

- Ordföranden har ordet
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Ledning

Heba visar styrka i en turbulent tid

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

Trygg finansiering trots oro

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

Heba en hållbar 70-åring

Att Heba idag ligger i framkant vad gäller hållbarhet är ett naturligt steg för bolaget. Hållbarhet, långsiktighet och kvalitetsmedvetenhet har varit ledord för Heba sedan starten 1952. Heba, som i grunden är ett byggmästarföretag, fyllde under året 70 år som bolag och har varit noterat på Stockholmbörsen sedan 1994. Hållbarhetsarbetet har intensifierats under de senaste åren tack vare en mycket engagerad företagsledning där vd varit drivande

med stöd av en aktiv styrelse. Hebas hållbarhetsarbete har resulterat i lägre upplåningskostnader och är också en viktig konkurrensfaktor för att behålla och rekrytera duktiga medarbetare. Styrelsen har beslutat att Hebas förvaltning ska vara klimatneutral till år 2030. Det viktiga arbetet fortgår och för närvarande ligger vi före tidplan.

Stabila framtidsutsikter för Heba

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

Lennart Karlsson,
Styrelseordförande Heba



Ordföranden har ordet

- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Ledning

Bolagsstyrningsrapport

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

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

Aktieägare

Hebas B-aktie är sedan 1994 börsnoterad. Hebas aktiekapital uppgår till 34 400 000 kr fördelat på 149 139 360 B-aktier med

en röst vardera och 15 980 640 A-aktier med 10 röster vardera. Det totala antalet aktier är 165 120 000. Kvotvärdet per aktie är 0,20833.

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

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

Bolagsordning

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

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

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

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

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

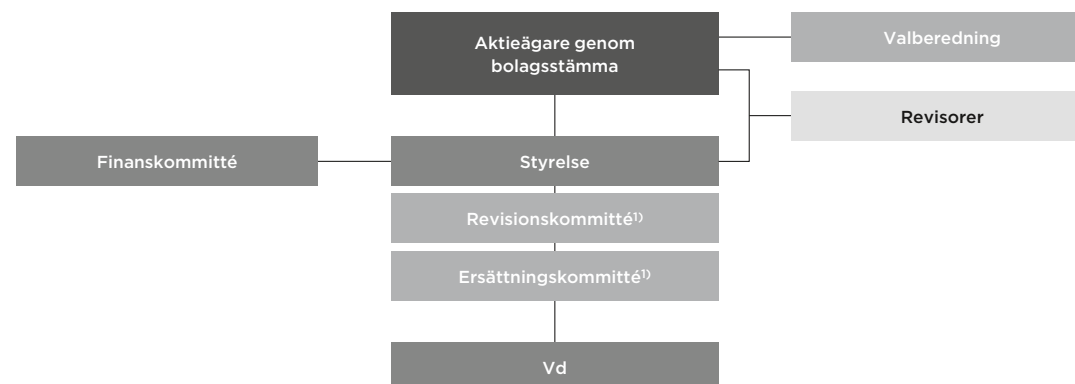
Årsstämma

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

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

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

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.

Ordföranden har ordet

■ Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Stämman beslöt bland annat:

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



Sören Härnblad, 1945–2022

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

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

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

Lennart Karlsson
Styrelseordförande Heba Fastighets AB

Valberedning

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

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

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

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

Styrelse

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

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för Hebas organisation och förvaltning. I arbetsordningen anges bland annat styrelsens allmänna åligganden, styrelsens arbetsformer, arbetsfördelning inom styrelsen, underlag för styrelsearbetet och

principer för ekonomisk rapportering. Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och som framgår av instruktion för arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen. Styrelsens sekreterare är advokat och verksam vid en fristående advokatbyrå.

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

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

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

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

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

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

Ordföranden har ordet

■ Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Ersättningskommitté

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

Finanskommitté

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

Verkställande direktör

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

Revisionskommitté

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

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

Revisor

Vid årsstämman i maj 2022 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden till och med årsstämman 2023. Ansvarig revisor är auktoriserade revisorn Fredric Hävrén. Revisorn har inga uppdrag i andra företag som påverkar hans oberoende som revisor i Heba. Ersättning till revisorn framgår av not 10 sidan 101 i den tryckta årsredovisningen.

Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen

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

Basen för bolagets interna kontroll utgörs av den kontrollmiljö som Heba styrs utifrån. Den av styrelsen fastställda arbetsordningen för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktioner för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören och övriga av styrelsen utsedda organ, syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektivare hantering av verksamhetens risker. Styrelsen har fastställt policy 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 bety-

dande 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.