

KV4 2020

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2020

Heba fortsätter redovisa ett förbättrat förvaltningsresultat. Fjärde kvartalets förvaltningsresultat är 16,8 procent bättre än föregående år. På helåret ger det en ökning med 4,8 procent. Under perioden har Heba tillträtt nybyggnadsprojekten i Silverdal och i Täby Park samt fortsatt arbetet med utvecklings- och ROT-projekt. Den totala investeringen för perioden motsvarar 1 272,9 mkr. Per utgång av perioden har fastighetsbeståndet ett värde om 12 046,2 mkr. Närmare 1 600 lägenheter är under produktion, varav cirka 350 kommer att färdigställas under 2021. Under perioden har Heba även utökat samarbetet med Åke Sundvall Byggnads AB genom två tecknade avtal om projekt i Vårbergstoppen och i Framtidens Stora Sköndal.

HELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 393,8 (388,4) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 273,5 (261,1) mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 187,3 (178,8) mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 743,8 (620,7) mkr.
- Årets resultat uppgick till 718,2 (724,1) mkr, vilket motsvarar 8,70 (8,77) kr per aktie.
- Substansvärde (NAV) uppgick till 91,95 (81,87) kr per aktie vilket motsvarar en ökning med 12,3 procent.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,30 (1,20) kr per aktie.

Nyckeltal	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hyresintäkter, mkr	393,8	388,4
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	240,7	244,5
Direktavkastning, %	2,3	2,6
Bokfört värde per kvm, kr	46 560	42 761
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, mkr	187,7	172,7
Investeringar, mkr	1 272,9	610,5
Soliditet, %	47,9	52,9
Belåningsgrad, %	40,8	33,1
Överskottsgrad, %	69,5	67,2
Data per aktie		
Resultat efter skatt, kr	8,70	8,77
Utdelning (2020 förslag), kr	1,30	1,20
Börskurs den 31 december, kr	114,50	86,20
Substansvärde (NAV), kr	91,95	81,87



Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

08-5225 47 50, patrik.emmanuelsson@hebafast.se

HEBA
FASTIGHETS AB



2020 – Ett offensivt år med fortsatt tillväxt och bibehållen stark finansiell ställning för Heba

Hebas förvaltningsresultat för 2020 uppgick till 187,3 (178,8) mkr, en förbättring med 4,8 procent jämfört med föregående år. Fjärde kvartalets förvaltningsresultat är 16,8 procent bättre än föregående år. En tydlig signal om bolagets framtida tillväxt. Vi tillträdde under året tre nya fastigheter. Vi har tecknat fyra joint venture-avtal med vår samarbetspartner och erhållit två gemensamma markanvisningar som tillsammans ger minst 1 500 lägenheter.

Hebas fastighetsbestånd kommer fortsätta växa kommande år med flera nyproducerade bostads- och samhällsfastigheter. Före utgången av 2022 kommer vi ha ökat antalet äldreboenden från fem till nio fastigheter. Hebas ROT-program av befintliga fastigheter fortsätter och under 2021 kommer vi ha fördubblat årstakten av antalet ROT-projekt. Fastighetsvärdet passerade 12 miljarder vid årsskiftet. Under året erhöll vi ratingen A- med stable outlook. Det är den högsta rating ett svenskt börsnoterat fastighetsbolag erhållit. Året avslutades på bästa sätt genom att ett flerårigt intensivt hållbarhetsarbete gav frukt. Vid en extern granskning utförd av klimat- och forskningsinstitutet Cicero avseende vårt hållbarhetsarbete inklusive gröna ramverk erhöll vi nivån medium green. Vi erhöll dark green i fem av sex kriterier.

I en period med en global pandemi fortsatte vi arbeta offensivt med förvärv, markanvisningar och samarbeten.

Ingen påverkan av coronapandemin

Vi bedömde tidigt att vi inte skulle få någon väsentlig påverkan på vår lönsamhet på grund av pandemin, och så blev också fallet. Vi ser ingen avvikelse mot ett normalår. Med det sagt är vi ödmjuka inför de samhällsrisiker en fortsatt spridning av covid-19 innebär.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 31 december 2020 uppgick till 12 046,2 mkr vilket kan jämföras med 10 135,3 mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeförändring fastigheter exklusive investeringar uppgick under 2020 till 743,8 (620,7) mkr.

Resultat och utdelning

Årets resultat blev 718,2 (724,1) mkr.

Substansvärdet (NAV) uppgick till 91,95 (81,87) kr per aktie, en utveckling med 12,3 procent.

Styrelsen föreslår en utdelning på 1,30 (1,20) kr per aktie.

Nyproduktion

I slutet av december tecknade vi avtal med Åke Sundvall Byggnads AB om förvärv av ett nyproducerat äldreboende och en hyresfastighet i Vallentuna. Tillträde sker i maj 2021. Heba har nästan 1 600 lägenheter i pågående nyproduktion, bestående av sju hyresfastigheter, fem bostadsrättsfastigheter och tre äldreboenden. Under 2021 kommer två hyresfastigheter och två äldreboenden att färdigställas. Det är hyresfastigheter i Norrtälje hamn och i Vallentuna samt äldreboenden i Österåker, Norrtälje och Vallentuna. Den samlade investeringsvolymen för pågående hyresrätts- och äldreboendeprojekt är 2,7 mdkr. Projekten som färdigställs från 2021 och framåt kommer att generera ett driftsöverskott om cirka 120 mkr per år.

Markanvisningar

Arbetet med att förtäta i anslutning till egen mark löper på bra. Vår egen markanvisningsportfölj utöver våra samarbetsprojekt innehåller cirka tio projekt med en potential på 1 600 lägenheter.

Samarbetspartner

Vårt samarbete med Åke Sundvall Byggnads AB har under 2020 varit mycket fruktsamt.

I februari 2020 tecknade vi ett avtal med Åke Sundvall Byggnads AB om att tillsammans uppföra cirka 200 bostadsrätter i Bredäng. I september tecknade vi avtal om 146 hyresrätter och 158 bostadsrätter i Uppsala. I oktober tecknade vi avtal om 300 bostadsrätter i Vårberg. I november erhöll vi vår första gemensamma markanvisning att bygga 100 bostadsrätter i Skarpnäck, samma månad avtalade vi med Stiftelsen Stora Sköndal att bygga 600 bostäder (300 hyresrätter och 300 bostadsrätter) i nya Stora Sköndal.

Genom avtalen äger parterna 50 procent vardera av projekten.

För Hebas del uppnår vi tre strategiska mål med detta, våra första formella samarbetsprojekt, våra första bostadsrätter och etablering i Uppsala.

Ombyggnadsprojekten

Våra ROT-projekt löper på enligt plan och vi har under 2020 färdigställt fyra projekt om totalt 125 lägenheter. Under 2021 ökar vi takten till fem ROT-projekt. Vi kommer dessutom prova en ny metod med renoveringar per trapphus för att korta evakueringstiden.

Finansiering

Finansieringsfrågorna blir allt viktigare. Vi har under året refinansierat lån motsvarande 937 mkr, fortsatt att ta ut nya banklån, certifikat och dessutom tagit upp nya ränteswapar för att begränsa ränterisken. Den 18 januari 2021 etablerade vi ett MTN-program, grundprospekt samt lanserade ett nytt grönt ramverk. Det betyder att alla förberedelser är gjorda inför att lansera en grön obligation.

Bolagets genomsnittliga ränta är 1,15 (1,34) procent, räntebindningstiden 3,4 (3,3) år och kapitalbindningstiden 4,0 (2,5) år.

Hållbarhetsarbetet

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara framgångsrikt. Totalt under året har vi minskat den graddagskorrigerade energianvändningen med 4 procent. Vår genomsnittliga energianvändning är 103 kWh/kvm, vilket vi uppnått cirka tre år före vår målplan. Den 16 december tecknade vi en avsiktsförklaring med Stockholm Exergi om att köpa fjärrvärme från en kommande biokolsanläggning. Anläggningen gör det möjligt att köpa fjärrvärme som ger noll- eller minusutsläpp av koldioxid. Ett viktigt steg i Hebas mål att inte lämna ett negativt avtryck i miljön. Vi genomförde under året våra första gröna finansieringar. Dessutom har vi fortsatt att investera i bergvärme och solcellsanläggningar.

En annan viktig fråga för Heba är mångfald och jämställdhet. Vi har under året blivit utsedda till ett av börsens mest jämställda bolag och placerades därmed på stiftelsen Allbrights gröna lista.

Stärka varumärket

Under året har vi jobbat med att förtydliga Hebas roll som aktör på marknaden. Det har manifesterats i en ny logotyp och varumärkesmanifest som kommer att kommuniceras externt med början under februari 2021.

Marknaden och Heba

Marknadens efterfrågan på hyresbostäder och samhällsfastigheter har aldrig varit större. Det kan vi tydligt se på våra fastigheters värdeutveckling. Vårt offensiva tillväxtarbete i volym och intjäningsförmåga kommer nu att bära frukt. I liggande flerårsplan kan vi se en ansevärd årlig ökad intjäningsförmåga. Fram till och med 2025 bedömer vi en ökning av förvaltningsresultatet med 70 procent. Vi följer lagd strategi med full kraft och bör nå ett fastighetsvärde på 20 mdkr 2025.

Arbetet med att utveckla många nya spännande projekt, själva och i samarbeten fortsätter.

Heba – en tryggare värld

Vi ska vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer. Heba är en kundnära hyresvärd som genom sitt kunnande och engagemang erbjuder hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser.

Jag ser med stor tillförsikt fram emot 2021.

Patrik Emanuelsson

Verkställande direktör

Bokslutskommuniké

1 januari – 31 december 2020

FJÄRDE KVARTALET 2020

Hysesintäkterna ökade till 102,7 (93,2) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 34,8 (33,1) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 46,0 (39,4) mkr, en ökning med 16,8 procent. Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 509,3 (463,0) och för räntederivat till 8,3 (38,4) mkr.

RÅKENSKAPSÅRET 2020

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 393,8 (388,4) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 120,3 (127,3) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 187,3 (178,8) mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet är ett resultat av tillkommande hyresintäkter under 2020 sett till förvärv i Salem, Silverdal, Täby Park, ungdomsboendet i Hökarängen samt totalt sett minskade fastighetskostnader. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till 0,0 (3,2) mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 722,9 (598,5) mkr. Resultat före skatt uppgick till 910,2 (780,5) mkr eller 11,02 (9,45) kr/aktie och efter skatt till 718,2 (724,1) mkr eller 8,70 (8,77) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid helårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 68 (65) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 60 (57) fastigheter är bostadsfastigheter, 6 (6) fastigheter är samhällsfastigheter och 2 (2) projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 253 800 (231 800) kvm innehållande 3 372 (3 077) bostäder och 361 (337) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

Investeringar och försäljningar

Heba har den 22 december 2020 tecknat avtal med Vallentuna Utvecklings AB avseende förvärv av ett äldreboende och en bostadsfastighet i Vallentuna. Affären genomförs som bolagsaffär där Heba tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna i samband med färdigställandet av projektet under kvartal två 2021. Äldreboendet består av 60 lägenheter och bostadsfastigheten av 64 hyresrätter samt 15 garageplatser. Total uthyrningsbar yta om 7 636 kvm BOA/LOA. Nedlagda kostnader uppgår till 3 mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 403 mkr.

Heba har den 9 april 2020 tecknat avtal med Slättö VI AB avseende förvärv i Norrtälje Hamn. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet under kvartal två 2021. Byggnaden består av åtta huskroppar med fyra till sex våningar och totalt 143 hyreslägenheter, 535 kvm lokalyta samt 50 garageplatser med en total uthyrningsbar yta om 8 527 kvm BOA/LOA. Nedlagda kostnader uppgår till 100 mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 409 mkr.

Heba har den 19 juni 2019 tecknat avtal med Magnolia Bostäder om uppförande av 83 hyreslägenheter och ett äldreboende med 84 lägenheter och 55 parkeringsplatser i Norrtälje hamn samt ett äldreboende med 60 lägenheter och en förskola med fem avdelningar i Österåker. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolagen som tecknar ett totalentreprenadavtal med Credentia AB för projektet i Norrtälje hamn och Consto Öst för projektet i Österåker. Byggnaden i Norrtälje hamn är i sex våningar omfattande totalt 10 000 kvm BOA/LOA och byggnaden i Österåker omfattar 4 700 kvm LOA. Färdigställande av totalentreprenaderna planeras ske i början av 2022 för Norrtälje hamn och våren 2021 för Österåker. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaderna uppgår till cirka 706 mkr.

Per den 17 mars 2020 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Österåker. Nedlagda kostnader uppgår till 180,3 mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 222 mkr.

Per den 21 augusti 2019 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje Hamn. Nedlagda kostnader uppgår till 105,9 mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 484 mkr.

Heba har den 6 december 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av 52 hyreslägenheter med totalt 4 690 kvm bruttoarea (BTA) och 26 parkeringsplatser i Silverdal, Sollentuna. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna i bolaget och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet. Under oktober 2020 har Heba tillträtt bolaget innehållandes fastigheten Murklan. Nedlagda kostnader uppgår till 174,1 mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 179 mkr.

Heba har den 7 juni 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 142 lägenheter, 140 kvm lokalyta omfattande totalt 14 500 kvm bruttoarea (BTA) och 61 garageplatser på gamla galoppfältet i Täby Park. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna i bolaget och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet. Under december 2020 har Heba tillträtt bolaget innehållandes fastigheten Opalen. Nedlagda kostnader uppgår till 431,5 mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 449 mkr.

Övriga nyinvesteringar under 2020 uppgår till 47,6 (5,9) mkr varav 24,9 mkr är hänförligt till förvärvet av ungdomsbostäderna i Hökarängen.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 227,8 (212,6) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under 2020 uppgår till 1 270,2 (605,6) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har investerats 2,7 (4,9) mkr.

Samarbeten

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

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

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

I november 2020 tilldelades Heba och Åke Sundvall Byggnads AB en första gemensam markanvisning i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. I ett gemensamt projektbolag kommer bolagen bygga cirka 100 bostadsrätter i stadsdelsområdet. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet.

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

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december 2020 ett marknadsvärde om 12 046,2 mkr jämfört med 10 135,3 mkr vid föregående årsskifte. Koncernens samtliga fastigheter har externvärderats av Savills Sweden 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.

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. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För två av fastigheterna som är föremål för större ombyggnationer görs värdebedömningen i form av ett så kallat förhandsvärde. För dessa två fastigheter görs värdebedömningen med särskilt antagande att pågående ROT-projekt per värdetidpunkten är fastställda och att bostäderna är återinflyttade. Från förhandsvärdet har ett avdrag för ute-

stående investering gjorts. 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 på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,6 procent i Innerstaden till 3,8 procent i Södertörn. Värdeökningen totalt under januari–december uppgick till 7,3 (6,4) procent. Värdeökningen beror främst på en stigande efterfrågan och ett lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Förvaltningsfastigheter (mkr)		
Bokfört värde vid periodens början	10 135,3	9 655,5
Förvärv och nybyggnation	939,5	393,0
Investeringar i befintliga fastigheter	227,6	212,6
Försäljningar		-746,5
Värdeförändring	743,8	620,7
Bokfört värde vid periodens slut	12 046,2	10 135,3

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 97,1 (24,9) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 124,9 (5 505,8) mkr motsvarande en soliditet om 47,9 (52,9) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 187,7 (172,7) mkr. Räntebärande skulder ökade till 4 915,0 (3 359,0) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (80,0) mkr och 1 615,0 (870,0) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 mkr. Per räkenskapsårets utgång har Heba utestående certifikat om 1 600 (675) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 1,15 (1,34) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 1 840 (1 080) mkr, varav 140 (80) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 4 211,1 (3 011,7) mkr.

Moderbolaget har under kvartal tre ingått ett borgensåtagande för en kreditfacilitet om 400 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2020 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2020-12-31

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
1 år	2 345,0	1,38	48
2 år	200,0	1,50	4
3 år	270,0	1,06	5
4 år	470,0	0,43	10
5 år	100,0	0,97	2
6 år – 7 år	400,0	1,13	8
8 år – 10 år	1 130,0	0,93	23
Summa	4 915,0	1,15	100

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

I syfte att begränsa ränteriskena har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 1 650,0 (1 250,0) mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid delårsperiodens utgång.

Räntederivat 2020-12-31

Förfalldag	Nominellt belopp(mkr)	Verkligt värde(mkr)
2023-10-26	100,0	-1,8
2024-09-27	200,0	0,7
2024-10-28	100,0	-2,9
2025-10-27	100,0	-4,1
2026-10-26	100,0	-5,4
2026-11-23	100,0	-5,1
2027-10-26	100,0	-6,7
2027-11-23	100,0	-6,3
2028-04-10	200,0	-1,2
2028-10-26	150,0	-11,9
2029-03-15	200,0	-10,4
2030-10-28	200,0	0,3
Summa	1 650,0	-54,8

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 december uppgick derivatens verkliga värde till -54,8 (-33,9) mkr.

Samtliga räntederivat värderas 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. 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 60,4 mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 december 2020 framgår av nedanstående tabell.

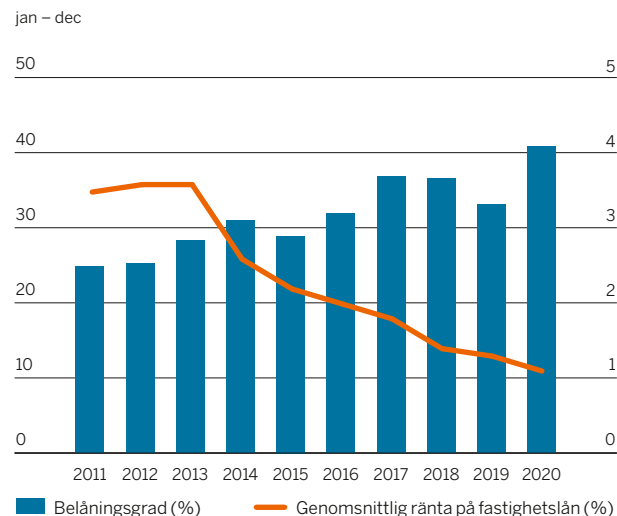
Kapitalbindningsstruktur 2020-12-31

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	2 000,0	1 600,0
< 1 år	1 021,0	1 021,0
1-2 år	674,0	334,0
2-3 år	1 392,0	292,0
3-4 år	530,0	330,0
4-5 år	0,0	0,0
6-7 år	400,0	200,0
8-10 år	1 138,0	1 138,0
Summa	7 155,0	4 915,0

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 4,0 (2,5) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,4 (3,3) år.

Under kvartal två 2020 genomfördes en rating av Heba utförd av Nordic Credit Rating. I den ratingen erhöll Heba en long term rating A- med stable outlook vilket motsvarar den högsta rating som ett börsnoterat fastighetsbolag i Sverige har erhållit.

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)



Leasingskulld

Hebas tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Heba är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden vid övergången till den nya leasingstandarden. Per 31 december 2020 uppgår leasingskulden för tomträtter till 166,9 mkr. Denna är beräknad enligt en genomsnittlig marginell ränta om 3 procent. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad till följd av att tomträttsavtalen är eviga och därigenom sker ingen amortering av leasingskulden utan hela betalningen utgör räntebetalning.

Skatt

Riksdagen har beslutat om nya skatteregler för företag som bland annat innebär att bolagsskatten sänks och att räntebidragen begränsas. Reglerna började gälla från och den 1 januari 2019 och skattesatsen sänks i två steg till 21,4 procent år 2019 och 20,6 procent år 2021. Uppskjutet skatteskuld beräknas på den lägre skattesatsen. Ränteavdragsbegränsningen från och med 1 januari 2019 innebär att det skattemässiga resultatet ökar och att avräkning mot underskottsavdrag kommer att ske i en snabbare takt.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av Hebas totala hyresintäkter kommer nästan 80 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga Hebas fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

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

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 sti-

ger med mer än 2,5 Mdkr. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,8 Mdkr.

Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska 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 52 procent 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.

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

Redovisningsprinciper

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

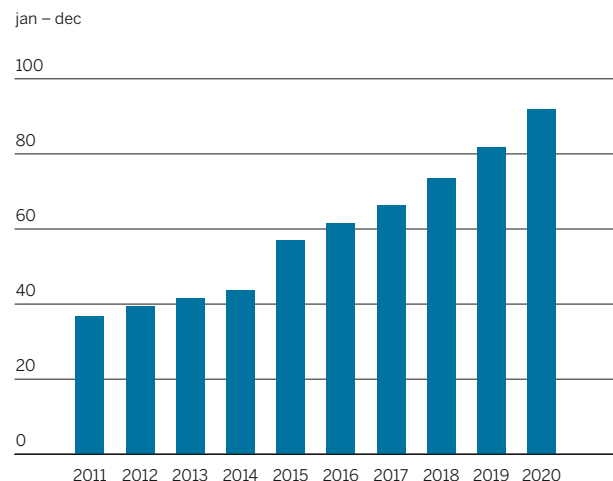
Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

Heba följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge analytiker och andra intressenter värdefull information. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

Heba-aktien

Hebas B-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

Sustansvärde (NAV) per aktie (kr)



Händelser efter helårsperiodens utgång

Heba har i januari 2021 upprättat ett obligationsprogram (MTN-program, medium term notes program) med en beloppsram om 2 000 mkr och samtidigt lanserat ett ramverk för grön finansiering. MTN-programmet innebär att Heba framöver har möjlighet att ge ut obligationer på kapitalmarknaden och det gröna ramverket innebär också möjligheten att ge ut gröna obligationer och gröna certifikat. Hebas målsättning är att mer än hälften av den totala låneskulden ska bestå av icke säkerställda lån. Heba har för avsikt att i förtid inlösa lån samt ersätta lån som förfaller under 2021 med kapitalmarknadsfinansiering. Vidare avses nyinvesteringsbehovet 2021 till övervägande del ske via upplåning på kapitalmarknaden. Målsättningen innebär att låneskulden i god tid före årsskiftet 2021/2022 till mer än 50 procent kommer att bestå av icke säkerställda lån.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 222,7 (232,6) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 51,2 (611,7) mkr.

Prognos 2021

Förvaltningsresultatet för 2021 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2020.

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Heba Fastighets AB ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående persons försorg, för offentliggörande per dagens datum.

Stockholm den 11 februari 2021

Heba Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

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

Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Hysesintäkter	102,7	93,2	393,8	388,4
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-32,5	-30,9	-109,8	-116,6
Underhållskostnader	-0,9	-0,9	-5,0	-5,0
Fastighetsskatt	-1,4	-1,3	-5,5	-5,7
Driftsöverskott	67,9	60,1	273,5	261,1
Central administration	-8,9	-7,8	-33,8	-29,2
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter	1,7	0,1	4,3	1,4
Räntekostnader	-13,5	-11,8	-51,8	-49,0
Räntekostnader leasing	-1,2	-1,2	-4,9	-5,5
Förvaltningsresultat	46,0	39,4	187,3	178,8
Resultat fastighetsförsäljning	0,0	0,5	0,0	3,2
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	509,3	463,0	743,8	620,7
Värdetförändring räntederivat	8,3	38,4	-20,8	-22,2
Resultat före skatt	563,6	541,3	910,2	780,5
Aktuell skatt	-0,1	0,1	0,1	-1,4
Uppskjuten skatt	-116,8	-76,6	-192,1	-55,0
Periodens resultat	446,7	464,8	718,2	724,1
Övrigt totalresultat				
Summa totalresultat för perioden	446,7	464,8	718,2	724,1
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	5,41	5,63	8,70	8,77
Utdelning (2020 förslag), kr			1,30	1,20
Total utdelning (2020 förslag), Kkr			107 328	99 072

¹⁾ Någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella stamaktier förekommer. Innehav utan bestämmande inflytande saknas.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2020 31 dec	2020 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,8	1,8	2,3
Förvaltningsfastigheter	12 046,2	10 786,1	10 135,3
Nyttjanderättstillgång	166,9	166,9	157,7
Materiella anläggningstillgångar	6,8	5,6	6,9
Andelar i intresseföretag	0,3	0,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar	334,4	135,8	34,4
Omsättningstillgångar	122,3	131,8	37,4
Likvida medel	97,1	0,7	24,9
Summa tillgångar	12 775,8	11 228,7	10 398,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 124,9	5 678,2	5 505,8
Långfristiga räntebärande skulder	2 294,0	1 864,0	1 747,0
Räntederivat	54,8	63,2	33,9
Uppskjutet skatteskuld	1 411,9	1 295,0	1 219,7
Leasingskuld	166,9	166,9	157,7
Kortfristiga räntebärande skulder	2 621,0	2 056,6	1 612,0
Övriga kortfristiga skulder	102,3	104,8	122,8
Summa skulder	6 650,9	5 550,5	4 893,1
Summa eget kapital och skulder	12 775,8	11 228,7	10 398,9

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2019-01-01	34,4	6,9	4 831,2	4 872,5
Periodens totalresultat			724,1	724,1
Transaktion med ägare				
Utdelning			-90,8	-90,8
Utgående balans 2019-12-31	34,4	6,9	5 464,5	5 505,8
Ingående balans 2020-01-01	34,4	6,9	5 464,5	5 505,8
Periodens totalresultat			718,2	718,2
Transaktion med ägare				
Utdelning			-99,1	-99,1
Utgående balans 2020-12-31	34,4	6,9	6 083,6	6 124,9

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftsöverskott	67,9	60,2	273,5	261,1
Central administration	-9,0	-7,8	-33,9	-29,2
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	-1,4	2,7	-2,8
Erhållen utdelning Brandkontoret	0,0	0,0	1,5	1,4
Erhållna räntor	1,7	0,0	2,8	0,0
Betalda finansiella kostnader	-16,0	-13,2	-59,9	-59,5
Betald skatt	3,4	1,5	0,4	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	48,3	39,3	187,1	170,4
Förändring av rörelsekapital	7,9	-19,2	0,6	2,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56,2	20,1	187,7	172,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i förvaltningsfastigheter	-753,9	-71,5	-1 270,2	-605,6
Övriga investeringar	-1,7	-0,9	-2,7	-4,9
Försäljning förvaltningsfastigheter	0,0	280,0	0,0	730,5
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-0,1	0,3	0,4	1,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-755,7	207,9	-1 272,5	121,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	1 073,5	200,0	2 294,6	1 340,9
Amortering av lån	-79,2	-420,0	-738,6	-1 520,4
Förändring av långfristiga fordringar	-198,4	0,0	-299,9	-4,9
Utbetald utdelning	0,0	0,0	-99,1	-90,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	795,9	-220,0	1 157,0	-275,2
Periodens kassaflöde	96,4	8,0	72,2	18,7
Likvida medel vid periodens början	0,7	16,9	24,9	6,2
Likvida medel vid periodens slut	97,1	24,9	97,1	24,9

Segmentsrapportering, koncernen

Januari–december 2020

mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Södertörn	Norrort	Koncernen
Hysesintäkter	48,1	159,5	33,5	78,5	74,2	393,8
Fastighetskostnader	-14,1	-54,7	-8,5	-23,8	-19,2	-120,3
Driftsöverskott	34,0	104,8	25,0	54,7	55,0	273,5
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 606,0	4 448,3	778,8	2 034,3	3 178,8	12 046,2

Januari–december 2019

mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Salem, Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna, Norrstälje och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	32,0	177,1	35,5	74,7	69,1	388,4
Fastighetskostnader	-10,4	-66,0	-9,9	-22,8	-18,2	-127,3
Driftsöverskott	21,6	111,1	25,6	51,9	50,9	261,1
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 141,4	4 485,3	761,0	1 942,6	1 805,0	10 135,3

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 273,5 (261,1) mkr och resultat före skatt 910,2 (780,5) mkr består av central administration -33,9 (-29,2) mkr, räntekostnad leasing -4,9 (-5,5) mkr, finansnetto -47,5 (-47,6) mkr, resultat fastighetsförsäljning 0,0 (3,2) mkr och värdeförändring 743,8 (598,5) mkr.

Hebas 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 överensstämmer med den interna rapporteringen till företagsledningen.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari–december 2020 enligt nedan:

mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	344,6	49,2	393,8
Fastighetskostnader	-112,4	-7,9	-120,3
Driftsöverskott	232,2	41,3	273,5
Förvaltningsfastigheter, bokförtvärde	10 842,8	1 203,4	12 046,2

Nyckeltal, koncernen

	2020	2019	2018	2017	2016
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	241	245	250	237	221
Direktavkastning, % ¹⁾	2,3	2,6	2,6	2,5	2,4
Hysesintäkter per kvm, kr	1 636	1 588	1 522	1 413	1 338
Fastighetskostnader per kvm, kr	499	521	521	506	515
Bokfört värde per kvm, kr	46 560	42 761	37 888	34 844	32 497
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Kassaflöde, mkr ²⁾	187,7	172,7	170,1	172,5	150,9
Investeringar, mkr	1 272,9	610,5	332,1	929,5	720,7
Överskottsgrad, % ^{3) 17)}	69,5	67,2	65,7	64,2	61,5
Räntetäckningsgrad, ggr ^{4) 17)}	4,6	4,6	4,1	3,7	3,8
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{5) 17)}	1,1	1,3	1,4	1,8	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr ^{6) 17)}	0,8	0,6	0,7	0,8	0,6
Belåningsgrad, % ^{7) 17)}	40,8	33,1	36,6	36,8	31,9
Soliditet, % ^{8) 17)}	47,9	52,9	50,1	48,8	52,6
Avkastning eget kapital, % ^{9) 17)}	12,3	14,0	14,3	8,9	9,7
Avkastning totalt kapital, % ^{10) 17)}	8,3	8,2	8,4	6,4	6,8
DATA PER AKTIE					
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	8,70	8,77	7,92	4,46	4,51
Kassaflöde, kr ^{12) 17)}	2,27	2,09	2,06	2,09	1,83
Eget kapital, kr ^{13) 17)}	74,19	66,69	59,02	52,00	48,35
Substansvärde (NAV), kr ^{14) 17)}	91,95	81,87	73,57	66,23	61,50
Börskurs, kr ¹⁵⁾	114,50	86,20	63,75	55,38	56,88
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{16) 17)}	145,91	122,76	116,95	106,24	91,14
Antal aktier vid periodens slut, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560
Genomsnittligt antal aktier, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560

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) Fastighetslånenens 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 räntederivat och uppskjuten 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) Uträkning av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

Moderbolagets resultaträkningar

mkr	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Hysesintäkter	55,7	54,0	222,7	232,6
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-22,3	-22,2	-76,2	-85,3
Underhållskostnader	-1,0	-0,8	-4,2	-5,7
Fastighetsskatt	-0,9	-0,9	-3,8	-4,1
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,6	-2,7	-3,5
Driftsöverskott	30,9	29,5	135,8	134,0
Avskrivningar på fastigheter	-5,9	-5,6	-22,8	-22,5
Bruttoresultat	25,0	23,9	113,0	111,5
Central administration	-8,8	-7,5	-32,7	-28,1
Resultat fastighetsförsäljning	0,0	-25,1	-0,0	-47,1
Finansiella intäkter	10,1	622,9	31,4	640,5
Räntekostnader	-9,6	-11,4	-39,7	-42,9
Värdeförändring derivatinstrument	8,4	38,4	-20,8	-22,2
Resultat efter finansiella poster	25,1	641,2	51,2	611,7
Bokslutsdispositioner	-0,2	35,9	-0,2	35,9
Aktuell skatt	0,0	-1,1	0,2	-1,1
Uppskjuten skatt	-4,8	-12,4	-10,9	-6,2
Resultat efter skatt	20,1	663,6	40,3	640,3

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

mkr	2020 31 dec	2020 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,8	1,8	2,3
Materiella anläggningstillgångar	2 280,6	2 218,1	2 153,0
Finansiella anläggningstillgångar	2 604,8	1 840,6	1 736,3
Kortfristiga fordringar	12,0	11,0	29,3
Likvida medel	89,5	0,1	23,3
Summa tillgångar	4 988,7	4 071,6	3 944,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 218,5	1 198,4	1 277,3
Obeskattade reserver	1,6	1,4	1,4
Avsättningar	138,9	134,1	128,0
Långfristiga skulder	1 327,3	1 097,9	1 151,0
Finansiella derivatinstrument	54,8	63,2	33,9
Kortfristiga skulder	2 247,6	1 576,6	1 352,6
Summa skulder	3 770,2	2 873,2	2 666,9
Summa eget kapital och skulder	4 988,7	4 071,6	3 944,2

Tryggt boende sedan 1952

Hebas affärsidé är att erbjuda människor i Stockholmsområdet ett hållbart, attraktivt och tryggt boende. Det gör vi genom att vara en långsiktig fastighetsägare med en engagerad förvaltning och fastighetsutveckling. Heba-koncernen omfattar 68 fastigheter, varav sex samhällsfastigheter. Antalet bostäder är 3 372 och antal lokaler är 361. Heba är sedan år 1994 noterat på NASDAQ Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se



253 800 kvm

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 253 800 kvm

3 372

Koncernen har 3 372 bostadslägenheter

213 100 kvm

Koncernens bostadslägenheter omfattar 213 100 kvm

47,9%

Soliditet

40,8%

Belåningsgrad

12,0 mdkr

Marknadsvärdet fastigheter

Tre goda skäl att äga aktier i Heba

Långsiktigt ägande

God aktieutveckling

Stabil ekonomi

Kalendarium

Årsredovisning 2020	mars 2021
Delårsrapport januari–mars 2021	28 april 2021
Årsstämma	29 april 2021
Delårsrapport januari–juni 2021	15 juli 2021
Delårsrapport januari–september 2021	28 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021	februari 2022
Årsredovisning 2021	mars 2022

Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

08-5225 47 50, patrik.emmanuelsson@hebafast.se