

Bokslutskommuniké 2016

HEBA fortsätter växa och har under året färdigställt 129 hyresrätter och förvärvat två äldreboenden med totalt 130 lägenheter. Under 2017 tillkommer ytterligare 184 nyproducerade hyresrätter i Huddinge.

HELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 295,4 (282,3) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 181,6 (174,7) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 120,6 (120,3) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 321,9 (1 031,5) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -3,7 (5,3) Mkr.
- Periodens resultat uppgick till 372,5 (902,6) Mkr, vilket motsvarar 9,02 (21,87) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 122 (113) kr per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,60 (1,50) kr per aktie.



HEBA färdigställer projekt



»HEBA har en effektiv förvaltningsorganisation, starka finanser och en intressant projektportfölj varför jag ser med tillförsikt fram på HEBAs utveckling under 2017.«

HEBA har under 2016 färdigställt flera nyproduktions- och renoveringsprojekt. Inflyttning har ägt rum i nya bostäder i Norra Djurgårdsstaden och Gubbängen samt i nya äldreboenden i Farsta och i Sollentuna. Inflyttning har även ägt rum i den första etappen i Flemingsbergsdalen där HEBA tillträder fastigheten i september 2017. I Flemingsbergsdalen har vi hyrt ut 1 500 m² lokaler till Lidl och i Norra Djurgårdsstaden har vi hyrt ut lokaler till bland andra Swedbank och Fastighetsbyrån. HEBAs ROT-program fortskrider och vi har renoverat cirka 100 lägenheter i Västertorp och Vällingby. De nya och renoverade fastigheterna bidrar till ökade hyresintäkter. Merparten av projekten färdigställdes under senare delen av 2016 varför hyresökningen får fullt genomslag först under 2017. Det ger HEBA ett bra utgångsläge inför 2017.

Hyresintäkterna 2016 ökade till 295,4 (282,3) Mkr och driftöverskottet ökade till 181,6 (174,7) Mkr. Värdeförändringar fastigheter uppgick till 321,9 (1 031,5) Mkr och värdeförändringar räntederivat uppgick till -3,7 (+5,3) Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 372,5 (902,6) Mkr vilket motsvarar 9,02 (21,87) kr per aktie.

Värdet på bolagets fastigheter den 31 december 2016 uppgick till 7 524,5 (6 627,7) Mkr. Det är en värdeökning med 896,8 Mkr under året. Bortsett från årets investeringar och avyttring av fastighet så uppgår värdestegringen till 321,9 Mkr eller 4,9% år 2016. Det kan jämföras med 19,5% under föregående år. Värdena på bostadsfastigheter i Stockholmsområdet fortsätter att stiga men i en lugnare takt. Substansvärdet på HEBAs aktie ökar från 112,90 kr i december 2015 till 122,01 kr i december 2016 vilket är en ökning med 8,1 procent. Styrelsen föreslår en utdelning om 1,60 (1,50) kr/aktie.

HEBA har för närvarande 184 lägenheter och 1 500 m² lokaler i nyproduktion i Flemingsbergsdalen. HEBA tillträder fastigheten i Flemingsbergsdalen när det färdigställs i september 2017. Under 2016 tecknade HEBA ett avtal om förvärv av ett bostadsprojekt i Tullinge omfattande 155 ungdomslägenheter. HEBA avser att tillträda fastigheten i mars 2017 och projektet planeras att färdigställs under 2018. HEBA tecknade under 2016 ett avtal om förvärv av ett LSS-boende i Liljeholmen och tillträde sker i mars 2017. Fastigheten omfattar 6 lägenheter och gemensamhetsytor om sammantaget 575 m². Den sammanlagda investeringen för de tre fastigheterna uppgår till cirka 700 Mkr. HEBA genomför ett ROT-program som omfattar cirka 100 lägenheter per år de kommande åren. Under 2017 renoveras cirka 130 lägenheter i Årsta, Västertorp och Vällingby med en sammantagen investering om drygt 100 Mkr.

HEBAs mål är att skapa aktieägarvärde genom att fortsätta växa i Stockholmsområdet med god lönsamhet. De pågående investeringar som HEBA nu genomför genererar ökade hyresintäkter och förbättrar lönsamheten. HEBA har en effektiv förvaltningsorganisation, starka finanser och en intressant projektportfölj varför jag ser med tillförsikt fram på HEBAs utveckling under 2017.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Bokslutskommuniké

1 januari – 31 december 2016

FJÄRDE KVARTALET 2016

Hysesintäkterna ökade till 76,9 (70,9) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 31,4 (29,6) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 29,3 (27,3) Mkr, en ökning med 7%. Det förbättrade resultatet beror främst på förändringar i fastighetsbeståndet, bl a med förvärv av ytterligare ett äldreboende kvartal 4 och färdigställande av en bostadsfastighet i Norra Djurgårdsstaden. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 206,9 (378,8) Mkr.

RÄKENSKAPSÅRET 2016

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 295,4 (282,3) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 113,8 (107,6) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 120,6 (120,3) Mkr. Förändringen beror bland annat på förändringar i fastighetsbeståndet med inflyttning under året i fyra nyproducerade fastigheter, en bostadsfastighet i Gubbängen och en bostadsfastighet i Norra Djurgårdsstaden, en samhällsfastighet i Farsta och en samhällsfastighet i Sollentuna samt försäljning av en bostadsfastighet i Nälsta. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till 1,1 (0,0) Mkr. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 318,2 (1 036,8) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat främst beroende på sänkta direktavkastningskrav och räntederivatens värde är negativt till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till 439,9 (1 157,1) Mkr eller 10,66 (28,03) kr/aktie och efter skatt till 372,5 (902,6) Mkr eller 9,02 (21,87) kr/aktie. I resultatet efter skatt ingår en upplösning av uppskjuten skatteskuld med 29,0 Mkr beroende på fastighetsförsäljningen av Bönemannen 2 i bolagsform.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid räkenskapsårets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 64 (63) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 61 fastigheter är bostadsfastigheter och 3 fastigheter är samhällsfastigheter. Uthyrningsbar area är 231 500 (219 000) m² innehållande 3 128 (3 084) bostäder och 282 (270) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

Investeringar och försäljningar

HEBA har den 17 november av JM förvärvat den nybyggda samhällsfastigheten Vinfatet 6 i Viby, Sollentuna. Fastigheten omfattar ett äldreboende i två våningsplan med 54 lägenheter omfattande totalt 4 000 m². Förvärvet genomfördes som en bolagsaffär och investeringen uppgick till 176,8 Mkr. Hyresgäst är Frösunda Omsorg som tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

HEBA har den 1 juni av Danator Group AB förvärvat den nybyggda samhällsfastigheten Tärnö 1 i Farsta. Fastigheten omfattar ett äldreboende med 76 lägenheter och med en total area om 5 800 m². Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och inves-

teringen uppgick till 254,4 Mkr. Hyresgäst är Vardaga som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

Nyinvesteringen i fastigheten Borrsvängen 14 i Gubbängen uppgick till 31,0 Mkr under 2016, totalt har 169,3 Mkr investerats. Byggprojektet omfattar två flerbostadshus med totalt 57 hyreslägenheter och inflyttning har skett under april och maj 2016.

Nyinvesteringen i Norra Djurgårdsstaden uppgick till 134,6 Mkr under 2016, totalt har 233,6 Mkr investerats. Nybyggnationen avser 72 stycken klimatanpassade hyreslägenheter och 750 m² lokaler och inflyttning har skett under november och december 2016.

Övriga nyinvesteringar under 2016 uppgick till 4,0 (1,9) Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 117,1 (115,5) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 2,9 (2,8) Mkr.

HEBA har den 13 november 2014 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 184 lägenheter, 1 500 m² lokalar och 86 garageplatser omfattande totalt 20 000 m² bruttoarea (BTA) i Flemingsbergsdalen i Huddinge. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i september 2017. Byggstart ägde rum i januari 2015 och inflyttning sker i etapper under hösten 2016 och sommaren 2017. HEBA ansvarar för uthyrning och drift av fastigheten redan innan tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till 430 Mkr varav 421 Mkr avser avtalet med Skanska.

HEBA har den 12 december 2016 tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om uppförande av 155 ungdomsbostäder och 52 parkeringsplatser omfattande totalt 5 275 m² bostadsarea. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där HEBA förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadavtal med Wästbygg om uppförande av bostäderna. Tillträde beräknas ske under första kvartalet 2017 och färdigställande av totalentreprenaden planeras ske i oktober 2018. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaden uppgår till ca 216 Mkr.

HEBA har den 22 december 2016 tecknat avtal med Risudden Holding AB om förvärv av en samhällsfastighet för LSS-boende med 6 lägenheter och gemensamhetsutrymme omfattande totalt 575 m² i Liljeholmen. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde den 1 mars 2017. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 23,5 Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under 2016 uppgick till 717,8 (310,3) Mkr.

HEBA har sålt fastigheten Bönemannen 2 i Nälsta i bolagsform till ett bolag inom koncernen Cityfast Sverige Holding AB med frånträdesdag den 4 maj 2016. Fastigheten omfattar 85 lägenheter och 6 lokaler om totalt ca 6 147 m². Köpeskillingen är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 145,5 Mkr, vilket överstiger den externa värderingen vid årsskiftet med 9%.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 7 524,5 jämfört med 6 627,7 Mkr föregående år. Koncernens samtliga fastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

HEBA har beslutat att vid varje kvartalsbokslut internvärdera 2/3-delar av fastighetsbeståndet och externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Som huvudmetod vid värderingen har en s.k. kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven sträcker sig från 1,9% på Lidingö till 4,7% i Täby. Värdeökningen totalt under januari – december uppgick till 4,9 (19,5)%. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav till följd av stigande efterfrågan och lågt utbud på bostadsfastigheter i Stockholms närområden.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	6 627,7	5 295,4
Förvärv och nybyggnation	600,8	194,8
Investeringar i befintliga fastigheter	117,1	115,5
Försäljningar	-143,0	-9,5
Värdeförändring	321,9	1 031,5
Bokfört värde vid periodens slut	7 524,5	6 627,7

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 1,8 (0,1) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 991,3 (3 680,6) Mkr motsvarande en soliditet om 52,6 (55,0)%.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 150,9 (115,1) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 2 400,8 (1 913,5) Mkr, varav 63,6 (40,8) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80,0 (60,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 2 337,2 (1 872,7) Mkr löper 337,4 (459,9) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid periodens utgång till 2,0 (2,2)%.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 2 504,1 (2 131,9) Mkr. I likhet med föregående år finns inga eventalförpliktelser.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2016 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2016-12-31

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2017	422,3	0,8	18
2018	60,0	3,0	3
2019	477,0	1,2	20
2020 och framåt	1 377,9	2,6	59
Summa	2 337,2	2,0	100

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 993,9 (993,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid periodens utgång.

Räntederivat 2016-12-31

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-9,9
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-8,1
2011-10-12	2021-07-12	97,9	-13,7
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-12,9
2016-08-08	2022-08-08	144,0	-7,1
2016-08-08	2023-08-08	100,0	-6,8
2016-08-08	2023-08-08	180,0	-12,3
Summa		993,9	-70,8

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 december uppgick derivatets verkliga värde till -70,8 (-67,1) Mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivatet 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. HEBA bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument förutom räntebärande skulder där verkligt värde överstiger bokfört värde med 45 Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBA:s fastighetslån per 31 december 2016 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2016-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2017	426,4	18
2018	689,8	30
2019	837,0	36
2020 och framåt	384,0	16
Summa	2 337,2	100

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 2,1 (1,8) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,8 (2,5) år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBA:s totala hyresintäkter kommer drygt 87% från bostads-hyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhål-

landevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBAs fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

HEBAs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga bostadsfastigheter och en samhällsfastighet är anslutna till fjärrvärme. Två samhällsfastigheter använder bergvärme. HEBA bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men fjärrvärmekostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,4 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,0 miljarder kronor.

HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat 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 cirka 82% av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att goda lånevillkor uppnås.

Redovisningsprinciper

HEBA följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC).

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

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.

HEBA-aktien

HEBAs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm AB, MidCap. Uppgift om antal aktieägare och de tio största aktieägarna finns tillgänglig på HEBAs hemsida, www.hebafast.se.

Substansvärdet per aktie beräknas till 122 (113) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 228,8 (218,7) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 201,3 (72,8) Mkr. I årets resultat ingår anteciperad utdelning från dotterföretag med 133,5 Mkr.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2016 om 1,60 (1,50) kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 5 maj 2017. Beslutar bolagsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 10 maj 2017. Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultat för 2016 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Prognos 2017

Förvaltningsresultatet för 2017 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2016.

Ekonomisk information

- Årsredovisning 2016 publiceras och finns tillgänglig på bolagets hemsida i april 2017.
- Årsstämma avhålls den 3 maj 2017.
- Delårsrapport januari – mars 2017 publiceras den 3 maj 2017.
- Delårsrapport januari – juni 2017 publiceras den 10 augusti 2017.
- Delårsrapport januari – september 2017 publiceras den 9 november 2017.
- Bokslutskommuniké 2017 publiceras i februari 2018.
- Årsredovisning 2017 publiceras i april 2018.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post; info@hebafast.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan som HEBA ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande per dagens datum.

Stockholm den 16 februari 2017

HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson

Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hysesintäkter	76,9	70,9	295,4	282,3
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-27,5	-25,2	-97,5	-88,9
Underhållskostnader	-1,4	-2,2	-6,7	-9,8
Fastighetskatt	-1,3	-1,2	-5,0	-4,7
Tomträttsavgälder	-1,2	-1,0	-4,6	-4,2
Driftsöverskott	45,5	41,3	181,6	174,7
Central administration	-5,0	-4,7	-19,8	-17,3
Finansiella intäkter	0,1	0,1	1,7	1,4
Räntekostnader	-11,3	-9,4	-42,9	-38,5
Förvaltningsresultat	29,3	27,3	120,6	120,3
Resultat fastighetsförsäljning			1,1	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	188,1	369,0	321,9	1 031,5
Värdeförändring räntederivat	18,8	9,8	-3,7	5,3
Resultat före skatt	236,2	406,1	439,9	1 157,1
Aktuell skatt			-0,6	
Uppskjuten skatt	-51,9	-89,4	-66,8	-254,5
Periodens resultat	184,3	316,7	372,5	902,6
Övrigt totalresultat				
Summa totalresultat för perioden	184,3	316,7	372,5	902,6
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	4,46	7,67	9,02	21,87
Utdelning (2016 förslag), kr			1,60	1,50
Total utdelning (2016 förslag), Kkr			66 048	61 920

¹⁾ Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Minoritetsintresse saknas.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

Mkr	2016 31 dec	2016 30 sep	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,3	2,3	2,5
Förvaltningsfastigheter	7 524,5	7 087,2	6 627,7
Materiella anläggningstillgångar	4,1	3,7	3,3
Finansiella anläggningstillgångar		35,0	35,0
Omsättningstillgångar	49,7	9,3	18,7
Likvida medel	1,8	4,2	0,1
Summa tillgångar	7 582,4	7 141,7	6 687,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 991,3	3 807,0	3 680,7
Långfristiga räntebärande skulder	1 910,8	1 890,8	1 134,9
Räntederivat	70,8	89,6	67,1
Uppskjuten skatteskuld	1 014,9	963,0	948,1
Kortfristiga räntebärande skulder	490,0	308,4	778,6
Övriga kortfristiga skulder	104,6	82,9	77,9
Summa skulder	3 591,1	3 334,7	3 006,6
Summa eget kapital och skulder	7 582,4	7 141,7	6 687,3

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag, koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
Ingående balans 2015-01-01	34,4	6,9	2 790,5	2 831,8
Periodens totalresultat			902,6	902,6
Utdelning			-53,7	-53,7
Utgående balans 2015-12-31	34,4	6,9	3 639,4	3 680,7
Ingående balans 2016-01-01	34,4	6,9	3 639,4	3 680,7
Periodens totalresultat			372,5	372,5
Utdelning			-61,9	-61,9
Utgående balans 2016-12-31	34,4	6,9	3 950,0	3 991,3

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

Mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftsöverskott	45,5	41,3	181,6	174,7
Central administration	-5,0	-4,7	-19,8	-17,3
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,5	0,5	0,3	1,5
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,5	1,3
Erhållna räntor	0,1		0,2	
Betalda räntor	-11,1	-9,1	-41,5	-39,4
Betald skatt	0,8	-0,1	0,6	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	30,8	27,9	122,9	120,7
Förändring av rörelsekapital	15,1	-11,7	28,0	-5,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45,9	16,2	150,9	115,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i förvaltningsfastigheter	-249,1	-72,9	-717,8	-310,3
Övriga investeringar	-0,9	-0,4	-2,9	-2,8
Försäljning av förvaltningsfastigheter			145,5	9,5
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,1		0,6	0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-249,9	-73,3	-574,6	-303,3
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	201,6	55,3	487,3	274,5
Förändring långfristiga fordringar				-35,0
Utbetald utdelning			-61,9	-53,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	201,6	55,3	425,4	185,8
Periodens kassaflöde	-2,4	-1,8	1,7	-2,4
Likvida medel vid periodens början	4,2	1,9	0,1	2,5
Likvida medel vid periodens slut	1,8	0,1	1,8	0,1

Segmentsrapportering, koncernen

Januari–december 2016 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	19,4	162,2	36,3	28,2	49,3	295,4
Fastighetskostnader	-7,5	-66,1	-12,7	-13,6	-13,9	-113,8
Driftsöverskott	11,9	96,1	23,6	14,6	35,4	181,6
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	955,9	3 903,7	802,0	519,0	1 343,9	7 524,5

Januari–december 2015 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	17,9	147,8	42,5	27,4	46,7	282,3
Fastighetskostnader	-6,2	-59,4	-14,8	-10,8	-16,4	-107,6
Driftsöverskott	11,7	88,4	27,7	16,6	30,3	174,7
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	750,5	3 432,1	870,0	472,0	1 103,1	6 627,7

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 181,6 (174,7) Mkr och resultat före skatt 439,9 (1 157,1) Mkr består av central administration -19,8 (-17,3) Mkr, finansnetto -41,2 (-37,1) Mkr, resultat fastighetsförsäljning 1,1 (0,0) Mkr och värdeförändring 318,2 (1 036,8) Mkr.

HEBA:s verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt ovan utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Fördelningen av koncernens tillgångar har inte förändrats väsentligt jämfört med senaste årsredovisningen.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen 2016 enligt nedan:

Mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	278,7	16,7	295,4
Fastighetskostnader	-110,8	-3,0	-113,8
Driftsöverskott	167,9	13,7	181,6
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	6 923,5	601,0	7 524,5

Nyckeltal, koncernen

	2016	2015	2014	2013	2012
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	221	219	215	208	205
Direktavkastning, procent ¹⁾	2,4	2,8	3,1	3,3	3,1
Hysesintäkter per m ² , kr	1 338	1 292	1 244	1 190	1 127
Fastighetskostnader per m ² , kr	515	493	487	470	471
Bokfört värde per m ² , kr	32 497	28 911	23 933	22 135	21 032
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr ²⁾	150,9	115,1	106,7	62,8	100,3
Investeringar, Mkr	720,7	313,1	313,8	262,0	260,7
Överskottsgrad, procent ^{3,17)}	61,5	61,9	60,8	60,5	58,2
Räntetäckningsgrad, ggr ^{4,17)}	3,8	4,1	3,3	3,4	3,5
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent ^{5,17)}	2,0	2,2	2,6	3,6	3,6
Skuldsättningsgrad, ggr ^{6,17)}	0,6	0,5	0,6	0,5	0,4
Belåningsgrad, procent ^{7,17)}	31,9	28,9	31,0	28,3	25,3
Soliditet, procent ^{8,17)}	52,6	55,0	53,3	56,5	58,2
Avkastning eget kapital, procent ^{9,17)}	9,7	27,7	4,5	6,8	13,2
Avkastning totalt kapital, procent ^{10,17)}	6,8	19,9	4,0	5,9	6,6
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	9,02	21,87	3,05	4,45	7,92
Kassaflöde, kr ^{12,17)}	3,66	2,79	2,59	1,52	2,43
Eget kapital, kr ^{13,17)}	96,69	89,17	68,60	66,75	63,40
Substansvärde, kr ^{14,17)}	122,01	112,90	86,12	83,16	78,67
Börskurs, kr ¹⁵⁾	113,75	99,75	97,25	75,00	63,75
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{16,17)}	182,28	160,55	128,28	117,97	108,80
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

Definitioner

- 1) Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 2) Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för betalt räntenetto och poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- 3) Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.
- 4) Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.
- 5) Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 6) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital vid periodens utgång.
- 7) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 8) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
- 9) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 10) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 11) Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 12) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 13) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 14) Eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 15) Börskurs vid periodens utgång.
- 16) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 17) Utträknigen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBA:s hemsida, www.hebafast.se.

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hysesintäkter	58,9	54,8	228,8	218,7
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-23,5	-21,6	-83,3	-74,6
Underhållskostnader	-2,0	-3,6	-9,1	-12,9
Fastighetskatt	-1,1	-1,1	-4,5	-4,3
Tomträttsavgälder	-0,9	-0,7	-3,3	-3,0
Driftsöverskott	31,4	27,8	128,6	123,9
Avskrivningar på fastigheter	-5,0	-4,7	-18,1	-16,0
Bruttoresultat	26,4	23,1	110,5	107,9
Central administration	-4,9	-4,5	-19,4	-16,9
Finansiella intäkter	137,6	3,6	149,2	15,8
Räntekostnader	-10,2	-8,5	-39,0	-34,0
Resultat efter finansiella poster	148,9	13,7	201,3	72,8
Bokslutsdispositioner	4,4	3,5	4,4	3,5
Aktuell skatt				
Uppskjuten skatt	-4,4	-3,9	-15,8	-16,8
Resultat efter skatt	148,9	13,3	189,9	59,5

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2016 31 dec	2016 30 sep	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,3	2,3	2,5
Materiella anläggningstillgångar	2 084,5	2 018,0	1 822,0
Finansiella anläggningstillgångar	961,5	651,9	598,7
Kortfristiga fordringar	4,5	4,5	3,0
Likvida medel			
Summa tillgångar	3 052,8	2 676,7	2 426,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	803,3	654,4	675,3
Obeskattade reserver	0,6	0,4	0,4
Avsättningar	121,6	117,2	105,9
Långfristiga skulder	1 547,0	1 522,4	859,6
Kortfristiga skulder	580,3	382,3	785,0
Summa skulder	2 249,5	2 022,3	1 750,9
Summa eget kapital och skulder	3 052,8	2 676,7	2 426,2