på Heba, berättar om planerna framåt.

En lättnad från investerarna och bankerna blev pö om pö tydlig under 2024. Nu gäller det att vara smart och våga satsa, men ändå bibehålla den starka finansiella ställning som är Hebas ledstjärna oavsett hur marknaden ser ut.

– Vi har ett gott renommé på kapitalmarknaden eftersom vi lyckades sköta våra kort rätt under de svåra åren 2022 och 2023. Nu har vi bra planer både för den korta finansieringen och den långa, säger Hanna Franzén, CFO på Heba.

Den korta finansieringen består av certifikat vilken är den mest kostnadseffektiva finansieringskällan. Man följer sedan prisutvecklingen på banklån och ser kontinuerligt över sin räntesäkring genom att arbeta effektivt med så kallade ränteswappar. Heba arbetar alltid med att åstadkomma en jämn spridning över åren både på ränte- och kapitalbindning.

– Med erfarenhet från de senaste årens kapitalförsörjningssituation är vi väl medvetna om hur snabbt det kan vända på kapitalmarknaden. Därför arbetar vi intensivt med att kontinuerligt värdera vilken exponering vi har mot kapitalmarknaden och se till att ha våra back-up faciliteter på plats om sentimentet ändras, säger Hanna Franzén.

Hebas långsiktigt starka finanser har bland annat byggts upp av en blandning av lån på kapitalmarknaden och traditionella banklån. Belåningsgraden på beståndet ska vara måttlig och under perioden 2025–2030 i genomsnitt inte överstiga 45 procent. Ränte- och kapitalbindning är något längre jämfört med konkurrenterna och räntesäkringen högre.

Heba lanserade nya finansiella mål under 2024. De kommer som en logisk följd av en allt effektivare drift av fastigheterna och investeringar som ökar lönsamhet och intjäning.

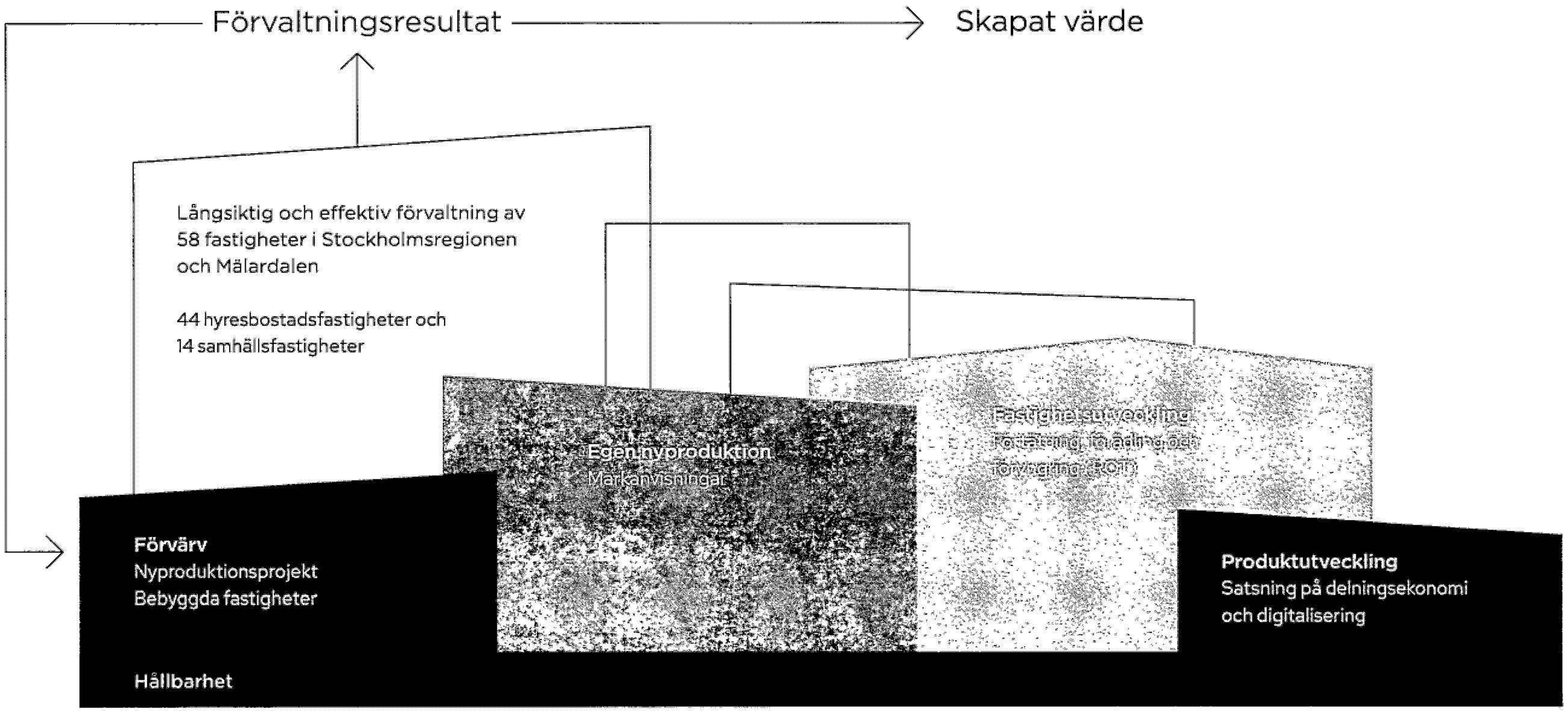
– När vi arbetar effektivt med vårt driftnetto får vi en god överskottsgrad som ger ett ökat förvaltningsresultat. Det ökade förvaltningsresultatet ger högre utdelning till aktieägarna. När vi slutför projekt inom vår egen projektportfölj och förvärvar fastigheter som ökar vår ekonomiska verkningsgrad, så ger det ett högre marknadsvärde på Heba. Så alla finansiella mål hänger ihop, säger Hanna Franzén.

Heba ska bli det mest moderna och mest hållbara fastighetsbolaget. Man kan fråga sig vad detta kommer att kosta?

– Frågan är snarare vad det kostar att inte satsa på detta. Vår gröna omställning och digitaliseringen, som är en förutsättning för att omställningen ska kunna ske, innebär affärsmässiga investeringar. Det är bra både för miljön och för bolagets långsiktighet. Vi blir dessutom ett mer intressant företag för befintliga och potentiella aktieägare och investerare, medarbetare, kunder, leverantörer och samarbetspartners, säger Hanna Franzén.

2025072922044

Vår värdeskapande affärsmodell



Ingångsvärden

- Upplåning och finansiell stabilitet
- Kunskap och erfarenhet
- Hållbara resursval
- Hus och byggrätter
- Relationer med hyresgäster
- Relationer med samarbetspartners
- Fastighetsteknik IT i realtid
- Digitala tvillingar
- Driva coworking i egen regi

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Vi är det moderna fastighetsbolaget. Dags att ta nästa steg.

Eva Wase

Roll: Kommunikationschef.
Anställd sedan: 2020.
Tidigare arbetsgivare: Ludvig & Co,
Stadsledningskontoret Stockholms stad,
Micasa Fastigheter AB, Stockholm
Visitors Board AB.
Utbildning: Journalist.
Född: 1969

Hebas varumärke ska andas kvalitet, ordning och reda och modernitet. Det är vad hyresgäster, medarbetare, samarbetspartners ska uppfatta och känna. Heba har arbetat hårt med att få visuellt uttryck, kommunikationskanaler och innehåll på plats. Eva Wase, kommunikationschef på Heba, förklarar att utvecklingen av varumärket är en del av omstruktureringen bolaget drivit igenom.

Det sägs att ditt varumärke är det man säger om dig när du lämnat rummet, vad du ger för avtryck. Som företag handlar det om hur man beter sig och vad man berättar om sig själv. Och båda dessa delar måste gå hand i hand. Orden måste överensstämma med handlingarna och ha förankring i verkligheten.

– Ett starkt varumärke får vi genom att leverera det marknaden förväntar sig. Och förväntansbilden styr vi genom det vi säger och gör. För Heba handlar det om att vara trovärdig och framåtlutad, säger Eva Wase.

– Säger vi att lägenheterna är moderna så måste de vara det. Påstår vi att vi tar ansvar för samhället måste vi göra konkreta samhällsinsatser. Till exempel sänka inkomstkraven vid uthyrning för att fler ska ha möjlighet till bostad. Kort sagt allt som vi gör och kommunicerar ska överensstämma och dessutom hålla en jämn nivå över hela linjen, säger Eva.

Hebas varumärke står för trygghet och ska samtidigt andas modernitet, men vad betyder det egentligen att vara det moderna fastighetsbolaget? Med tanke på den starka förändringstakten i samhället gäller det att ha anpassningsförmåga och kunna agera när förutsättningarna ändras.

– Att hålla sig modern kräver att man är uppdaterad och vill vara i framkant av utvecklingen. Vi behöver vara analytiska och förstå vart världen är på väg och dessutom ha förmåga till förändring och anpassning. Vi måste vara nyfikna och på hugget, säger Eva Wase.

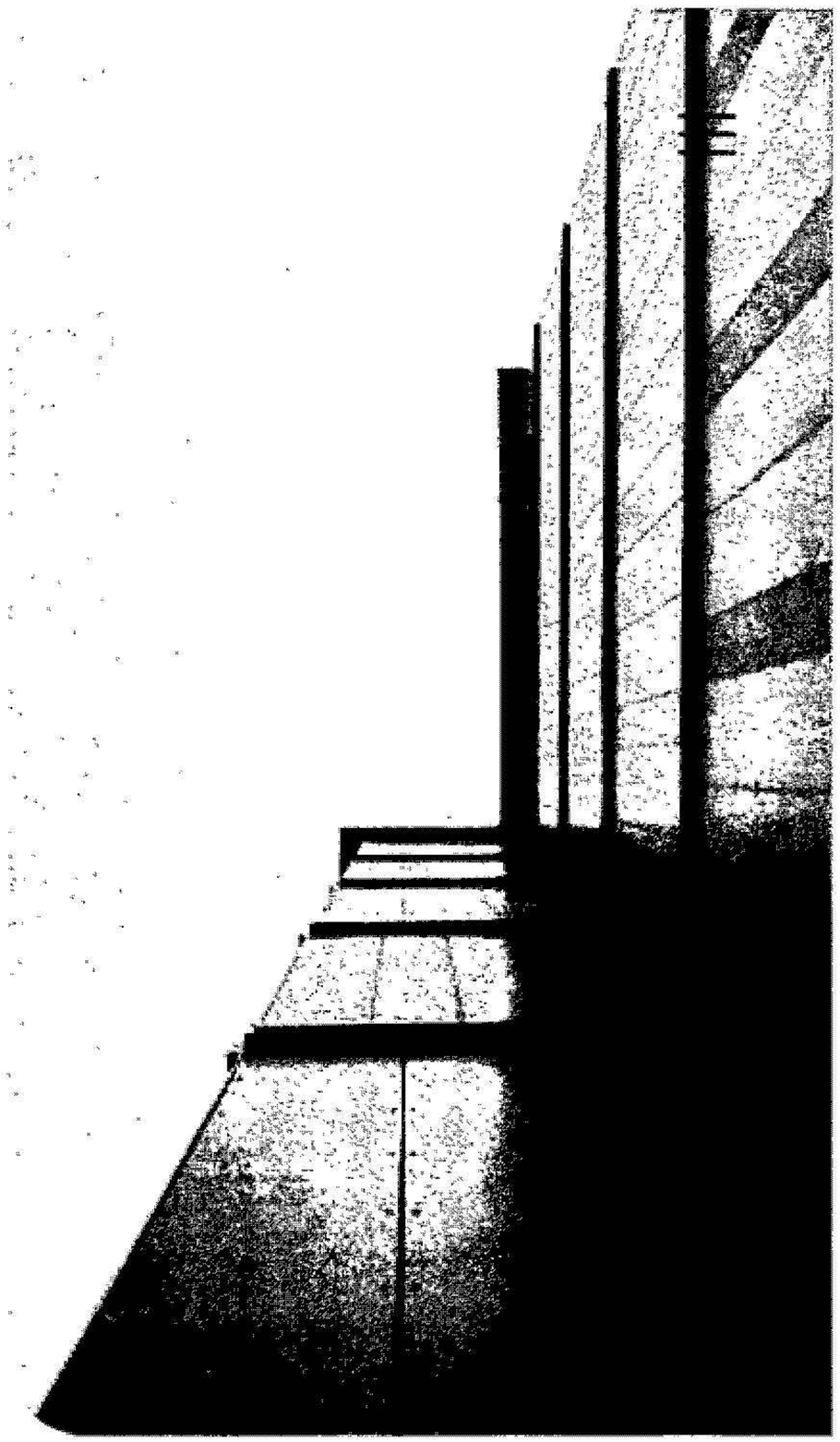
Eva menar att detta gäller i allt ifrån hur landets ekonomi går, till nya byggkrav inom hållbarhet, nya idéer om hur människor vill bo och om de möjligheter ny teknik kan ge. Det handlar också om ändrade värderingar. Hållbarhet är ett bra exempel på det, där nu allt fler förstår att vi måste vara rädda om vår planet.

– Vi måste alla ta ansvar för världen. Det betyder att ändra beteenden och att lära sig värdesätta nya saker. Heba har arbetat med frågan i många år. Vi måste ligga långt fram och vara det fastighetsbolag som både struktureratoch framåtlutat arbetar aktivt och operativt med att göra allt vi kan för att hjälpa klimatet, säger Eva Wase.

Att vara modern är också att synas i rätta och relevanta kanaler. Sten för sten har Heba byggt upp den operativa kommunikationen. Logotyp och visuellt uttryck är på plats. Hemsidan har fått ett stort lyft och utgör alltmer navet för kommunikationen. Den finansiella rapporteringen är förbättrad och på hemsidan finns snabb och tillgänglig information för investerare, hyresgäster och bostadssökande. Boendeapp för hyresgäster finns och förbättras hela tiden. Heba förbättrar nu den digitala kommunikationen med marknaden och det ligger en strukturerad plan för kommunikation i sociala medier.

Utvecklingen av varumärket löper parallellt med omstruktureringen Heba gjort för att nå det övergripande målet: Hållbar tillväxt. Nu är det dags för nästa steg i varumärkesarbetet. Att öppna upp kommunikationskanalerna och berätta mer om Heba och allt som bolaget gör.

– När vi gör något gör vi det grundligt och ordentligt, med struktur och enhetlighet för att skapa de rätta förväntningarna. Vi har kommit långt på några år, men det här jobbet blir aldrig klart. Det går alltid att bli ytterligare lite bättre och det ska vi. Vi är framåtlutade!, säger Eva Wase.



Moderna fastigheter i attraktiva lägen i Stockholm och Mälardalen

I slutet av 2024 ägde Heba 58 fastigheter med ett sammanlagt värde om 13,6 mdkr. Fastighetsbeståndet består av bostadsfastigheter och samhällsfastigheter med inriktning vård- och omsorgsboenden. Signum är moderna fastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Bilden visar Hebas ungdomsbostäder i fastigheten Capella 2, Tullinge. Heba erbjuder ungdomsbostäder för personer 18–25 år för att underlätta för yngre personer att etablera sig på hyresmarknaden.

Läs mer om Hebas fastigheter och nyproduktion på hemsidan

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

- Hallbarhetsmål 26
- Hallbarhet i korthet 28
- Intervju - Hållbarhet 30
- Färdplan 32
- Miljö 33
- Social hållbarhet 38
- Organisation 41

Verksamhet

Bolagsstyrning

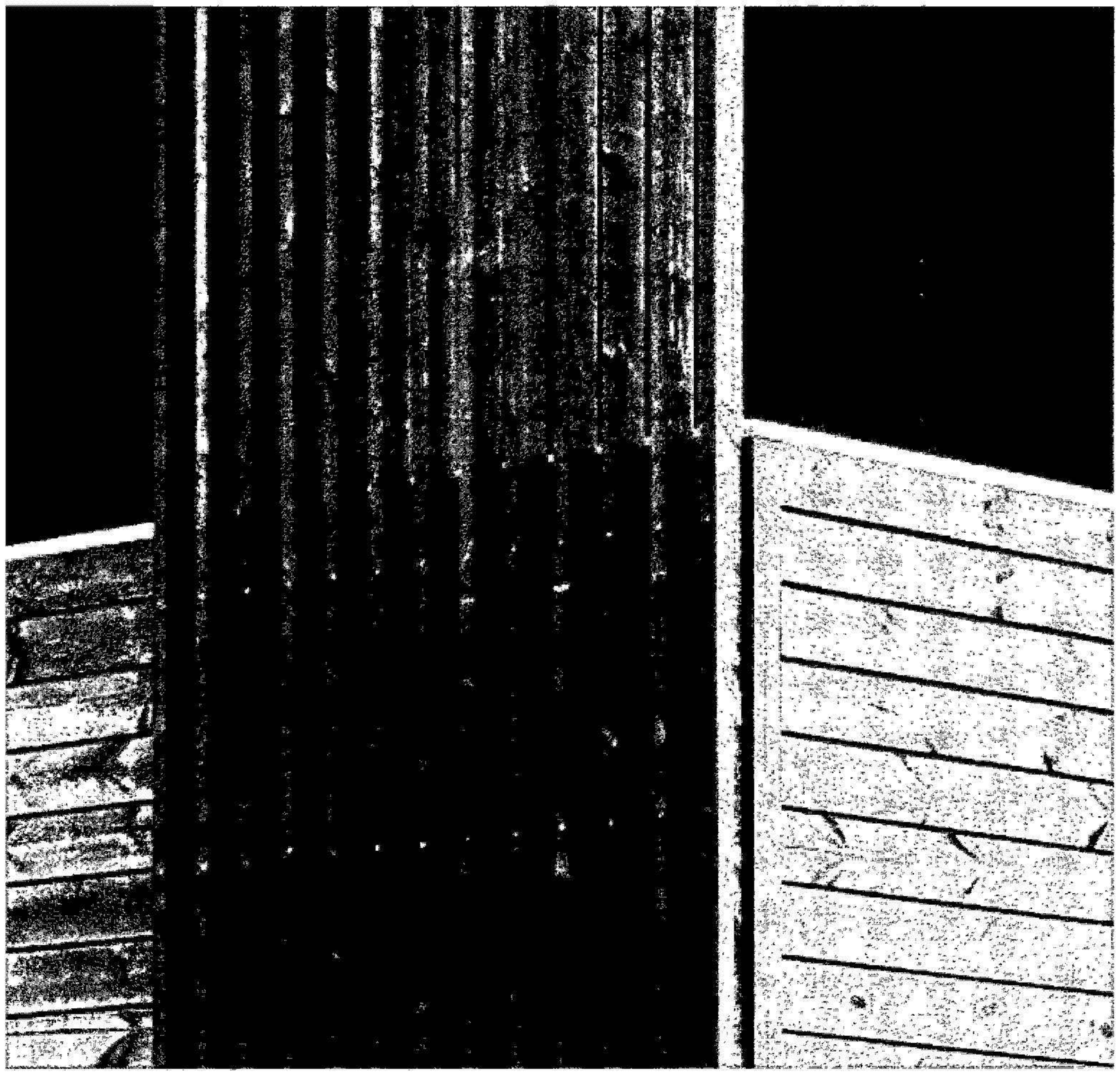
Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapporter

Övrigt

Hållbarhet

Ambitiösa hållbarhetsmål driver utvecklingen



Hållbarhet återspeglas i allt som Heba gör. Det är vårt sätt att ta ansvar för miljön och världen vi lever i, här och nu och för generationerna efter oss. Att framtidssäkra verksamheten går hand i hand med framgångsrikt företagande. Tuffa hållbarhetsmål och omställningen som utgår från CSRD-rapporteringen hjälper oss att prioritera. Kunskap och digitalisering krävs för att lyckas.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Hållbarhetsmål 2025–2030

Miljö

Klimatneutral fastighetsförvaltning senast 2030

Hela verksamheten klimatneutral senast 2045

Minskad energianvändning
Från 75 kWh/kvm (dec 2024) till 40 kWh/kvm år 2030

Gröna fastigheter
100% av fastigheterna energiklass C eller bättre från 2030

Grön finansiering
100% grön finansiering från 2030

Grön aktie
Hebas aktie ska vara grön från 2030

Minskade utsläpp i byggprocesser
100% av nyproduktion som startas från 2025 ska ha halverade utsläpp från byggskedet, med Boverkets aktuella värden som referens.
100% av byggavfallet ska sorteras och möjliggöra materialåtervinning.

Hållbar förvaltning
100% av fastigheterna ska miljöcertifieras i drift under 2025 och vara klimatriskanalyserade

Bidra till energiomställningen i samhället
100% av parkeringsplatserna ska ha laddmöjlighet från 2030

Social hållbarhet

Trygghet
Trygghetsindex i Hebas bostäder ska som lägst vara 80

Nöjda hyresgäster
Serviceindex i nivå med eller över medelvärdet för privata bostadsbolag i storstad

Hållbara hyreskontrakt
100% hållbara hyreskontrakt från 2030, omfattar att källsortera, teckna grönt elavtal och bidra till rökfri fastighet

Socialt ansvar
Minst 10 lägenheter årligen tillhandahålls för personer i strukturell hemlöshet, med fokus på utsatta kvinnor och barn

Leverantörers värdekedjor
Från 2025 ska väsentliga leverantörers värdekedjor granskas utifrån Fastighetsägarnas uppförandekod

Organisation

Attraktiv arbetsgivare
Fokus på medarbetarnöjdhet, kompetensutveckling och jämställdhet

Nöjd medarbetarindex (NMI)
NMI i linje med branschsnittet

Utbildning
30 utbildningstimmar per anställd och år

Könsfördelning
Kvinnor/män: 50/50 +–10%. Kvinnor/män chefer: 50/50 +–10%

Personalomsättning
Högst 10%

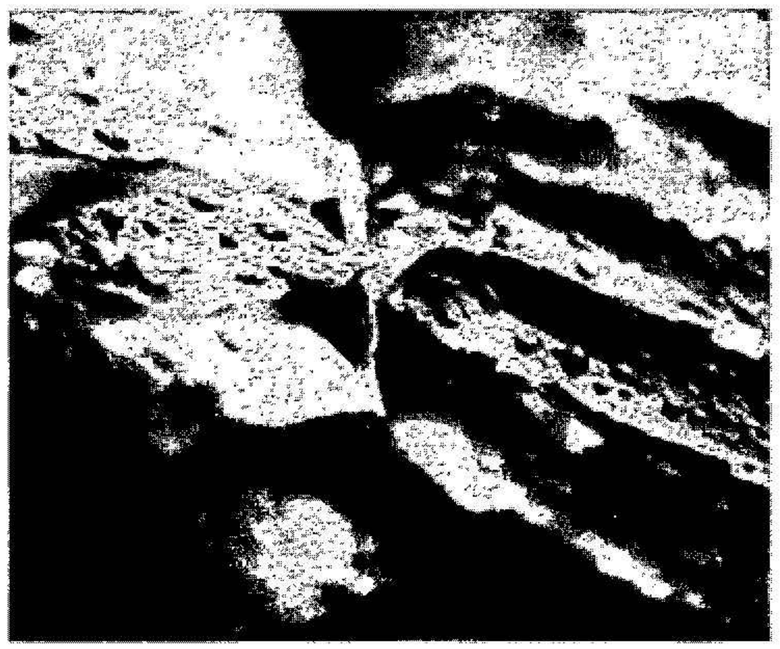
Sjukfrånvaro
Mellan 2–4%

Mångfald
Vid varje rekrytering ser vi över bolagets behov utifrån jämställdhet, mångfald, kön och ålder

Hållbarhet i korthet

Minskad energianvändning

Under de senaste tre åren har Heba minskat energianvändningen med nästan 20 procent. Energianvändningen var vid årets slut 75 kWh/kvm. Mål 2030: 40 kWh/kvm. För att nå målen ska fastigheterna ha energiklass C eller bättre. Läs mer på sidan 33.



Grön fjärrvärme

Vi har skrivit under ett avtal med Stockholm Exergi för att allokera grön fjärrvärme. Läs mer på sidan 35.

Förnybar energi

Vi minskar klimatpåverkan från vår energianvändning genom att installera anläggningar för förnybar energi som bergvärme och solceller, och vi minskar användningen av fjärrvärme. Läs mer på sidan 33.

Koldioxidinfångning

Heba var ett av bolagen som var först ut att teckna en avsiktsförklaring med Stockholm Exergi för att köpa minusutsläpp i den framtida Bio-CCS-anläggningen. Det är ett viktigt kompletterande steg för att på sikt kunna uppnå netto-nollutsläpp i hela verksamheten. Läs mer på sidan 35.

Sänkta inkomstkrav vid uthyrning

Heba har sänkt inkomstkraven för hyresgäster. Nu gäller att ett ensamhushåll ska ha kvar Kronofogdens normalbelopp efter att hyran är betald. Läs mer på sidan 39.

Rekordnöjda hyresgäster

Vartannat år genomför vi en hyresgästundersökning. Svarsfrekvensen på den senaste undersökning var 76,1 procent och våra hyresgäster var rekordnöjda. Service-indexet var på 85,7 (85) procent och produktindexet på 80,8 (78,8) procent. 2025 är det dags för nästa mätning. Läs mer på sidan 38.

Vetenskapligt godkända klimatmål

Hebas klimatmål är godkända av Science Based Target initiative (SBTi), vilket innebär att klimatmålen uppfattas vara i linje med de utsläppsminskningar som krävs för att nå Parisavtalet. Läs mer om målen på sidan 27.

Hållbara hyreskontrakt

Sedan 2022 tecknar alla nya hyresgäster hållbara hyreskontrakt, som ställer krav på att hyresgästerna ska källsortera, teckna avtal för grön el och bidra till en rökfri fastighet. 47 procent av hyresavtalen var per slutet av 2024 hållbara. Läs mer på sidan 34.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922048

Alla parkeringsplatser ska ha laddningsmöjlighet

För att bidra till utbyggnaden av infrastruktur så att fler väljer fossilfria bilar, ska Hebas alla parkeringsplatser i fastighetsbeståndet erbjuda laddningsmöjlighet senast år 2030. Läs mer på sidan 34.

Miljöcertifieringar

Under 2024 har vi upprättat ett eget miljöcertifieringssystem för våra befintliga fastigheter i drift. Vår nyproduktion miljöcertifieras enligt Svanen, Miljöbyggnad Silver eller bedömd motsvarande nivå. Läs mer på sidan 33.

Bostäder till personer i strukturell hemlöshet

Under året har Heba gett fem lägenheter till Stockholm Stadsmissions Bobyrån, som förmedlar bostäder till personer i strukturell hemlöshet, med fokus på kvinnor och barn. Läs mer på sidan 40.

Uppförandekod för leverantörer

Hebas väsentliga leverantörer har skrivit under uppförandekoden och förpliktar sig därmed att följa Hebas värderingar och krav på hållbarhet. Läs mer på sidan 40.

Patrik Emanuelsson, vd Heba

Stolt huvudsponsor av Laxsläppet

Heba är huvudsponsor till Laxsläppet då Stockholms stad sätter ut 140 000 lax- och öringsungar i Stockholms vatten och kust. Utsättningen bidrar till biologisk mångfald och balansen i havet. Viktigt tycker vi. Heba har stöttat utsättningen sedan 2013. Läs mer på sidan 37.

CSRD hjälper oss prioritera

Heba arbetar utifrån kraven på hållbarhetsrapportering enligt CSRD. Den gröna omställningen är inte valfri, utan nödvändig. Heba använder digitaliseringens fulla kraft för att jobba strukturerat och systematiskt. Det resulterar i dokumenterad kontroll på våra fastigheter i realtid, vilket gör att vi kan vara både hållbara och effektiva. Läs mer på sidorna 27 och 48.

Ramverk för grön och hållbarhetslänkad finansiering

I början av 2024 blev Hebas nya ramverk för grön och hållbarhetslänkad finansiering klart och fick högsta betyg av Morningstar Sustainalytics.

Klimatriskanalyser

Heba har kartlagt hela fastighetsbeståndets exponering mot ett förändrat klimat, för att veta vilka åtgärder som behövs framåt. Klimatriskerna kopplar vi ihop med finansiell påverkan. Läs mer på sidan 36.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Vackra ord om hållbarhet räcker inte. Det är handling som gäller, för alla.

Andréa Uggla

Roll: Finansekonom och under 2024 tf hållbarhetschef
Anställd sedan: 2021.
Tidigare arbetsgivare: Slättö Förvaltning AB, Unibail Rodamco Westfield, Structor Projektutveckling AB.
Utbildning: Masterutbildning Fastigheter och Byggande på KTH.
Född: 1993

Senast år 2030 ska Hebas fastighetsförvaltning vara klimatneutral och hela verksamheten ska vara det år 2045. För att klara det så ligger en konkret färdplan på bordet med tydliga aktiviteter för att nå målen. Färdplanen är utmanande, men också inspirerande. Andréa Uggla, tf hållbarhetschef på Heba berättar mer.

– Den gröna omställningen har en tydlig deadline. Vi måste agera nu, för att få leva i den värld vi vill även framöver. Det gäller både miljö och samhället i stort, säger Andréa Uggla, Tf hållbarhetschef på Heba.

Aktiviteterna som kopplar till miljö i färdplanen består av tre delar där den första handlar om att minska energianvändningen. Heba ska gå från 75 till 40 kWh/kvm A-temperatur under 2025–2030. För att lyckas behöver alla fastigheter ha energiklass C eller bättre, och vägen dit går via investeringar i solceller och bergvärme.

Den andra delen handlar om att ta ansvar för den klimatpåverkan i Hebas värdekedja som ligger utanför bolagets väggar. Här handlar det om att påverka leverantörer och marknad, bland annat genom att ställa krav kopplat till nyproduktion.

Heba ska halvera utsläppen från byggskedet i nyproduktion för byggen som startar från och med 2025. För att testa sig fram har Heba startat ett pilotprojekt under 2024 där en nyproducerad fastighet i beståndet har definierats utifrån utsläppsnivån och vilka åtgärder som skulle kunna få ner nivån till hälften.

– Helt krasst räknar vi med att redan idag kunna nå en halvering mot Boverkets referensvärde, genom att utnyttja de nya mer klimatvänliga varianterna av material som finns på marknaden: betong, isolering och stål, säger Andréa Uggla.

Att ta ansvar för klimatets värdekedja utanför bolaget handlar också om att hitta lösningar för återbruk vid renovering likväl som att påverka hyresgästerna att göra klimatvänliga val.

– Sedan några år tillbaka tecknar våra nya hyresgäster hållbara hyreskontrakt, där de förbinder sig att välja grön el och att källsortera. Hållbara kontrakt kommer gälla alla hyresgäster framåt, även lokalhyresgäster, säger Andréa Uggla.

Den tredje delen handlar om intresset för att hitta nya innovativa lösningar som kan bidra till hållbarhet framåt. Ett exempel är koldioxidinfångning. Heba har som ett av de första svenska bolagen tecknat en avsiktsförklaring med Stockholm Exergi om koldioxidinfångning. En liten rest av koldioxidutsläpp kan bli kvar och den resten kommer bolaget kompensera bort genom koldioxidinfångning.

Att hitta innovativa lösningar gäller inte bara klimatet utan även för social hållbarhet.

– Vi har sänkt kraven på hyresgästernas ekonomi vid nyteckning så att fler har råd att komma och bo i våra fastigheter. Vi ökar nu också antalet kontrakt som vi ger till hemlösa. Tio stycken blir det i år och fokus är på utsatta kvinnor och barn. Så vi blir lite bättre hela tiden. Och det är inte bara ord, utan konkret handling som gäller, säger Andréa Uggla.

Våra fokusområden

Miljö

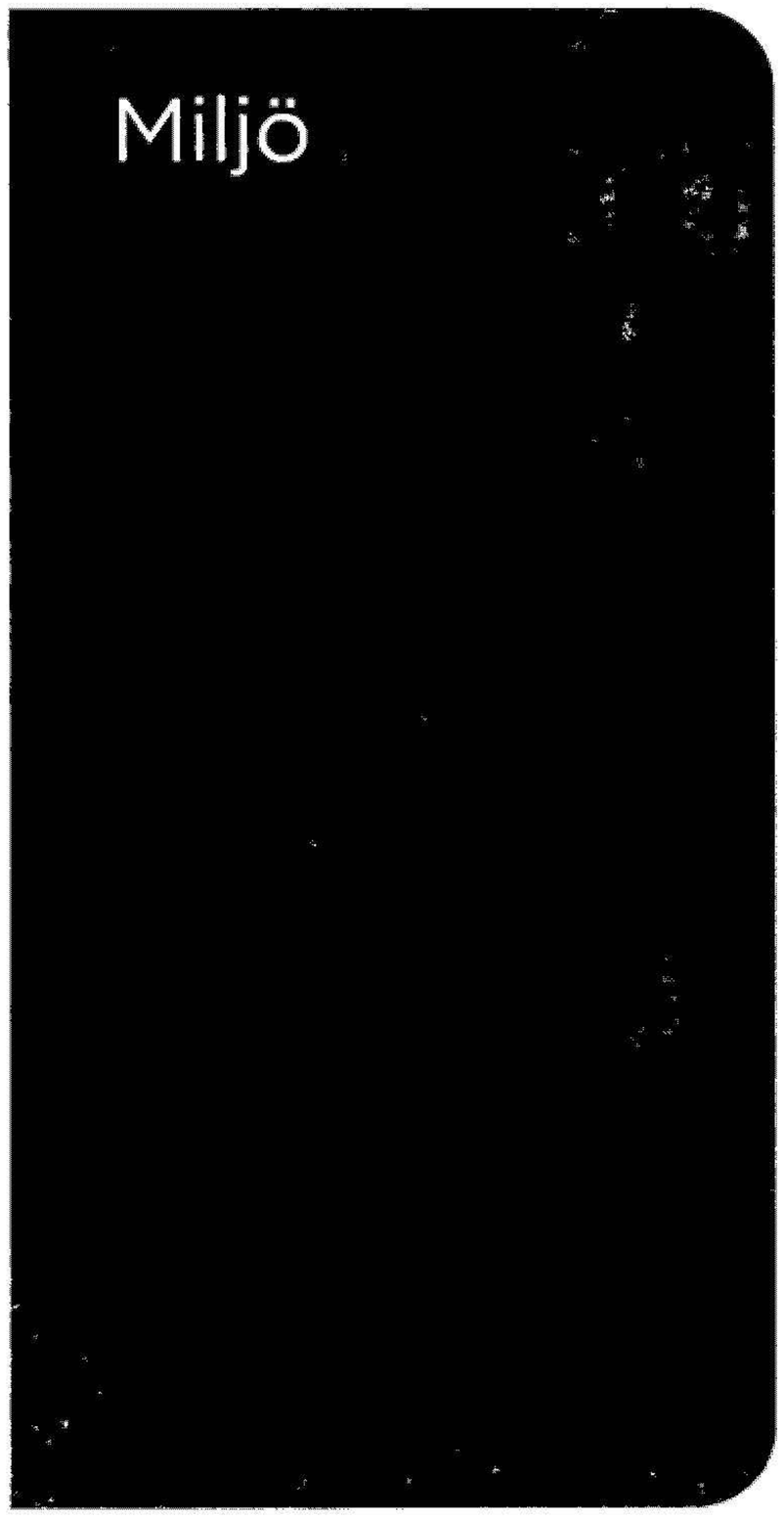
Social hållbarhet

Organisation

Färdplan för att nå våra hållbarhetsmål

Tuffa hållbarhetsmål och ett utgångsläge i CSRD-rapporteringen hjälper oss att prioritera när vi tar ut vår färdplan framåt. Kunskap och digitalisering krävs för att lyckas. Vi använder digitaliseringens kraft för att ha dokumenterad kontroll på fastigheterna i realtid. Det gör att vi kan arbeta effektivt och proaktivt vilket ger både hållbarhet och lönsamhet. Vi kallar det Smart förvaltning.

2025072922050



Aktiviteter för att minska vår klimatpåverkan

Minskad energianvändning
Under året har Heba uppnått sitt energimål om att minska energianvändningen med 18 procent (2021 som basår). Vid utgången av 2024 var energianvändningen 75 kWh/kvm. Nytt mål är att minska den genomsnittliga energianvändningen till 40 kWh/kvm fram till år 2030.

Fastigheterna ska som lägst ha energiklass C. Med modern teknik kopplad till varje lägenhet övervakar och styr Heba fastigheterna i realtid, vilket gör det enkelt att fånga upp avvikelser. Energibesparande investeringar sker i bergvärme och solceller. För att ligga i framkant följer vi utveckling av energibesparande åtgärder på marknaden.

Vid nyproduktion ska husens energiprestanda ligga 20 procent under rådande byggnormer (BBR). För det behövs bra fönster och väl isolerade väggar samt olika typer av energiåtervinning, exempelvis återvinning av värme från avloppsvatten samt från ventilation.

I Hebas renoveringsprogram återstår endast 98 lägenheter. Vid renoveringen installeras energieffektiva lösningar som väl isolerade fönster, ventilationssystem med återvinning av värmen i frånluften. Avfallet från renoveringen ska sorteras och möjliggöra för materialåtervinning.

Hebahuset minskar utsläpp
Majoriteten av Hebas utsläpp kan härledas till nyproduktion. För att minska utsläppen arbetar Heba med att minimera, förbättra och påverka. Under 2024 har inga nya projekt färdigställts varpå utsläppen från nyproduktion är noll, då utsläppen redovisas det år fastigheten är tillträdd och inflyttad.

Vid nyproduktion bygger vi hus som är anpassade till framtidens klimat- och miljöbehov. Från 2025 ska all nyproduktion som startas ha halverade utsläpp från byggskedet, med Boverkets aktuella värden som referens. I samverkan med leverantörer och entreprenörer tar vi fram en egen produktkatalog, Hebahuset. Hebahuset ger trygghet i att de produkter och material som används har lägre utsläpp, är långsiktigt hållbara och ekonomiskt försvarbara. Allt avfall från byggverksamheten ska även sorteras och möjliggöra för materialåtervinning.

Halverade utsläpp i förvaltningen sedan 2018
Heba har sedan 2018 halverat utsläppen från förvaltningen. Främst tack vare den minskade energianvändningen samt att alla tjänstebilar nu drivs på el och under nästkommande år även alla förmånsbilar. Under 2024 har vi minskat de totala utsläppen med 76 procent, jämfört med 2023. Minskningen beror till

Utfall 2024

Minskning av de totala utsläppen jämfört med 2023

−76%

Minskning av utsläppen från energi under året

−33%

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Vill du hyra garageplats?
Vi har platser med eller utan laddningsstolpe.

Heba
hebafast.se
info@hebafast.se

stor del på att inga nya projekt färdigställts under året. Utsläppen från energi har minskat med 33 procent under året.

Miljöcertifierade byggnader
Under 2024 har Heba tagit fram en egen certifiering för hållbar drift i fastigheterna, HållFast certifiering. Genom certifieringen säkrar vi en dokumenterad hållbar drift i linje med vårt befintliga ledningssystem enligt ISO 14001 och 9001. Under 2025 kommer samtliga fastigheter att certifieras enligt HållFast.

I nyproduktion miljöcertifierar Heba enligt Svanen, Miljöbyggnad Silver eller bedömd motsvarande nivå. Varje projekt granskas av en miljörevisor som säkerställer att miljökraven uppfylls. Genom miljöcertifiering säkerställer Heba ett kvalitetsstyrt byggande och hållbara fastigheter.

Hållbara hyreskontrakt
Genom hållbara hyresavtal förbinder sig Hebas hyresgäster att källsortera och teckna gröna elavtal. En stor del av Hebas indirekta klimatpåverkan styrs av hyresgästernas val av elleverantör. För att valet ska vara enkelt kan hyresgästerna direkt i boendeappen välja el från ett elbolag som förmedlar 100 procent ursprungsmärkt el från fossilfria källor. Vid årets utgång var 47 procent av alla hyreskontrakt hållbara. År 2030 ska alla hyresgäster ha hållbara hyreskontrakt. Arbete pågår för att även lokalkontrakt ska vara hållbara.

Hållbara transporter, laddbara p-platser
Hebas tjänstebilar är elbilar och förmånsbilarna är el- eller hybridbilar. Vid utgången av 2025 kommer samtliga bilar vara elbilar. Dessutom vill Heba vara delaktiga i att bygga ut den infrastruktur som krävs för att allt fler ska välja ett fossilfritt alternativ. Alla parkeringsplatser i fastighetsbeståndet ska erbjuda laddmöjlighet senast år 2030. Vid utgången av 2024 hade totalt 354 laddpunkter installerats, vilket motsvarar 26 procent av Hebas samtliga parkeringsplatser.

Utfall 2024

Andelen hållbara hyreskontrakt

47%

Andelen laddbara parkeringsplatser

26%

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922051

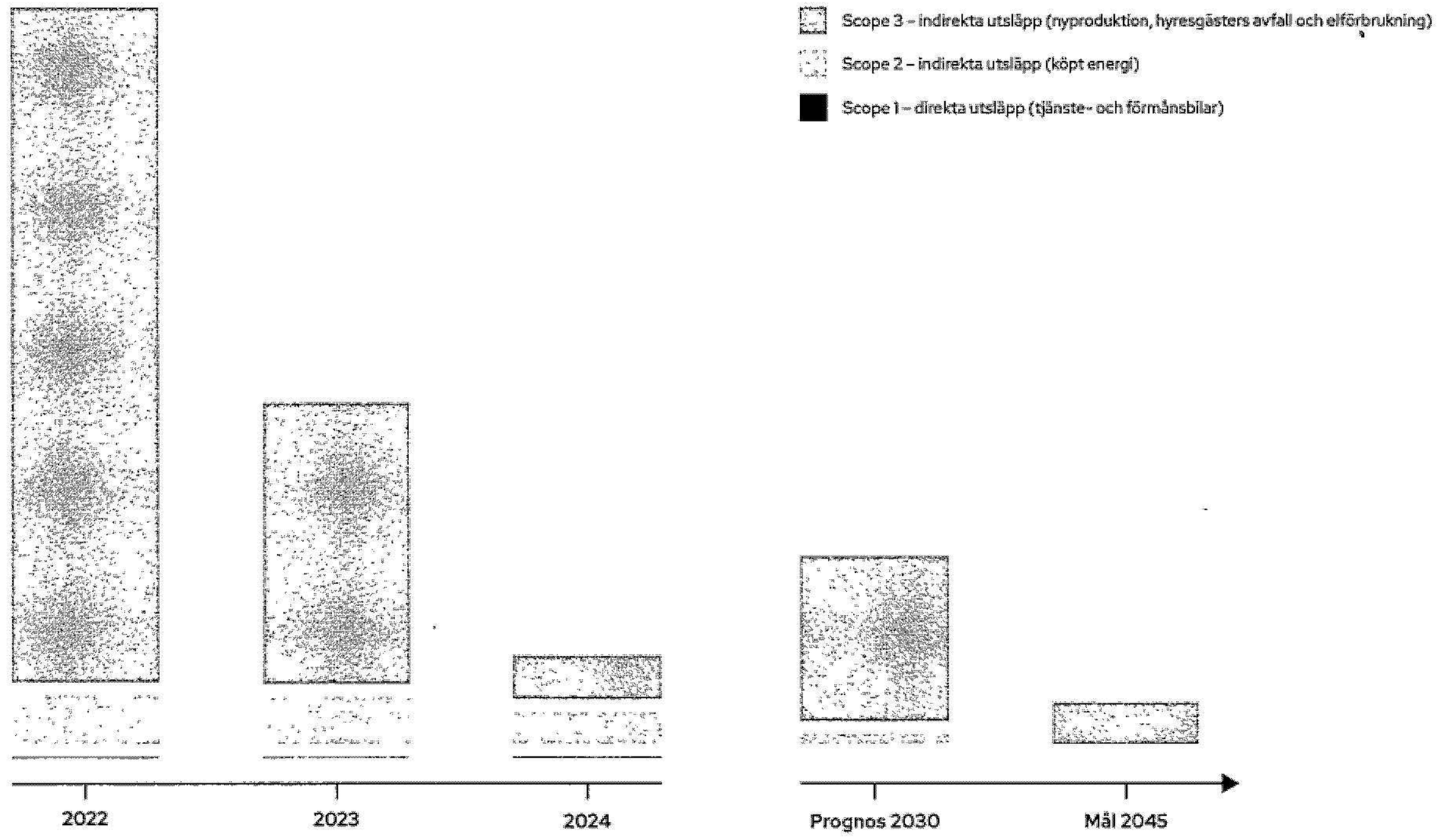
Grön fjärrvärme och koldioxidinfångning

Hebas klimatpåverkan från den köpta energin, främst fjärrvärme, styrs av det avfall som fjärrvärmeleverantörerna bränner vid energiåtervinningen. Plasten som finns i avfallet ger upphov till utsläpp av växthusgaser. Heba har tecknat avtal om grön fjärrvärme med Stockholm Exergi vilket innebär att den fjärrvärme som Heba köper in till fastigheterna är ursprungsmärkt och förnybar.

Heba har dessutom tecknat en avsiktsförklaring med Stockholm Exergi om att köpa minusutsläpp inom koldioxidlagring, Bio-CCS (Bio-Energy with Carbon Capture and Storage). Bio-CCS innebär att koldioxid från förbränningen separeras från rökgaserna för att sedan lagras permanent i berggrunden. Det är ett viktigt kompletterande steg för att på sikt kunna uppnå netto-nollutsläpp i hela verksamheten.

Grön el

All el som Heba köper in till bolagets fastigheter är ursprungsmärkt och förnybar. Tillsammans med vår samarbetspartner som portföljförvaltar Hebas elinköp, har vi säkrat en fast prisnivå för år 2023–2025.



Utfall 2022–2024
Hebas utsläpp har minskat kraftigt sedan 2022 främst kopplat till att bolaget färdigställt färre nyproduktionsprojekt 2023 och 2024. Bidrar gör också den minskade energianvändningen, hållbara hyreskontrakt för våra hyresgäster, eldrivna tjänste- och förmånsbilar samt smart förvaltning där vi genom digitalisering driftoptimerar fastigheterna.

Prognos 2030 och mål 2045
Framåt kommer Hebas tillväxt genom nyproduktion medföra ökade utsläpp. För att minimera utsläppen ska all nyproduktion som startas från 2025 ha halverade utsläpp från byggskedet, med Boverkets aktuella värden som referens. Ytterligare exempel på åtgärd för att nå en klimatneutral verksamhet 2045 är inköp av grön fjärrvärme.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Aktiviteter för att anpassa oss till klimatförändringar

Klimatriskanalyser
Heba framtidssäkrar fastigheter och nyproduktion genom att värdera klimatrisker som kan påverka bolaget. Ett stort arbete har lagts ner för att göra en omfattande kartläggning av hela fastighetsbeståndets exponering mot ett förändrat klimat. Kartläggningen har genomförts med hjälp av Länsstyrelsens kartverktyg för fysiska klimatförändringar samt kartunderlag från SMHI och MSB. Analysen uppmärksammar specifika fastigheter och områden som riskerar att påverkas vid höjda vattennivåer eller drabbas av temperaturhöjningar som kan kräva åtgärder för att bibehålla ett bra inomhusklimat. Tack vare detta arbete kan vi förbereda oss för olika samhällsutvecklingar och har en tydlig bild av vilka åtgärder som behövs framåt. Klimatriskerna kopplar vi ihop med finansiell påverkan och presenterar varje år i årsredovisningen.

Heba utför årligen platsbesök och intervjuer med förvaltningsteamen i syfte att systematiskt dokumentera aktuella klimatrisker. Analyserna ligger till grund för riskreducerande åtgärder som är integrerade i fastighetsplanen. Läs mer om klimatriskerna och TCFD på sidorna 60–61.

Klimatanpassningar i fastighet Pennvässaren i Vällingby
Fastigheten Pennvässaren i Vällingby identifierades som hög risk vid utförd klimatinventering. Huset är byggd på gammal sjöbotten och gården hade svårt att ta hand om dagvattnet, vilket blev påtagligt vid kraftiga regnskurar. Under 2024 har vi slutfört en omfattande renovering av gården. Regnrabatter med rätt jord och växter tar nu hand om vattnet naturligt utan att påverka dagvattensystemet. Förutom regnrabatter har huset dränerats, parkeringsplatser har fått rätt lutning, och stuprör som tidigare lett in i byggnaden leder nu ut till regnrabatterna.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922052

Aktiviteter för biologisk mångfald

Biologisk mångfald
Genom att vara huvudsponsor för Laxsläppet, Stockholms stads utsättning av lax och havsöring i Stockholms vatten, bidrar Heba till levande djur- och naturliv och bevarad biologisk mångfald i regionen.

I nyproduktionsprojekt genomförs utredningar i detaljplaneprocessen för att säkerställa att den biologiska mångfalden inte försämras efter projektets färdigställande. Inom förvaltningen av våra fastigheter bevakar vi grönytefaktorn för att utifrån behov hitta lösningar som främjar den biologiska mångfalden.

Aktiviteter för att minska resursanvändningen

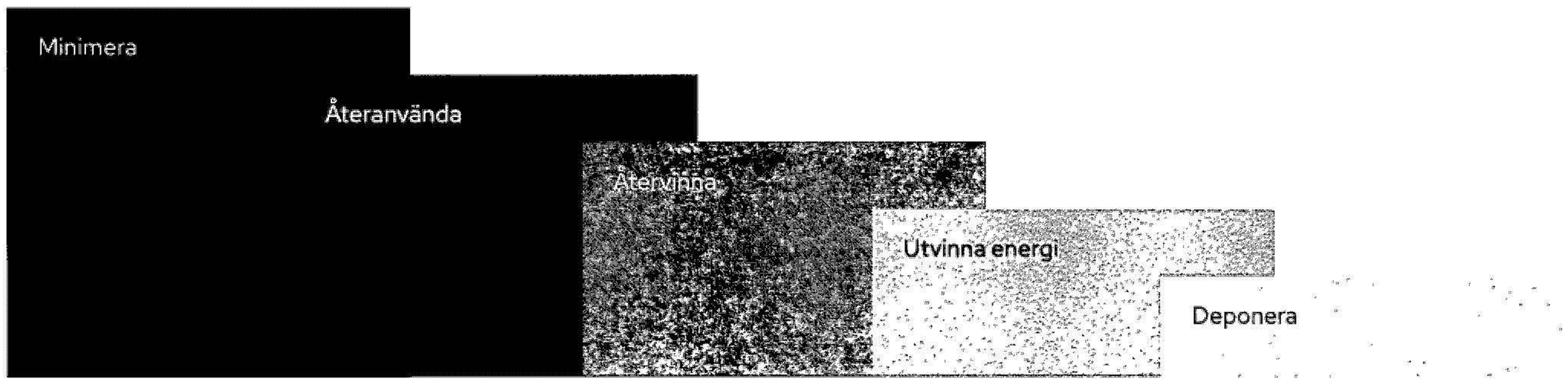
Utgår från avfallstrappan
Hebas verksamhet ger upphov till avfall. Som styrmedel för att minimera klimatpåverkan från avfallet utgår vi från "avfallstrappan". Det är ett EU-direktiv som är antaget i den svenska miljöbalken och styr hur vårt avfall ska tas om hand. En del avfall kan vi ta hand om direkt själva. Att annat avfall tas omhand på rätt sätt kan vi påverka genom att skapa förutsättningar och incitament för sortering.

Vi minimerar spill vid renovering och nyproduktion genom god planering av projektgenomförandet.

Vid klimatberäkningar ska spill rapporteras vilket ger oss överblick av utvecklingen. Vid nyproduktion undersöker vi även möjligheten att använda oss av produkter med hög andel återbrukat material, för att minska klimatpåverkan och vara en del i arbetet för cirkulärt byggande. Vid renovering gör vi en återbruksinventering för att identifiera material vi kan återanvända själva eller förmedla via annan part för återbruk. Vi renoverar för att husen ska vara i gott skick under många år framöver. Vi har månatlig uppföljning av avfall som uppstår i renoveringsprojekt och rapportering sker kvartalsvis.

Hur hyresgästerna hanterar sitt hushållsavfall kan vi påverka genom att skapa bästa möjliga förutsättningar för sortering. Miljörummet ska hållas rent, snyggt och tryggt. Hebas miljörum är uppdaterade till dagens avfall och tömningsfrekvenserna är justerade utifrån behov. För att påverka viljan att sortera ska Heba arbeta med kontinuerlig kommunikation som upplyser och inspirerar till att ta ansvar och sortera.

Avfallstrappan



Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Social hållbarhet

Aktiviteter för trygga boenden

Trygga boenden och utomhusmiljöer
Att känna sig trygg i sin närmiljö är viktigt för alla människor. Trygghet ger trivsel, för Heba är det därför avgörande med en trygg och säker upplevelse när man rör sig i och runt våra hus. I trygghetsarbetet ingår att hålla ordning och reda, till exempel genom städning, trädgårdsskötsel, belysning, sanering av klotter och andra felavhjälpande åtgärder. Heba har också ett nära samarbete med polisen där utbildning i grannsamverkan varit en del. En del fastigheter har kameraövervakning i trygghetsskapande syfte.

Nöjda hyresgäster
Vartannat år genomför Heba en hyresgästundersökning. Senaste resultatet 2023 var rekordhögt, med ett serviceindex på 85,7 (85) och ett trygghetsindex om 87,4 procent (84,7). Svarsfrekvensen uppgick till 76,1 procent vilket placerade Heba topp tre av alla fastighetsbolag som genomförde undersökning under året. Nästa undersökning äger rum 2025.

Kundnära organisation
Grunden i vår fastighetsförvaltning är att ha tillgängliga och kunniga förvaltningsteam som skapar långsiktiga och bra relationer med hyresgästerna. Hebas fastighetstekniker finns placerade i lokala fastighetsexpeditioner nära hyresgästerna. Närheten underlättar dialog och förståelse, likväl som möjligheten att hantera problem och erbjuda lösningar.

Bostadsfastigheterna är fördelade på fyra förvaltare. I förvaltningsteamet ingår förvaltningsassistent och fastighetstekniker, som dagligen arbetar med den löpande förvaltningen och träffar hyresgästerna. Entreprenörer anlitas främst för städning, markskötsel och större reparationer eller underhåll. Även våra samhällsfastigheter tas omhand av ett dedikerat förvaltningsteam.

Utfall senaste NKI, 2023

Serviceindex, % nöjda hyresgäster

85,7% (85)

Trygghetsindex, %

87,4% (84,7)

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922053

Aktiviteter för att fler ska få en bostad

Boende för livets alla faser
Heba erbjuder hållbara boenden för livets olika faser. Våra ungdomsbostäder ger ungdomar mellan 18–25 år möjlighet till ett första eget boende och våra samhällsfastigheter ger äldre personer möjlighet till vård- och omsorgsboenden. Vi värnar om våra hyresgäster och har en intern byteskö för att våra hyresgäster ska kunna bo kvar i vårt bestånd även när livssituationen förändras.

Sänkt inkomstkrav för uthyrning
Under året har Heba sänkt inkomstkraven för uthyrning, för att fler ska ha möjlighet till en bostad. Nu gäller Kronofogdens normalbelopp för att bli godkänd som hyresgäst. Bor fler än en vuxen person och barn i hushållet ökar beloppet som ska finnas kvar för försörjning.

Sötmandeln 2, Hökarängen

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Aktiviteter för etiskt ansvar

Hebas huvudkontor, Draken 24, Södermalm

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

Hebas uppförandekod och hållbarhetspolicy tydliggör hur organisation och medarbetare ska agera hållbart och enligt Hebas värderingar. Alla medarbetare får årligen en utbildning i uppförandekoden med fokus på antikorruption. Merparten av Hebas lägenheter förmedlas i huvudsak via Stockholms stads bostadsförmedling vilket minskar risken att medarbetare utsätts för mutförsök.

Uppförandekod för leverantörer
För att säkerställa att Hebas leverantörer arbetar på ett sätt som överensstämmer med bolagets värderingar och mål, tillämpar vi Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Uppförandekoden är branschgemensam och listar krav och villkor för att säkra att leverantörer jobbar med hållbara och etiska metoder. Under 2024 har Hebas väsentliga leverantörer skrivit under Uppförandekoden och kommer därmed att granskas årligen.

Visselblåsarfunktion
Om det finns misstankar om att lagar, regler eller policyer inte följs, säkerställer Heba att det tryggt och säkert går att rapportera detta via en extern visselblåsarfunktion. Genom denna kanal kan anställda, samarbetspartners och hyresgäster anonymt lämna information om missförhållanden som strider mot lagstiftning, etik, moral eller Hebas policyer. Visselblåsartjänsten infördes hösten 2020 och hanteras av en extern aktör där visselblåsaren får vara anonym. Under 2024 har inga visselblåsarärenden inrapporterats.

Aktiviteter för jämlikhet

Stöttar verksamheter som gör skillnad
Heba stöttar olika organisationer som arbetar för att stärka jämlika förhållanden. Bland annat genom att hjälpa personer i strukturell hemlöshet till bostad med fokus på kvinnor och barn i ekonomisk utsatthet. Under året har Heba förmedlat fem lägenheter till Stockholm Stadsmissions Bobyrån som förmedlar bostäder till personer i strukturell hemlöshet. Heba upplåter även lägenheter till personer som flytt från Ukraina. Stöd ges också till Kvinnors nätverk, som stöttar kvinnor som utsatts för hedersrelaterat våld.

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

2024 års julgåvor gick till tre organisationer som på olika sätt arbetar för en bättre värld. Äldrekontakt för deras arbete med att bryta ofrivillig ensamhet och isolering hos äldre. WWF och deras arbete för renare hav samt till Cancerfonden som arbetar för att besegra cancer.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Organisation

Aktiviteter för trivsel och engagemang

Medarbetare som trivs och mår bra
För Heba är det viktigt att vara en schysst arbetsgivare. Våra medarbetare ska kunna utvecklas och må bra. Att trivas på jobbet föder engagemang. Företagskulturen är öppen och inkluderande, och våra värderingar är enkla och förankrade i företaget.

Det dagliga arbetet präglas av korta beslutsvägar med ett delegerat ansvar. Verksamheten ska drivas på ett hållbart sätt i alla led, vilket inkluderar medarbetarnas arbetsmiljö. Alla medarbetare och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt, ges lika möjligheter till utveckling och lika lön för lika arbete. Alla medarbetare ska ha samma möjlighet att utvecklas tillsammans med bolaget. Heba arbetar med jämställdhet genom att intern- och externrekrytera fler kvinnor till mansdominerade poster och män till kvinnodominerade.

Kompetensutveckling och uppföljning
För att fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetare trivs och mår bra investerar Heba i medarbetarnas karriär- och kompetensutveckling. Varje år genomförs minst ett medarbetarsamtal, som fokuserar på arbetssituation och personlig kompetensutveckling. Alla medarbetare har en årlig budget för kompetensutveckling som gör det möjligt att utbilda sig varje år. Vi uppmuntrar våra medarbetare till vidareutbildning och budgeten kan utökas om behovet finns. Heba har ett internt utbildningsprogram med företagsgemensamma utbildningar inom områden som är väsentliga för verksamheten. Under året har åtta utbildningstillfällen med olika teman hållits; krisledning, AI, konfliktkunskap del 1 och 2, våld i nära relationer, hyresgästkommunikation, CSRD samt den årliga utbildningen i uppförandekod, anti-korruption och mänskliga rättigheter. Utbildningsprogrammet fortsätter under 2025. Kompetensutvecklingen säkerställer att Heba har tillgång till rätt kompetens men också att bolaget bidrar till varje enskild medarbetares mål och önskningar.

Varje medarbetare har en årlig budget för kompetensutveckling.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Aktiviteter för en trygg arbetsplats

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

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

Aktiviteter för jämställdhet och mångfald

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

När Heba rekryterar nya medarbetare ska vi alltid ifrågasätta våra egna referensramar och se till bolagets jämlikhet i stort. Alla medarbetare ska ha samma möjlighet att utvecklas tillsammans med bolaget där Heba arbetar med jämställdhet genom att intern- och externrekrytera fler kvinnor till mansdominerade poster och män till kvinnodominerade. I Hebas styrelse ingår tre kvinnor och två män, och i ledningsgruppen fem kvinnor och två män.

Engagerade medarbetare
På årsstämman 2024 beslutades om fortsatt aktiesparprogram för alla medarbetare hos Heba, för att stärka medarbetarnas engagemang och delaktighet i bolagets framgång. Totalt medverkar 64 procent av Hebas medarbetare.

Heba genomför en medarbetarundersökning vartannat år för att utvärdera medarbetarnas trivsel och välmående och vilka potentiella förbättringsområden som finns. 2023 års medarbetarundersökning resulterade i ett Nöjd medarbetarindex på 4,1 (4,4). Hela 88 procent av de anställda skulle rekommendera Heba som arbetsgivare. Nästa mätning sker 2025.

2024 var medelantalet anställda 42, varav 21 kvinnor och 21 män.

Utfall senaste NMI, 2023

Nöjd medarbetarindex (NMI), skala 1-5

4,1 (4,4)

Rekommendera Heba som arbetsgivare, %

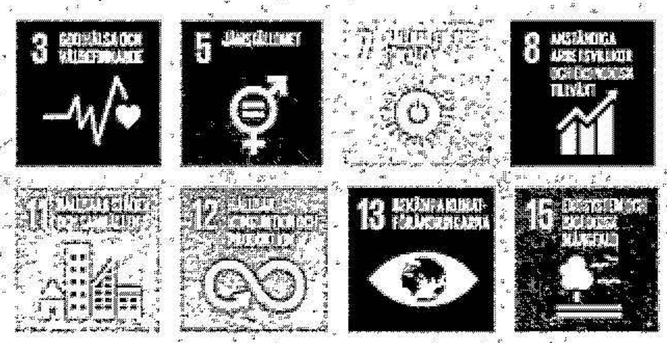
88%

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922055

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

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



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

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

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

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

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

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

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

15. Ekosystem och biologisk mångfald
Heba är huvudsponsor av Stockholms stads utsättning av lax och havsöring i Stockholms vatten. Så bidrar vi till levande djur- och naturliv och bevarad biologisk mångfald i regionen.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Introduktion

Omvärld och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

- Våra fastigheter 45
- Intervju – Digitalisering 48
- Close to home coworking 50
- Fastighetsutveckling 51
- Intervju – Kallberga i Nynashamn 54
- Nyproduktion 56
- Risker 58
- Värdering 62
- Marknadsvärdering 64
- Hebas aktie 66
- Kapitalstruktur och finansiering 68

Bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Hållbarhetsrapporter

Övrigt

Verksamhet

Våra fastigheter

Heba har ett modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Vi är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar hyresbostäder och samhällsfastigheter med inriktning vård- och omsorgsboenden. Fastigheterna förvaltar vi i egen regi, vilket gör förvaltningen kostnadseffektiv och kundnära. Hos Heba får hyresgästerna hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Med digitaliseringens kraft har vi kontroll på fastigheterna i realtid, vilket gör att vi kan agera hållbart och effektivt. Vi lever enligt våra kärnvärden – närvarande, engagerade och trygga.

Total uthyrningsbar area, kvm

263 400 (250 600)

Hyreslägenheter	andel av total uthyrningsbar area
3 110 (3 148)	72%
Lägenheter vård och omsorg	**andel av total uthyrningsbar area**
825 (602)	22%
Lokaler	**andel av total uthyrningsbar area**
117 (116)	6%

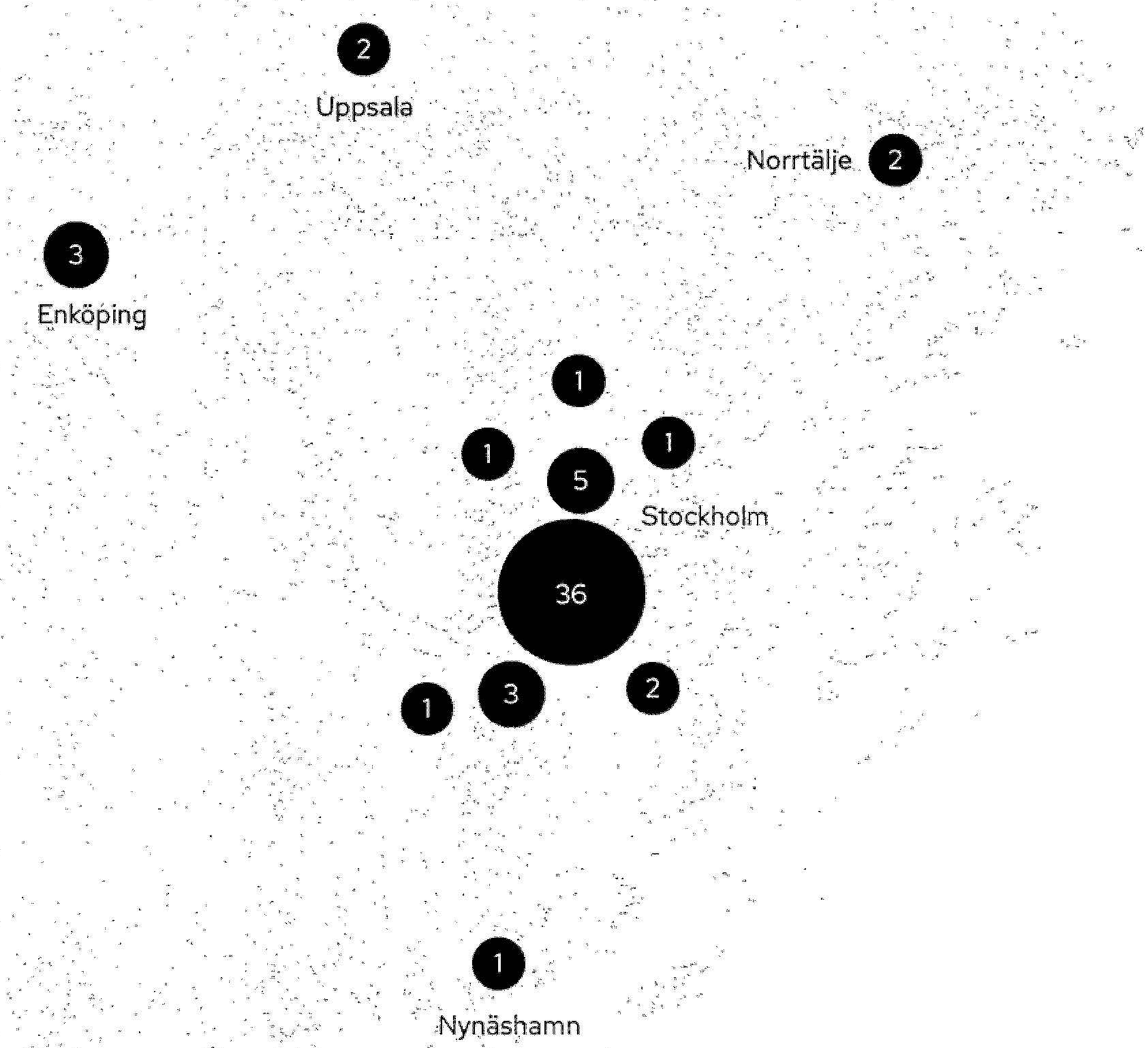
Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Moderna fastigheter på attraktiva lägen i Stockholm och Mälardalen

Heba äger och förvaltar en modern fastighetsportfölj som består av bostäder och samhällsfastigheter med vård- och omsorgsboenden i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Fastigheterna ligger i huvudsak nära spårbunden trafik.

Vi finns i 13 kommuner från Nynäshamn i söder till Uppsala i norr och Enköping i väster, max en timmes resa från centrala Stockholm. Merparten av fastigheterna ligger inom Stockholms stad med kranskommuner.

Majoriteten av fastigheterna är nyproducerade eller renoverade. Endast två fastigheter om totalt 98 lägenheter återstår i Hebas renoveringsprogram.

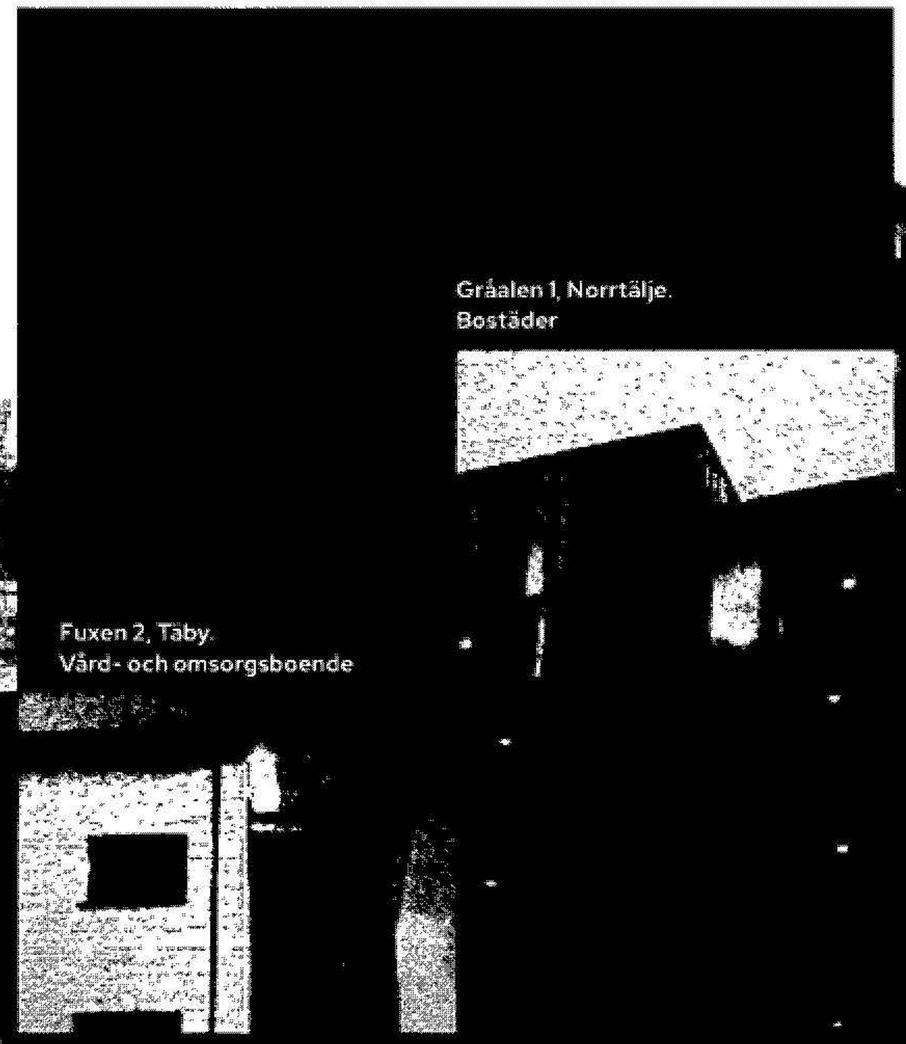


Fakta om Hebas fastigheter hittar du i fastighetsförteckningen

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

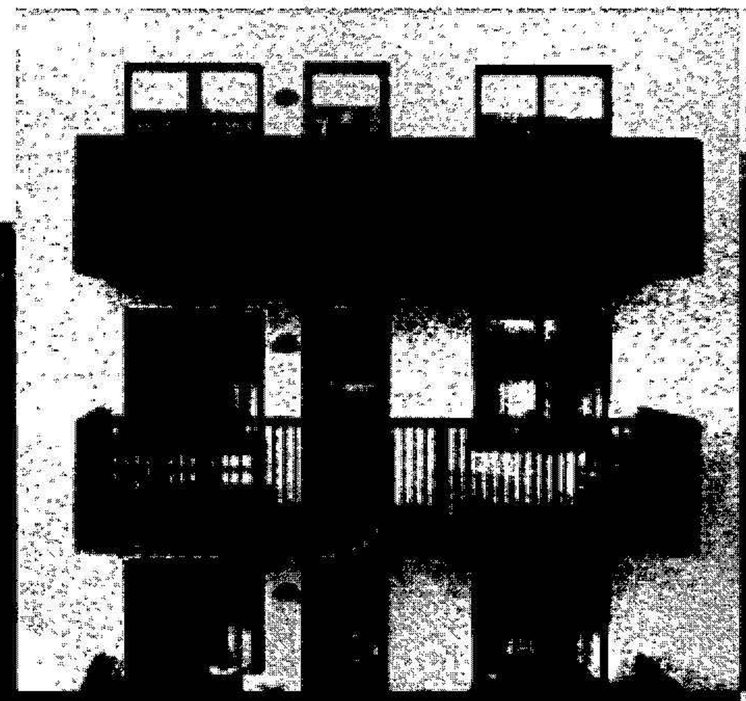
Verksamhet

Romberga 23:58 Älvdansen, Enköping.
Bostäder



Fuxen 2, Täby.
Vård- och omsorgsboende

Gråalen 1, Norrtälje.
Bostäder

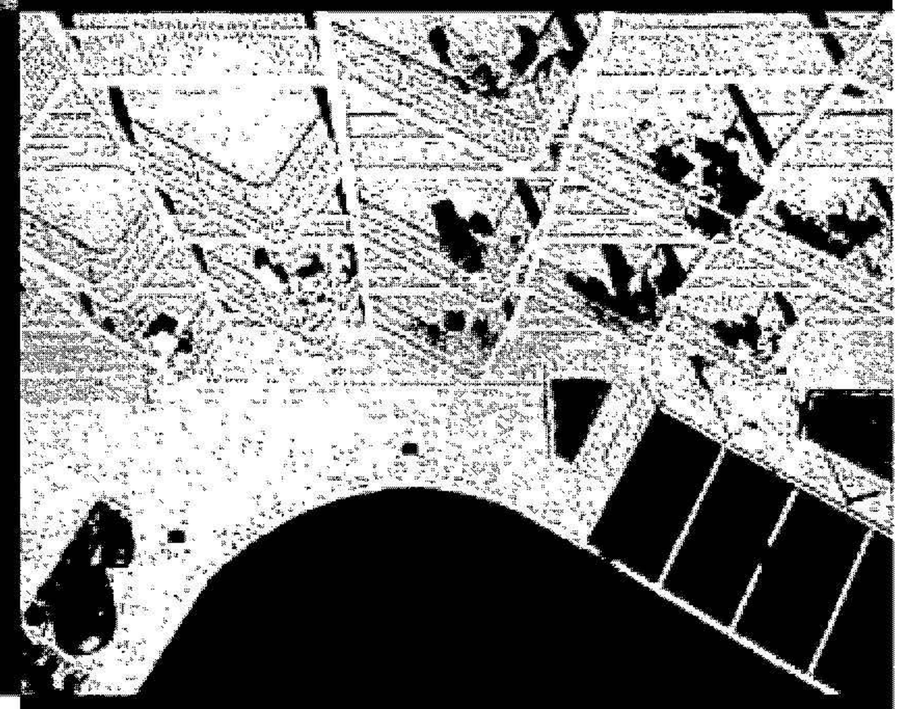


Opalen 2, Täby.
Bostäder

Åby 1:167, Vallentuna.
Vård- och omsorgsboende

Moderna fastigheter i bra lägen

Las mer om Hebas fastigheter pa hemsidan



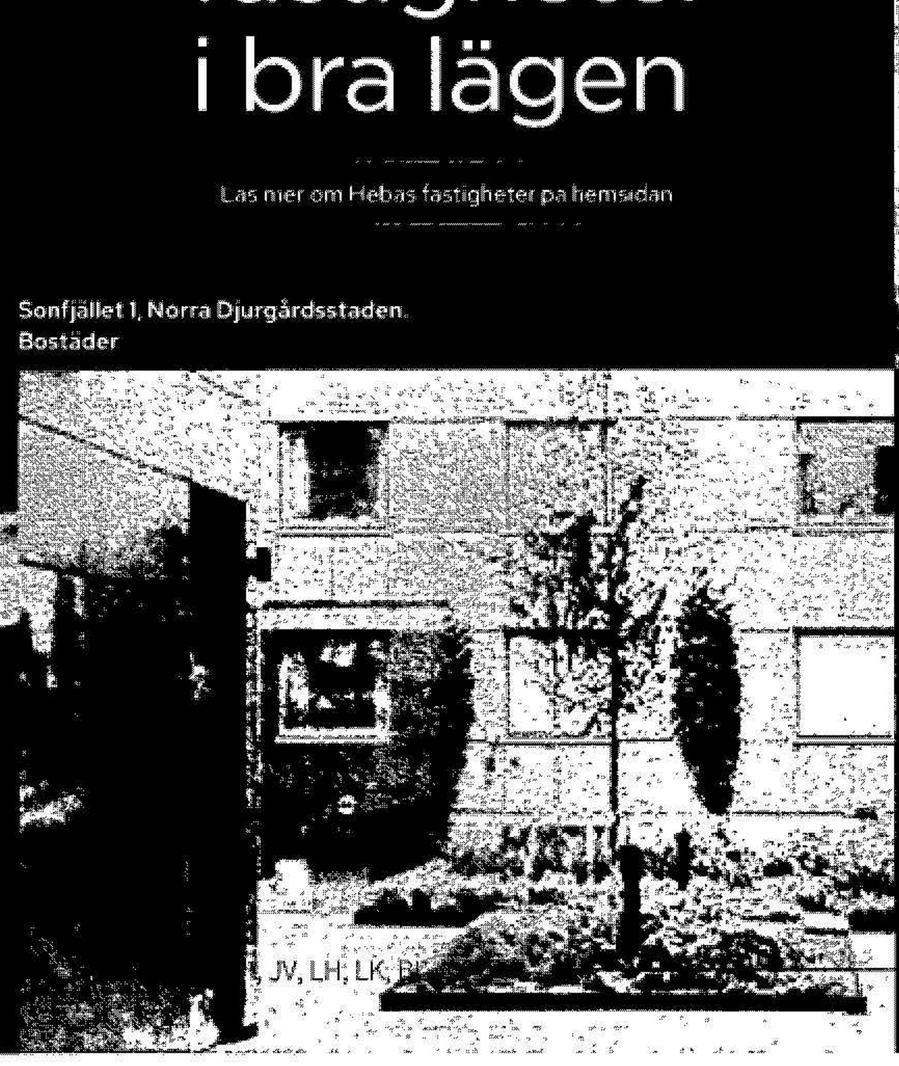
Sötmandeln 2, Hökarängen.
Ungdomsbostäder

Bonden Mindre 8, Södermalm.
Bostäder

Galeasen 4, Lidingö.
Bostäder

Borrsvängen 14, Gubbängen.
Bostäder

Gränby 10:6, Uppsala.
Vård- och omsorgsboende



Sonfjället 1, Norra Djurgårdsstaden.
Bostäder

Näs 7:7, Österåker.
Vård- och omsorgsboende

Från analog till digital. Och vidare in i AI.

Ulrika Thorildsson

Roll: Fastighetschef.
Anställd sedan: 2019.
Tidigare arbetsgivare: Micasa Fastigheter AB, Svenska Bostäder, Ericsson.
Utbildning: Driftingenjör KTH.
Född: 1968

ansaction 0922 555754195395

Att digitalisera fastighetsförvaltningen är en win-win för alla parter: hyresgäster, förvaltare, fastighetsägare och för Moder Jord. Heba har hittills tänkt rätt och gjort rätt. Nu är det dags att ta nästa stora kliv framåt. Fastighetschef Ulrika Thorildsson brinner för att använda digitaliseringens kraft för smart förvaltning som är både effektiv och hållbar.

Fastighetsbranschen brottas med en analog tradition. Heba såg tidigt möjligheterna med digitalisering, men utbudet av smarta helhetslösningar för förvaltning var skralt. Nu tar Heba saken i egna händer och utvecklar en egen helhetslösning där smarta delsystem bidrar med leverans av data.

– En fastighet kan ha ett hundratal datasystem för att klara den ekonomiska och operativa förvaltningen. Vi kallar dem stand alone-system. De levererar bra i sig själva, men vi vill koppla ihop systemen för att få digital överblick av helheten i realtid, säger Ulrika Thorildsson fastighetschef på Heba.

Sedan några år jobbar Heba med digitala tvillingar. En digital tvilling är en virtuell 3D-modell av en fastighet. Ett intensivt arbete har ägt rum för att fylla modellerna med komponenter. Och nu ser vi resultaten. Med en tvilling på skärmen kan fastighetsförvaltaren på distans övervaka byggnader, diagnostisera problem och fatta beslut utan att behöva fysiskt inspektera på plats.

– Vi spar många mil och mycket tid som vi annars lagt i Stockholmstrafiken. Men den stora vinsten är: Proaktivitet. Vi ser i tidigt skede om ett fel inträffar eller om en skada uppstår. På så sätt kan vi ligga steget före och rätta till fel innan de blir märkbara för många. Det gynnar både hyresgästerna och fastigheten, säger Ulrika Thorildsson.

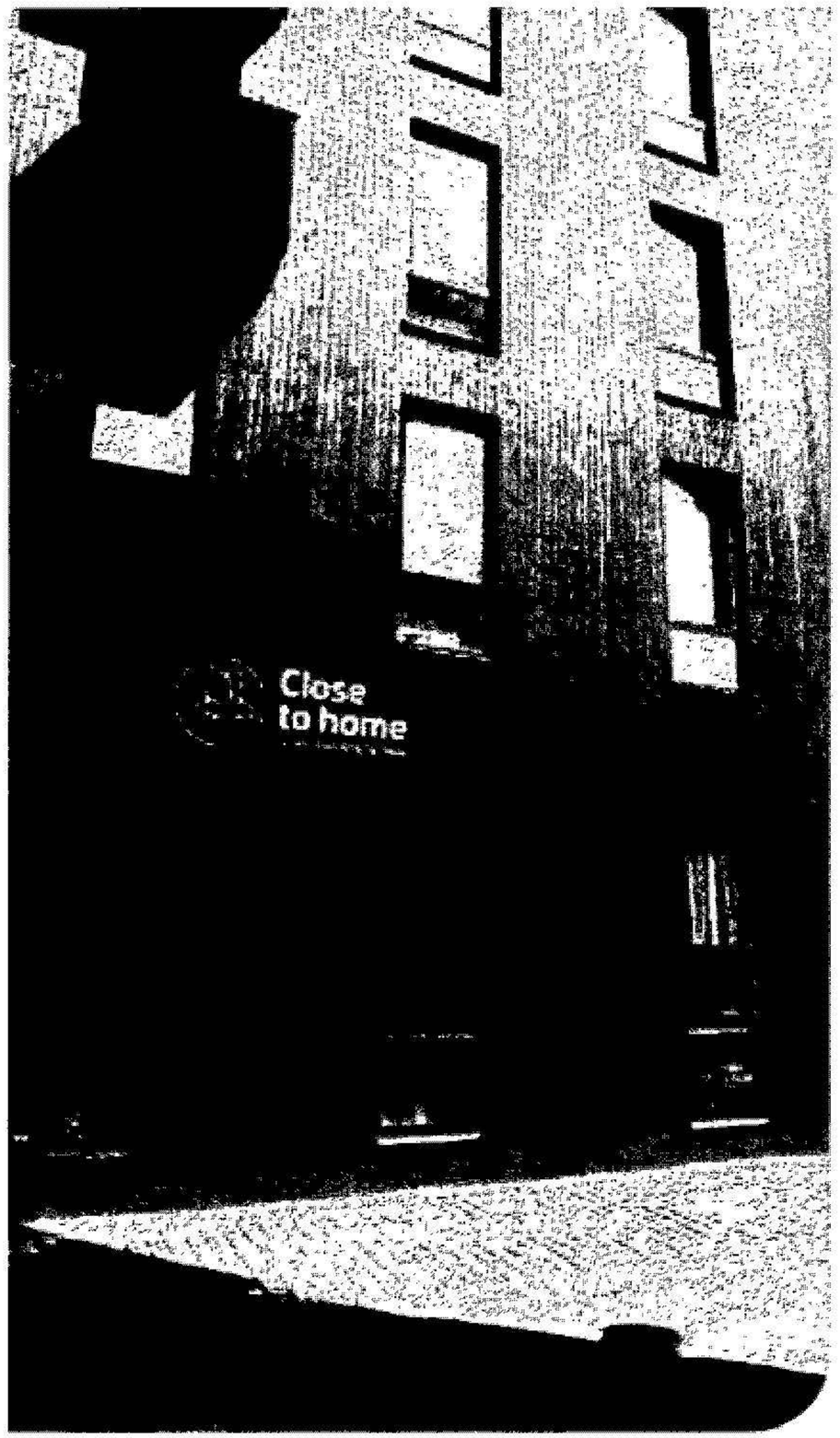
Ett annat system bygger på BI, Business Intelligence, där statistik utgör jämförelsedata i realtid. Fastighetsförvaltaren kan se energianvändning och kostnader för varje fastighet från dag till dag och följa utvecklingen.

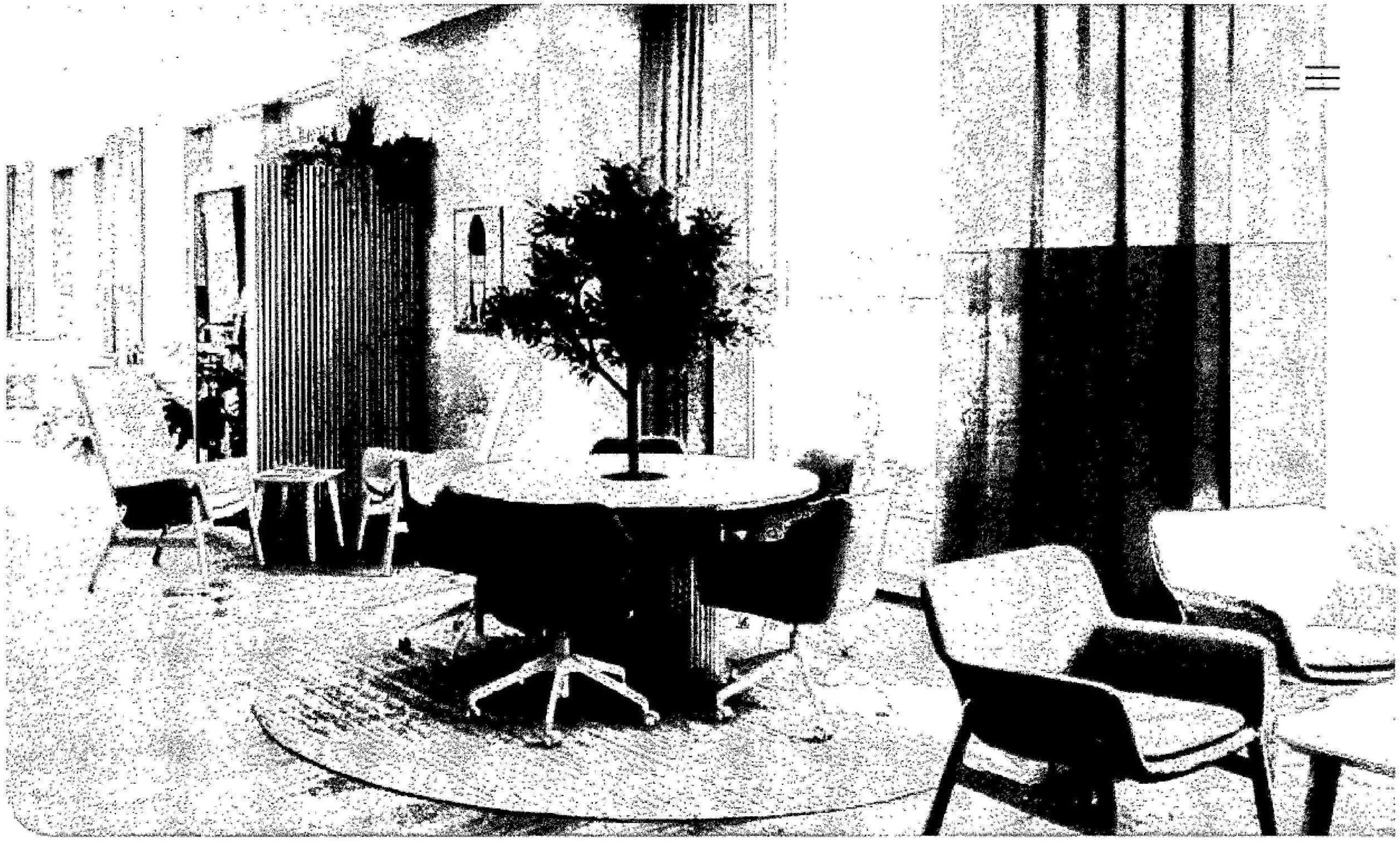
I fastigheterna finns också funktioner i kameror, lampor, låssystem och sensorer av olika slag.

– Det vi sökt och nu funnit är en integrationsplattform där alla system och sensorer kopplas ihop som i ett nav. Vi samlar allt i ett gränssnitt för att få överblick och kontroll i realtid. Vi närmar oss det vi jobbat för under flera år: Smart förvaltning. Under 2024 har en fastighet varit testpilot, säger Ulrika Thorildsson.

Med AI i fastighetsvärlden öppnar sig nya intressanta möjligheter, inte minst med tanke på all den data som Heba har samlat på sig under alla år. All den datan kan sättas ihop i nya kombinationer för att få fram nya sätt att styra och optimera fastigheterna. På så sätt kan man till exempel använda alla elbilar som laddas i fastigheterna till batterireserv om elen skulle slås ut. Eller koppla ihop alla fastigheter och det man lär sig i en fastighet kan man applicera direkt på alla andra fastigheter.

– Fastighetsbranschen går in i en ny digital värld där vi och alla andra har mycket att vinna. Förutom att vi sparar tid och pengar sparar vi på jordens resurser. Och så får vi gladare hyresgäster. Det är inte svårt att motivera varför vi ska ligga bland de främsta i fastighetsbranschen när det gäller digitalisering, säger Ulrika Thorildsson.





Hebas koncept för coworking – Close to home

Sommaren 2024 invigdes Hebas coworking Close to home i Norrtälje Hamn och intresset var stort. Här finns möjlighet att hyra enstaka plats eller ett helt kontor. Under hösten har antalet medlemmar ökat successivt och under 2025 kommer konceptet utvecklas ytterligare. Satsningen är en verksamhetsgren som ger möjlighet att öka fastigheterna intjäningsförmåga.

Läs mer extern länk

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922059

Fastighetsutveckling

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

Tillväxt inom modernt bestånd

Heba skapar tillväxt genom förvärv av bostadsfastigheter och vård- och omsorgsboenden samt nyproduktion genom byggrätter och markanvisningar. Vi har ett modernt fastighetsbestånd, endast 98 lägenheter återstår i vårt renoveringsprogram. Framåt arbetar vi efter en byggmästarstrategi där vi bygger både för att äga och sälja. Egna nyproduktionsprojekt möjliggör för Heba att uppnå en högre avkastning på investeringen samt en produkt som motsvarar Hebas krav på utformning, hållbarhet och förvaltning.

Den totala investeringen för 2024 uppgår till 900 mkr. Under 2024 färdigställde Heba 40 renoverade lägenheter i befintligt bestånd. Under 2024 sålde Heba två helägda fastigheter med kommande renoveringsbehov samt tecknade avtal om försäljning av två fastigheter inom JV-bolag varav en fränträtts under hösten 2024 och den andra planeras fränträdas under juni 2025.

Hög takt i nyproduktion

Nyproduktion är en del av Hebas fastighetsbestånd. Nyproducerade fastigheter ger högre avkastning och har lägre driftkostnad jämfört med äldre fastigheter. Vid utgången av 2024 uppgår Hebas nyproduktionsportfölj till 1 400 lägenheter. 400 lägenheter är i egen regi som befinner sig i olika skeden från detaljplan till produktion. 1000 lägenheter finns i gemensam projektportfölj tillsammans med Åke Sundvall Byggnads AB. Av dessa är 560 hyresbostäder och 440 bostadsrätter. Även dessa befinner sig i olika skeden från detaljplan till produktion.

Strategiska samarbeten

Heba vill skapa värde för ägare och samhälle genom förtroendefulla partnerskap. I samarbetsprojekten ingår en variation av upplåtelseformer och fastigheter av olika karaktär i Stockholm. I projekten finns både hyresbostäder och bostadsrätter. Under 2024 fortsatte arbetet med den gemensamma projektportföljen med Åke Sundvall Byggnads AB i samägda bolag (50/50).

Antal lägenheter i pågående nyproduktioner vid utgången av 2024

1 400

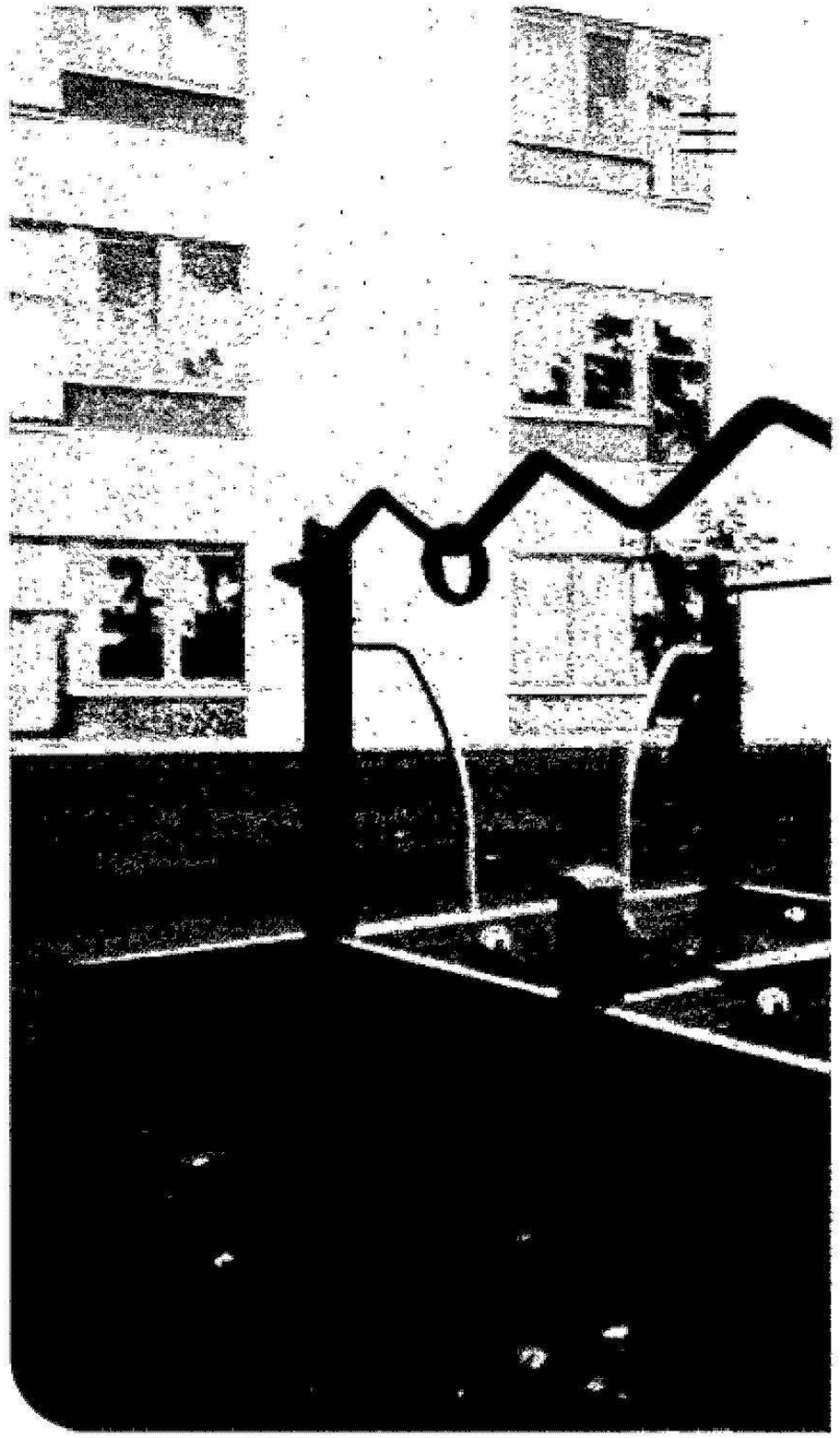
Hebas totala investering under 2024, mkr

900

Antal nyrenoverade lägenheter som Heba färdigställde 2024

40

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH



Vård- och omsorgsboenden: stabil efterfrågan och säkra intäkter

Heba äger och förvaltar en modern portfölj av bostäder och samhällsfastigheter, med inriktning på vård- och omsorgsboenden, i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Fokus är att få en bra mix mellan de båda kategorierna. Samhälls-fastigheter utgör nu 30 procent av Hebas driftnetto. Fastigheten Tärnö 1 i Farsta rymmer ett vård- och omsorgsboende med 76 lägenheter.

Läs mer om Hebas samhällsfastigheter på hemsidan

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Hög takt i renoverings-programmet

Heba har under de senaste tio åren genomfört ett omfattande renoveringsprogram. Vid utgången av 2024 hade 1 440 lägenheter blivit stambytta och renoverade. Nu återstår endast 98 lägenheter. Heba har med renoveringar och förvärv skapat ett modernt bestånd som kan möta behoven flera decennier framåt.

Vid utgången av 2024 hade Heba de senaste tio åren genomfört stambyten och renoverat 1 440 lägenheter. Efter slutförandet av renovering i fastighet Rådsbacken i Huddinge återstår endast 98 lägenheter som bolaget har för avsikt att stambyta och renovera efter 2025. Ambitionen är att under 2029 bli helt klar med hela renoveringsprogrammet.

Fokus på hållbarhet

Genom renoveringarna förlänger vi fastigheternas livslängd och möjliggör att äldre fastigheter 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 där vi alltid gör klimatkalkyler. För att uppnå varaktig klimatneutralitet lägger Heba stort fokus och ansvarstagande på en långsiktig minskning av fastigheternas energianvändning. Genomsnittlig minskning av energiförbrukning i samband med renovering uppgår till 30 procent.

Sedan 2020 har Heba ett miljöprogram som används i alla renoveringsprojekt. Miljöprogrammet säkerställer bland annat en ansvarsfull hantering av avfall och projekten tillämpar endast godkända material enligt byggvarubedömningen i renoveringar. Renoveringarna lever i de flesta fall upp till hållbarhetskraven för grön finansiering, och därför kan renoveringsprojekten finansieras med bland annat gröna lån.

Rådsbacken 12, Huddinge

Kunderna uppskattar renoveringar

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

Renoveringsprojekt – färdigställda 2024 och planerade för start

Fastighetsbeteckning och adress	Byggår	Antal lägenheter	Färdigställande, datum
Rådsbacken 12, hus 9, Huddinge	1960-tal	40	2024
Höken 30, Södermalm	1930-tal	20	2026
Draken 24, Södermalm	1960-tal	78	2029
Totalt		138	

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

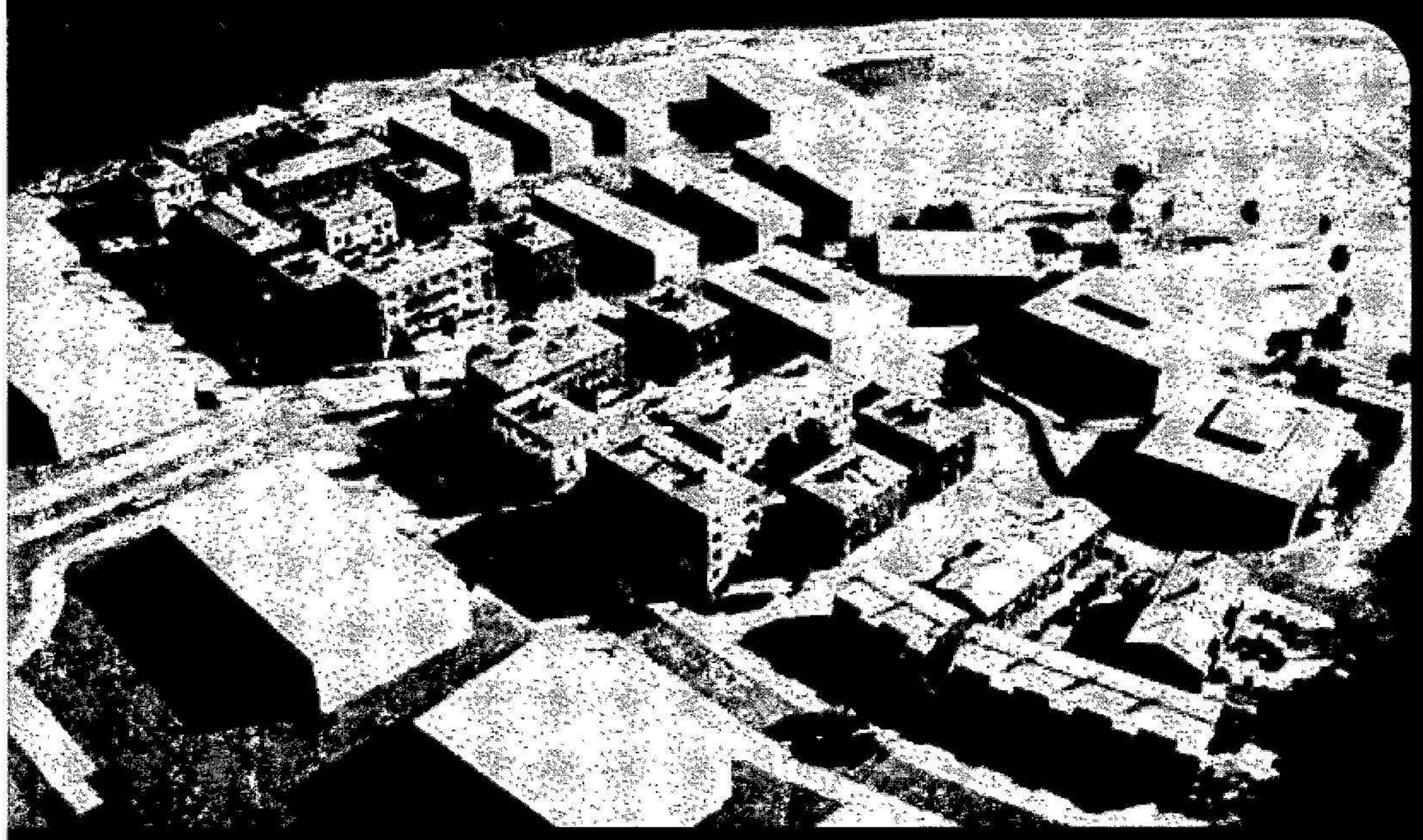
Källberga – en ny stad. På landet.

Här ska finnas hållbara bostäder till rimliga priser. Här ska man kunna bo och arbeta hela dagen, ha barnen i skola, handla på torget och odla sin kolonilott. Här promenerar man eller tar cykeln istället för bilen. Stadsdelen Källberga på landet strax utanför Nynäshamn växer nu fram och Heba är på plats och bygger 128 hyreslägenheter. Fanny Sachs, en av intitativtagarna till stadsdelen, drivs av möjligheterna som finns i att forma en helt ny stad från grunden.

Fanny Sachs

Yrke: Arkitekt
Aktuell: En av idégivarna och drivkrafterna bakom nya stadsdelen Källberga utanför Nynäshamn

"Här ska man kunna vara en del i gemenskapen oavsett om man är gammal eller ung, ensamstående eller en familj."



Idén om en helt ny stadsdel, ja faktiskt en liten stad, kom i kontakterna mellan Nynäshamns kommun och två gårdar med mycket mark i utkanten av den expansiva kommunen. Tillsammans såg man möjligheten att skapa ett område idealiskt nära Nynäshamn och med pendlingsavstånd till Stockholm. Men hur skapar man en helt ny stad "från scratch" på en bit åkermark utanför centralorten? Och inte vilken stad som helst utan en stad i takt med tiden, hållbar, högfungerande och framförallt trivsam?

– När man börjar med ett blankt papper har man enorma möjligheter att forma något verkligen genomtänkt och speciellt. För oss var det i grunden viktigt att skapa ett samhälle och inte enbart en sovstad. Bra gedigna bostäder där människor trivs är givet, och bra samhällsservice bygger engagemang och närhet. Att etablera en skola blev ett sätt att göra Källberga till mer än ett nytt område på en åker. Bland annat det har vi lyckats med, och vi hoppas också kunna locka verksamheter och butiker som hör en liten stad till, säger Fanny Sachs, en av idégivarna och drivkrafterna bakom Källberga.

Idag är det mer eller mindre en självklarhet att hållbarhet är en central del i utvecklingen av ett nytt bostadsområde. I Källberga bygger man in den miljömässiga hållbarheten genom hållbara material och metoder, vilket ligger helt i linje med Hebas policies. Men för Heba är också den sociala hållbarheten viktig.

– Vi har tillsammans med Heba och de andra byggmästarna från början verkligen byggt in social hållbarhet i området. Här ska man känna sig trygg med bra belysning och gemensamma ytor. Här ska man kunna vara en del i gemenskapen oavsett om man är gammal eller ung, ensamstående eller en familj. Men här finns också förutsättningar för att göra saker tillsammans, odla i kolonilotterna, dela på verktyg och redskap, kanske skapa en bilpool, säger Fanny Sachs.

Hebas 128 lägenheter ska vara klara för inflyttning hösten 2026. Lägenheterna är fördelade på 1:or till 5:or och i storlekar mellan 40–100 kvadratmeter. 13 av lägenheterna ligger i trivsamma radhus som passar väl i Källbergas småskalighet. Alla lägenheter har balkong eller egen uteplats. Till kvarteret hör fyra affärslokaler i närhet till det centrala Källberga torg.

– Förutsättningarna i Källberga rimmar väl med vår strategi att erbjuda bostäder för livets olika faser. Vår första etablering i Nynäshamn får dessutom ett attraktivt läge på landet men ändå nära Nynäshamn och med pendlingsmöjlighet till Stockholm. Det ska bli väldigt spännande att få vara med och bidra med vårt kunnande och våra idéer till framväxten av Sveriges nyaste stad", säger Fredrik Hagel, projektchef för Källberga på Heba.

Nyproduktion

Heba utvecklar fastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen – antingen i bolagets egen regi, med samarbetspartners eller tillsammans med externa leverantörer. Under 2024 uppgår Hebas projektportfölj till 1 400 lägenheter belägna i olika geografiska områden. Av dessa utvecklas 1 000 tillsammans med vår samarbetspartner.

Spöksonaten, Axelsberg

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

Filipstadsbacken, Farsta

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

Skridskon, Västertorp

I Västertorp har Heba drivit en detaljplan på en befintlig fastighet för att möjliggöra nyproduktion av 48 lägenheter på egen mark. Detaljplanen har vunnit laga kraft och produktionsstart bedöms kunna ske första halvåret 2025. Den nya fastigheten kommer ligga intill centrumgatan i Västertorp med närhet till service, affärer och tunnelbana. Här ska vi bygga attraktiva bostäder i en hållbar fastighet som kommer miljöcertifieras enligt Svanen.

Källberga, Nynäshamn

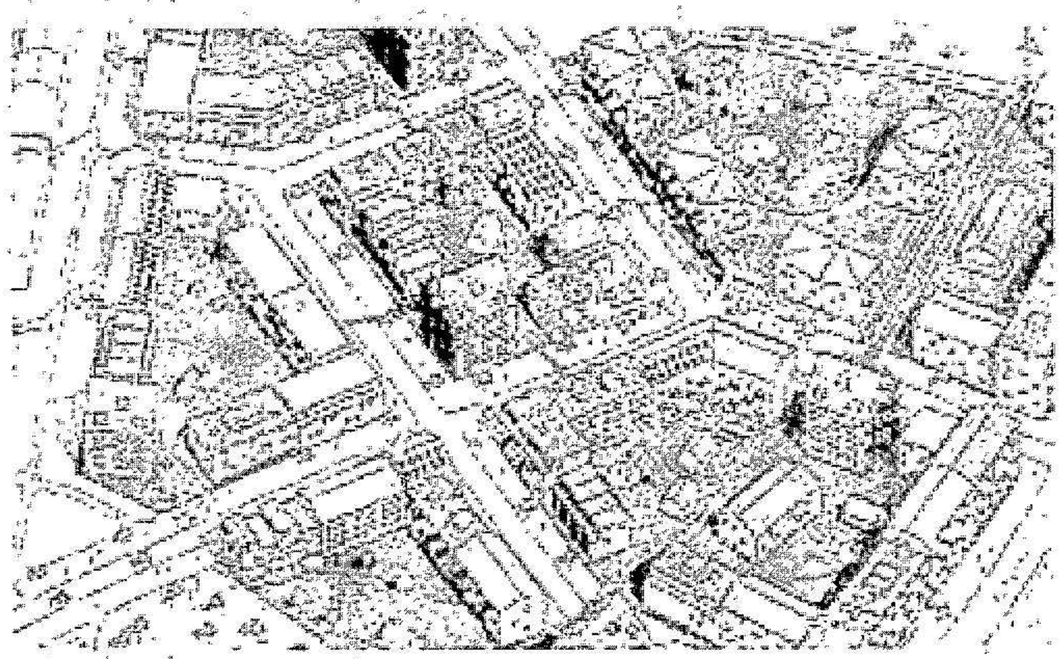
Källberga är ett helt nytt naturnära bostadsområde i Nynäshamns kommun som fullt utbyggt kommer att rymma 600–700 bostäder kring en bykärna med verksamheter, samhällsservice, butiker och förskola. Här finns det småskaliga och naturnära i en spännande och ny form där ekologisk och social hållbarhet står i centrum. Heba har förvärvat Smedjan i Källberga, 128 nyproducerade hyreslägenheter. Byggstart ägde rum hösten 2024 med planerat färdigställande 2026–2027. Uthyrningen startar hösten 2025. Förvärvet är Hebas första etablering i Nynäshamn, i ett attraktivt läge nära centrala Nynäshamn och med pendlingsmöjlighet till Stockholm.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922062

Samarbetsprojekt med Åke Sundvall

Heba vill skapa värde för ägare och samhälle genom förtroendefulla partnerskap. Under 2024 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.

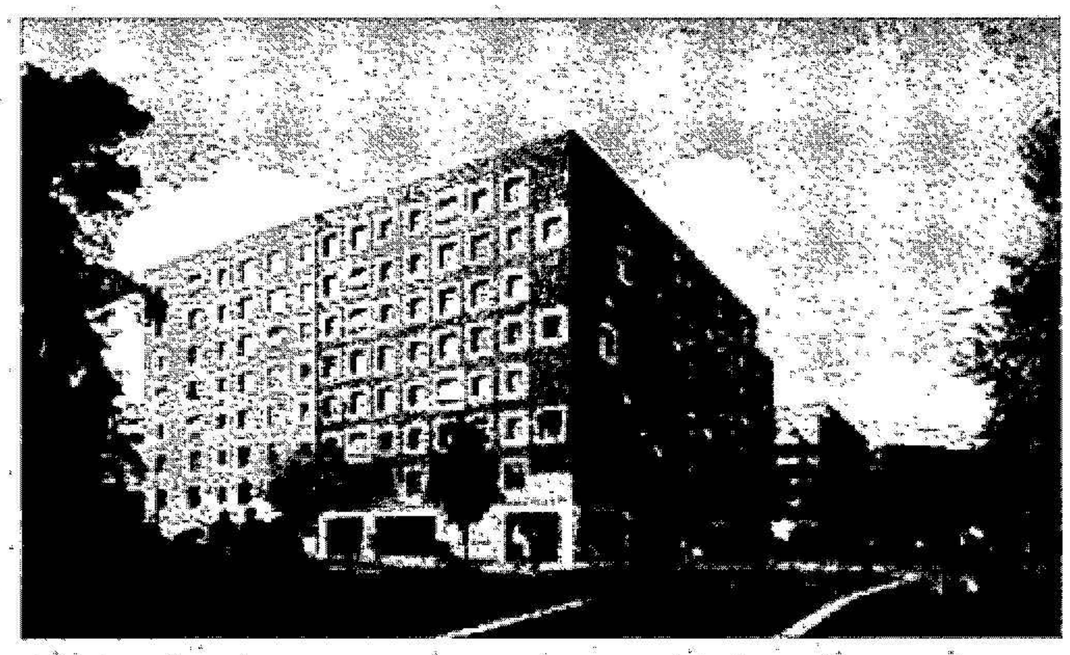


Skärgårdsskogen, Skarpnäck

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

Stora Sköndal

I Stora Sköndal i södra Stockholm börjar en ny stadsdel växa fram. Heba och Åke Sundvall kommer via ett samägt bolag driva och äga ett projekt om cirka 600 bostäder i den nya stadsdelen. Av dessa bostäder är cirka 260 hyresrätter och 340 bostadsrätter. Projektet är del av den andra etappen i utvecklingen av Framtidens Stora Sköndal, som innefattar totalt cirka 1 400 bostäder. Detaljplanen väntas vinna laga kraft första halvåret 2025. När Stora Sköndal står klar runt 2035 ska stadsdelen rymma cirka 4 500 bostäder och 1 500 arbetsplatser. Stadsdelen utformas utifrån en idé om social hållbarhet där inkludering, variation och närhet till grönska och vatten står i centrum. Det ska bli en stadsdel byggd för möten och gemenskap, med varierad arkitektur, ett starkt fokus på miljömässig hållbarhet och där ny teknik används för att skapa livskvalitet. Projektet går helt i linje med Hebas vision, att vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer.



Vårbergstoppen

I Vårbergstoppens park genomför Stockholms stad en stor upprustning i syfte att skapa en stadspark med något för alla. I Vårbergstoppen kommer Heba i ett samarbete med Åke Sundvall uppföra ett storgårdskvarter med lummiga bostadsgårdar som omringar en allmän naturkulle i mitten. Projektet är uppdelat i två bostadsfastigheter, Viggholmen 1 och Loholmen 1. Totalt rymmer fastigheterna cirka 300 hyreslägenheter i varierande storlek. För Heba har nyckelord i planerandet av bostäderna varit att de ska vara prisvärda, miljömässigt hållbara och socialt hållbara. Fastigheterna kommer att Svanenmärkas och beräknas stå klara under 2024 och 2025. Under mars 2024 tecknades avtal om överlåtelse av det med Åke Sundvall Byggnads AB gemensamägda projektet. Affären genomförs som en bolagsaffär och frånträde avseende den första fastigheten har skett under september 2024 och den andra planeras frånträdas juni 2025.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Risker

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

Strategiska risker

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

Operativa risker

Risk	Hantering
Hyresintäkter 76 procent av Hebas hyresintäkter kommer från bostadshyresgäster. Stockholmsregionen och Mälardalen svarar för koncernens samtliga hyresintäkter. Eftersom hyresnivån förhåller sig till den förhandlade bruksvärdeshyran påverkas Hebas intäkter till stor del av dessa hyresförhandlingar.	Heba arbetar för en mer konsekvent hyressättning som bättre motsvarar hyresgästernas värderingar och preferenser. Heba har som strategi att finnas i attraktiva lägen där stor efterfrågan av hyresrätter finns, vilket gör att vi på sikt kan förbättra hyresnivån. Med en effektiv uthyrning i egen regi minskar risken för vakanser. Med ett snart helrenoverat eller nybyggt bestånd med nyförhandlade hyror ökar hyresintäkterna.
Vakanser Heba ägde vid årsskiftet 2024/2025 14 samhällsfastigheter och är i övrigt ett renodlat bostadsbolag med ett homogent fastighetsbestånd. En hög vakansgrad på bostäder skulle därför påverka Hebas resultat negativt.	Efterfrågan på hyresbostäder i Stockholmsregionen är väldigt hög och bedöms vara fortsatt hög inom överskådlig framtid. Heba har en fortsatt mycket låg vakansgrad, 0,06 procent för bostäder och 0,48 procent för lokaler. Samhällsfastigheterna är uthyrda på 15- och 20-åriga hyresavtal till Stockholms stad och välrenommerade äldrevårdsföretag.
Fastighetskostnader Hebas enskilt största driftkostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmenätet. Värmekostnaderna utgör ungefär 13 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 fjärrövervakade driftundercentraler. Heba arbetar kontinuerligt med att reducera energianvändningen i fastigheterna bland annat genom effektiva energiinvesteringar och optimering av tekniska installationer. Bolaget genomför även installation av alternativa energikällor såsom solcellsanläggningar i kombination med bergvärme. Totalt elva fastigheter använder bergvärme som huvudsaklig värmekälla.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922063

Finansiella risker

Risk	Hantering
Finansieringskostnader Ökade finansieringskostnader utgör risken för negativ påverkan på bolagets finansiella ställning till följd av förändrade marknadsförutsättningar, så som stigande marknadsräntor eller försämrade förutsättningar på kapitalmarknaden. Hebas exponering mot kreditmarknaden uppgick per årsskiftet 2024/2025 till 6 076,9 mkr vilket motsvarar en belåningsgrad om 44,7 procent av fastigheternas marknadsvärde.	Hebas finanspolicy reglerar hur finansiella risker ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Heba driver ett aktivt arbete för att reducera bolagets ränterisk och skapa en jämn förfallostruktur i skuldportföljen. Detta genom räntesäkring på derivatmarknaden, användning av diversifierade finansieringskällor samt genom att utöka bolagets gröna finansiering. Löpande uppföljning genomförs av företagsledning, finanskommitté och styrelse. Finansieringskostnaden ligger på 2,8 procent, räntebindningstiden på 3,1 år och räntetäckningsgraden är 2,3 gånger. Heba har en long-term issuer credit rating med betyget BBB, Stable outlook, av Nordic Credit Rating.

Hållbarhetsrisker

Risk	Hantering
Medarbetare Medarbetarna är bolagets viktigaste tillgång. På Heba ska medarbetarna må bra och trivas på jobbet. Skulle Heba tappa i attraktionskraft som arbetsgivare och därmed få svårigheter att rekrytera, behålla och utveckla medarbetare skulle, det kunna ge stora negativa följder för verksamheten.	Hebas uppförandekod är baserad på bolagets kärnvärden och ger tydliga riktlinjer för hur verksamheten ska bedrivas. Varje medarbetare har en individuell utbildningsplan för att kunna utvecklas tillsammans med bolaget, planen följs upp vid det årliga medarbetarsamtalet. Sedan 2022 har Heba ett internt utbildningsprogram som säkerställer kunskapsutveckling. Medarbetarundersökningar genomförs vartannat år och fångar upp förbättringspunkter. Resultatet från 2023 uppgick till 4,1 (4,4) i en 5-gradig skala. Ny undersökning kommer genomföras under 2025.
Kundnöjdhet Heba ska vara närvarande och tillgängliga för hyresgästerna. Att vara hyresgäst hos Heba innebär en trygg och trivsam bostad och att få hjälp när det behövs. Stort missnöje hos hyresgästerna skulle skada Hebas varumärke och leda till hög omsättning.	Heba strävar efter att vara tillgängliga och närvarande för att hyresgästerna ska känna sig trygga i sina hem samt få snabb återkoppling och hjälp när det behövs. Tillsammans med hyresgästerna skapas initiativ som trygghetsvandringar och främjar miljöengagemang. Heba utför kundenkäter vartannat år eller sex månader efter ett renoveringsprojekt och nyproduktion. Samtliga fastigheter med ett trygghetsindex under 80 procent har en dokumenterad åtgärdsplan. Serviceindex för undersökningen 2023 uppgick till 85,7 procent (85,0 procent). Ny undersökning kommer genomföras under 2025.
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, förutom störningar i Hebas verksamhet, allvarliga konsekvenser för individer.	Hebas hållbarhetspolicy säkerställer och ligger till grund för att bolagets verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt. Alla medarbetare utbildas årligen i bolagets uppförandekod tillsammans med antikorruption- och hållbarhetspolicy. Heba tillämpar Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer och genomför revisioner för att säkerställa att leverantörer och underleverantörer agerar etiskt korrekt. För att upptäcka oegentligheter finns en visselblåsarfunktion som sköts av en tredje part.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Hållbarhetsrisker, forts.

Risk	Hantering
Miljörisker kopplade till nyproduktion När Heba bygger nytt ska bygget liksom byggnaden vara anpassade till framtidens klimat- och miljöbehov, vilket behöver säkerställas. Utan kontroll på hur bolagets nyproduktion belastar klimatet kommer bolaget varken klara av nutida eller framtida krav.	All nyproduktion ska miljöcertifieras enligt miljöbyggnad silver eller bedömd motsvarande nivå och ha en energianvändning 20 procent under rådande BBR-krav. Material som används måste väljas utifrån ett hållbarhetsperspektiv och vara godkända enligt Byggvarubedömningen, eller utifrån bolagets egen Hebastandard med godkända produkter. Varje nytt projekt ska från år 2025 ha en halverad klimatpåverkan från byggprocessen, utifrån rådande referensvärde framtaget av Boverket. Vid varje projekt ska en extern miljöcontroller granska att Heba följer miljöprogram och de krav som ställs. Genom att öka förståelsen för hur den indirekta klimatpåverkan ser ut, ska bolaget agera och hantera brister och möjligheter som uppstår.
Miljörisker kopplade till renoveringsprogram Hebas fastigheter som renoveras är mellan 50–70 år gamla och kräver åtgärder för att kunna fungera väl. Bolaget behöver renovera med hänsyn till framtiden. Heba behöver beakta hur material och metoder som används idag kan visa sig vara undermåliga framöver. I annat fall finns en risk att fastigheterna inte uppnår framtidens energikrav eller intressenternas önskemål och behov.	När Heba renoverar saneras fastigheten på gamla inbyggda miljöskulder. Liksom vid nyproduktion finns en extern miljöcontroller och ett miljöprogram under hela projektet som kvalitetssäkrar arbetet. Inför varje renovering genomförs en återbruksinventering för att minimera avfall och spara resurser. Heba analyserar och sorterar det avfall som uppstår och följer upp med rapporter varje kvartal. Målet är att allt material som kan återvinnas, ska göra det. De nya produkterna i husen är godkända enligt Byggvarubedömningen eller följer Hebastandard. Heba genomför åtgärder som förbättrar energiprestandan såsom fönsterbyten, tilläggsisolering och byte av ventilationsaggregat, beslut som ska tas tillsammans med beaktning av produkternas klimatpåverkan.

Risk	Hantering
Miljörisker kopplade till förvaltning Det dagliga förvaltningsarbetet med fastigheterna medför situationer som på olika sätt kan påverka människa och miljö. Heba behöver vara medveten om hur bolaget kontrollerar och hanterar miljörisker som uppstår i det dagliga arbetet hos förvaltningsteamen.	Genom ett strukturerat arbete med rutiner och egenkontroller kontrolleras och följs förvaltningsrutinerna upp. Varje fastighet har en egen förvaltningsplan med en kartläggning av inbyggda miljöskulder. Förvaltningens största post är energianvändning, vilken fjärrstyrs för att ständigt optimera energiprestandan. Heba utvecklar hyresgästernas möjligheter att källsortera och hur bolaget som fastighetsägare kan skapa incitament för att materialåtervinna mer, inte minst plasten. Varje år har Heba som ambition att starta två projekt med installation av energikällor med förnybar energi såsom bergvärme i kombination med solceller.
Risker kopplade till klimatförändringar Då klimatet förändras föreligger risker för ökade energikostnader till följd av ökade skatter och ökade verksamhetskostnader kopplade till regleringar, skatter eller utsläpp samt ökade vattenkostnader. Fysiska risker för fastigheter som ligger i områden där vattennivåerna bedöms höjas och där ökade regnmängder resulterar i att fastigheter blir temporärt obrukbara. Det varmare klimatet innebär ökat behov av kylmedia, vilket både blir en initial investering och löpande högre energikostnader.	Fastighetsbeståndet analyseras årligen utifrån olika klimatscenarier, med hjälp av Länsstyrelsens kartunderlag för klimatanpassning och underlag från Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) samt MSB. De fysiska klimatriskerna bedöms både kort- och långsiktigt för att säkerställa att rätt anpassningar planeras och utförs i tid. Övergripande hållbarhetsmål och klimatrelaterade frågor återfinns i det strategiska arbetet likväl som i det dagliga och är integrerat i verksamheten, till exempel med åtgärder i fastighetsplanen. Analys och målsättning genomförs på kort och lång sikt och följs upp av ledning och styrelse minst en gång per kvartal. Se vidare underlag i tabell på sidan 61.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922064

Klimatförändringar

Risk		Kategori	Modell och måttenhet	Finansiell påverkan
Omställningsrisker	**Ökade energikostnader**	Kostnader	Total energianvändning (värme, kyla och fastighetsel) uttryckt i GWh, mkr per år.	Energianvändningen 2024 uppgick till 23 GWh motsvarande en kostnad om 39 mkr.
		Kostnader	Förändrade energikostnader till följd av ökade energipriser med 0,5 kr/kWh. Beräkning utgår från 2024 års energianvändning och mkr/år.	Prisökning om 0,5 kr/kWh skulle resultera i ökad energikostnad om 12 mkr.
		Tillgångar/ Skulder	Investeringar kopplade till att minska energianvändningen och öka andelen förnybar energi.	Under 2024 investerades 300 tkr i anläggningar för förnybar energi. Den beräknade besparingen för de fastigheter med system för förnybar energi uppgår till 60 procent reduktion årligen. Inom Hebas bestånd har 10 fastigheter bergvärme, varav 2 kombinerat med solceller samt 3 fastigheter med solceller.
	Ökade kostnader kopplade till regleringar, skatter eller utsläpp	Kostnader	Ökade kostnader för klimatkompensation, baserat på 2024 års kompenserade utsläpp i scope 1 och scope 2.	Om priset för klimatkompensation uppgår till 1500 kr/ton motsvarar det en kostnad om 858 tkr.
		Kostnader	Ökade kostnader för byggmaterial om klimatkompensation läggs på inköpspris. 2024 års klimatpåverkan från byggmaterial.	Om priset på klimatkompensation uppgår till 1500 kr/ton motsvarar det omkring 600 tkr. för klimatpåverkan av byggvaror.
	Ökade vattenkostnader	Kostnader	Total vattenförbrukning under 2024 där pris på vatten antas öka med 50 procent per m^3/år.	Under året uppgick vattenförbrukningen till 300 000 m^3, motsvarande en kostnad på 12,5 mkr. Prisökningen skulle innebära ökade vattenkostnader om 6 mkr.

Risk		Kategori	Modell och måttenhet	Finansiell påverkan
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 2024.	Utfall från analys av hela beståndet. Fyra fastigheter har identifierats där det föreligger risk vid mycket förhöjda vattennivåer. Motsvarar årliga intäkter om 77 mkr, 14 procent av de totala hyresintäkterna 2024.
	Varmare klimat innebär ökat energibehov kopplat till köldmedia	Tillgångar/ Skulder	Behovet av köldmedia ökar, vilket innebär en initial investering för installation samt en årlig kostnadsökning för energi.	Ett av våra vård- omsorgsboenden som förvärvades under 2024 har ett identifierat behov av köldmedia, motsvarar en investering om 1 mkr och ökade energikostnader om 20 tkr/år.
	Ökade regnmängder resulterar i att fastigheter blir temporärt obrukbara	Intäkter	Intäktsbortfall för tomställda lägenheter och lokaler.	Utifrån analys av beståndet föreligger en förhöjd risk hos en fastighet. Intäktsbortfall vid tomställning bedöms till 2,6 mkr.
		Kostnader	Kostnader för reparationer ökar, till följd av ökade vattenmängder.	Utifrån analys av beståndet föreligger en förhöjd risk hos en fastighet. Kostnaden för reparation bedöms till 8 mkr.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Värdering av fastighetsbeståndet

Värderingen av fastigheter i Hebas fastighetsbestånd per 2024-12-31 har utförts av auktoriserade fastighetsvärderare inom Savills Sweden AB och Novier Property Advisors AB.

Transaktionsmarknaden

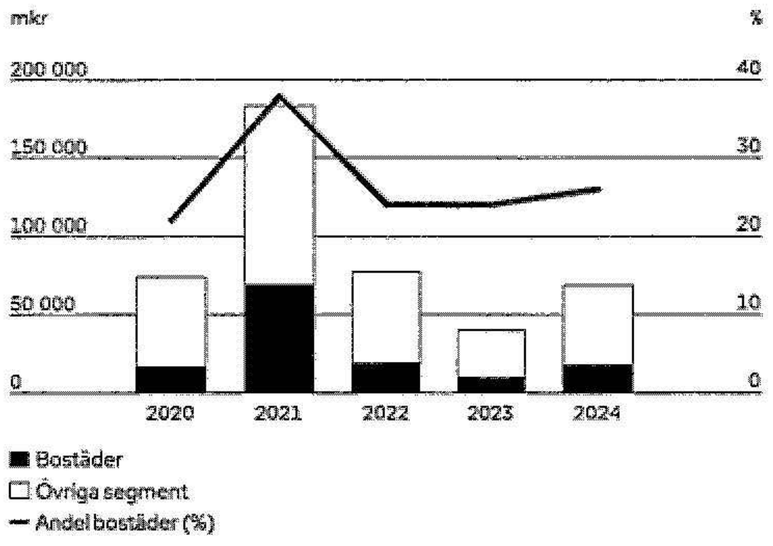
Hebas fastighetsbestånd är huvudsakligen lokaliserat till Storstockholmsområdet. Transaktionsvolymen för bostadsfastigheter inom Storstockholm uppgick under 2024 till cirka 17,6 miljarder kronor. Detta är en ökning med cirka 80 procent jämfört med året före. Snittet för de senaste tio åren ligger på cirka 20,7 miljarder.

De senaste fem åren har volymen för bostadsfastigheter varierat mellan 9,8–69,3 miljarder vilket motsvarar 22–38 procent av den totala transaktionsvolymen inom området. Intresset för segmentet har varit stort och utbudet har under ett flertal år haft svårt att svara upp mot intresset från investerare. Under 2022 och 2023 bromsades dock transaktionsmarknaden för bostadsfastigheter upp kraftigt som en följd av ett högre kostnads- och ränteläge och en allmän osäkerhet kring de framtida omvärldsförutsättningarna. Den ökade transaktionsvolymen under 2024 är ett tydligt tecken på att marknaden nu återhämtar sig och går in i ett mer normaliserat tillstånd. Även om betydande geopolitisk osäkerhet fortfarande kvarstår så har möjligheterna till och villkoren för finansiering stabiliserats och avsevärt förbättrats.

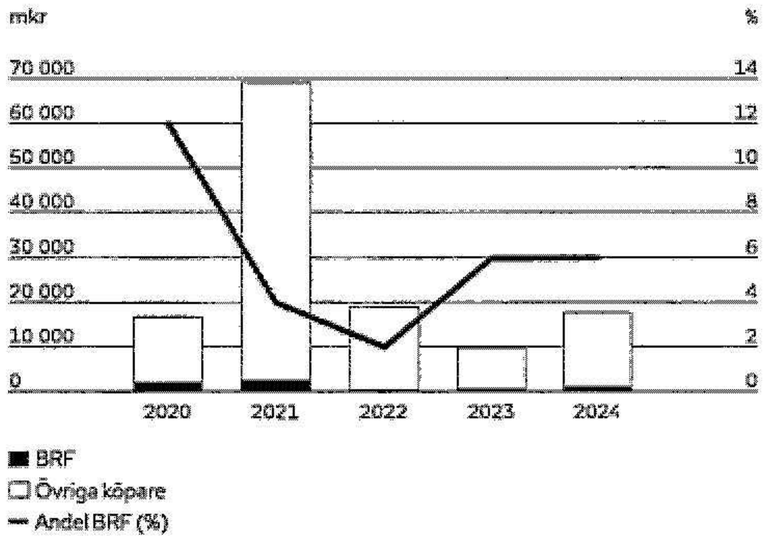
Höga priser på bostadsrättsmarknaden och boendes önskemål om att själva kunna påverka sin boendeekonomi- och miljö ger incitament för boende i hyresfastigheter att bilda bostadsrättsföreningar och förvärva de fastigheter där de bor. Bostadsrättsföreningars förvärvsbeslut skiljer sig från andra investerares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

Inom Storstockholmsområdet svarade bostadsrättsföreningar under 2024 för drygt en miljard av segmentets totala volym om 17,6 miljarder vilket

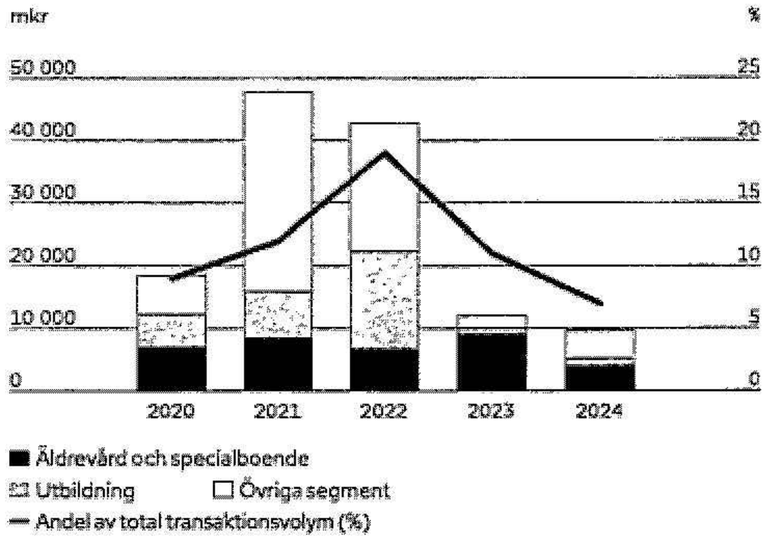
Transaktionsvolym Storstockholm



Transaktionsvolym Storstockholm
Bostadsfastigheter – per typ av köpare

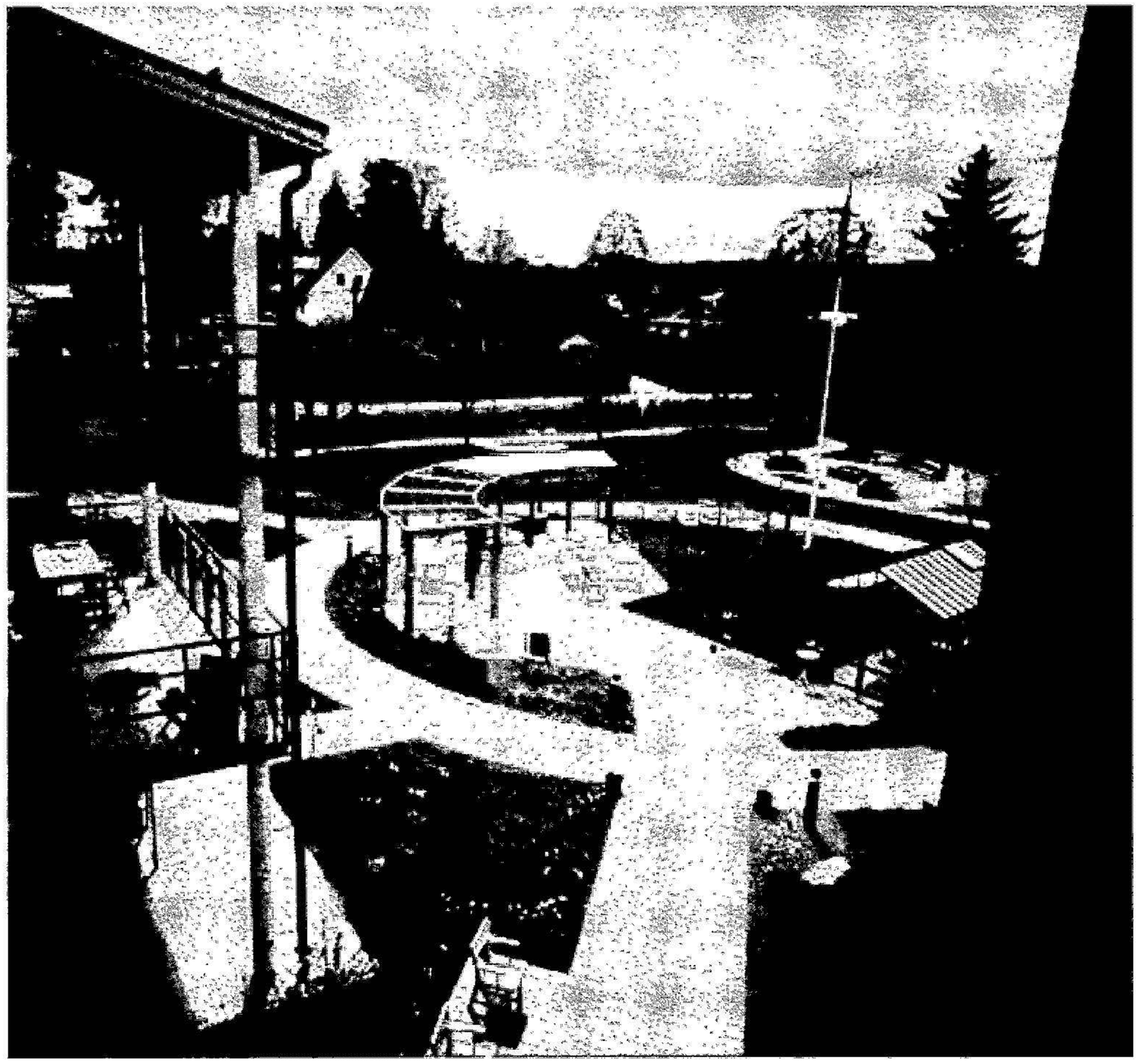


Transaktionsvolym samhällsfastigheter Sverige



Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

20250729220065



Svänghjulet 4, Täby

motsvarar cirka sex procent. Andelen är på samma nivå som föregående år men är låg i ett historiskt perspektiv. Under senaste tioårsperioden har andelen varierat mellan 2–48 procent med ett snitt om cirka 16 procent. Den långsiktiga trenden visar dock på en minskande andel av transaktionsvolymen för bostadsrättsföreningar.

Andrahandsmarknaden för bostadsrätter har stabiliserats under 2024 och i Stockholmsområdet har priserna ökat med cirka 7 procent under helåret 2024 även om priserna i december 2024 sjönk med 1,5 procent. Transaktionsvolymen för ombildningsaffärer om en dryg miljard är en fördubbling jämfört med 2023 och tre gånger så hög jämfört med bottennoteringen 2022 om cirka 350 Mkr. Det kan dock konstateras att de affärer som görs sker på nya och lägre nivåer jämfört med hur läget var för några år sedan. Det får tolkas som att det nya ränteläget och regler om amorteringskrav, kombinerat med en osäkrare prisutveckling på andrahandsmarknaden, begränsar vad föreningarna är beredda att betala vid ombildningsprocesser. Mot bakgrund av detta bedömer Savills att värdet för bostadsfastigheter, även med attraktiva ombildningslägen, i dagsläget huvudsakligen styrs av betalningsviljan hos investerare snarare än betalningsförmågan hos en bostadsrättsförening.

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

Transaktionsvolymerna inom segmentet har successivt vuxit under flera år drivet av de rådande marknadsförutsättningarna och segmentets gynnsamma riskprofil. En markant ökning i volym kunde ses åren 2021 och 2022 med nivåer på cirka 48 respektive 43 miljarder för att under de senaste två åren falla tillbaka. Under 2023 uppgick transaktionsvolymen till cirka 12 miljarder kronor och under 2024 minskade den ytterligare till cirka 9,6 miljarder. Drygt hälften av volymen 2023 kommer dock från två större strukturaffärer. Samhällsfastigheternas andel av den totala transaktionsvolymen i Sverige uppgick till cirka 7 procent 2024. Av de olika verksamhetstyperna inom segmentet har äldre- och specialboenden klart störst andel under året med cirka 46 procent följt av kontorsfastigheter med offentliga hyresgäster 21 procent och fastigheter nyttjade för utbildning vilka svarar för cirka 16 procent av segmentets totala transaktionsvolym.

Storstockholmsområdets andel under 2024 uppgår till cirka 44 procent av segmentets totala transaktionsvolym. Det är betydligt högre än året före då andelen var cirka 8 procent och även högre än Storstockholmsområdets genomsnittliga andel under senaste 5-årsperioden som är cirka 37 procent. De få transaktioner som gjorts inom segmentet under 2024 tyder på att avkastningskraven höjts inom segmentet. Savills bedömer att avkastningskrav för attraktiva objekt med äldreboenden i Storstockholmsområdet ligger runt 4,15–4,75 procent.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Marknadsvärdering

Savills Sweden AB och Novier Property Advisors AB har på uppdrag av Heba värderat 24 respektive 34 fastigheter i koncernens fastighetsbestånd. Koncernens samtliga fastigheter, exklusive en projektfastighet i tidigt skede och en tillträdd ny fastighet, har externvärderats och där med hälften av fastigheterna av vardera värderingsbolagen. Två fastigheter har värderats av bägge värderingsbolagen och det redovisade värdet är ett genomsnitt av dessa värderingar.

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

Värderingsunderlag

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

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

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

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

Värderingsmetod

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

Till huvudmetod för de individuella värderingarna har s k kassaflödeskalkyler används. I kalkylerna nuvärdesberäknas bedömda framtida driftnetton och behov av investeringar. Vid denna beräkning tas hänsyn till varje objekts faktiska hyres- och kostnadsnivåer, vakanser o.s.v. för att sedan jämföra och eventuellt korrigera dessa mot marknadsmässiga nivåer och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto och investeringar under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. I regel har nuvärdet av restvärdet och nuvärdesumman av

Bonden Mindre 8, Södermalm

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

kalkylens driftnetton beräknats med en kalkylränta som har bedömts genom att inflationsanpassa det av värderaren bedömda direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet bedöms genom att studera försäljningar av liknande objekt i kombination av analyser av bostadsrättsmarknaden samt kunskap om marknadens aktörer.

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

Antaganden

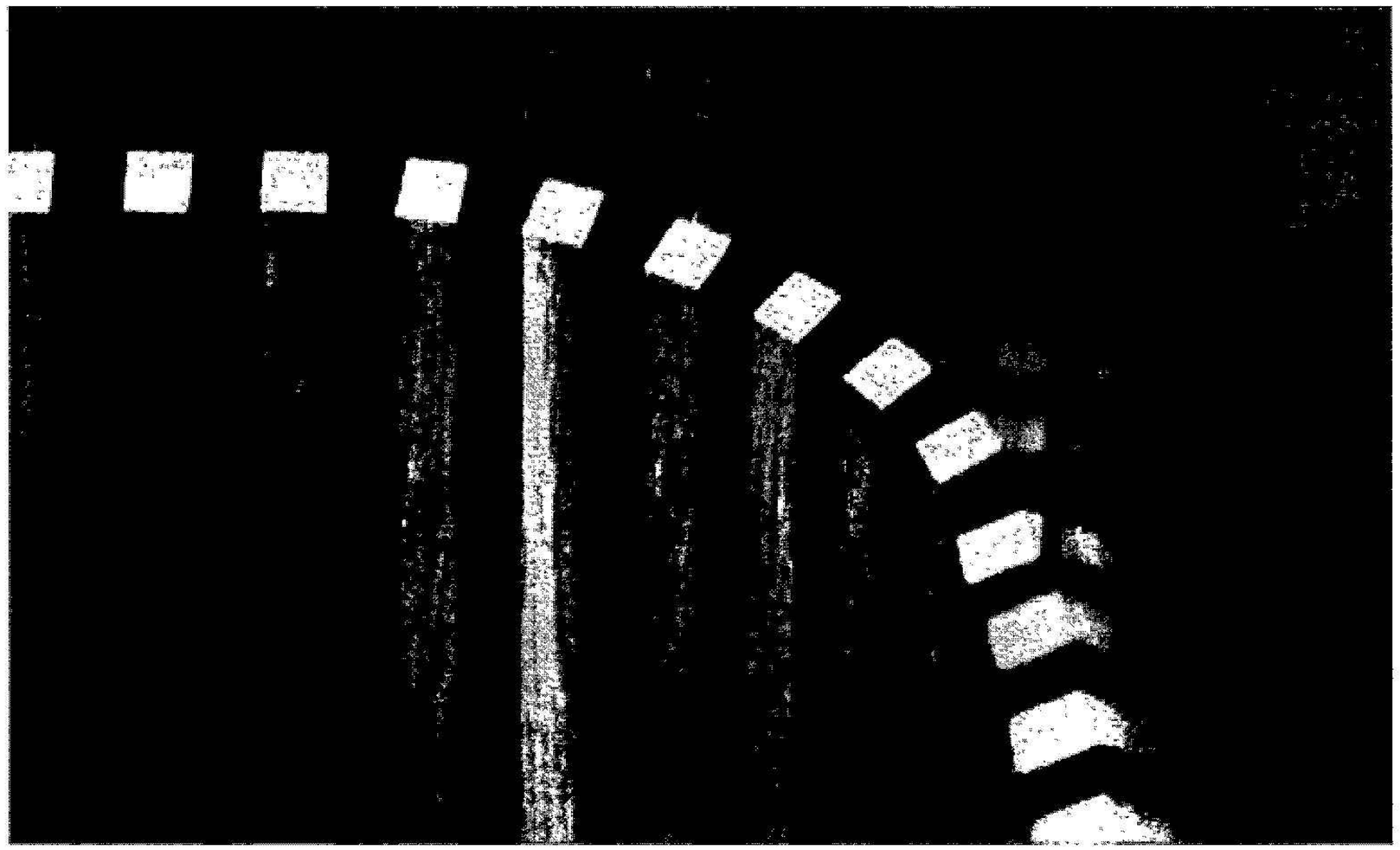
Följande antaganden och bedömningar har använts vid de enskilda värderingarna:

- Inflationstakten har av värderingsbolagen bedömts till 1,0 respektive 2,0 procent för år 2025 och 2 procent per år för resterande kalkylperiod.
- För de bostadsfastigheter som ej har egensatt hyra var hyreshöjningen för 2025 endast känd för två fastigheter vid värderingstillfället. För de fall där hyreshöjningen var känd har värderarna erhållit uppgifter från Heba. För fastigheter där hyreshöjningen inte var känd har Novier räknat upp hyrorna med 2,25 till 4,5 procent för 2025. För åren därefter antas hyresutvecklingen följa inflationen. Savills har antagit en bedömd hyreshöjning för 2025 om 3,0 till 5,0 procent och 2,0 till 3,5 procent för 2026. Under resterande del av kalkylperioden bedöms hyresutvecklingen följa inflationen. För fastigheter med flerårsöverenskommelser för bostäder s.k. egensatt hyra dvs. hyror som ej förhandlats med hyresgästföreningen utan direkt med de enskilda hyresgästerna har värderarna gjort en bedömning av hyresutvecklingen.
- För lokaler har den framtida hyresutvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyrorna efter aktuell löptids slut anpassas till bedömd marknadshyra. För vakanta lokaler har värderaren bedömt rimlig marknadshyra.
- Långsiktig ekonomisk vakansgrad varierar inom beståndet mellan 0,1 till 5,0 procent med ett snitt på 1,1 procent.

Kalkylränta och direktavkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I de externa värderingarna används en kalkylränta från 3,8 till 6,8 procent med ett snitt på 5,5 procent och ett direktavkastningskrav från 1,8 till 4,9 procent med ett snitt på 3,6 procent.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet av de av Savills Sweden AB och Novier Property Advisors AB värderade fastigheterna i Heba-koncernens fastighetsbestånd uppgår till 13 291 784 tkr. Två av fastigheterna har värderats av båda värderingsbolagen ovan och det redovisade värdet för dessa två fastigheter är ett genomsnitt av de nämnda värderingarna. Marknadsvärdet inklusive internt värderad projektfastighet och en ny tillträdd fastighet uppgår till 13 589 186 tkr.



Bonden Mindre 8, Södermalm

Känslighetsanalys

			Värdeförändring bostäder		Värdeförändring samhällsfastigheter	
Parameter	enhet	antal	tkr	%	tkr	%
Kalkylränta	%-enheter	0,5	-361 971	-3,5%	-120 551	-4,1%
Kalkylränta	%-enheter	-0,5	381 105	3,7%	127 953	4,3%
Direktavkastningskrav	%-enheter	0,5	-1 181 511	-11,5%	-246 616	-8,3%
Direktavkastningskrav	%-enheter	-0,5	1 661 631	16,1%	310 744	10,5%
Hyresvärde	%	2	253 731	2,5%	57 496	1,9%
Hyresvärde	%	-2	-251 731	-2,4%	-55 496	-1,9%
Drift- och underhållskostnad	%	10	-291 118	-2,8%	-31 952	-1,1%
Drift- och underhållskostnad	%	-10	294 123	2,9%	32 952	1,1%

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Hebas aktie

Aktiekapitalet per den 31 december 2024 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 15 581 640 A-aktier och 149 538 360 B-aktier. Hebaaktien är sedan den 13 juni 1994 noterad på Nasdaq Stockholm Nordic Mid Cap.

Hembudsklausul och omvandlingsförbehåll

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

Ägarstruktur

Antalet aktieägare i Heba uppgick vid årsskiftet till 5 884 stycken. De tio största aktieägarna representerade 57 procent av kapitalet, det vill säga ägarandelen, och 67 procent av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 10,59 procent av kapitalet och 5,72 procent av rösterna. De utländska ägarna svarade för 6,59 procent av kapitalet och 3,56 procent av rösterna.

Utdelningspolitik

Hebas mål är att aktieutdelningen ska vara minst 40 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt. Vid bestämmande av utdelningen ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

För verksamhetsåret 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 0,52 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,6 procent baserat på börskursen den 31 december 2024. Beslutar årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut den 2 maj 2025 med avstämningsdag den 28 april 2025.

Substansvärde (NAV)

Substansvärde per aktie beräknas till 47,02 (46,42) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Återköp av aktier

Årsstämman 2024 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva maximalt 10 000 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per den 31 december till 9 400 aktier motsvarande 0,01 procent av antalet registrerade aktier.

De största aktieägarna per 31 december 2024

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Summa	Ägarandel %	Röstandel %
IC Industricentralen Holding AB		22 520 618	22 520 618	13,46	7,38
Ericsson Charlotte	1 998 320	8 661 897	10 660 217	6,46	9,38
Vogel Johan	1 866 240	8 340 978	10 207 218	6,18	8,84
Vogel Anna	1 866 240	8 220 992	10 087 232	6,11	8,80
Holmbergh Christina	1 848 320	7 819 608	9 667 928	5,86	8,61
Eriksson Anders	1 828 320	6 621 836	8 450 156	5,12	8,16
Härnblad Birgitta	2 065 640	6 059 936	8 125 576	4,92	8,75
Ericsson Ulf		6 290 000	6 290 000	3,81	2,06
Spiltan Aktiefond stabil		4 903 671	4 903 671	2,97	1,61
Sundström Maria	635 680	2 890 000	3 525 680	2,14	3,03
Georgsson Charlotta	635 680	2 857 320	3 493 000	2,12	3,02
Andersson Rolf H		3 422 600	3 422 600	2,07	1,12
Arnhult Rutger		3 087 202	3 087 202	1,87	1,01
Handelsbanken Fonder		2 903 708	2 903 708	1,76	0,95
Danielsson Steve	619 360	1 934 196	2 553 556	1,55	2,66
Eriksson Eric Victor		2 378 980	2 378 980	1,44	0,78
Fidelity Investment (FMR)		2 126 447	2 126 447	1,29	0,70
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt		1 667 788	1 667 788	1,01	0,55
Osterholm Denise	317 840	1 195 160	1 513 000	0,92	1,43
Anttila Linda	317 840	1 195 160	1 513 000	0,92	1,43
Totalt största aktieägare	13 999 480	105 098 097	119 097 577	72,13	80,26
Återköpta egna aktier		9 400	9 400	0,01	0,00
Summa övriga	1 582 160	44 430 863	46 013 023	27,86	19,74
Totalt	15 581 640	149 538 360	165 120 000	100,00	100,00

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922067

Aktiernas fördelning per 31 december 2024

	Antal ägare	Andel i %	Antal aktier	Andel i %
1–500	3 539	60,41	411 387	0,25
501–1 000	635	10,84	507 944	0,31
1 001–2 000	496	8,47	760 872	0,46
2 001–5 000	544	9,29	1 922 975	1,16
5 001–10 000	218	3,72	1 681 611	1,02
10 001–20 000	142	2,42	2 090 753	1,27
20 001–50 000	109	1,86	3 659 023	2,22
50 001–100 000	62	1,06	4 414 842	2,67
100 001–500 000	80	1,37	16 761 236	10,15
500 001–1 000 000	10	0,17	6 655 484	4,03
1 000 001–5 000 000	15	0,26	36 320 818	22,00
5 000 001–10 000 000	4	0,07	32 533 660	19,70
10 000 001–	4	0,07	53 475 285	32,39
Okänd innehavsstorlek	-	-	3 924 110	2,38
Totalt	5 858	100,00	165 120 000	100,00

Data per aktie

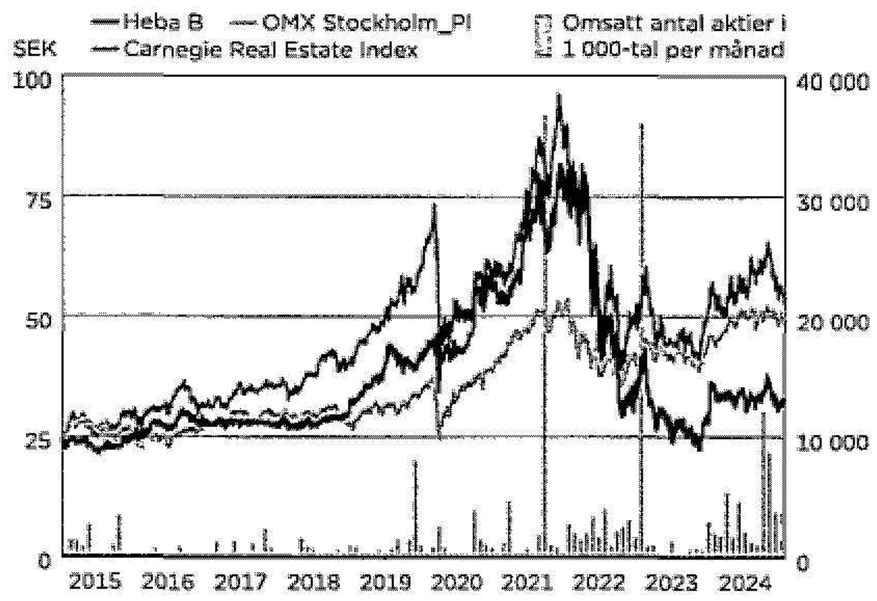
Belopp i kr/aktie	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt	0,86	-6,32	-0,84	10,74	5,51
Resultat efter skatt	0,60	-4,31	-0,82	8,94	4,35
Kassaflöde	1,30	1,43	1,19	1,41	1,14
Eget kapital	39,07	38,99	43,75	45,38	37,10
Fastigheternas bokförda värde	82,30	77,36	95,19	88,87	72,96
Utdelning (2024 förslag)	0,52	0,52	0,45	0,80	0,65
Börskurs den 31 december	32,75	35,45	36,30	78,80	57,25
P/E tal I	38,1	-5,6	-43,2	7,3	10,4
P/E tal II	54,6	-8,2	-44,3	8,8	13,2
Totalavkastning, %	-6,1	-1,1	-52,9	38,8	34,2

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
2022 Split 2:1	82 560 000	165 120 000		34 400 000

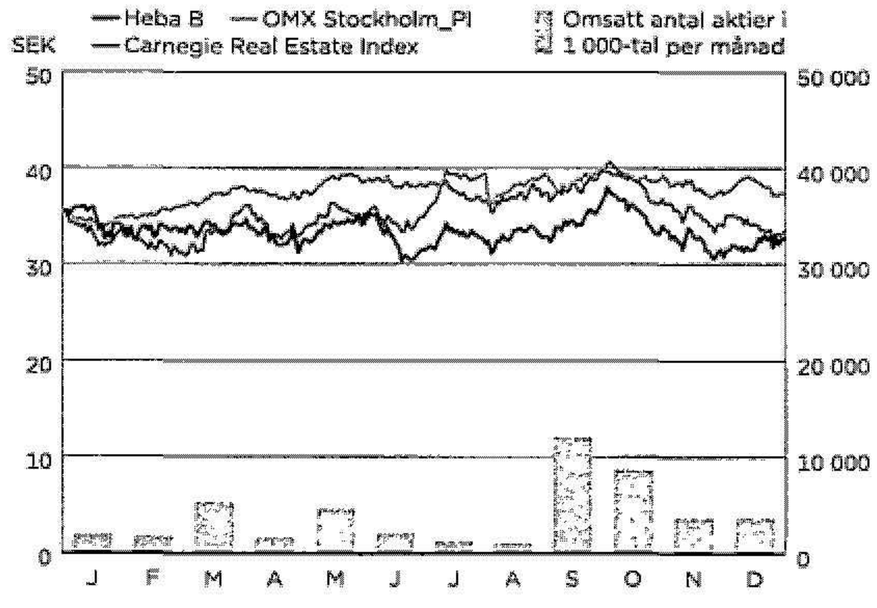
Aktiens utveckling

Heba B, 1 januari 2015 – 31 december 2024



Källa: WebfinancialGroup

Heba B, 1 januari – 31 december 2024



Källa: WebfinancialGroup

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

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 2024 uppgick Hebas tillgångar till 14 166,4 (13 625,0) mkr och finansieras dels genom eget kapital på 6 450,5 (6 437,5) mkr, dels skulder på 7 715,9 (7 187,6) mkr, varav 6 076,9 (5 628,5) mkr är räntebärande skulder. Heba har en fortsatt god finansiell ställning med en hög soliditet och en låg belåningsgrad.

Kreditrating BBB Stable outlook
Under första kvartalet 2024 genomförde Nordic Credit Rating en årlig genomgång av Hebas kreditrating. Detta medförde att Hebas outlook förbättrades till Stable outlook.

Lånestruktur
De räntebärande skulderna består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, företagscertifikat och obligationer. Heba har upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 6 076,9 (5 628,5) mkr motsvarande 44,7 (44,1) procent av fastigheternas marknadsvärde.

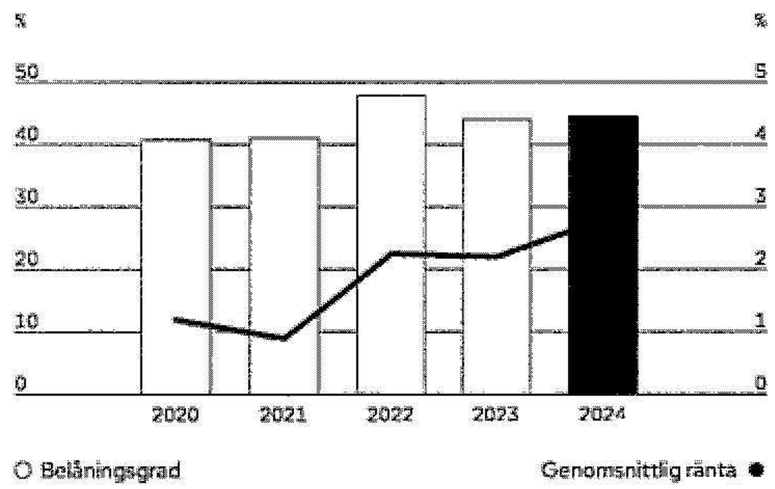
Den genomsnittliga räntan var vid årsskiftet 2,81 (2,21) procent. Lånen är fördelade mellan tre av landets största banker med vilka mycket goda och förtroendefulla relationer byggts upp. För att begränsa ränteriskerna har rörlig ränta på underliggande lån bundits med hjälp av räntederivat. Totalt har Heba tecknat ränteswappar om 3 400,0 (4 450,0) mkr vid helårsperiodens utgång. Utestående företagscertifikat uppgår till 523 (50) 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 2024 framgår av tabeller på sidan 69.

Belåningsgrad
Belåningsgraden var vid årsskiftet 44,7 (44,1) procent och nettobelåningsgraden var 44,5 (43,1) procent. Hebas styrelse har fastställt att riktmärket ska vara att belåningsgraden, sett över tiden, inte ska överstiga 50 procent.

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta



Obligationsprogram
I januari 2021 upprättade Heba ett obligationsprogram (MTN-program, medium term notes program) med en beloppsram om 2 000 mkr. I januari 2022 utökade Heba det befintliga obligationsprogrammet till en beloppsram om 5 000 mkr. MTN-programmet innebär att Heba har möjlighet att ge ut obligationer på kapitalmarknaden.

Ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering
I februari 2024 lanserade Heba ett ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering. Ramverket är framtaget i enlighet med nuvarande EU-taxonomi och European Green Bond Standard och ersätter Hebas tidigare ramverk för grön finansiering som upprättades 2021. Med ramverket strävar Heba efter att stärka kopplingen mellan finansiering och hållbarhetsstrategier och mål. Ramverket är framtaget tillsammans med Handelsbanken och har granskats av den oberoende organisationen Morningsstar Sustainalytics. Deras bedömning är att ramverket leder till positiv miljömässig förändring samt värderar Hebas nyckeltal och hållbarhetsmål till "Very Strong" respektive "Highly Ambitious".

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922068

Kapitalstruktur

mkr	2024	2023
Ej räntebärande skulder	268,4	232,9
Räntebärande skulder	6 076,9	5 628,5
Uppskjuten skatteskuld	1367,6	1326,2
Skatteskuld	3,1	-
Eget kapital	6 450,5	6 437,5
Summa skulder och eget kapital	*14 166,4*	*13 625,0*

Räntebindningsstruktur 2024-12-31

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
< 1 år	1617,1	5,94	27
1–2 år	650,0	1,64	11
2–3 år	750,0	1,76	12
3–4 år	400,0	1,97	7
4–5 år	1100,0	2,06	18
5–6 år	630,0	1,57	10
6–7 år	580,0	1,97	10
7–8 år	349,8	2,59	6
8–9 år	-	-	-
9–10 år	-	-	-
Summa	**6 076,9**	**2,98**	**100**

Tabellen visar alla avtalade räntor för respektive löptider via lån och räntederivat, tabellen inkluderar även framtidsstartade räntederivat vilket gör att den genomsnittliga räntan kan skilja sig mot den ränta som Heba betalar idag. I snitträntan för perioden 1 år inkluderas kreditmarginalen för samtliga lån som ligger med rörlig ränta. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna, vilka handlas utan marginal, varför snitträntan inom 1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Genomsnittlig räntebindningstid är 3,1 (3,5) år.

Kapitalbindningsstruktur 2024-12-31

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	523,0
< 1 år	1333,0	1201,0
1–2 år	1930,0	1030,0
2–3 år	1560,0	560,0
3–4 år	440,0	440,0
4–5 år	321,4	321,4
5–6 år	1138,0	1138,0
6–7 år	330,0	330,0
7–8 år	533,5	533,5
8–9 år	-	-
9–10 år	-	-
Summa	**11 585,9**	**6 076,9**

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

Finansiering

Räntebärande skulder 6 076,9 (5 628,5) mkr.
Belåningsgrad 44,7 (44,1) %.

Andel säkerställd upplåning i förhållande till totala fastighetsvärden

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Ordföranden har ordet 71
Bolagsstyrningsrapport 73
Styrelse 76
Ledning 77
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapporter
Övrigt

Bolags-styrning

Ordföranden har ordet:

Hebas position är stark. Nu sätter vi nya mål för fortsatt tillväxt.

Fastighetsbranschen har ett par tuffa år bakom sig, med högre räntenivåer och fallande fastighetsvärden som stressat fastighetsbolagen. Heba har klarat sig bra tack vare det smarta och hårda arbetet från företagsledningen, medarbetarna och styrelsen.

Aktivt arbete med våra finansiella instrument har begränsat ökningen av räntekostnaderna och avyttring av ett antal fastigheter har bidragit till att vi har stärkt vår soliditet. Nu ser vi en vändning till det bättre på fastighetsmarknaden. Sjunkande räntenivåer lär följas av högre värden på fastigheter.

Tuffa tider kommer och går, men Heba består

Tittar vi bakåt i tiden så hade vi en kraftig fastighetskris år 1993, Lehman Brothers-krisen år 2008 och nyligen krisen 2023. Det verkar som om fastighetskriserna kommer i intervall om 15 år. Vad som känns bra för mig som styrelseordförande i Heba är att bolaget gått stärkt ur kriserna som varit genom åren. Tryggt och stabilt, tack vare stor närvaro och förmåga till anpassning.

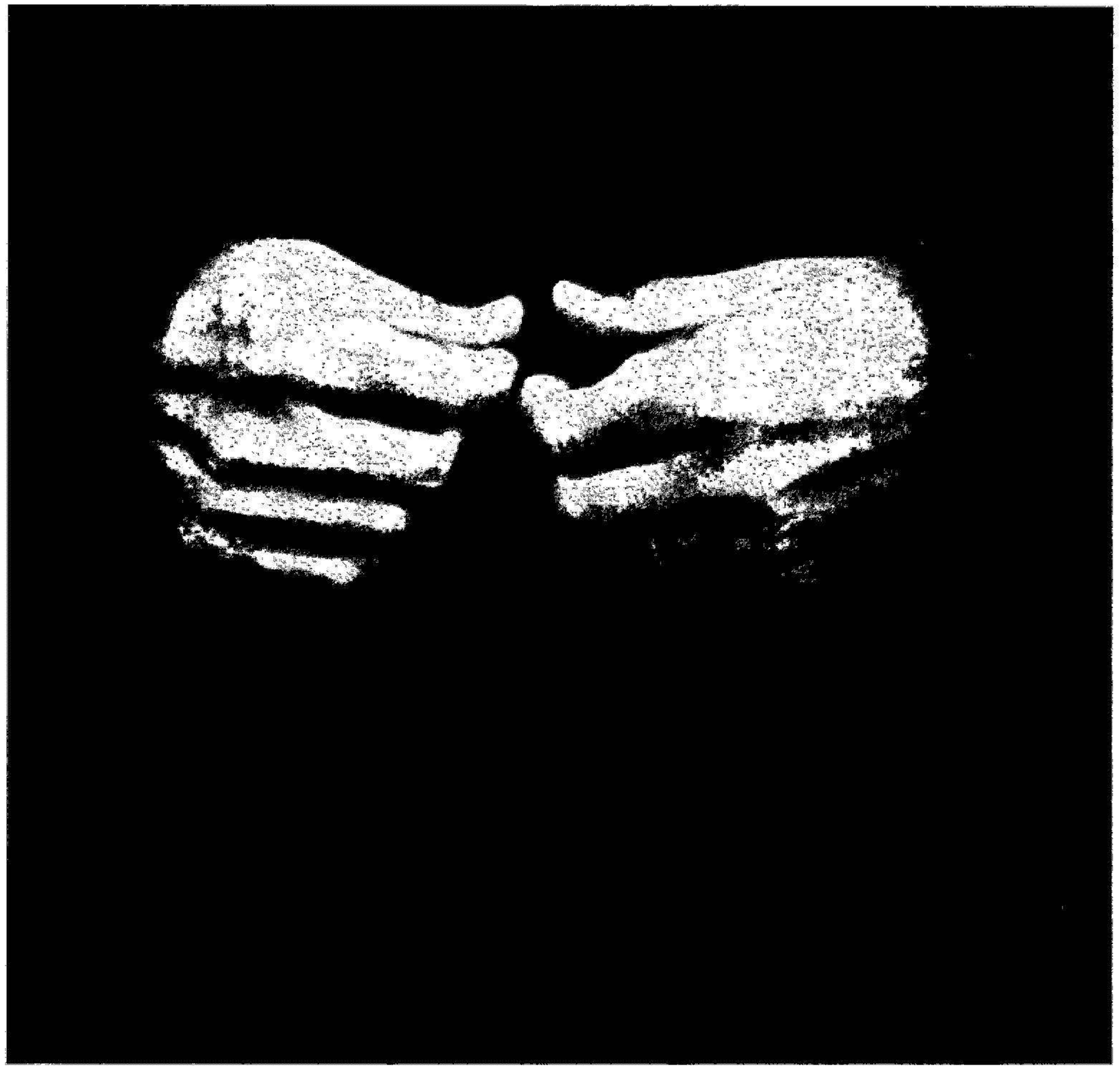
Hebas position är idag stark. Vi är väl positionerade för att ta nästa kliv i vår tillväxt. Vår verksamhet vilar stabilt på byggmästaranda och fastighetsförvaltning i egen regi. Vi har aktiva huvudägare, professionella och engagerade medarbetare och mycket nöjda hyresgäster. Vi ligger i framkant inom vår bransch i den gröna omställningen och hållbarhetsarbetet växlar nu upp ytterligare. Våra fastigheter är i mycket bra skick efter ett omfattande ROT-program. Vi har sålt äldre fastigheter och samtidigt byggt och förvärvat flera moderna bostadsfastigheter och äldreboenden. Byggandet kommer nu i gång igen och vår intressanta projektportfölj är redo att aktiveras. Under 2024 har vi byggstartat ett nytt bostadsprojekt och förvärvat fyra nya äldreboenden. Vi har sunda finanser och en god intjäningsförmåga vilket ger oss tillgång till finansiering med bra villkor.

Under året har Heba satt upp nya finansiella mål och det är hållbar och lönsam tillväxt som gäller. Bolagets fastighetsvärde ska om fem år uppgå till 20 miljarder kronor, belåningsgraden ska inte överskrida 45 procent, det genomsnittliga förvaltningsresultatet under femårsperioden ska öka med minst 5 procent per år och utdelningen ska vara 50 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.

Efter tio år som VD och därefter sju år som styrelseordförande i Heba Fastighets AB lämnar jag styrelsen i samband med årsstämman i april 2025. Det är rätt tidpunkt att lämna över till en ny ordförande med tanke på den nya period av tillväxt som bolaget nu står inför. Jag är övertygad om att Heba med sin byggmästaranda och sin stabila plattform kommer fortsätta växa och nå sina mål.

Jag vill passa på att tacka våra aktieägare, medarbetare, styrelse och samarbetspartners för den tid som varit och önska all lycka och framgång till Hebas nye styrelseordförande.

Lennart Karlsson
Styrelseordförande



Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

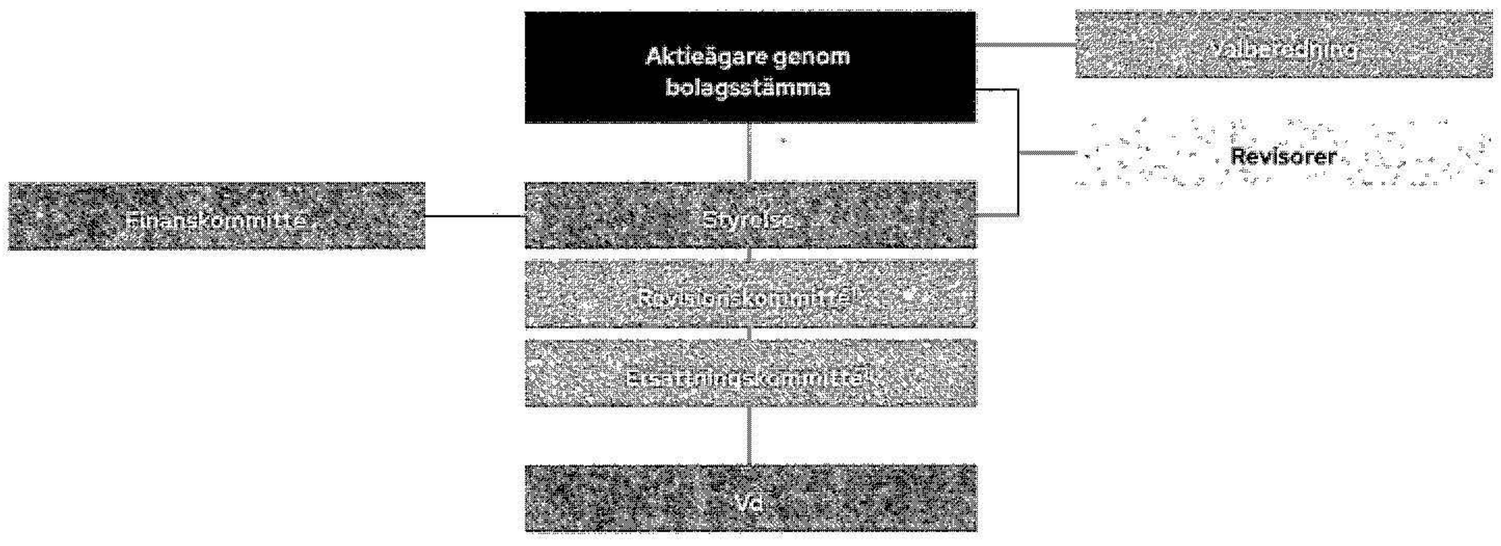
20250729220700

Bolagsstyrningsrapport

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

Detta är Hebas bolagsstyrningsrapport enligt Kodens och ÅRL:s regelsystem avseende verksamhetsåret 2024.

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.

Aktieägare
Hebas B-aktie är sedan 1994 börsnoterad. Hebas aktiekapital uppgår per den 31 december 2024 till 34 400 000 kr fördelat på 149 538 360 B-aktier med en röst vardera och 15 581 640 A-aktier med 10 röster vardera. Det totala antalet aktier är 165 120 000. Kvotvärdet per aktie är 0,20833.

Under året har ägare till A-aktier valt att omvandla 399 000 A-aktier till 399 000 B-aktier vilket regleras enligt bolagsordningen.

Vid årsskiftet 2024/2025 hade Heba 5 858 aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna framgår av sidan 66 i den tryckta årsredovisningen. Institutioner svarade för 10,59 procent av aktieägandet avseende kapitalet och 5,72 procent av aktieägandet avseende rösterna.

Ingen aktieägare i Heba innehar aktier representerande minst en tiondel av rösterna för samtliga aktier i bolaget.

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

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

Hebas aktier är fördelade på serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie till en röst. I bolagsordningen finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, innebärande i huvudsak att om A-aktier överlåts till någon som inte är A-aktieägare, ska aktien (dock med vissa undantag, som anges i bolagsordningen) hembjudas till A-aktieägarna. Om hembjuden A-aktie ej löses omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B. I bolagsordningen anges vidare att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie ska omvandlas till aktie av serie B (s k omvandlingsförbehåll). Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på Hebas webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

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

Årsstämma
Den 24 april 2024 ägde Hebas årsstämma rum i Stockholm. Jan Berg, styrelsens sekreterare, valdes till ordförande vid stämman.

De röstberättigade vid årsstämman representerade 71 procent av röstetalet och 67 procent av kapitalet för samtliga aktier i bolaget. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädda aktier.

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

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Stämman beslöt bland annat:
- att fastställa utdelningen till 0,52 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Christina Holmbergh, Lena Hedlund, Johan Vogel och Lennart Karlsson;
- att till ny styrelseledamot välja Birgitta Leijon
- att till ordförande i styrelsen omvälja Lennart Karlsson;
- att styrelsearvode skulle utgå med 540 000 kr till styrelsens ordförande och 240 000 kr till en var av övriga ledamöter;
- att fastställa principer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag;
- att inrätta ett nytt aktiesparprogram för bolagets samtliga anställda i enlighet med styrelsens förslag;
- att bemyndiga styrelsen att emittera aktier i serie B som motsvarar högst 5 procent av det registrerade aktiekapitalet. Bemyndigandet gäller fram till årsstämman 2025;
- att till ledamöter av valberedning inför årsstämman 2025 utse Lennart Karlsson, Charlotte Ericsson, Leif Mellqvist och Rolf Andersson.

Valberedning

Årsstämman 2024 beslöt att utse en valberedning bestående av Lennart Karlsson (styrelsens ordförande), Charlotte Ericsson, Leif Mellqvist och Rolf Andersson. Valberedningen utsåg inom sig Charlotte Ericsson till ordförande i valberedningen.

Valberedningen har till uppgift att ta fram förslag gällande: ordförande på årsstämman; styrelseordförande och övriga styrelseledamöter; valberedning; revisor; arvode till styrelse och revisorer; samt förslag till instruktioner för utseende av valberedning inför årsstämman 2025. I kallelsen till årsstämman 2025 presenteras valberedningens förslag i nyss nämnda frågor. Valberedningen har inte funnit anledning att föreslå någon förändring av instruktionen för valberedningen.

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

Styrelse

Styrelsen i Heba består av fem (5) ledamöter valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets nuvarande verkställande direktör ingår inte i styrelsen. Styrelsens ledamöter har en lång och varierande erfarenhet från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt kunnande som fastighetskunnande, förvaltningskunnande och juridiskt kunnande samt redovisningskompetens. Samtliga ledamöter har erfarenhet av styrelsearbete i noterat bolag. Samtliga styrelseledamöter har genomgått Stockholmsbörsens utbildning för styrelseledamöter. Styrelsens ledamöter med uppgifter enligt punkten 2.6 i Koden presenteras på sidan 76 i den tryckta årsredovisningen och på bolagets hemsida. Samtliga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

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

Under 2024 har styrelsen haft 17 möten varav 5 möten per capsulam, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Alla ledamöter har varit närvarande vid samtliga möten förutom två ledamöter som var frånvarande vid ett tillfälle vardera.

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

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 individuella samtal med ordföranden besvarat frågor och lämnat synpunkter på bland annat styrelsens arbetsformer, sammansättning, underlag inför möten, föredragningar och presentationer vid möten och rollfördelningen mellan ordförande och verkställande direktör. Resultatet av utvärderingen har diskuterats i styrelsen och också presenterats för valberedningen.

Styrelsen fastställde vid ett möte i juni 2024 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 2024 publicerades den 5 februari 2025 och delårsrapporter har under 2024 publicerats 23 april, 10 juli och 23 oktober. Styrelsen har också tagit ställning till investeringar rörande såväl nya fastigheter som investeringar i det befintliga beståndet. Styrelsen har även fattat beslut om försäljning av fastigheter. En väsentlig del av styrelsearbetet har rört anpassning av bolagets finansieringsstrategi till följd av det förändrade ränteläget på finansmarknaden samt frågor om bolagets hållbarhetsarbete. Styrelsen har under året beslutat om justering av mål avseende finans, utdelning, hållbarhet och tillväxt som avser perioden 2025–2030.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

20250729220711

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

Finanskommitté
Styrelsen har utsett en finanskommitté bestående av styrelsens ordförande, Lennart Karlsson, Johan Vogel och Birgitta Leijon. 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 inte haft något enskilt sammanträde under 2024. Finansiella frågor har behandlats av styrelsen i sin helhet.

Verkställande direktör
Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sidan 77 samt på bolagets hemsida. Ersättning till verkställande direktören framgår av not 8 anställda och personalkostnader sidan 98.

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 2024 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden till och med årsstämman 2025. Ansvarig revisor är auktoriserade revisorn Fredric Hävrén. Revisorn har inga uppdrag i andra företag som påverkar hans oberoende som revisor i Heba.

Ersättning till revisorn framgår av not 10 central administration sidan 99.

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

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

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

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

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

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

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Styrelse

JOHAN VOGEL
Styrelseledamot sedan 2018
Täby, född 1974
Nuvarande befattning: Fastighetsmäklare och delägare i Sjönära Fastigheter AB och Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Sjönära Fastigheter AB, Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB och Mirmor Holding AB och dess fastighetsägande dotterbolag.
Utbildning: Fastighetsmäklare
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 1 866 240 A-aktier, 8 211 778 B-aktier.
Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

LENA HEDLUND
Styrelseledamot sedan 2008
Danderyd, född 1961
Nuvarande befattning: Kommunikationschef Länsförsäkringar AB.
Tidigare befattning: Chef kundkommunikation Alecta, Kommunikationschef SBAB Bank, Chef Företagsmarknad SBAB Bank.
Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande i Cleova Consulting AB och Stubboda Bostad AB.
Utbildning: Civilekonom, Byggnadsingenjör.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 50 000 B-aktier.
Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

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

BIRGITTA LEIJON
Styrelseledamot sedan 2024
Bromma, född 1961
Tidigare befattning: Nordenchef Landesbank Hessen-Thuringen i Stockholm Nordenchef Aareal Bank i Stockholm
Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot Colony Real Estate AB
Utbildning: Civilingenjör KTH Lantmäterilinjen.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 0
Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

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

REVISOR (EJ PÅ BILD)

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

EVA WASE

Kommunikationschef
Född 1969
Anställd sedan 2020
Tidigare anställningar:
Ludvig & Co, Micasa Fastigheter, Stadsledningskontoret Stockholms stad, Stockholm Visitors Board AB.
Utbildning: Journalist
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
1000 B-aktie

HANNA FRANZÉN

CFO
Född 1977
Anställd sedan 2019
Tidigare anställningar:
Magnolia Bostad, Kungsleden, GE Real Estate.
Utbildning: Civilekonom.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
1 048 B-aktier

HENRIK FERNSTRÖM

Fastighetsutvecklingschef
Född 1984
Anställd sedan 2017
Tidigare anställningar:
CA Fastigheter AB, Locum AB
Tidigare ledande befattningar:
Projektchef Nya Södertälje Sjukhus, Locum.
Utbildning: Byggnadsingenjör.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
1 700 B-aktier

ANDRÉA UGGLA

Tf hållbarhetschef
Född 1993
Anställd sedan 2021
Tidigare anställningar:
Stättö Förvaltning AB, Unibail Rodamco Westfield
Utbildning: Masterexamen, Fastigheter och Byggande
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
1 634 B-aktier

PATRIK EMANUELSSON

Vd
Född 1966
Anställd sedan 2017
Tidigare anställningar:
Vice vd Svenska Bostäder, vd Locum, vd Micasa Fastigheter
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Fastighets AB Trianon
Utbildning: Studier vid Militärhögskolan och IHM.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
44 200 B-aktier

ULRIKA THORILDSSON

Fastighetschef
Född 1968
Anställd sedan 2019
Tidigare anställningar:
Micasa Fastigheter, Svenska Bostäder, Ericsson.
Tidigare ledande befattningar:
Fastighetschef, Driftschef, Affärsområdeschef
Utbildning: Driftingenjör
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
1 400 B-aktier

Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
- Förvaltningsberättelse 79
- Koncernens räkningar 83
- Moderbolagets räkningar 88
- Noter 91
- Förslag till vinstdisposition 111
- Undertecknande 112
- Revisionsberättelse 113
- Femårssammandrag 116

Hållbarhetsrapporter
Övrigt

Finansiella rapporter

20250729220731

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamhetsbeskrivning och organisation

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

Koncernens fastighetsbestånd vid helårets utgång omfattar 58 (56) fastigheter, varav 43 (46) fastigheter är bostadsfastigheter och 14 (10) fastigheter är samhällsfastigheter i form av LSS- och äldreboende. En av de 58 fastigheterna enligt ovan är en projektfastighet.

Uthyrningsbar area är 263 400 (250 600) kvm innehållande 3 110 (3 148) bostäder och 117 (116) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per kvm är 2 032 (1 928) kr/kvm. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt låg, 0,06 procent för bostäder och 0,48 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

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

Personal

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

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna minskade till 561,8 (565,7) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 158,0 (163,5) mkr. Förvaltningsresultatet minskade till 215,5 (270,7) mkr. Minskningen beror dels på lägre hyresintäkter som följd av avyttringar 2023, dels på resultat från andelar i gemensamt styrda företag där bostadrättsprojekt frånträddes 2023. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till -7,2 (-75,4) mkr. Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick till 37,9 (-1 084,5) och för räntederivat till -44,5 (-128,3) mkr. Resultat före skatt uppgick till 142,4 (-1 044,1) mkr eller 0,86 (-6,32) kr/aktie och efter skatt till 98,7 (-712,3) mkr eller 0,60 (-4,31) kr/aktie.

Investeringar och försäljningar

Heba tecknade under november 2024 avtal med Krusleden Fastighets AB, ett bolag inom Hemsökoncernen, avseende förvärv av ett vård- och omsorgsboende i Romberga, Enköping. Boendet består av 54 lägenheter. Under december 2024 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarar 206 mkr. Nedlagda kostnader 2024 uppgår till 198,8 mkr sett till erhållna rabatter. Investeringen beräknas uppgå till cirka 200 mkr.

Heba tecknade under juni 2024 avtal med Slättö Sam Äldreboende Holding 2 AB avseende förvärv av ett vård- och omsorgsboende i Näsby Slottspark, Täby, Stockholm. Boendet består av 54 lägenheter. Under september 2024 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarar 252 mkr. Nedlagda kostnader 2024 uppgår till 242,1 mkr sett till erhållna rabatter. Investeringen beräknas uppgå till drygt 242 mkr.

Heba tecknade under februari 2024 avtal med Hemsö Fastighets AB avseende förvärv av två vård- och omsorgsboenden i Tyresö Stockholm. Boendena består av 115 lägenheter. Under mars 2024 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarar 347 mkr. Nedlagda kostnader 2024 uppgår till 336,6 mkr sett till erhållen skatterabatt. Investeringen beräknas uppgå till cirka 337 mkr.

Heba tecknade under oktober 2021 avtal med bolag kontrollerat av MAMA Management AB avseende förvärv av hyreslägenheter i Källberga Nynäshamn. Affären genomfördes som en så kallad forward funding affär, där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt. Tillträde har skett under november 2022. Under andra kvartalet 2024 har parterna kommit överens om att Heba övertar projektet och utför det i egen regi. Fastigheterna består av 128 hyresrätter varav 13 belägna i radhus. Under kvartal två 2024 tecknades ett entreprenadavtal och under kvartal tre har produktionsstart skett med färdigställande under 2026. Nedlagda kostnader uppgår till 90,6 mkr varav 20,2 mkr under 2024. Investeringen beräknas uppgå till cirka 400 mkr vilket är en ökning, detta sett till att projektet ökat i uthyrningsbar yta samt högre kostnadsläge sedan 2021.

Övriga nyinvesteringar uppgår till 10,4 (35,9) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 80,0 (226,5) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under perioden uppgår till 888,1 (327,4) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 11,4 (3,8) mkr.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Under juni 2024 tecknades avtal med Sarak Fastigheter AB om försäljning av två fastigheter. Affären genomfördes som en bolagsaffär där Heba frånträdde aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträde skedde under september 2024.

Samarbeten
Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal ett hyresrättsprojekt i Vårbergstoppen: Hyresrättsprojektet om 300 lägenheter är fördelade i två fastigheter. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 800 mkr och kommer färdigställas under 2024 respektive 2025. Under februari 2024 tecknades avtal med Svenska Bostäder om försäljning av dessa två fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Svenska Bostäder tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträde av det första huset har skett under september 2024 och frånträde av det andra huset är planerat till juni 2025.

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

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

Finansiell ställning
Likvida medel uppgick till 36,5 (247,2) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 450,5 (6 437,5) mkr motsvarande en soliditet om 45,5 (47,2) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 214,2 (235,4) mkr. Räntebärande skulder ökade till 6 076,9 (5 628,5) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 132,0 (132,0) mkr och 1 497,1 (–103,9) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per räkenskapsårets utgång har Heba utestående certifikat om 523 (50) mkr. Heba har alltid likviditet eller outnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,81 (2,21) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 032,0 (2 232,0) mkr, varav 132,0 (132,0) mkr utgör outnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

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

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 4 302,3 (4 422,3) mkr. Moderbolaget har borgensåtagande för kreditfaciliteter om 277 mkr avseende ett bostadsprojekt i Vårbergstoppen. 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 minska verksamhetens utsläpp. Successivt pågår en översyn av fastigheterna från olika miljöaspekter, det gäller materialval, energianvändning (fjärrvärme/bergvärme och el), avfallshantering, vattenförbrukning och miljöfarliga ämnen samt klimatsäkrade fastigheter utifrån framtidens väder.

Mer information om Hebas hållbarhetsarbete finns i Hållbarhetsredovisningen på sidorna 117–127 samt sidorna 25–43. Redovisningen är en hållbarhetsrapport enligt den äldre lydelsen i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024 då Heba omfattas av lagens krav på att upprätta en hållbarhetsrapport. Hebas redogörelse för hållbarhetsarbetet är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards.

Händelser efter räkenskapsårets utgång
Inga väsentliga händelser efter balansdagen att rapportera.

Framtiden
Hebas avsikt är att fortsätta växa i Stockholmsregionen och Mälardalen. Detta kan bland annat ske genom att utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet och den egna projektportföljen. Vidare kan tillväxt ske via markanvisningar eller förvärv av hyresbostäder och vård- och omsorgsboenden.

Moderbolaget
Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 237,1 (245,0) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 91,7 (636,2) mkr.

Fastighetsvärdering
Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december 2024 ett marknadsvärde om 13 589,2 mkr jämfört med 12 773,2 mkr vid föregående årsskifte. Koncernens samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats och där med 50 procent vardera av av Savills Sweden AB och Novier Property Advisors AB. Fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden har internvärderats. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Heba har beslutat att vid varje löpande kvartalsbokslut internvärdera två tredjedelar av fastighetsbeståndet och externvärdera en tredjedel av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter exklusive ovan nämnda undantag som har värderats internt. Två av fastigheterna har per balansdagen värderats av båda externa och oberoende värderare och det redovisade verkliga värdet för dessa två fastigheter är ett genomsnitt av de nämnda värderingarna.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en kalkylperiod om fem till femton år med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskrav på externvärderade samhällsfastigheter motsvarar 4,5 (4,2) procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,3 (3,2) procent i snitt. Avkastningskrav totalt sett på externvärderade fastigheter motsvarar 3,6 (3,4) procent i snitt. Värdeförändringen totalt under januari–december uppgick till 0,3 (–6,9) procent. Se mer information under not 18.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av Hebas totala hyresintäkter kommer cirka 76 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga Hebas fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan. En procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar cirka 5,6 mkr.

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

Samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern fastighetsvärderare. 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 136 mkr.

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

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2024 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.

Till årsstämman 2025 föreslår styrelsen att stämman beslutar om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

Hebas affärsstrategi är att långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Riktlinjerna och indirekt de ersättningsformer som framgår av dessa syftar till att skapa rätt incitament för att efterleva strategin och säkerställa att bolaget kan behålla och rekrytera medarbetare med rätt kompetens och erfarenhet.

Styrelsen i sin helhet utför de uppgifter som normalt ligger på ersättningskommittén. Vd är föredragande vid bolagets styrelsemöten men vd är inte ledamot i styrelsen. Vd och andra ledande befattningshavare närvarar inte vid behandling av ersättningsrelaterade frågor.

Styrelsen ska upprätta förslag till riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess nya riktlinjer antagits av stämman. Riktlinjerna ska gälla för anställningsavtal som undertecknas efter årsstämman och eventuella ändringar i befintliga anställningsavtal som görs efter årsstämman. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av stämman, inklusive styrelsearvode och långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram.

Vid framtagande av styrelsens förslag till dessa riktlinjer har lön och anställningsförhållanden för bolagets anställda beaktats. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

övriga anställdas ersättning redovisas årligen i ersättningsrapporten som upprättas inför årsstämman.

Utvärderingen av ledande befattningshavare omfattar bolagets ekonomiska resultatutveckling, hur den ekonomiska och finansiella rapporteringen fungerar, bolagets hållbarhetsarbete, kundrelationer och medarbetarnas situation. Utvärderingen baseras på ekonomiska resultatrapporter, styrelsens kontakter med revisorn där vd inte är närvarande, uppföljning av nyckeltal inom hållbarhetsarbetet, kund- och medarbetarenkäter.

Styrelsen fattar beslut om vd:s lön som ska vara marknadsmässig med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek. Vd fattar beslut om övriga ledande befattningshavares lön i samråd med styrelsens ordförande. Styrelsen äger rätt att frångå dessa riktlinjer helt eller delvis om det i enskilda fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose långsiktiga intressen, hållbarhet och säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare kan utgöras av fast månatlig grundlön, övriga förmåner och pension. Vd ska även ha en sjukförsäkring. Stämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Pension kan utgå antingen som förmånsbestämd eller premiebestämd pension med pensionsålder i intervallet 60 till 65 år. Pension kan vara knuten till ITP-planen. Övriga förmåner kan utgöras av rätt till nyttjande av tjänstebil för privat bruk, sjukvårdsförsäkring och andra ersättningar och ska där de förekommer utgöra en begränsad del i förhållandet till den totala ersättningen. Ingen rörlig ersättning ska utgå. Ersättningen ska för varje enskild person sammantaget vara marknadsmässig.

Förutom lön under uppsägningstiden, som inte ska överstiga tolv månader, kan avgångsvederlag, inte överstigande vad som motsvarar tolv månaders fast lön, med avräkning för eventuell annan lön, förekomma vid bolagets uppsägning av anställning. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst 6 månader.

Bolaget har för närvarande inte några rörliga eller aktierelaterade ersättningar (förutom långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram som beslutats av stämman och inte regleras av dessa riktlinjer). Skulle det bli aktuellt att införa sådana ersättningsformer ska styrelsen ta fram förslag till kriterier som ska gälla för dessa ersättningar för stämman att fatta beslut om.

Om en styrelseledamot utför arbete för Heba utöver styrelseuppdraget får styrelsen godkänna att skäligt arvode utgår för sådant arbete. Ersättning ska i sådant fall utgå på löpande räkning.

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

Heba-aktien

Aktiekapitalet uppgår till 34 400 kkr, fördelat på 15 581 640 A-aktier och 149 538 360 B-aktier. Aktie tillhörande serie A medför rätt till tio röster och aktie tillhörande serie B medför rätt till en röst.

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

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

Samtliga aktier är till fullo betalda.

Antal utestående Hebaaktier uppgår till 165 110 600 (165 104 000). Bolagets innehav av egna aktier uppgick per den 31 december 2024 till 9 400 aktier motsvarande 0,01 procent av antalet registrerade aktier.

Hebas mål är att aktieutdelningen ska vara minst 40 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt. Vid bestämmande av utdelningen ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär. För verksamhetsåret 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 0,52 kr per aktie.

Hebas kapitalförvaltning

Heba står finansiellt starkt med fastigheter som är 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 6 450,5 (6 437,5) mkr och räntebärande lån, obligationer och företagscertifikat uppgick till 6 076,9 (5 628,5) mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 45,5 (47,2) procent.

Enligt Hebas finanspolicy ska soliditeten inte understiga 40 procent.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922075

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i kkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	4, 5, 6	561 761	565 655
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	7, 8	–150 649	–154 043
Underhållskostnader		–2 307	–3 398
Fastighetsskatt		–5 054	–6 082
Driftöverskott		403 751	402 132
Central administration	8, 10	–38 922	–36 515
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	20	–49 939	35 929
varav värdeförändring		*–41 310*	*–15 946*
Finansiella intäkter	12	25 203	34 335
Räntekostnader	13	–162 051	–177 024
Räntekostnad leasing	9	–3 823	–4 124
Resultat inklusive värdeförändringar i gemensamt styrda företag		174 219	254 733
varav Förvaltningresultat		*215 522*	*270 679*
Nedskrivning finansiella tillgångar	22	–18 000	–10 632
Resultat fastighetsförsäljning	11	–7 156	–75 356
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	37 853	–1 084 528
Värdeförändring räntederivat	3, 14	–44 469	–128 326
Resultat före skatt		142 447	–1 044 109
Skatt på årets resultat	16	–43 772	331 788
Årets resultat		98 675	–712 321
Övrigt totalresultat		–	–
Summa totalresultat		98 675	–712 321

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

Resultat per aktie efter skatt, kr	0,60	–4,31
Utdelning per aktie (2024 förslag), kr	0,52	0,52
Total utdelning (2024 förslag), kkr	85 858	85 854
Antal aktier vid periodens slut, tusental	165 111	165 104
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 104	165 117

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Kommentarer, rapport över totalresultat, koncernen

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

	2024	Kr/kvm	2023	Kr/kvm
Bostäder	394 716		422 561	
Lokaler	156 700		137 451	
Garage och p-platser	15 032		12 051	
Outhyrt, interna kontrakt m m	–4 687		–6 408	
Summa hyresintäkter	561 761	2 182	565 655	1 987

Hyresvärdet för bostäder har minskat med 7 procent jämfört med föregående år. Förändringen är hänförlig till fastighetsförsäljningarna som gjordes under 2023.

Av hyresintäkterna kommer cirka 70 procent från bostadshyresgäster. Hyresvärdet för lokaler har ökat med 14 procent jämfört med föregående år. Outhyrt motsvarar cirka 1,0 procent av hyresvärdet.

Driftkostnader
Driftkostnaderna uppgick totalt till 150 649 (154 043) kkr enligt nedanstående uppställning:

	2024	Kr/kvm	2023	Kr/kvm
Värmekostnader	19 926	77	20 285	71
Fastighetsadministration	43 625	169	40 389	142
Övriga driftkostnader[1]	87 098	338	93 369	328
Summa driftkostnader	150 649	585	154 043	541

[1] I övriga driftkostnader ingår kostnader för förluster på hyresfordran med 1 029 (972) kkr.

Fastighetsskatt
Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift uppgick till 5 054 (6 082) kkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 630 (1 589) 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 3 823 (4 124) kkr, vilken redovisas som räntekostnad leasing. Av bolagets 58 (56) fastigheter innehas 45 (43) med äganderätt och 13 (13) med tomträtt. För ytterligare information se not 9 nyttjanderättstillgångar och leasingskuld.

Central administration
Central administration avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 38 922 (36 515) kkr ingår bland annat ledningsfunktion, bolagskostnader (årsredovisning, börskostnader, styrelse etc).

Finansnetto
Finansnettot uppgick till –136 847 (–142 689) kkr, en förbättring med 5 842 kkr. Förändringen beror på lägre räntekostnader.

Aktiverad räntekostnad avseende pågående ny och ombyggnadsprojekt uppgick till 223 (2 216) kkr. Uppgifter om Hebas lån och räntekostnader lämnas i not 3.

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet är 20 procent lägre än föregående år och uppgick till 215 522 (270 679) kkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Värdeförändringen totalt under året uppgick till 0,3 (–6,9) procent.

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

Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskrav på externvärderade samhällsfastigheter motsvarar 4,5 (4,2) procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,3 (3,2) procent i snitt. Avkastningskrav totalt sett på externvärderade fastigheter motsvarar 3,6 (3,4) procent i snitt. Se även text marknadsvärdering på sidorna 62–65 samt not 18.

Värdeförändring räntederivat
Värdeförändring räntederivat uppgick till –44 469 (–128 326) kkr. Derivatportföljen har fortsatt ett övervärde till följd av höjda marknadsräntor. Uppgift om Hebas derivatinstrument lämnas i not 3.

Resultat före skatt
Resultat före skatt uppgick till 142 447 (–1 044 109) 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 –43 772 (331 788) kkr. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser betald skatt och uppgick till –2 462 (338) kkr.

Skattesatsen Heba använt är 20,6 procent.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i kkr	Not	31 Dec 2024	31 Dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	17	9 809	5 332
		9 809	5 332
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	13 589 186	12 773 245
Nyttjanderättstillgångar tomträtter	9	143 917	126 284
Inventarier	19	10 356	7 470
		13 743 459	12 906 999
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	1 027	14 296
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	21	244 774	275 655
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	73	18 073
Övriga långfristiga fordringar	23	31 179	31 639
Derivatinstrument	3	54 983	99 452
		332 036	439 115
Summa anläggningstillgångar		14 085 304	13 351 446
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	26	2 619	1 759
Övriga fordringar	27	16 091	7 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	25 916	17 451
		44 626	26 414
Likvida medel	29	36 469	247 172
		36 469	247 172
Summa omsättningstillgångar		81 095	273 586
SUMMA TILLGÅNGAR		14 166 399	13 625 032

Belopp i kkr	Not	31 Dec 2024	31 Dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30		
Aktiekapital		34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 880	6 880
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 409 217	6 396 188
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 450 497	6 437 468
Skulder			
Långfristiga skulder	32		
Långfristiga räntebärande skulder	33	4 352 913	4 916 509
Leasingskuld	9	143 917	126 284
Uppskjuten skatteskuld	35	1 367 556	1 326 247
Skulder till intresseföretag och joint ventures	21	8 250	–
Summa långfristiga skulder		5 872 636	6 369 040
Kortfristiga skulder	32		
Leverantörsskulder		16 520	18 647
Kortfristiga räntebärande skulder	33	1 724 000	711 967
Skatteskulder		3 108	–
Övriga skulder	34	3 984	6 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	95 654	81 877
Summa kortfristiga skulder		1 843 266	818 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 166 399	13 625 032

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Kommentarer, rapport över finansiell ställning, koncernen

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2024	2023
Bokfört värde vid årets början	12 773 245	15 718 184
Förvärv och nybyggnation	809 252	102 577
Investeringar i befintliga fastigheter	78 837	224 790
Försäljningar	-110 000	-2 187 777
Värdeförändring	37 852	-1 084 528
Bokfört värde vid årets slut	13 589 186	12 773 245

Fastighetsinvesteringarna under året uppgick till 888 089 (327 366) kkr varav 809 252 (102 577) kkr avser förvärv och investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och 78 837 (224 790) kkr avser investeringar i befintliga fastigheter.

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd avser framför allt renoveringsarbete.

Fastighetsbeståndet fördelat per område:

Område	2024-12-31	Kr/kvm
Innerstaden	1 774 323	67 930
Stockholm närförort	3 660 143	50 375
Nordväst	999 018	48 468
Nordost	4 460 842	52 794
Sydväst	2 237 458	47 444
Sydost	457 402	48 317
Summa	13 589 186	52 545

Samtliga förvaltningsfastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats och där med 50 procent vardera av Savills Sweden AB samt Novier Property Advisors AB. Se även sidorna 62–65 samt not 18.

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgick till 6 450 497 (6 437 468) kkr till följd av totalresultatet 98 675 (-712 321) kkr minus årets utbetalda utdelning om 85 854 (74 304) kkr eller 0,60 (-4,31) kr/aktie. Soliditeten uppgick till 45,5 (47,2) procent och belåningsgraden till 44,7 (44,1) procent.

Räntebärande skulder
Räntebärande skulder ökade till 6 076 913 (5 628 476) kkr, varav 0 (0) kkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 131 975 (131 975) kkr. Totalt löper 1 497 117 (-103 850) kkr med rörlig ränta. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 3,3 (4,0) år. Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgår till 28 (13) procent. Investeringar kopplat till projekt har finansierats med likvid från bolags- och fastighetsförsäljningar, banklån och kapitalmarknadsfinansiering. Närmare specifikation av Hebas finansiering redovisas i not 3.

Uppskjuten skatteskuld
Uppskjuten skatteskuld minskade till 1 367 556 (1 326 247) kkr. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp (20,6 procent) och beräknas med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändringar i uppskjuten skatteskuld påverkar inte kassaflödet.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922077

Förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i kkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	Eget kapital
Koncernen	30					
Ingående eget kapital 2023-01-01		34 400	6 880	7 183 190	7 224 470	7 224 470
Årets totalresultat		–	–	–712 321	–712 321	–712 321
Transaktioner med ägare						
Återköp egna aktier		–	–	–377	–377	–377
Utdelning		–	–	–74 304	–74 304	–74 304
Utgående eget kapital 2023-12-31		34 400	6 880	6 396 188	6 437 468	6 437 468
Ingående eget kapital 2024-01-01		34 400	6 880	6 396 188	6 437 468	6 437 468
Årets totalresultat		–	–	98 675	98 675	98 675
Transaktioner med ägare						
Återutgivning av aktier		–	–	208	208	208
Utdelning		–	–	–85 854	–85 854	–85 854
Utgående eget kapital 2024-12-31		34 400	6 880	6 409 217	6 450 497	6 450 497

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i kkr	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		142 447	–1 044 109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint-ventures		49 939	–35 929
Avskrivningar av tillgångar		3 804	1 601
Nedskrivningar av tillgångar		18 000	25 420
Värdeförändringar		6 616	1 212 855
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	39	–3 188	49 725
Betald skatt		–529	338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		217 089	209 901
Förändring kortfristiga fordringar		–15 105	49 802
Förändring kortfristiga skulder		12 208	–24 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten		214 192	235 436
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	18	–900 456	–327 366
Investering i finansiella tillgångar		–360	–3 518
Övriga investeringar		–9 021	–3 828
Försäljning av förvaltningsfastigheter		104 797	2 062 645
Förändring långfristiga fordringar		3 419	119 495
Utdelning från intresseföretag		13 512	58 000
Investering i intresseföretag		–	–16 063
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		631	2 841
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–787 478	1 892 206
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	33	1 093 000	1 409 013
Amortering av lån	33	–644 563	–3 315 553
Återköp av aktier		–	–377
Utbetald utdelning		–85 854	–74 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		362 583	–1 981 221
Årets kassaflöde		–210 703	146 421
Likvida medel vid årets början		247 172	100 751
Likvida medel vid årets slut		36 469	247 172

Erhållen ränta uppgår till 21 643 (38 303). Erlagd ränta uppgår till –161 849 (–175 507).

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	6	237 127	245 008
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	7, 8	-90 275	-94 687
Underhållskostnader		-3 170	-4 523
Fastighetsskatt		-3 383	-3 886
Tomträttsavgälder	9	-2 530	-2 421
Driftnetto		137 769	139 490
Avskrivningar		-26 233	-26 993
Bruttoresultat		111 536	112 497
Central administration	8, 10	-38 387	-36 158
Resultat fastighetsförsäljning	11	-8 791	-31 880
Rörelseresultat		64 358	44 458
Finansiella intäkter	12	132 018	800 720
Räntekostnader	13	-60 431	-80 687
Värdeförändring derivatinstrument	14	-44 469	-128 326
		27 118	591 707
Resultat efter finansiella poster		91 476	636 167
Bokslutsdispositioner	15	43 076	-50 268
Skatt på årets resultat	16	-13 345	33 432
Årets resultat		121 207	619 330

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i kkr	2024	2023
Årets resultat	121 207	619 330
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	121 207	619 330

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

20250729220078

Balansräkning, moderbolaget

Kkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	17	9 809	5 332
		9 809	5 332
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	2 358 019	2 378 027
Inventarier	19	7 843	7 470
		2 365 862	2 385 497
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	24	38 567	45 967
Derivatinstrument	3	54 983	99 452
Fordringar hos koncernföretag	25	3 636 021	2 943 332
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	21	10 420	13 795
		3 739 991	3 102 545
Summa anläggningstillgångar		6 115 662	5 493 374
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar	26	1 603	927
Fordringar hos koncernföretag	27	118 100	776 876
Övriga fordringar	27	2 951	2 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	13 893	11 089
		136 547	791 872
Likvida medel	29	30 059	246 455
		30 059	246 455
Summa omsättningstillgångar		166 606	1 038 327
SUMMA TILLGÅNGAR		6 282 268	6 531 701

Kkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		41 280	41 280
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 042 228	1 508 544
Årets vinst		121 207	619 330
		2 163 436	2 127 874
Summa eget kapital		2 204 716	2 169 154
Obeskattade reserver	31	2 505	2 716
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	35	217 735	204 390
Summa avsättningar		217 735	204 390
Skulder			
Långfristiga skulder	32		
Långfristiga räntebärande skulder	33	2 161 947	2 229 509
Skulder till koncernföretag	25	712 152	1 267 582
Summa långfristiga skulder		2 874 099	3 701 481
Kortfristiga skulder	32		
Leverantörsskulder		4 159	8 699
Kortfristiga räntebärande skulder	33	938 000	528 500
Övriga skulder	34	5 530	90 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	35 524	30 130
Summa kortfristiga skulder		983 213	658 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 282 268	6 531 701

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Moderbolaget	30				
Eget kapital 2022-12-31		34 400	6 880	1 583 225	1 624 505
Årets vinst				619 330	619 330
Transaktioner med ägare					
Återköp av egna aktier				-377	-377
Utdelning				-74 304	-74 304
Eget kapital 2023-12-31		34 400	6 880	2 127 874	2 169 154
Årets vinst				121 207	121 207
Transaktioner med ägare					
Återutgivning av akiter				208	208
Utdelning				-85 854	-85 854
Eget kapital 2024-12-31		34 400	6 880	2 163 435	2 204 715

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i kkr	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		134 553	585 898
Av- och nedskrivningar av tillgångar		68 831	86 882
Värdeförändringar		44 469	128 326
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	39	-110 425	-699 712
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		137 428	101 394
Förändring kortfristiga fordringar		22 273	-28 355
Förändring kortfristiga skulder		-84 873	69 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten		74 828	142 953
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i byggnader och mark	18	-49 669	-110 010
Investering i finansiella tillgångar/dotterbolag		-	-63 200
Övriga investeringar		-6 303	-3 898
Förändring långfristiga fordringar		6 152	1 204
Förändring långfristiga fordringar koncernföretag		-568 767	1 041 975
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	102 000
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		631	2 841
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-617 956	970 911
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	33	883 000	1 380 263
Amortering av lån	33	-541 063	-3 247 654
Förändring av långfristiga skulder koncernföretag		70 648	974 670
Utbetald utdelning		-85 854	-74 304
Återköp aktier		-	-377
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		326 731	-967 401
Årets kassaflöde		-216 396	146 463
Likvida medel vid årets början		246 555	99 992
Likvida medel vid årets slut		30 059	246 555

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Noter

Not 1 Allmän information

Heba Fastighets AB (publ) (organisationsnummer 556057-3981) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Stockholm, Sverige. Huvudkontorets postadress är Box 17006, 104 62 Stockholm. Hebas aktie är noterad vid Stockholmsbörsen, den Nordiska Listan, MidCap, och koncernens största aktieägare är Industricentralen Holdng AB, Charlotte Ericsson, Anna Vogel och Johan Vogel.

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

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2024 har den 19 mars 2025 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 24 april 2025.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU godkända IFRS Accounting standards samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFR IC) per den 31 december 2024. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för hållbarhets- och 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.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya eller omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft från och med den 1 januari 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

Fr.o.m. 2027 kommer Heba att omfattas av beslutade förändringar av IFRS 18 Utformning och upplysningar i finansiella rapporter som ersätter IAS 1. IFRS 18 bedöms ha en väsentlig påverkan på utformning av koncernens rapporter. Koncernen har påbörjat utvärdering av effekter av IFRS18.

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. Rapporterna är upprättade enligt antagandet om fortlevnad.

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 gemensamt styrda företag*. I resultaträkningen redovisas resultatandelar under *Resultat från andelar i gemensamt styrda föreag*. Samarbetsarrangemang som redovisas enligt kapitalandelsmetoden värderas inledningsvis till anskaffningsvärde.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Not 2 Redovisningsprinciper

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

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

Intresseföretag och joint ventures
Som intresseföretag och joint ventures redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden och omfattar företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men ej bestämmande, inflytande vilket föreligger när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna och ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i intresseföretag och joint ventures initialt i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat från sina intresseföretag och joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultatet ingår i koncernens resultat. Utdelningar från intresseföretag och joint ventures redovisas som minskning av investeringens redovisade värde. När koncernens andel av förlusterna i ett intresseföretag eller joint ventures är lika stor som eller överstiger innehavet i detta intresseföretag eller joint ventures (inklusive alla långfristiga fordringar som i realiteten utgör den del av koncernens nettoinvestering), redovisar koncernen inga ytterligare förluster såvida inte koncernen har påtagit sig förpliktelser å intresseföretaget och joint venturets vägnar. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag och joint ventures elimineras till omfattningen av koncernens innehav i intresseföretag och joint ventures. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen utgör en indikation på nedskrivning av tillgången som överförs.

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

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

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

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställts genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en fem- femtonårig 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

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

verkligt värde av extern värderingsman. Som externa fastighetsvärderare har Savills Sweden AB och Novier Property Advisors AB anlitats som är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Övriga fastigheter har värderats internt. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under kvartalet.

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

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

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

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

2.7 Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

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

2.8 Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Nedskrivning sker när det redovisade värdet överstiger det så kallade återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

2.9 Finansiella instrument

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

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

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

Upplupet anskaffningsvärde

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

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

2.9.1 Likvida medel

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

2.9.2 Hyresfordringar

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

2.9.3 Derivatinstrument

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

2.9.4. Leverantörsskulder

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

2.9.5. Övriga finansiella skulder

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

2.10 Segmentsredovisning

Hebas verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader 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 hållbarhets- och finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För Räkenskapsåret 2024 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 2024 till 162 (158) 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

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

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
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

2.14 Moderbolagets redovisningsprinciper
Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för hållbarhets- och 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 Redovisningsstandarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS Redovisningsstandarder. 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.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

20250729220081

Not 3 Finansiell riskhantering och derivatinstrument

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

Ränterisk

Heba har en förhållandevis låg belåningsgrad, per årsskiftet 44,7 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 650,0 mkr bundits på 2 år och 3 809,8 mkr på 3 år och längre. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 2,81 (2,21) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,1 (3,5) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med 60,8 mkr för år 2024.

Av räntebärande skulder på 6 076,9 (5 628,5) mkr löper 1 497,1 (–103,9) 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 523 (50) mkr. Heba har outnyttjade kreditlöften, som vid var tillfälle täcker utestående certifikat. Outnyttjade kreditlöften uppgår per årsskiftet till 2 032,0 (2 232,0) mkr, varav 132,0 (132,0) mkr utgör outnyttjad del av checkkredit.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2024 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2024-12-31

Löptid	Volym, mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	1 617,1	5,94	27
1–2 år	650,0	1,64	11
2–3 år	750,0	1,76	12
3–4 år	400,0	1,97	7
4–5 år	1 100,0	2,06	18
5–6 år	630,0	1,57	10
6–7 år	580,0	1,97	10
7–8 år	349,8	2,59	6
8–9 år	–	–	–
9–10 år	–	–	–
Summa	**6 076,9**	**2,98**	**100**

Tabellen visar alla avtalade räntor för respektive löptider via lån och räntederivat, tabellen inkluderar även framtidsstartade räntederivat vilket gör att den genomsnittliga räntan kan skilja sig mot den ränta som Heba betalar idag. I snitträntan för perioden 1 år inkluderas kreditmarginalen för samtliga lån som ligger med rörlig ränta. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna, vilka handlas utan marginal, varför snitträntan inom 1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning.

Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har Heba tecknat ränteswappar om 3 400,0 (4 450,0) mkr, varav 400 mkr avser ränteswappar med framtida startdatum 2025 och 2026. Per 31 december 2024 uppgick derivatens verkliga värde till 55,0 (99,5) mkr.

Räntederivaten är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringen redovisas löpande i rapport över totalresultat.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Heba minimerar risken genom god lönsamhet och en soliditet på minst 40 procent. Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2024 till 6 076,9 (5 628,5) mkr, varav 0 (0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 132,0 (132,0) mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 december 2024 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2024-12-31

Löptid	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
Certifikatprogram	4 000,0	523,0
< 1 år	1 333,0	1 201,0
1–2 år	1 930,0	1 030,0
2–3 år	1 560,0	560,0
3–4 år	440,0	440,0
4–5 år	321,4	321,4
5–6 år	1 138,0	1 138,0
6–7 år	330,0	330,0
7–8 år	533,5	533,5
8–9 år	–	–
9–10 år	–	–
Summa	**11 585,9**	**6 076,9**

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde. För långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärdet till 47,7 (79,4) mkr.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Likvidflöden beräknade per 2024-12-31 (belopp i mkr)

År	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2025	1724,0	159,0	-28,9	1854,0
2026	1030,0	121,5	-25,8	1125,7
2027	560,0	98,1	-20,0	638,1
2028	440,0	80,4	-13,5	506,9
2029	321,4	59,8	-6,0	375,1
2030	1138,0	30,5	-1,9	1166,7
2031	330,0	20,4	-1,2	349,2
2032	533,5	7,4	-	541,0
2033	-	-	-	-
Summa	**6076,9**	**577,2**	**-97,3**	**6556,8**

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.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart. Det största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för är knappt 2,8 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Nedskrivningar

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Hyresfordringar	5604	3960	3281	2296
Förväntade kreditförluster	-2985	-2201	-1678	-1369
Summa hyresfordringar	**2619**	**1759**	**1603**	**927**

Not 4 Rapportering per segment

Koncernen 2024	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Totalt koncern
Hyresintäkter	62428	155627	36103	189149	102853	15601	561761
Fastighetskostnader							
Driftkostnader	-16539	-44925	-10337	-46742	-28775	-3331	-150649
Underhållskostnader	-532	-869	-133	-524	-248	-	-2307
Fastighetsskatt	-1504	-1323	144	-1011	-1285	-76	-5054
Driftsöverskott	**43853**	**108510**	**25777**	**140872**	**72545**	**12194**	**403751**
Värdeförändring							
Fastighet, orealiserad	-29400	45712	27898	4250	1668	-12275	37853
Resultat	**14453**	**154222**	**53675**	**145122**	**74213**	**-81**	**441604**
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	1774323	3660143	999018	4460842	2237458	457402	13589186
Nyttjanderättstillgång tomträtt	58933	84983	-	-	-	-	143916
Finansiella anläggningstillgångar	-	123473	13	-	121288	-	244774
Övriga anläggningstillgångar[1)]	2098	5851	1321	6560	3840	494	20165
Övriga kortfristiga fordringar[1)]	4644	12948	2923	14518	8499	1093	44626
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	-	123732
Summa tillgångar	**1839998**	**3887398**	**1003275**	**4481920**	**2371085**	**458989**	**14166399**
Kortfristiga ej räntebärande skulder							
Fördelade skulder[1)]	12411	34604	7812	38800	22714	2925	119266
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	**12411**	**34604**	**7812**	**38800**	**22714**	**2925**	**119266**
Investeringar	**10130**	**33156**	**358153**	**22535**	**255466**	**208648**	**888088**

[1)] Posterna är fördelade enligt en fördelningsnyckel, viktad area för respektive område.

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskottet 403 751 (402 132) kkr och resultatet före skatt 142 447 (-1 044 109) kkr består av central administration -38 922 (-36 516) kkr, räntekostnad leasing -3 823 (-4 124) kkr, finansnetto -136 847 (-142 689) kkr, nedskrivningar finansiella tillgångar -18 000 (-10 632) kkr, resultat fastighetsförsäljning -7 156 (-75 355) kkr, andel intresseföretag och joint ventures -49 939 (35 929) kkr och orealiserad värdeförändring -6 616 (-1 212 854) kkr.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922082

Koncernen 2023	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Totalt koncern
Hyresintäkter	57 440	179 851	14 189	89 408	188 638	36 130	565 656
Fastighetskostnader							
Driftkostnader	-13 919	-55 524	-4 703	-25 023	-45 222	-9 652	-154 043
Underhållskostnader	-392	-1 730	-4	-248	-990	-34	-3 398
Fastighetsskatt	-1 502	-1 914	-9	-1 269	-868	-520	-6 082
Driftsöverskott	41 627	120 683	9 473	62 868	141 558	25 924	402 133
Värdeförändring							
Fastighet, orealiserad	-103 786	-353 774	-11 252	-367 830	-224 620	-23 265	-1 084 528
Resultat	-62 159	-233 091	-1 779	-304 962	-83 062	2 659	-682 395
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	1 792 967	3 695 544	802 251	4 201 751	2 209 528	71 204	12 773 245
Nyttjanderättstillgång tomträtt	44 574	81 710	0	0	0	0	126 284
Finansiella anläggningstillgångar	0	119 722	13	0	156 271	0	276 005
Övriga anläggningstillgångar[1]	1 374	3 864	843	4 220	2 502	0	12 803
Övriga kortfristiga fordringar[1]	6 053	17 026	3 717	18 595	11 024	0	56 414
Ofördelade tillgångar	0	0	0	0	0	0	247 172
Summa tillgångar	1 844 968	3 917 866	806 824	4 224 566	2 379 325	71 204	13 491 924
Kortfristiga ej räntebärande skulder							
Fördelade skulder[1]	11 433	32 159	7 021	35 123	20 822	0	106 557
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	11 433	32 159	7 021	35 123	20 822	0	106 557
Investeringar	9 103	112 062	3 694	20 812	114 965	4 782	265 419

[1] Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

Not 5 Hyresintäkter

2024-12-31 Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Kontrakts-värde	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
År 2025	225	2 369	0%
År 2026	26	5 154	1%
År 2027	25	22 477	4%
År 2028	20	2 873	0%
Övriga[1]	20	142 472	25%
Summa lokaler	316	175 345	30%
Vakanta lokaler	18	511	0%
Interna kontrakt	12	3 980	1%
Ombyggnadsprojekt	2	110	0%
Bostäder	3 110	383 955	66%
Garage och p-platser	1382	15 880	3%
Summa	4 840	579 780	100%

[1] Övervägande del avser kontraktsvärde för 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2029-11-30) med hyresgäst Attendo Sverige AB avseende vård- moch omsorgboende i Täby, 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2030-12-31) med hyresgäst Vardaga Silverhemmet AB avseende vård- och omsorgsboende i Täby, 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2031-04-21) med hyresgäst Vardaga AB avseende vård- och omsorgsboende i Farsta, 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2031-11-30) med hyresgäst Frösunde Omsorg AB avseende vård- och omsorgsboende i Sollentuna, 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2032-12-31) med hyresgäst Vardaga Opalen AB avseende vård- och omsorgsboende i Tyresö, 16-årigt hyresavtal (t.o.m. 2034-09-30) med hyresgäst Vardaga AB avseende vård- och omsorgsboende i Enköping, 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2036-04-14) med Vardaga Nytida Omsorg avseende vård- och omsorgsboende i Österåker, 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2036-05-03) med Humana Omsorg avseende vård- och omsorgsboende i Vallentuna, 20-årligt hyresavtal (t.o.m. 2037-02-28) med hyresgäst Stockholms Kommun avseende LSS-boende i Stockholm, 15-årigt hyres-avtal (t.o.m. 2037-04-30) med Attendo Sverige AB avseende äldreboende i Norrtälje, 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2038-05-31) med hyresgäst Vardaga Opalen AB avseende vård- och omsorgsboende i Tyresö, 20-årigt hyresavtal (t.o.m. 2039-04-04) med Salems Kommun avseende vård- och omsorgsboende i Salem samt 20-årigt hyresatal (t.o.m. 2040-10-31) med hyresgäst Stiftelsen Stockholms Sjukhem avseende vård- och omsorgsoende i Täby.

Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för är lite mindre än 3 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Not 6 Hyresintäkter per kontraktsgrupp

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Bostäder	394 716	422 561	187 041	195 126
Lokaler, övriga	25 353	28 787	18 744	21 323
Lokaler, samhällsfastigheter	131 347	108 664	–	–
Garage och p-platser	15 032	12 051	8 408	6 107
Koncerninterna tjänster	–	–	28 844	26 252
Övriga intäkter	–	–	443	1 942
Outhyrt, interna kontrakt med mera	–4 687	–6 408	–6 353	–5 742
Summa	**561 761**	**565 655**	**237 127**	**245 008**

Not 7 Driftkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Värmekostnader	19 926	20 285	9 965	9 486
Fastighetsskötsel	76 097	81 483	36 113	40 953
Fastighetsadministration	43 625	40 389	38 237	37 759
Övriga driftkostnader	11 002	11 887	5 960	6 489
Summa	**150 650**	**154 044**	**90 275**	**94 687**

Not 8 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Antal anställda	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Medeltal anställda	42	46	42	46
Varav kvinnor	21	20	21	20

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Löner och ersättningar	35 326	36 203	35 326	36 203
Sociala kostnader	19 095	19 302	19 095	19 302
(varav pensionskostnader)	7 753	7 496	7 753	7 496

Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för vd uppgår till 2 864 (2 436) kkr. Se även not 2.11 angående redovisning av ITP-plan hos Alecta. Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 1 213 (1 161) kkr vd samt 1 668 (1 553) kkr övriga ledande befattningshavare.

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Styrelseordförande	540	510	540	510
Styrelseledamöter	960	920	960	920
Vd	4 277	4 142	4 277	4 142
Övriga ledande befattningshavare, 5 (5) st	5 941	5 835	5 941	5 835
Övriga anställda, 42 (41) st	23 608	24 796	23 608	24 796
Summa	**35 326**	**36 203**	**35 326**	**36 203**

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter
Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 1 500 (1 430) kkr varav 540 (510) kkr till styrelsens ordförande Lennart Karlsson och med 240 (230) kkr vardera till styrelseledamöterna Lena Hedlund, Christina Holmbergh Birgitta Leijon och Johan Vogel. Någon rörlig ersättning eller andra förmåner förekommer ej för styrelsen.

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

Verkställande direktör
Till vd Patrik Emanuelsson har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 4 457 kkr. Någon rörlig ersättning har ej utgått. Beskattningsbara förmåner utöver lön till vd har utgått totalt med totalt 170 (165) kkr. För vd utgår pensionspremie och sjukförsäkring om 28 procent av den fasta månadslönen. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2024 uppgick totalt för vd till 1 213 (1 161) kkr.

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

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922083

Övriga ledande befattningshavare
Till andra ledande befattningshavare, fem personer, har utgått beskattningsbara förmåner utöver lön med totalt 498 (461) kkr. Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2024 uppgick till 1 408 (1 188) kkr. Den premiebestämda pensionskostnaden 2024 uppgick till 259 (365) kkr.

Aktierelaterade ersättningar
Långsiktigt incitamentsprogram – LTI 2021
Programmet omfattade samtliga anställda inom Heba-koncernen under intjänandeperioden 30 september 2021 – 30 september 2024. För deltagande krävdes en egen investering i bolagets aktie. Varje innehavd aktie (maximalt 200) gav en sparaktierätt för vilken den anställde vederlagsfritt erhåller en aktie i bolaget förutsatt att LTI-programmets intjänandevillkor uppfylls. I december 2024 levererades 6 600 aktier till 32 deltagare.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Koncern och moderbolag	2024	2023
Andel kvinnor		
Styrelse	60%	40%
Ledande befattningshavare	69%	67%

Sjukfrånvaro

Koncern och moderbolag	2024	2023
Total sjukfrånvaro	2%	2%
– sjukfrånvaro för kvinnor	2%	2%
– sjukfrånvaro för män	3%	2%
– anställda –29 år	4%	4%
– anställda 30–49 år	3%	2%
– anställda 50 år–	2%	1%

Not 9 Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

	Koncernen	
	2024	2023
Ingående värde 1 januari 2023	126 284	156 733
Årets förändring	17 632	2 584
Avgår sålda fastigheter	–	–33 033
Summa	143 917	126 284

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

Förfallostruktur leasingskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Förfallotidpunkt 1 år	–	1108	–	1108
Förfallotidpunkt 2–5 år	1042	1042	297	297
Förfallotidpunkt efter 5 år	3 276	1639	2 794	1090
Sålda fastigheter	0	–	0	–
Summa	4 318	3 789	3 091	2 495

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	
	2024	2023	2024	2023
Revisionsuppdraget	2 577	2 179	2 577	2 179
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	313	–	–
Övriga tjänster	244	402	244	402
Summa	2 821	2 894	2 821	2 581

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

Not 11 Resultat fastighetsförsäljning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat vid avyttring av fastigheter	–7 156	–75 355	–8 791	–31 880
Summa	–7 156	–75 355	–8 791	–31 880

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Not 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Utdelning på aktier i dotterföretag	–	–	75 000	750 000
Utdelning allframtidsbrandförsäkring	795	747	795	747
Ränteintäkter	4 448	8 660	2 692	8 287
Ränteintäkter, intresseföretag	19 960	24 928	4 197	7 680
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	88 333	90 507
Summa	25 203	34 335	171 018	857 220

Not 13 Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader, kreditinstitut	162 178	179 178	33 879	63 848
Aktiverade ränteutgifter	–223	–2 216	–223	–2 216
Räntekostnader, dotterbolag	–	–	26 757	19 039
Övriga räntekostnader	95	63	18	16
Summa	162 050	177 024	60 431	80 687

Not 14 Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter
Värdeförändringen totalt under året uppgick till 37 853 (–1 084 528) kkr, motsvarande 0,3 (–6,9) procent. Samtliga förvaltningsfastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats och där med 50 procent vardera av Savills Sweden AB samt Novier Real Estate AB per årsbokslutet. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en fem- till femtonårig kalkylperiod med hänsyn taget till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskrav på externvärderade samhällsfastigheter motsvarar 4,5 (4,2) procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,3 (3,2) procent i snitt. Avkastningskrav totalt sett på externvärderade fastigheter motsvarar 3,6 (3,4) procent i snitt. För samhällsfastigheter i form av vård- och omsorgsboenden genomfördes relativt få affärer under 2024 men noterade transaktioner visade på att avkastningskraven höjts varför denna kategori hade en negativ värdeutveckling under 2024. Även för bostadsfastigheter har direktavkastningarna i genomsnitt ökat men med tanke på hyresuppgången har de nominella värdena inte påverkats lika mycket. Vidare påverkas värdeförändringen totalt sett av att Heba under året har förvärvat fyra samhällsfastigheter i form av vård- och omsorgsboenden och avyttrat två bostadsfastigheter. För mer information se även sidorna 62–65 samt not 18.

Räntederivat
Värdeförändring räntederivat uppgick till –44 469 (–128 326) kkr. Derivatportföljen har fortsatt ett övervärde till följd av höjda marknadsräntor.

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

Not 15 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2024	2023
Överavskrivning på inventarier	211	–868
Koncernbidrag	42 865	–49 399
Summa	43 076	–50 267

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Not 16 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad	-928	-	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-1 534	338	-	-
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver i koncernföretag	-721	2 072		
Finansiella instrument	9 161	26 435	9 161	26 435
Underskottsavdrag	-10 293	-1 343	-21 753	11 084
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-39 456	304 285	-753	-4 087
Summa	43 772	331 788	-13 345	33 432
Redovisat resultat före skatt	142 447	-1 044 089	134 553	585 898
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-29 344	215 082	-27 718	-120 695
Skatt hänförlig till tidigare år	-1 534	338	-	-
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning	-7 324	-15 175	15 808	5 307
Skattefri anteciperad utdelning på aktier i dotterföretag			7 416	142 861
Skatteeffekt andelar intresseföretag	-10 288	-		
Återföring uppskjuten skatt vid försäljning	17 459	135 261	-	-
Ej redovisad uppskjuten skatt på temporära skillnader	747	-7 534	-	-
Skatteffekt av ej bokförd skattepliktig intäkt	-8 648	-	-8 648	6 169
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	221	176	208	159
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-4 225	-2 571	-311	-369
Övriga skattemässiga justeringar	195	6 210	-101	-
Summa	-43 772	331 788	-13 345	33 432
Effektiv skattesats	30,7%	31,8%	9,9%	-5,7%

Not 17 Balanserade utgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	12 447	12 447	12 447	12 447
Investeringar	5 707	0	5 707	0
Utgående anskaffningsvärde	18 154	12 447	18 154	12 447
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 115	-6 060	-7 115	-6 060
Årets avskrivningar	-1 230	-1 055	-1 230	-1 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 345	-7 115	-8 345	-7 115
Utgående planenligt restvärde	9 809	5 332	9 809	5 332

Balanserade utgifter avser främst IT-kostnader där Heba förvärvat programvara som utvecklats och anpssats för koncernens räkning.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Not 18 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2024	2023
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	12 773 245	15 718 184
Investeringar	888 089	327 367
Försäljningar	-110 000	-2 187 777
Orealiserad värdeförändring	37 852	-1 084 529
Utgående balans	13 589 186	12 773 245
Taxeringsvärden		
Byggnader	4 236 213	4 059 040
Mark	2 357 129	2 395 881
Varav mark tomträtter	-523 779	-523 779
Summa	6 069 563	5 931 142

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 samt vård- och omsorgsboenden i Stockholmsregionen och Mälardalen. Hälften av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Drygt 90 procent av beståndet utgörs av antingen nybyggda fastigheter eller fastigheter renoverade till nyskick. Renoveringsarbetet har utförts i hög takt under de senaste tio åren och summerar till att Heba genomfört stambyten och renoverat cirka 1 440 lägenheter.

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 223 (2 216) kkr.

Väsentliga åtaganden

Koncernen har inga väsentliga åtaganden att rapportera.

Fastighetsvärdering

56 fastigheter har externvärderats av Savills Sweden AB eller Novier Real Estate AB som båda är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Två av fastigheterna har per balansdagen externvärderats av båda externa och oberoende värderare och det redovisade verkliga värdet för dessa två fastigheter är ett genomsnitt av de nämnda värderingarna. En fastighet som utgör pågående nybyggnadsprojekt har internvärderats av Heba. Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

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

Värderingen har som huvudmetod utförts genom så kallad kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en fem- till femtonårig 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 2025 bedömts till 1,0–2,0 procent och för resterande del av kalkylperioden antagits till 2,0 procent per år.
- För de bostadsfastigheter som inte har egensatt hyra var hyreshöjningen för 2025 endast känd för två fastigheter vid värderingstillfället. För de fall där hyreshöjningen var känd har värderarna erhållit uppgifter från Heba. För fastigheter där hyreshöjningen för 2025 inte var känd har Novier räknat upp hyrorna med 2,25 till 4,5 procent för 2025. För åren därefter bedöms hyresutvecklingen följa inflationen. Savills har antagit en bedömd hyreshöjning för 2025 om 3,0 till 5,0 procent och 2,0 till 3,5 procent för 2026. Under resterande del av kalkylperioden bedöms hyresutvecklingen följa inflationen. För fastigheter med flerårsöverenskommelser för bostäder s.k. egensatt hyra har värderarna gjort en egen bedömning av hyresutvecklingen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyrorna har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra.
- Långsiktig ekonomisk vakansgrad varierar inom beståndet mellan 0,1 till 5,0 procent med ett snitt om 1,1 procent.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 3,8 till 6,8 procent med ett snitt på 5,5 procent och ett direktavkastningskrav från 1,8 till 4,9 procent med ett snitt på 3,6 procent.

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

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

Område	Direktavkastning (%)	Värdeökning (%)	Area (kvm)	Bokfört värde (kr/kvm)
Innerstaden	1,8–4,2	-1,6	26 790	66 200
Stockholm närförort	2,6–4,7	1,2	72 688	50 400
Nordväst	3,4–4,7	39,2[1]	20 735	48 200
Nordost	2,9–4,9	0,2	86 541	51 500
Sydväst	3,7–4,4	0,0	49 032	45 600
Sydost	4,6–4,7	-1,5	7 575	48 300
Summa	1,8–4,9	0,3	263 361	51 300

[1] Relaterar till under året gjorda förvärv.

Känslighetsanalys

			Värdeförändring bostäder		Värdeförändring samhällsfastigheter	
Parameter	**enhet**	**antal**	**tkr**	**%**	**tkr**	**%**
Kalkylränta	%-enheter	0,5	-361 971	-3,5%	-120 551	-4,1%
Kalkylränta	%-enheter	-0,5	381 105	3,7%	127 953	4,3%
Direktavkastningskrav	%-enheter	0,5	-1 181 511	-11,5%	-246 616	-8,3%
Direktavkastningskrav	%-enheter	-0,5	1 661 631	16,1%	310 744	10,5%
Hyresvärde	%	2	253 731	2,5%	57 496	1,9%
Hyresvärde	%	-2	-251 731	-2,4%	-55 496	-1,9%
Drift- och underhållskostnad	%	10	-291 118	-2,8%	-31 952	-1,1%
Drift- och underhållskostnad	%	-10	294 123	2,9%	32 952	1,1%

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922085

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

Kategori	Direktavkastning (%)	Kalkylränta (%)	Långsiktig vakans (%)	Drift och underhåll (kr/kvm)
Bostadsfastigheter	1,8–4,3	3,8–6,1	0,1–1,6	384–600
Samhällsfastigheter	4,2–4,9	6,1–6,8	2,0–5,0	185–413
Snitt	3,6	5,5	1,1	422

	Moderbolaget	
	2024	2023
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 573 468	2 710 393
Investeringar	47 820	106 352
Omklassificering	–11 083	–7 376
Försäljningar	–36 306	–235 901
Utgående anskaffningsvärde	2 573 900	2 573 468
Ingående ackumulerade avskrivningar	–246 800	–250 409
Försäljningar	5 075	30 602
Årets avskrivningar	–25 038	–26 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	–266 763	–246 800
Summa byggnad	2 307 136	2 326 668
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	51 359	62 112
Investeringar	1 849	3 717
Försäljningar	–2 325	–14 469
Utgående anskaffningsvärde	50 882	51 359
Utgående planenligt värde	2 358 019	2 378 027
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 021 984	2 021 022
Mark	1 647 880	1 696 126
Varav mark tomträtter	–379 321	–379 321
Summa	3 290 543	3 337 827

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lagertillgångar. Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 223 (353) kkr.

Not 19 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	15 153	15 703	14 840	15 390
Investeringar	5 659	3 898	2 941	3 898
Försäljningar och utrangeringar	–1 801	–4 448	–1 801	–4 448
Utgående anskaffningsvärde	19 011	15 153	15 980	14 840
Ingående ackumulerade avskrivningar	–7 683	–8 614	–7 370	–8 301
Försäljningar och utrangeringar	1 602	3 265	1 602	3 265
Årets avskrivningar	–2 574	–2 334	–2 369	–2 334
Utgående ackumulerade avskrivningar	–8 655	–7 683	–8 137	–7 370
Utgående planenligt restvärde	10 356	7 470	7 843	7 470

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Driftkostnader	1 821	1 601	1 616	1 601
Central administration	753	733	753	733
Summa	2 574	2 334	2 369	2 334

Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures

Företag	Org.nr och säte	Ägarandel %	Redovisat värde 2024
ÅSF 2 AB	556952-8382, Stockholm	50,0	324
VBT Utvecklings AB	559273-5160, Stockholm	50,0	610
Åke Sundvall i Rosendal 1 AB	559257-1607, Stockholm	50,0	58
Big Valley AB	559274-0244, Stockholm	50,0	26
Fastighets AB Archipelwald	559307-3736, Stockholm	50,0	9
Summa	**Summa**		1 027

	Koncernen	
	2024	2023
Redovisat värde vid årets början	14 296	20 305
Förvärv	0	–
Tillskott	50 920	16 062
Utdelningar	–14 250	–58 000
Årets andel av intresseföretags resultat	–49 939	35 929
Avyttring	–	–
Värde vid årets utgång	1 027	14 296

Intresseföretagens finansiella ställning i sammandrag 2024-12-31

Balansräkning

	ÅSF 2 AB	VBT Utvecklings AB	Åke Sundvall i Rosendal 1 AB	Big Valley AB	Fastighets AB Archipelwald
Anläggningstillgångar	25	340		123 507	12
Omsättningstillgångar	84	41 971			
Likvida medel	149	43	177	19	25
Eget kapital	37	311	127	52	18
Skulder	221	42 043	50	123 474	19

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Resultaträkning

	ÅSF 2 AB	VBT Utvecklings AB	Åke Sundvall i Rosendal 1 AB	Big Valley AB	Fastighets AB Archipelwald
Omsättning					
Driftkostnader	–35	–24	–25	–29	–13
Resultat från andelar i koncernföretag	–821	–93 787	37		
Ränteintäkter				397	
Räntekostnader	–3		–4	–7 154	
Skatt					
Årets resultat	**–859**	**–93 811**	**8**	**–6 786**	**–13**

Not 21 Fordringar hos intresseföretag och joint ventures

Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Långfristiga fordringar				
JV-projekt Bredäng, Panorama	111	–	–	–
JV-projekt Vårbergstoppen	112 921	155 958	10 420	13 795
JV-projekt Rosendal, Uppsala	–	–	–	–
JV-projekt Skarpnäck	20	6	–	–
JV-projekt Big Valley	123 473	119 691	–	–
Summa	**236 525**	**275 655**	**10 420**	**13 975**

Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Fordran på JV-projektet Vårbergstoppen har minskats med 8 250 (-) kkr beroende på en skuld till ett bolag inom projektet.

Förfallostruktur långfristiga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Förfallotidpunkt 1–5 år	113 052	155 964	10 420	13 795
Förfallotidpunkt > 5 år	123 473	119 691	–	–
Summa	**236 525**	**275 655**	**10 420**	**13 795**

Långfristiga fordringar är värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024	2023
Redovisat värde vid årets början	18 073	25 197
Förvärv	–	3 509
Nedskrivningar	–18 000	–10 633
Redovisat värde vid årets utgång	73	18 073

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

Per 31 december 2024 identifierades ett nedskrivningsbehov om 18 000 kkr (10 633) i Colive AB till följd av ändrade marknadsförutsättningar.

Not 23 Övriga långsiktiga fordringar

	2024	2023
Övriga långsiktiga fordringar	31 179	31 638
Summa	**31 179**	**31 638**

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

	2024	2023
Ingående balans	31 638	19 154
Tillkommande	360	30 000
Avgående	–819	–17 516
Utgående balans	**31 179**	**31 638**

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922086

Not 24 Aktier i dotterföretag

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier i dotterföretag

Direktägda dotterföretag	Org nr/Säte/Verksamhet	Antal	Andel (%)	Bokfört värde	Eget kapital
Heba Förvaltnings AB	556601-0657, Stockholm	1 000	100	270	13 061
Heba Stockholm AB	556793-0374, Stockholm	1 000	100	7 090	56 734
Heba Hyresrätten AB	556861-6121, Stockholm	500	100	6 600	13 427
Heba Bostads AB	559067-9543, Stockholm	500	100	50	3 932
Heba Hyreshus AB	559099-4207, Stockholm	500	100	6 212	9 624
Heba Hyresfastigheter AB	559152-9358, Stockholm	500	100	5 710	4 208
Heba Bostadsfastigheter AB	559183-3727, Stockholm	500	100	50	2 045
Heba Hyreslägenheter AB	559183-3610, Stockholm	500	100	2 135	3 728
Heba Fastighetsutveckling AB	559239-0115, Stockholm	500	100	25	25 824
Heba Fastighetsutveckling Söderort AB	559272-3570, Stockholm	500	100	150	8 269
Heba Förvaltning 10 AB	559325-3973, Stockholm	500	100	9 050	4 735
Heba Förvaltning 11 AB	559336-6064, Stockholm	500	100	650	83 030
Heba Equity AB	559345-5776, Stockholm	500	100	550	608
Heba Foxtrot AB	559408-0854, Stockholm	25 000	100	25	17 463
Summa				38 567	246 688

Dotterföretag underkoncerner	Org nr/Säte/Verksamhet	Antal	Andel (%)	Bokfört värde	Eget kapital
Heba Hägernäs Strand AB	556694-1786, Stockholm	1 000	100	7 221	14 322
Heba Liljeholmsplan AB	556675-5509, Stockholm	1 000	100	586	18 267
Heba Huddinge AB	556988-2508, Stockholm	500	100	50	86 437
Heba Råcksta AB	556847-7730, Stockholm	500	100	25 803	351
Heba Farsta AB	556866-2794, Stockholm	500	100	129 096	18 703
Heba Enhagen AB	556896-7466, Stockholm	50 000	100	43 289	11 048
Heba Viby AB	556987-6260, Stockholm	500	100	64 232	15 743
Heba Flemingsberg AB	556950-2163, Stockholm	500	100	58 660	42 080
Heba Enköping Ilian AB	559334-6595, Stockholm	25 000	100	23 243	582
Heba Romberga Enköping AB	559194-9036, Stockholm	500	100	47 413	6 341
Heba Tullinge AB	559075-2753, Stockholm	50 000	100	18 999	10 647
Heba Årstaberg	556829-1016, Stockholm	1 000	100	3 798	2 869
Heba Tibble AB	556877-6024, Stockholm	500	100	104 556	9 264
Heba Salem AB	556957-5763, Stockholm	4 000	100	96 009	6 070
Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB	559159-9898, Stockholm	50 000	100	6 729	7 342
Heba Norr 1 AB	559090-6607, Stockholm	50 000	100	34 576	2 737
Heba Norrtälje AB	559041-8504, Stockholm	50 000	100	54 243	10 595
Heba Silverdal AB	559160-5943, Stockholm	500	100	20 667	11 282
Heba Norr 2 AB	559142-6407, Stockholm	1 000	100	8 194	1 065
Heba Täby Park AB	559107-8372, Stockholm	500	100	63 921	19 693
Heba Österåker AB	556951-8003, Stockholm	50 000	100	16 206	4 159
Heba Gråalen 1 AB	559041-8538, Stockholm	50 000	100	5 654	9 119
Heba Vallentuna Blå AB	559152-8939, Stockholm	50 000	100	77 501	351
Heba Liljefors Torg AB	556802-9747, Stockholm	5 000	100	268 948	5 412
Heba Sittesta Gul AB	559323-7687, Stockholm	25 000	100	2 229	337
Heba Sittesta Vit AB	559332-6001, Stockholm	25 000	100	799	193
Heba Sittesta Röd AB	559332-6027,Stockholm	25 000	100	1 670	453
Heba Gränby Bostad AB	559461-4231, Stockholm	50 000	100	300	1 739
Heba Tyresö AB	556963-0246, Stockholm	50 000	100	208 869	17 699
Heba Äppelträdgården 1 AB	559137-8517, Stockholm	50 000	100	94 674	1 359
Heba Enköping Idun AB	556712-4986, Stockholm	100 000	100	142 035	5 403
Heba Sittesta Förvaltning AB	559484-4101, Stockholm	500	100	250	204
Heba Close to Home Coworking AB	559262-8472, Stockholm	1 000	100	1 250	1 250
Summa				1 631 670	343 116

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Not 25 Långfristiga fordringar och skulder hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024	2023
Fordringar vid årets början	2 943 332	3 983 580
Amortering	-342 314	-1 150 153
Ny utlåning	1 035 003	109 905
Summa	**3 636 021**	**2 943 332**

	Moderbolaget	
	2024	2023
Skulder vid årets början	1 267 582	384 390
Amortering	-640 251	-117 384
Ny inlåning	84 821	1 000 576
Summa	**712 152**	**1 267 582**

Specifikation fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024	2023
Heba Bostads AB	28 676	29 316
Heba Bostadsfastigheter AB	24 962	26 007
Heba Enköping Ilian AB	12 863	13 339
Heba Close to Home Coworking AB	4 405	–
Heba Romberga Enköping AB	221 128	225 111
Heba Equity AB	332	9 362
Heba Fastighetsutveckling AB	77 181	89 120
Heba Fastighetsutveckling i Söderort AB	123 800	120 434
Heba Flemingsberg	263 276	274 783
Heba Foxtrot AB	12 462	–
Heba Förvaltnings AB	35 964	34 994
Heba Förvaltning 10 AB	488 497	295 221
Heba Förvaltning 11 AB	–	64 533
Heba Gråalen AB	2 736	2 921
Heba Gränby Bostad AB	–	283
Heba Hyresfastigheter AB	133 425	131 012
Heba Hyreshus AB	179 272	174 489
Heba Hyreslägenheter AB	842 587	379 503
Heba Hyresrätten AB	301 147	291 216
Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB	111 325	12 949
Heba Norr 1 AB	46 581	45 556
Heba Norr 2 AB	3 938	3 831
Heba Norrtälje AB	–	981
Heba Silverdal AB	138 056	143 054
Heba Sittesta Gul AB	12 389	4 115
Heba Sittesta Röd AB	8 471	2 894
Heba Sittesta Vit AB	3 213	1 133
Heba Stockholm AB	110 985	0
Heba Tullinge AB	27 844	31 626
Heba Tyresö AB	113 890	–
Heba Täby Park AB	114 894	336 981
Heba Österåker AB	191 722	198 567
	3 636 021	**2 943 332**

Specifikation skulder hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024	2023
Heba Enhagen AB	32 230	20 563
Heba Enköping Idun AB	2 806	–
Heba Farsta AB	54 254	50 416
Heba Foxtrot AB	–	506 622
Heba Förvaltning 11 AB	12 185	–
Heba Gränby Bostad AB	2 428	–
Heba Huddinge AB	85 702	53 359
Heba Hägernäs Strand AB	25 460	24 134
Heba Liljeholmsplan AB	79 364	82 840
Heba Liljefors Torg AB	39 176	50 402
Heba Norrtälje AB	10 169	–
Heba Råcksta AB	11 866	14 923
Heba Salem AB	93 846	93 039
Heba Stockholm AB	–	115 870
Heba Tibble AB	94 773	94 334
Heba Vallentuna Blå AB	152 460	148 631
Heba Viby AB	10 592	9 850
Heba Årstaberg AB	3 301	2 600
Heba Äppelträdgården 1 AB	1 540	–
	712 152	**1 267 582**

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.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922087

Not 26 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Hyresfordringar	5 604	3 960	3 281	2 296
Osäkra fordringar				
Reserv vid årets början	2 201	2 275	1 369	1 460
Sålda fastigheter	–	–334	–	–
Årets reserveringar	932	486	420	65
Återförda reserveringar	–121	–184	–85	–115
Konstaterade förluster	–27	–42	–27	–42
Reserv vid årets slut	2 985	2 201	1 678	1 369
Summa	2 619	1 759	1 603	927

Förfallostruktur hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Förfallet belopp	3 232	2 775	1 709	1 456
Varav förfallna 0–90 dgr	276	327	43	136
Varav förfallna 90–180 dgr	162	221	9	11
Varav förfallna 180 dgr	2 795	2 227	1 657	1 309
Reserv för förväntade kreditförluster	–2 985	–2 201	–1 678	–1 369
Summa	247	574	31	87

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

Not 27 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Skattefordringar	3 953	3 171	1 294	903
Momsfordran	1 000	1 185	1 000	1 185
Övriga fordringar	11 139	32 849	657	892
Fordran koncernföretag	–	–	–	776 876
Summa	16 092	37 204	2 951	779 856

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna intäkter	9 624	4 040	119	181
Förutbetalda räntekostnader	9 200	7 843	7 868	6 159
Förutbetalda tomträttsavgäld	1 067	937	761	615
Förutbetalda övriga kostnader	6 025	4 631	5 145	4 134
Summa	25 916	17 451	13 893	11 089

Not 29 Likvida medel

Likvida medel uppgår till 36 469 (247 172) kkr i koncernen och 30 059 (246 455) kkr i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen. Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

Not 30 Eget kapital

Aktiekapital	Antal, tusental	Kkr	Röster à	Summa röster tusental
Serie A	15 582	3 246	10	155 816
Serie B	149 539	31 154	1	149 539
Summa	165 120	34 400		305 355

Heba Fastighets AB äger vid årets utgång 9 400 (16 000) aktier av serie B. Vid årets utgång uppgick antal utestående aktier till 165 110 600 (165 104 000). Vägt antal utestående aktier för perioden 2024-01-01 – 2023-12-31 uppgick till 165 104 397 (165 116 734). Resultat per aktie uppgick till 0,60 (–4,31) kr för koncernen och 0,73 (3,75) kr för moderbolaget.

Styrelsen och vd har föreslagit att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel om 2 163 436 mkr disponeras på följande sätt: Till aktieägarna utdelas 0,52 kr per aktie, totalt 85 858 kkr. I ny räkning överföres 2 077 578 kkr.

Not 31 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2024	2023
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	2 505	2 716
	2 505	2 716

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Not 32 Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	1 724 000	711 967	938 000	528 500
(varav checkräkningskredit)	(0)	(0)	(0)	(0)
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	124 408	106 557	45 213	129 850
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt 1–5 år	2 351 367	2 591 000	1 457 150	1 253 250
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år	2 001 547	2 325 509	704 797	976 259
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år	–	–	–	–
Summa exkl uppskjuten skatteskuld, leasingavtal och räntederivat	6 201 321	5 735 033	3 145 160	2 887 859

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

Not 33 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ingående värde	5 628 476	7 535 017	2 758 009	4 625 400
Förändring långfristiga fastighetslån	-563 596	-36 507	-67 563	-40 891
Förändring kortfristiga fastighetslån	441 033	-32 033	-161 500	11 500
Förändring företagscertifikat	473 000	-890 000	473 000	-890 000
Förändring obligationer	98 000	-948 000	98 000	-948 000
Förändring checkräkningskredit	–	–	–	–
Utgående värde	6 076 913	5 628 476	3 099 947	2 758 009

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

Not 34 Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Personalens källskatt och sociala avgifter	2 413	2 194	2 413	2 194
Moms	-997	355	797	17
Skulder till koncernföretag	–	–	–	86 675
Övriga poster	2 568	3 484	2 084	1 134
Summa	3 984	6 033	5 294	90 020

Not 35 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag				
Ingående balans	560	2 632		
Förändring rapport över totalresultat	720	-2 072		
Utgående balans	1 280	560		
Finansiella instrument				
Ingående balans	20 487	46 922	20 487	46 922
Förändring rapport över totalresultat	-9 161	-26 435	-9 161	-26 435
Utgående balans	11 326	20 487	11 326	20 487
Underskottsavdrag				
Ingående balans	-36 983	-38 326	-22 739	-11 653
Förändring rapport över totalresultat	10 293	1 343	21 753	-11 086
Utgående balans	-26 690	-36 983	-986	-22 739
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Ingående balans	1 580 558	1 953 164	206 642	202 553
Förändring rapport över totalresultat	39 458	-358 154	753	4 089
Försäljning via bolag	–	-24 135		
Förvärv via bolag	6 443	9 683		
Utgående balans	1 626 459	1 580 558	207 395	206 642
Avgår tillgångsförvärv bolag				
Ingående balans	-238 376	-254 789		
Årets försäljningar	–	26 096		
Årets förvärv	-6 443	-9 683		
Utgående balans	-244 819	-238 376		
Summa utgående balans	1 367 556	1 326 246	217 735	204 390

Samtliga skattemässiga underskottsavdrag ingår i redovisad skattefordran. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästa år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

20250729220888

Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna lönerelaterade kostnader	6 731	6 072	6 731	6 072
Upplupna räntor	9 742	9 915	3 064	1 943
Vilande stämpelskatt	11 943	11 943	–	–
Förutbetalda hyresintäkter	54 277	42 311	17 439	17 125
Upplupna driftkostnader, el, värme, VA	5 627	4 612	2 535	2 397
Övriga interimsskulder	7 333	7 024	5 755	3 593
Summa	**95 653**	**81 877**	**35 524**	**31 130**

Not 37 Ställda säkerheter för räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsinteckningar	4 302 348	4 422 348	1 273 006	1 499 506
Summa	**4 302 348**	**4 422 348**	**1 273 006**	**1 499 506**
(varav inteckningar i tomträtt)	(781 325)	(1 007 825)	(315 925)	(542 425)

Not 38 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder och tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Fordringar						
Derivatinstrument			54 983	99 452		
Hyresfordringar	2 619	1 759				
Övriga fordringar	16 091	2 849				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 916	17 451				
Likvida medel	36 469	247 172				
Skulder						
Långfristiga skulder					–4 398 496	–4 995 472
Derivatinstrument						
Leverantörsskulder					–16 520	–18 647
Övriga skulder					–4 599	–713 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					–95 654	–81 876
Summa	**81 095**	**269 231**	**54 983**	**99 452**	**–4 515 268**	**–5 809 870**

Redovisade värden i rapport över finansiell ställning bedöms överensstämma i allt väsentligt med verkligt värde. Verkligt värde för derivatinstrument har beräknats enligt IFRS värderingshieraki nivå 2. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar redovisas löpande i rapport över totalresultat. Derivatinstrument i form av ränteswappar används för att omvandla rörlig ränta på underliggande lån mot fast ränta.

För kort- och långfristiga räntebärande skulder uppgår undervärdet till 47,7 mkr. Beräkningen baseras på diskonterade framtida kassaflöden.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Not 39 Tilläggsupplysningar till kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Av- och nedskrivningar			770	2 454
Vinst vid försäljning av bilar	–432	–1 728	–432	–1 728
Bokslutsdispostioner			–43 076	49 399
Anteciperade utdelningar			–75 000	–750 000
Övriga, ej kassaflödespåverkande poster	–2 756	–47 997	7 312	163
Summa	**–3 188**	**–49 725**	**–110 426**	**–699 712**

Not 40 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman lämnar styrelsen nedanstående förslag till vinstdisposition. Läs mer om styrelsens yttrande nedan.

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	2 042 228 361
Årets vinst	Kronor	121 207 182
	Kronor	**2 163 435 543**

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

Till aktieägarna utdelas 0,52 kr per aktie	Kronor	85 857 512
I ny räkning överföres	Kronor	2 077 578 031
	Kronor	**2 163 435 543**

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Den föreslagna utdelningen uppgår till 85 858 kkr och utgör 50,2 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tid, ska uppgå till 40 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelning ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

Koncernen och moderbolaget har god tillgång till likviditetsreserver och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 45,2 procent och moderbolagets soliditet till 34,2 procent. Enligt finanspolicyn ska koncernens soliditet inte understiga 40 procent.

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

Not 41 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att rapportera.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922089

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	2 042 228 361
Årets vinst	Kronor	121 207 182
	Kronor	2 163 435 543

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

Till aktieägarna utdelas 0,52 kr per aktie	Kronor	85 857 512
I ny räkning överföres	Kronor	2 077 578 031
	Kronor	2 163 435 543

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen uppgår till 85,9 mkr och utgör 50,2 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 40 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelning ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

Koncernen och moderbolaget har god tillgång till likviditetsreserver och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 45,2 procent och moderbolagets soliditet till 34,2 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.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Heba Fastighets AB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 126, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 19 mars 2025

Lennart Karlsson
Styrelseordförande

Birgitta Leijon
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Johan Vogel
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 mars 2025

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922090

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 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 73–77. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 78–112 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 73–77. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2024 till 13 589,2 mkr och värdeförändringen till 37,9 mkr. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om redovisningsprinciper och avsnitt om viktiga uppskattningar och antagande för redovisningsändamål i not 2.1 samt not 18 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod, modell och indata i de externt upprättade värderingarna för ett urval av fastigheter. Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheterna också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–72 och 117–132. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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 Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

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.

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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

20250729220911

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 förummelser 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 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande
Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Heba Fastighets AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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

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

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

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

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 73–77 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, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heba Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 24 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 5 maj 2011.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Fem år i sammandrag

Belopp i mkr	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNINGAR					
Hyresintäkter	562	566	510	450	394
Drifts- och underhållskostnader	-153	-157	-142	-131	-114
Fastighetsskatt	-5	-6	-7	-6	-6
Driftsöverskott	404	402	361	313	274
Centrala adm.kostnader	-39	-37	-38	-37	-34
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-50	36	-1	-1	-
Finansiella intäkter	25	34	25	19	4
Finansiella kostnader	-162	-177	-104	-60	-52
Tomträttsavgälder	-4	-4	-5	-5	-5
Förvaltningsresultat inkl värdeförändring	174	255	238	229	187
varav Förvaltningsresultat	216	271	238	229	187
Nedskrivning finansiella tillgångar	-18	-	-	-	-
Resultat fastighetsförsäljning	-7	-75	-	-2	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	38	-1 085	-603	1 491	744
Värdeförändring räntederivat	-45	-128	227	56	-21
Resultat före skatt	142	-1 044	-138	1 774	910
Skatt	-43	332	2	-299	-192
Årets resultat	99	-712	-136	1 475	718
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	13 589	12 773	15 718	14 673	12 046
Nyttjanderättstillgång tomträtt	144	126	157	158	167
Övriga anläggningstillgångar	351	452	698	471	344
Omsättningstillgångar	45	27	82	55	122
Likvida medel	37	247	101	159	97
Summa tillgångar	14 166	13 625	16 756	15 516	12 776
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	6 451	6 438	7 225	7 493	6 125
Leasingskuld	144	126	157	158	167
Räntederivat	-	-	-	-	55
Uppskjuten skatteskuld	1 368	1 326	1 709	1 710	1 412
Räntebärande skulder	6 077	5 628	7 535	6 025	4 915
Icke räntebärande skulder	126	107	130	130	102
Summa eget kapital och skulder	14 166	13 625	16 756	15 516	12 776

Belopp i mkr	2024	2023	2022	2021	2020
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	257	285	283	261	241
Direktavkastning, %	3,0	3,2	2,3	2,2	2,3
Hyresintäkter per kvm, kr	2 182	1987	1802	1726	1636
Drift och underhåll per kvm, kr	594	574	524	525	499
Bokfört värde per kvm, kr	51599	50 068	51 344	53 767	46 560
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, mkr	214,2	252,1	196,6	232,7	187,7
Investeringar, mkr	899,5	327,4	1648,4	1404,6	1272,9
Överskottsgrad, %[1]	71,9	71,1	70,9	69,6	69,5
Förvaltningsmarginal, %	38,4	47,9	46,7	50,9	47,6
Räntetäckningsgrad, ggr[1]	2,3	2,5	3,3	4,8	4,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, %[1]	2,8	2,2	2,3	0,9	1,1
Skuldsättningsgrad, ggr[1]	0,9	0,9	1,0	0,8	0,8
Belåningsgrad, %	44,7	44,1	47,9	41,1	40,8
Nettobelåningsgrad, %	44,5	43,1	48,3	41,1	41,4
Soliditet, %[1]	45,5	47,2	43,1	48,3	47,9
Avkastning eget kapital, %[1]	1,5	-10,4	-1,9	21,7	12,3
Avkastning totalt kapital, %[1]	2,2	-5,7	-0,2	13,0	8,3
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	0,60	-4,31	-0,82	17,87	8,70
Kassaflöde, kr[1]	1,30	1,43	1,19	1,41	1,14
Eget kapital, kr[1]	39,07	38,99	43,75	45,38	37,10
Substansvärde (NAV), kr[1]	47,02	46,42	52,73	55,73	45,98
Börskurs, kr	32,75	35,45	36,30	78,80	57,25
Fastigheternas bokförda värde, kr[1]	82,30	77,36	95,19	88,87	72,96
Antal aktier vid årets slut, tusental	165 111	165 104	165 120	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 104	165 117	165 120	165 120	165 120

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

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

2025072922092

Introduktion
Omvärld och strategi
Hållbarhet
Verksamhet
Bolagsstyrning
Finansiella rapporter
Hållbarhetsrapporter
Hållbarhetsredovisning 118
Hållbarhetsnoter 121
GRI-index 124
Revisorns yttrande 127
Övrigt

Hållbarhets-rapportering

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisningen har tagits fram av Hebas ledningsgrupp och godkänts av styrelsen. Hebas hållbarhetsredovisning 2024 är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards, och omfattar hela Heba-koncernen. Hållbarhetsredovisningen utgör också Hebas lagstadgade hållbarhetsrapport i enlighet med den äldre lydelsen i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024 och finns på sidorna 25–43 samt 118–127. Under "GRI-index" redovisas standardinformation som är obligatoriska, samt tilläggsindikatorer som är väsentliga för Heba inom ekonomi, miljö och socialt. Inga väsentliga förändringar har skett i jämförelse med föregående års rapportering.

Rapporteringscykeln avser helår och denna rapport omfattar perioden 1 januari – 31 december 2024. Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB. Föregående hållbarhetsredovisning publicerades i mars 2024. 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. Heba har valt att använda de befintliga sektorstandarden för construction and real estate, då de lämpar sig väl för Hebas verksamhet.

Vid frågor om rapporten kontaktas Patrik Emanuelsson, vd, 08-522 547 50, patrik.emanuelsson@hebafast.se.

Hebas hållbarhetsorganisation - Strategi och styrning

Hebas hållbarhetsstrategi styrs av Hållbarhetspolicyn. Hållbarhetspolicyn ligger till grund för hållbarhetsarbetet i sin helhet och styrelsen fastställer årligen den strategiska planen för arbetet i affärsplanuppföljningen. I Hebas hållbarhetspolicy framgår det att Heba ska bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt med hänsyn till organisation, samhälle och miljö. I linje med globala mål ska Heba på lång sikt inte lämna ett negativt avtryck på klimatet för att bidra till Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen. Hållbarhetspolicyn uppdaterades senast 2023-05-31. Hebas uppförandekod ligger till grund för bolagets etiska förhållningssätt och för att skapa en god arbetsmiljö. Koden tar upp hur vi ska agera mot varandra med respekt och nolltolerans mot all form av diskriminering. Hur man som medarbetare ska känna sig trygg att kunna anmäla något som upplevs fel och strider mot uppförandekod eller annan policy. Uppförandekod för leverantörer framtagen av Fastighetsägarna används för samtliga leverantörer, för att säkerställa att Hebas leverantörer och dess underleverantörer arbetar på ett etiskt korrekt vis och tar ansvar för mänskliga rättigheter.

Vd är övergripande ansvarig för hållbarhetsarbetet, hållbarhetsstrategin och att verksamheten bedrivs i enlighet med policyn och uppförandekod. Vd tillser att ansvar och befogenheter är kommunicerade och tydliggjorda på ett sådant sätt att hållbarhetsansvaret bedrivs ansvarsfullt och effektivt. Vd driver hållbarhetsarbetet tillsammans med hållbarhetschefen och resterande medlemmar av ledningsgruppen. Klimatrelaterade frågor i det dagliga arbetet är integrerade i verksamheten. Hållbarhetsmål finns på strategisk nivå i affärsplanen likväl som integrerat i fastighetsplanen. Ledningsgruppen sätter mål för hållbarhetsarbetet som utförs inom respektive verksamhetsområde och följer regelbundet upp resultatet av arbetet. Analys och målsättning genomförs på kort och lång sikt och följs upp av ledning och styrelse minst en gång per kvartal.

Externa åtaganden

- Heba bidrar till att realisera FN:s Globala hållbarhetsmål. Läs mer på sidan 43.
- Hebas klimatmål är i linje med vetenskapen (Science Based Target initiative, SBTi)
- Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer.

I den dagliga verksamheten ansvarar respektive chef för att varje medarbetare har erforderlig kunskap och information för att kunna bedriva det dagliga arbetet på ett sätt som överensstämmer med hållbarhetspolicyn. Samtliga medarbetare får årligen en utbildning i uppförandekod, antikorruption och hållbarhet.

Policyer och kvalitets- och miljöledningssystem:

- Hebas hållbarhetspolicy: I hållbarhetspolicyn innefattas kvalitetspolicy, miljöpolicy, etikpolicy, arbetsmiljöpolicy, jämställdhetspolicy samt alkohol- och drogpolicy.
- Hebas uppförandekod: Hebas uppförandekod (koden) gäller för alla som arbetar hos Heba. Vd ansvarar för att samtliga medarbetare går igenom koden årligen. De konsulter och leverantörer som arbetar för Heba ska känna till koden.
- Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer: Heba tillämpar Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer för att säkerställa att Hebas leverantörer och dess underleverantörer arbetar på ett etiskt korrekt vis och tar ansvar för mänskliga rättigheter. Leverantören åtar sig att följa kraven och Heba ansvarar för att varje år genomföra en stickprovskontroll.
- Kvalitets- och miljöledningssystem: För att säkerställa att alla processer drivs utifrån ett kvalitets- och miljöperspektiv har Heba ett certifierat kvalitets- och miljöledningssystem enligt ISO 9001:2015 och 14001:2015.

Heba har en visselblåsartjänst, som hanteras av en extern part. Under 2024 har inga korruptionsincidenter eller andra överträdelser mot Hebas hållbarhetspolicy, uppförandekod eller Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer rapporterats.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Väsentlighetanalys
Väsentlighetsanalysen har sin grund i intressentdialoger och omvärldsanalyser som sker löpande. Senaste uppdateringen har skett under 2024.

Hållbarhetsfrågornas väsentlighet beskriver betydelsen för intressenten på y-axeln och Hebas påverkan på omvärlden på x-axeln, samtliga frågor bedöms viktiga men har inom frågorna värderats. Väsentlighetsanalysen är en del av bolagets årliga arbete med att kartlägga risker och möjligheter som är grunden till kommande års affärsplan.

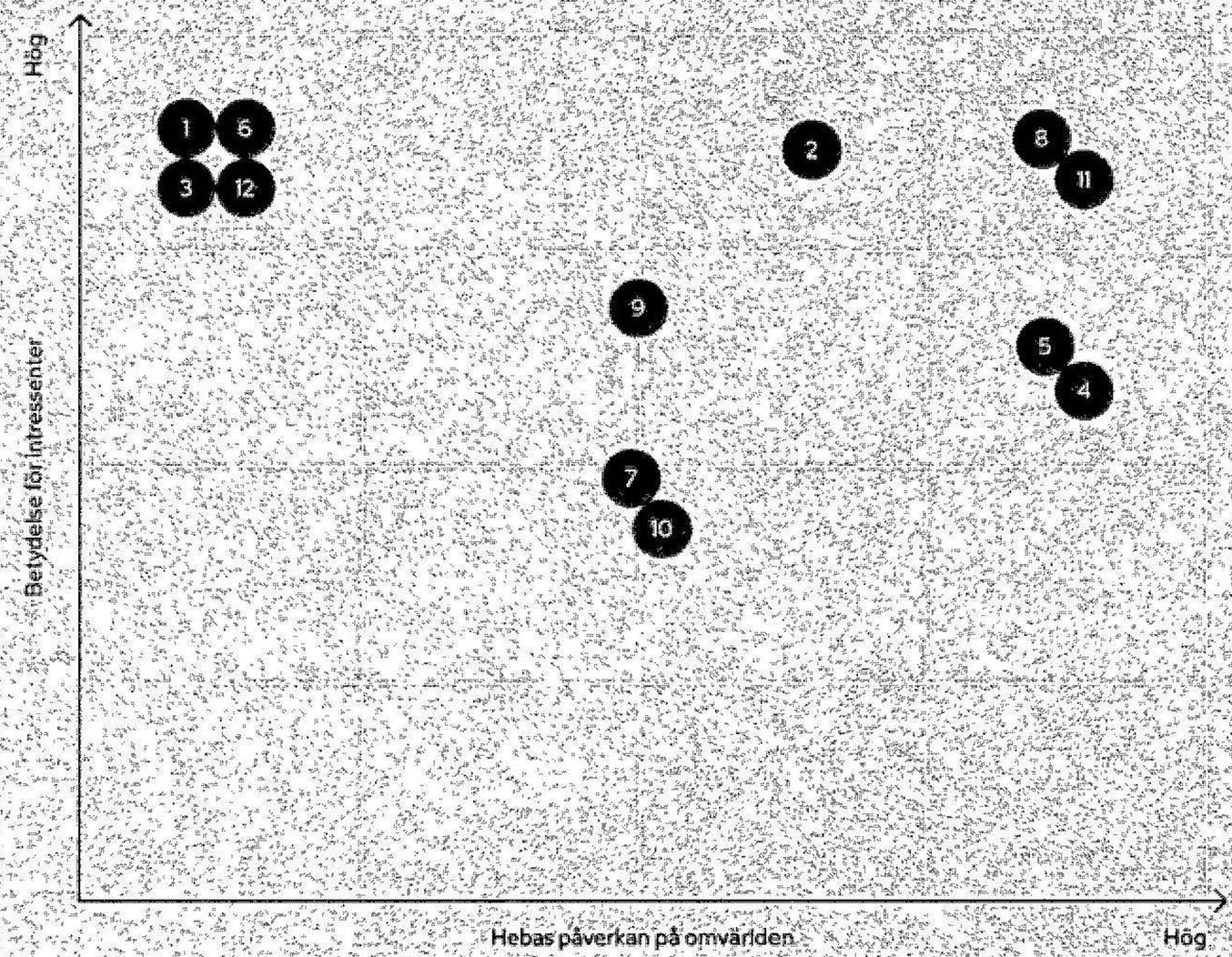
För varje väsentlig hållbarhetsfråga finns ett kopplat mål som kontinuerligt följs upp. Hebas hållbarhetsstrategi styrs av Hållbarhetspolicyn som godkänns av styrelsen årligen. Risk och väsentlighetsanalyserna har genomförts av ledningsgruppen och kopplats till aktiviteter som har antagits av styrelsen. Samtliga aktiviteter följs löpande upp av ledningsgruppen under året och uppfyllnad presenteras för styrelsen varje kvartal.

Hållbarhet för Heba innebär att ta ansvar för helheten, som även inkluderar påverkan utanför verksamheten. Hållbara leverantörskedjor är en av de väsentliga frågorna för att säkerställa efterlevnad av mänskliga rättigheter. Risken för brott mot mänskliga rättigheter bedöms främst avse bolag flera steg bort i leverantörskedjan, exempelvis bristande arbetsmiljö i fabriker eller andra krav kring kemikaliehantering. Heba har förståelse för att verksamheten har hög påverkan på omvärlden som en del av en kedja.

Heba ska inte lämna ett negativt avtryck på miljön, vilket är högst väsentligt både för intressenter och för bolagets påverkan på omvärlden.

För att läsa mer om hur Heba arbetar med respektive område, Organisation, Samhällsansvar och Miljö se sidan 27. Bolagets sammanfattade riskanalys återfinns på sidorna 58–61.

1. Hälsa och välmående
2. Mångfald och lika möjligheter
3. Personlig utveckling
4. Hållbara leverantörskedjor
5. God affärsetik
6. Trygga bostäder
7. Energianvändning
8. Hållbara material- och produktval
9. Klimatrisker
10. Cirkulär avfallshantering
11. Netto-noll klimatpåverkan
12. Ökad hållbar finansiering



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. Samhällsansvar handlar om att vi skapar boendeformer för många människor och arbetar med sociala kontrakt. Vi samarbetar med välgörenhetsorganisationer som arbetar med frågor som ligger nära vår kärnverksamhet. Hebas förvaltningsverksamhet ska vara klimatneutral senast år 2030 och det långsiktiga målet är att hela verksamheten ska bli klimatneutral senast år 2045. Detta övergripande mål mynnar ut i delmål som ska uppnås längs vägen. Fram tills att bolaget inte längre lämnar ett negativt avtryck på miljön så sker klimatkompensation för utsläppen inom scope 1 och 2 vilket gjorts sedan 2018. Heba har tecknat en avsiktsförklaring med Stockholm Exergi om att köpa negativa utsläpp från bio-CCS, anläggningen planeras stå färdig år 2027/2028. Läs mer om hållbarhetsmålen på sidorna 25–43.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

Hållbarhetsnoter

Vår organisation

401-1 Nyanställningar och personalomsättning

	2024		2023		2022	
Personalrörelse	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**
Nyanställningar						
Under 30 år	0	0%	1	0%	1	0%
30–50 år	4	75%	2	50%	0	0%
Över 50 år	1	100%	0	0%	0	0%
Totalt	5	80%	3	33%	1	0%
Andel av totalt antal anställda	12%		7%		2%	
Personer som slutat						
Under 30 år	0	0%	2	0%	0	0%
30–50 år	1	0%	1	0%	2	0%
Över 50 år	1	0%	7	14%	3	100%
Totalt	2	0%	10	10%	5	60%
Andel av totalt antal anställda	5%		22%		10%	

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

404-1, 404-3 Träning och utbildning

	Kvinnor	Män	Totalt
Antal anställda	21	21	42
Totalt erbjudna timmar; Utbildningsprogram	168	168	336
Varav genomförda timmar	120	160	280
Totalt genomförda timmar; Individuella utbildningar	175	124	299
Snittimmar per anställd/år	14	14	14
Andelen medarbetare som under året haft medarbetarsamtal	90%	100%	95%
Andelen medarbetare som under året fått utbildning i Hebas uppförandekod	89%	100%	95%

405-1 Mångfald och jämställdhet

	2024		2023		2022	
Antal anställda fördelat per typ av anställning	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**
Totalt antal anställda	43	53%	40	48%	47	40%
Tillsvidareanställda	43	53%	40	48%	47	40%
Varav heltid	43	53%	40	48%	46	41%
Varav deltid	0	0%	0	0%	1	0%
Visstidsanställda	0	0%	0	0%	0	0%

Tabellen visar sammansättning av företaget uppdelat på anställningstyp och kön.

	2024		2023		2022	
Sammansättning av företaget	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**	**Antal (st)**	**Andel kvinnor**
Styrelse	5	60%	5	40%	5	40%
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30–50 år	0	0%	2	0%	2	0%
Över 50 år	5	60%	3	67%	3	67%
Ledning	7	71%	6	67%	6	67%
Under 30 år	0	0%	0	0%	1	100%
30–50 år	4	75%	3	67%	2	50%
Över 50 år	3	67%	3	67%	3	67%
Övriga anställda	36	50%	34	44%	41	34%
Under 30 år	2	0%	3	0%	5	20%
30–50 år	14	64%	14	64%	15	53%
Över 50 år	20	45%	17	35%	21	29%

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

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

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)	2024	2023	2022
El	7 845 153	8 871 106	8 112 246
Varav egenproducerad solenergi	199 018	226 145	155 612
Fjärrvärme	15 720 311	19 869 144	20 183 502
Drivmedel tjänstebilar	37 896	45 369	44 957
Totalt	23 603 360	28 785 619	28 340 705
Varav förnybar energi	89%	92%	89%

302-3 Energiprestanda i byggnader

Vid beräkning av energiintensitet används fastighetsbeståndet som finns redovisat helår, vilket för denna rapport innebär år 2024. Beräkningarna utförs med uppvärmd yta (A-temp). Energin som är inkluderad är fjärrvärme och el inom organisationen, graddagskorrigerad. Hyresgästernas el är inte inkluderad.

302-3	2024	2023	2022
Energiintensitet (kWh/kvm)	75	81	86

302-4 Minskning av energianvändning

Vid beräkning av minskning av energianvändning används 2021 som basår, i linje med energimål fram till 2028 om minskning av energianvändning med 18 procent. Under året har vi uppfyllt målet, fyra år i förväg och nya mål har antagits. Energin som är inkluderad är fjärrvärme och el inom organisationen. Beräkning utgår från fastighetsbeståndet som finns redovisat helår vilket för denna rapport innebär år 2024. Genom att minska energianvändningen, kan vi reducera våra utsläpp inom scope 2, en viktig del för att ha effektiva hus med så låg klimatpåverkan i driften som möjligt. Hyresgästernas el är inte inkluderad.

302-4	2024	2023	2022	2021
Minskning av energianvändning (i jämförelse mot basår)	19%	13%	7%	Basår

Klimatpåverkan – Utsläpp

Heba redovisar utsläppen enligt GHG (Green House Gas) protokollet "operational control approach". Det innebär att direkta utsläpp och utsläpp för inköpt energi redovisas inom scope 1 respektive scope 2 där Heba äger källan till utsläppet. Heba redovisade scope 3 för första året 2021. Inga biogena utsläpp rapporteras.

Växthusgasutsläpp 305-1, 305-2, 305-3 (Ton CO_2)	2024	2023	2022
Scope 1			
Tjänstebilar och förmånsbilar	1	5	5
Scope 2			
El (market based)	0	0	0
El (location based)	290	326	300
Fjärrvärme (market based)	571	849	981
Fjärrvärme (location based)	680	910	930
Summa scope 1 och 2	572	**853**	**986**
Klimatkompensation	572	**853**	**886**
Scope 3			
Uppströms	0	3 186	9 026
Byggvaror nyproduktion	406	1 152	2 426
Byggvaror renovering	1	2	20
Byggavfall	9	4	16
Medarbetarnas pendling	193	184	391
Nedströms	7	25	88
Hyresgästernas restavfall	193	213	323
Hyresgästernas osorterade avfall	789	4 766	12 290
Hyresgästernas elförbrukning	1 361	5 619	13 176
Summa scope 3			
Summa totala utsläpp			

305-1 Scope 1

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

305-2 Scope 2

Samtliga fastigheters energianvändning under redovisat år (inklusive delar av perioden vid avyttrade och nytillträdda fastigheter) Specifika emissionsfaktorer från respektive energileverantör rapporteras som "market based method", för år 2023. För "location based method" utgår beräkningarna av el från svensk elmix enligt Boverket (0,037 kgCO_2/kWh) och för fjärrvärme svenskt medelvärde enligt Boverket för 2023 (0,056kg CO_2/kWh).

305-3 Scope 3

Uppströms

Klimatpåverkan från byggvaror vid nyproduktion
Ingen tillträdd och inflyttad nyproduktion har skett under året.

Klimatpåverkan från byggvaror vid renovering
Färdigställd renovering under året har klimatberäknats med hjälp av ett schablonvärde per kvadratmeter.

Klimatpåverkan från avfall för energiåtervinning från byggarbetsplats
Beräkning baseras på inrapporterade tippkvitton från miljökontroller i varje projekt. Det blandade avfallet antas gå till förbränning och multipliceras med en generell emissionsfaktor från IVL (0,3 kgCO_2e/kg avfall).

Klimatpåverkan från medarbetarnas pendling
Avser medarbetarnas pendling till och från arbetsplatsen under året. Beräkningarna utgår från en enkät som samtliga medarbetare har besvarat rörande transporter samt med emissionsfaktorer från Naturvårdsverket.

Nedströms

Klimatpåverkan från hyresgästernas restavfall
Hyresgästernas hushållsavfall vägs och vikten dokumenteras av avfallsentreprenören: Beräkningen utgår från delar av beståndet som schablonberäknas utifrån A-temp och multipliceras med emissionsfaktor från IVL (0,2 kgCO_2e/kg avfall). 2023 års värde har korrigeras utifrån samma beräkningsmetod som för 2024.

Klimatpåverkan från hyresgästernas osorterade avfall/grovsopor
Osorterat avfall vägs och vikten dokumenteras av avfallsentreprenören. Beräkningen utgår från delar av beståndet som schablonberäknas utifrån A-temp och multipliceras med emissionsfaktor från IVL (0,3 kgCO_2e/kg avfall). 2023 års värde har korrigeras utifrån samma beräkningsmetod som för 2024.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

20250729220095

Klimatpåverkan från hyresgästernas elförbrukning
Beräkning baseras på uppmätt elanvändning från elnätsägare, med avdrag för fastighetsel (se scope 2). Där för året inte statistik varit tillgänglig vid tidpunkten för rapportering, används data från 2023. Varje Hållbart hyreskontrakt per hyresgäst antas ha ett elavtal med energi från förnybara källor. Resterande multipliceras med emissionsfaktor för svensk elmix enligt Boverket då vi saknar information om fördelningen av grön el (0,037 kgCO_2e/kWh). 2023 års värde har korrigeras utifrån samma beräkningsmetod som för 2024.

305-4 Intensitet av växthusgaser från byggnader
Intensiteten av växthusgaser från scope 1 och 2 (förvaltningen) beräknas av samtliga utsläpp i relation till den uthyrbara ytan, BOA/LOA.

305-4

Utsläppsintensitet (kg CO_2/kvm)	2024	2023	2022
	2,2	3,4	2,9

305-5 Minskning av växthusgasutsläpp
Minskning av växthusgaser utgår från år 2018 som basår, där samtliga utsläpp inom scope 1 och 2 ska reduceras med minst 50 procent fram till år 2030. Under året har målet redan uppnåtts och resan mot en klimatneutral verksamhet fortsätter. Minskningen beror på att den faktiska energianvändningen har reducerats tack vare energieffektiva åtgärder samt att bränslemixen förbättrats. Minskningen presenteras som den ackumulerade reduceringen, från år 2018. Basåret är valt utifrån då strategiska mål antogs, med ökat fokus på hållbarhet i linje med godkända mål av SBTi.

305-5

Minskning av utsläpp	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
	53%	29%	27%	30%	24%	22%	Basår

CRE 2 Vattenintensitet i byggnader
Vid beräkning av vattenintensiteten inkluderas samtliga fastigheters vattenförbrukning under redovisat år (inklusive delar av perioden vid avyttrade och nytillträdda fastigheter) i relation till ytan (A-temp).

CRE 2	2024	2023	2022
Vattenförbrukning (tusen m^3)	299,4	299,2	342,7
Vattenintensitet (m^3/kvm Atemp)	1,1	1,1	1,2

CRE8 Andel miljöcertifierade byggnader
Den certifierade ytan i relation till den totala ytan per bokslut 31 december 2024, BOA/LOA.

CRE8 Miljöcertifierade fastigheter (kvm)	2024	2023	2022
Total certifierad yta,	48 499	39 724	32 811
Miljöbyggnad Silver,	13 573	13 573	13 563
Total certifierad yta,	0	0	8 541
Skanska Hållbar Hyresbostad	3 935	0	6 734
Total certifierad yta, Svanen	26%	21%	21%
Total certifierad yta, BREEAM			
Andel av total uthyrningsbar yta			

Vår roll i samhället

201-1 Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde

Direkt genererat ekonomiskt värde, mkr	2024	2023
Intäkter	561,8	565,7
Värdeförändring, fastigheter	37,9	-1 084,5
Värdeförändring, derivat	-44,5	128,3
Finansiella intäkter	25,2	34,3
Totalt	580,4	-612,8
Fördelat ekonomiskt värde, mkr	**2024**	**2023**
Leverantörer m.m.[1]	136,8	139,7
Medarbetare	55,1	54,2
Kreditgivare	136,8	142,7
Aktieägare[2]	85,9	74,3
Samhället[3]	8,9	10,2
Övrigt[4]	8,6	-51,9
Bibehållet ekonomiskt värde	148,3	-982,1
Totalt	580,4	-612,8

[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

Andel riskutvärderad verksamhet	2024	2023	2022
Andelen medarbetare som under året fått en utbildning i antikorruption	100%	100%	100%
Anmälda korruptionsincidenter	95%	98%	89%
	0	0	0

Styrelse, vd och ledningsgrupp har tagit del av utbildningen i antikorruption.

414-1 Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier

Leverantörer med signerad uppförandekod	2024	2023	2022
Reviderade leverantörer utifrån uppförandekod	100%	29%	
	23%	6%	

Avser total andel av Hebas väsentliga leverantörer som undertecknat uppförandekoden för leverantörer samt andel leverantörer som blivit granskade och reviderade med utgångpunkt i koden under året. Väsentlig leverantör definieras utifrån antal köp och/eller totalt inköpsvärde.

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, ME, FH

GRI-index

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

GRI Standard eller annan källa	Upplysning		Sidhänvisning	Avsteg från krav	Avsteg: Kommentar
GRI 2: Generella upplysningar 2021					
Organisationen och redovisningsprinciper	2-1	Detaljer om organisationen	79		
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	79, 118		
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	118		
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	118, 122		
	2-5	Externt bestyrkande	127		
Aktiviteter och anställda	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	21–43, 118		
	2-7	Anställda	98, 121	Heba rapporterar inte medarbetare per region. Konsulter inkluderas ej i data	Samtliga medarbetare är anställda i Sverige. Ej väsentligt
	2-8	Arbetare som inte är anställda		Heba har inga arbetare som inte är anställda.	Inte tillämpbart
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	73–76, 118–120		
	2-10	Nominering och val för högsta styrande organ	73–76		
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	71–76		
	2-12	Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan	118–120		
	2-13	Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan	118–120		
	2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisning	118–120		
	2-15	Intressekonflikter	40, 73–76, 118		
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	40, 118–120		
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	73–76		
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets prestation	73–76		
	2-19	Ersättningspolicy	www.hebafast.se		
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	73–76, 98	Ersättningrapport är publicerad på Hebas hemsida	
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande	www.hebafast.se	Ersättningrapport är publicerad på Hebas hemsida	

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, EH

2025072922096

GRI Standard eller annan källa	Upplysning		Sidhänvisning	Avsteg från krav	Avsteg Kommentar
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	7–10, 71–72		
	2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	40, 118–120		
	2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	40, 118–120		
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	40, 59–60, 118–120		
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	40, 118–120		
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	40		Heba har inte haft några fall av bristande lagefterlevnad år 2024
	2-28	Medlemskap i organisationer	Fastighetsägarna, Handelskammaren, Almega, Stark&Partner		
Intressentengagemang	2-29	Metod för intressentengagemang	118–120		
	2-30	Kollektivavtal	42		
GRI 3: Väsentliga frågor 2021					
	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	58–60, 118–120		
	3-2	Lista på väsentliga frågor	58–60, 118–120		
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	25–43, 58–60, 118–120		
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 200: Ekonomi					
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	59–60, 118–120		
	201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	123		
	201-2	Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar	60–61		
GRI 205: Anti-korruption 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	58–60, 118–120		
	205-1	Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	27, 40, 59, 123		
	205-2	Utbildning och kommunikation av organisationens policyer och arbetssätt avseende motverkan mot korruption	123	Rapporterar ej totalt antal, endast andel	Ej väsentligt
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	123		
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 300: Miljö					
GRI 302: Energi 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–37, 58–60, 118–120		
	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	122	Rapporterar ej kyla, ånga eller såld energi	Ej tillämpbart
	302-3	Energiintensitet	122		
	302-4	Minskning av energianvändning	122		
GRI 305: Utsläpp 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–37, 58–60, 118–120		
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	122	Heba rapporterar inga biogena utsläpp	Ej tillämpbart
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	122	Heba rapporterar inga biogena utsläpp	Ej tillämpbart
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	122	Heba rapporterar inga biogena utsläpp	Ej tillämpbart
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	123		
	305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	123		

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

GRI Standard eller annan källa	Upplysning		Sidhänvisning	Avsteg	
				Avsteg från krav	Kommentar
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 400: Socialt					
GRI 401: Anställning 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	41–42, 58–60, 118–120		
	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	121	Heba rapporterar inte medarbetare per region	Samtliga medarbetare är anställda i Sverige
GRI 404: Träning och utbildning 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	41–42, 58–60, 118–120		
	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	121	Heba rapporterar inte data uppdelat på anställningstyp	Ej väsentligt
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	121		
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	41–42, 58–60, 118–120		
	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	98, 121		
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016	3-3	Styrning av väsentliga frågor	40, 58–60, 120		
	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	40, 123		
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – CRE					
CRE	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–37, 118–120		
	CRE2	Vattenintensitet	123		
	CRE8	Miljöcertifierade byggnader	123		

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH

20250729220933

Hållbarhetsrisker och intressentdialog
Heba har genomfört en omfattande riskanalys utifrån de strategiska målen, intressentbehov samt väsentlighet, utfallet ligger som grund för de väsentliga indikatorerna som Heba redovisar, se riskanalys på sidorna 58–61. 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. Under året har Heba förberett inför kommande rapportering enligt CSRD.

Klimatrisker analyseras på kort- och lång sikt med hjälp av scenarioanalyser, både avseende omställningsrisker och fysiska risker. Heba för en löpande och öppen dialog med bolagets intressenter i den dagliga verksamheten, exempelvis genom kund- och leverantörskontakter, kundnöjdhetsundersökningar och medarbetarsamtal. Återkoppling till intressenterna sker löpande i de olika dialogforumen.

Hebas fokusområden har utgångspunkt i organisation, samhälle och miljö, läs mer på sidorna 25–43. Samtliga frågor är bedömda som väsentliga ur ett hållbarhetsperspektiv för extern rapportering. Vissa hållbarhetsfrågor är indirekt kopplade till Hebas verksamhet och företagets värdekedja, exempelvis hos kunder eller leverantörer. Heba anger löpande i årsredovisningen var i värdekedjan som de olika hållbarhetsfrågorna har påverkan. Kartläggning och analys av intressenter och dess förväntningar är en viktig del av utformningen av riskmodellen och därav årets aktiviteter i affärsplanen.

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

Transaction 09222115557541953951 Signed PE, CH, JV, LH, LK, BL, MF, FH