

# Årsredovisning 2020





Sötmandeln 2,  
Sirapsvägen  
i Hökarängen,  
byggnadsår  
2019/2020.

## Innehåll

### Affärsöversikt

Heba i korthet	1
2020 i korthet	2
Vd har ordet	4
Fokus Täby Park	6
Omvärld	8
Hebas roll på marknaden	12
Det här är Heba	15
Mål och strategier	16
Affärsmodell	20
Fokus Vårboende	23
Våra fastigheter	24
Fokus Ungdomsbostäder	32
Fastighetsutveckling	34
Fokus Grön finansiering	41
Hebas hållbarhetsarbete	42
Vår organisation	45
Vår roll i samhället	47
Vår miljö	49
Möjligheter och risker	52
Värdering	55
Heba som investering	57
Aktien och aktieägarna	58
Kapitalstruktur och finansiering	60

### Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	63
Ledning	66
Styrelse	68

### Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	69
Finansiell rapportering - koncernen	72
Finansiell rapportering - moderbolaget	77
Tilläggsupplysningar, noter	80
Förslag till vinstdisposition	96
Årsredovisningens undertecknande	97
Revisionsberättelse	98
Fem år i sammandrag	101

### Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsstyrning	103
Hållbarhetsnoter	105
GRI-index	107
Om redovisningen	109
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	109

### Övrigt

Fastighetsförteckning	110
Definitioner	114
Årsstämma	116
Finansiell kalender	116

# Heba - en tryggare värd

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap. Heba har varit i branschen sedan 1952 och börsnoterades 1994.

Total uthyrningsbar yta, kvm

**253 800**

Antal bostadslägenheter

**3 372**

Total yta bostadslägenheter, kvm

**213 100**

Totalt marknadsvärde fastigheter, mdkr

**12,0**

Soliditet, %

**47,9**

Belåningsgrad, %

**40,8**

Vår strategi bygger på lönsam och hållbar tillväxt. Vi växer genom att bygga nytt och bygga om fastigheter i vårt bestånd samt förvärva nya fastigheter med bra avkastning. Tack vare den demografiska utvecklingen och urbaniseringen ser vi stor potential inom samhällsfastigheter, äldreboenden, LSS-boenden, förskolor och bostadsbedömda trygghetsboenden. Vår ambition är därför att växa inom denna kategori.

På Heba förvaltar vi alla fastigheter själva. Det gör att vi blir kostnadseffektiva och kan leva upp till våra kärnvärden: närvarande, trygga och engagerade.

Heba är kort sagt ett finansiellt och verksamhetsmässigt stabilt företag med tillväxtpotential och nöjda kunder på en marknad med oöverträffad efterfrågan.

## 2020 i korthet

I slutet av 2020 ägde Heba 68 hyresbostadsfastigheter varav sex samhällsfastigheter med ett marknadsvärde om 12,0 (10,1) mdkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 187,3 (178,9) mkr för året och belåningsgraden var 40,8 (33,1) procent.



## Grön finansiering

Heba har tagit fram ett ramverk för grön finansiering och tecknat två gröna lån. Läs mer på sidan 41.

## Ny samarbetspartner

Hebas första år i samarbete med Åke Sundvall har resulterat i fem gemensamma fastighetsprojekt. Läs mer på sidan 36.

## Minskat klimatavtryck

Minskad energianvändning, hållbara energikällor och övergång till eldrivna fordon. Läs mer på sidan 49.

## Heba etablerar sig i Uppsala

I samarbetsprojekt med Åke Sundvall uppför Heba två Svanenmärkta byggnader. Läs mer på sidan 36.

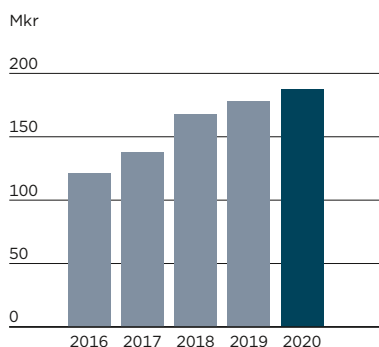
## Utökad nyproduktion

Den utökade nyproduktionen kommer också öka Hebas intjäningsförmåga. Läs mer på sidan 35.

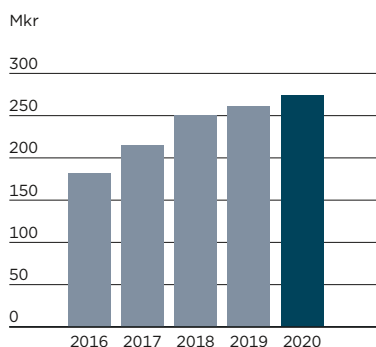
## Inflyttningar under året

På den gamla galoppbanan i Täby Park växer en ny stadsdel fram. Läs mer på sidan 6.

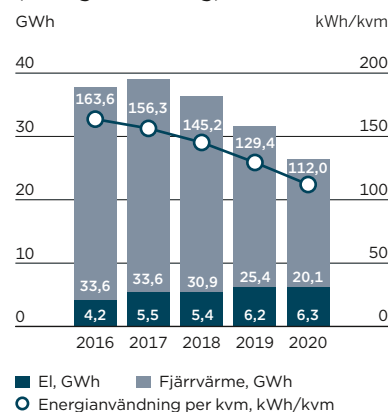
Förvaltningsresultat



Driftsöverskott



Energianvändning (verklig användning)



## Nyckeltal

	2020	2019
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal:</b>		
Hysesintäkter, 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
<b>Finansiella nyckeltal:</b>		
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
<b>Data per aktie<sup>1)</sup>:</b>		
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
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	91,95	81,87

<sup>1)</sup> Omräkning har skett under juni 2019 till följd av genomförd aktiesplit 2:1.

# Hållbar tillväxt och förbättrad intjäningsförmåga

**2020 var ett offensivt år med fortsatt fokus på tillväxt och förbättrad intjäningsförmåga. Förvaltningsresultatet ökade med 4,8 procent till 187,3 mkr och substansvärdet per aktie ökade med 12,3 procent. Vi fortsatte att arbeta offensivt med nya samarbeten, förvärv och markanvisningar. Vi tillträdde också tre nya fastigheter och tecknade fyra nya joint venture avtal med vår samarbetspartner.**

De offensiva åtgärderna reflekteras bland annat i en förnygrad och förstärkt fastighetsportfölj och i en utvidgad geografisk marknad, med fortsatt geografiskt fokus. Vi har bibehållit en stark balansräkning och denna tillsammans med det förbättrade resultatet har gjort att vi kunnat öka investeringstakten. Utgår vi från bibehållen investeringstakt och en värdetillväxt i portföljen i linje med de senaste 15 årens genomsnitt, bedömer vi att Hebas fastighetsvärde kan passera 20 miljarder år 2025. Det sammanlagda värdet på fastighetsportföljen uppgick till 12,0 mdkr vid slutet av 2020. Bolagets långsiktighet och stabila finansiella ställning, resulterade också i att vi av Nordic Credit Rating (NCR) under 2020 erhöll kreditratingen A- med stable outlook.

## Geografisk koncentration

Den stabila tillväxten i bolaget kan bland annat härledas till portföljens geografiska koncentration i tillväxtregionen Stockholm, och vår inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter, med endast en begränsad exponering mot kommersiella fastigheter. Under året tog vi ett strategiskt beslut att utvidga vår geografiska marknad till att täcka hela det tätbefolkade området Mälardalen, vilket för oss innebär nya etableringsmöjligheter. Hebas räckvidd inkluderar idag även Uppsala, där vi under året genomförde vår första etablering med produktionsstart våren 2021 av 304 bostäder. Vi finns i områden där fastighetsmarknaden var stark 2020.

## Samarbete med potential och stärkt nyproduktionsportfölj

Nyproduktion i egen regi genererar hög avkastning, och under 2020 har vi ingått ett långsiktigt samarbete med byggnadsbolaget Åke Sundvall, som under året resulterade i fem samägda fastighetsprojekt (50/50). Dessa projekt inkluderar såväl hyresbostäder som bostadsrätter, och uppgick till totalt cirka 1 500 bostäder vid slutet av 2020. Det är första gången Heba går in ett samarbete för nyproduktion med en extern part likväl som det är första gången bolaget bygger bostadsrätter.

Konkurrensen om markanvisningar i Stockholmsregionen är hård, och jag är övertygad om att samarbetet med



”

**2020 har varit ett offensivt år för Heba – präglad av stark tillväxt med nya samarbeten, förvärv och markanvisningar. Parallellt med tydlig tillväxt har vi bibehållit vår starka finansiella ställning.”**

Åke Sundvall kommer att gynna Heba i många år framöver och stödja fastighetsportföljens värdetillväxt. Bolagens verksamheter kompletterar varandra och vi har en gemensam byggmästartradition.

### Uppväxling i miljöarbetet

Under 2020 har vi växlat upp vårt hållbarhetsarbete med fokus på organisation, samhälle och miljö. Under hösten 2020, tog vi vårt första gröna lån för att finansiera nyproduktion av 200 lägenheter i Bredäng. Grön finansiering är knuten till miljökrav och certifieringar och i det här fallet möjliggjordes det av projektets Svanenmärkning. I januari 2021 lanserade vi vårt ramverk för grön finansiering som vi utvecklat under 2020. Ramverket har granskats av klimat- och forskningsinstitutet Cicero och fått betyget Medium Green, vilket är glädjande. Med stöd av ramverket kan vi öka andelen gröna finansieringslösningar, och ramverket kan användas för olika finansieringstyper som lån, företagscertifikat och obligationer. Vi har definierat energibesparingar och minskningar av växthusgaser som våra viktigaste resultatindikatorer.

Det långsiktiga miljömålet är att Heba ska vara klimatneutralt senast år 2045. Jag är övertygad om att vi kan nå klimatneutralitet genom att fortsätta vårt systematiska och planmässiga arbete med att minska vårt klimatavtryck. Fram till dess att vi uppnår klimatneutralitet, klimatkompenserar vi.

Vårt mål är att minska fastigheternas energianvändning med 20 procent till 2028. Arbetet med att minska fastigheternas klimatpåverkan löper på och vi ligger idag tre år före plan. År 2020 minskade den graddagskorrigerade energianvändningen i våra fastigheter med 4 procent per kvm. Ett gediget miljötänk såväl i nyproduktionsprojekt som energieffektivisering av befintliga fastigheter gör detta möjligt. Nya fastigheter granskas och miljöcertifieras. Befintligt bestånd analyseras och effektiviseras löpande, och samtliga ROT-projekt miljöinventeras.

### Nöjda kunder

Vårt omfattande ROT-program bidrar till en hög kostnads-effektivitet och takten i ROT-arbetet har ökat under 2020 och kommer att fortsätta öka 2021. Vår bedömning är att vi kommer ha ett helt genomarbetat fastighetsbestånd senast år 2027. Ett ökat tempo i ROT-renoveringar innebär påfrestningar för våra hyresgäster och ställer höga krav på oss som hyresvärd. Det är därför glädjande att hela 95 procent av våra kunder fortsätter rekommendera Heba som hyresvärd.

Heba ska vara en närvarande, trygg och engagerad hyresvärd. En förutsättning för ökad trygghet är en effektiv förvaltning, vilket vi bland annat har uppnått genom en kundorienterad organisation med korta beslutsvägar. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktiva bostadsområden och förtroende-fulla partnerskap.

### Jämställd arbetsplats och välmående medarbetare

Ett tydligt kvitto på det arbete vi gjort inom området jämställdhet är att Heba under året blev utsett till ett av börsens mest jämställda börsbolag, och placerades därmed på stiftelsen Allbrights gröna lista. Hebas ledningsgrupp består av fyra kvinnor och tre män.

Under året har vi drivit initiativet Hälsoåret med målsättningen att förbättra medarbetarnas hälsa och välmående. Initiativet har delvis genomförts digitalt och inkluderat föreläsningar, hälsoundersökningar och medicinsk yoga.

### Uppdaterat varumärke med ny logotyp

Under året har vi haft en ambition att förtydliga Hebas bidrag som aktör i samhället och hur det kommuniceras till våra ägare, hyresgäster, medarbetare och till allmänheten. Detta omfattande arbete har resulterat i ett uppdaterat grafiskt uttryck: Vi har bland annat moderniserat vår logotyp, samt utvecklat ett varumärkesmanifest som tydliggör våra värderingar, vårt varumärkeslöfte och Hebas vision – Vi ska vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer. Läs mer om vårt uppdaterade varumärke på sidan 15.

### Begränsad påverkan av covid-19

Vår bedömning 2020 var att spridningen av covid-19 inte i någon väsentlig utsträckning skulle påverka Hebas lönsamhet under 2020, vilket jag nu kan konstatera också är fallet. Samtliga byggnadsprojekt har löpt på utan påverkan av pandemin och vi har heller inte sett någon minskad betalningsförmåga hos våra hyresgäster. Med det sagt är vi ödmjuka inför de samhällsrisiker en fortsatt spridning av covid-19 innebär och följer kontinuerligt myndigheternas rekommendationer.

### En tryggare värd

Jag kan med eftertryck säga att 2020 är ett år i rätt riktning vad gäller intjäningsförmåga och tillväxt. Samtidigt har den pågående pandemin under 2020 ställt krav på oss som organisation. Jag är väldigt glad och stolt över alla medarbetares insatser i att snabbt och effektivt ställa om och anpassa verksamheten till det nya normala. Jag vill tacka er för alla insatser som gjorts för att säkerställa att den dagliga verksamheten löpt enligt plan.

Oavsett omständigheter är Heba en kundnära hyresvärd som genom sitt kunnande och engagemang erbjuder hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser.

Heba – en tryggare värd.

Mars 2021

**Patrik Emanuelsson**  
Verkställande direktör



## Blandstad ersätter galopptävlingar

**På den gamla galoppbanan Täby Galopp, i hjärtat av Täby, pågick det galopptävlingar i över 50 år. Idag är galoppbanan stängd, och på området byggs en helt ny och unik stadsdel, Täby Park. Visionen med Täby Park är en levande blandstad, som lockar till sig såväl invånare som företag, med mångfald i både arkitektur och boendeutbud. Hebas hyresbostäder blir en naturlig del av stadsdelen och i hyresrättskvarteret Opalen har hyresgästerna redan flyttat in.**

### Täby Park

Den nya stadsdelen Täby Park som växer fram på den gamla galoppbanan kommer bestå av både hyres- och bostadsrätter, LSS-boenden, restauranger, caféer, butiker samt kontor. Visionen är att blandstaden ska vara hållbar och levande med något för alla.

Området ska attrahera lokala företag och erbjuda de boende ett brett utbud av service, skolor, bra kommunikationer och närhet till grönområden. Hyresbostäder kommer att vara en naturlig del av blandstaden.

Utvecklandet av Täby Park är ett av de största pågående stadsbyggnadsprojekten i Sverige. JM och Skanska samäger utvecklingsprojektet och planläggningen av marken sker i samarbete med Täby kommun och Riksbyggen. På drygt 20 år ska Täby Park bereda plats för cirka 20 000 människor i 6 000 bostäder och skapa 5 000 arbetsplatser.

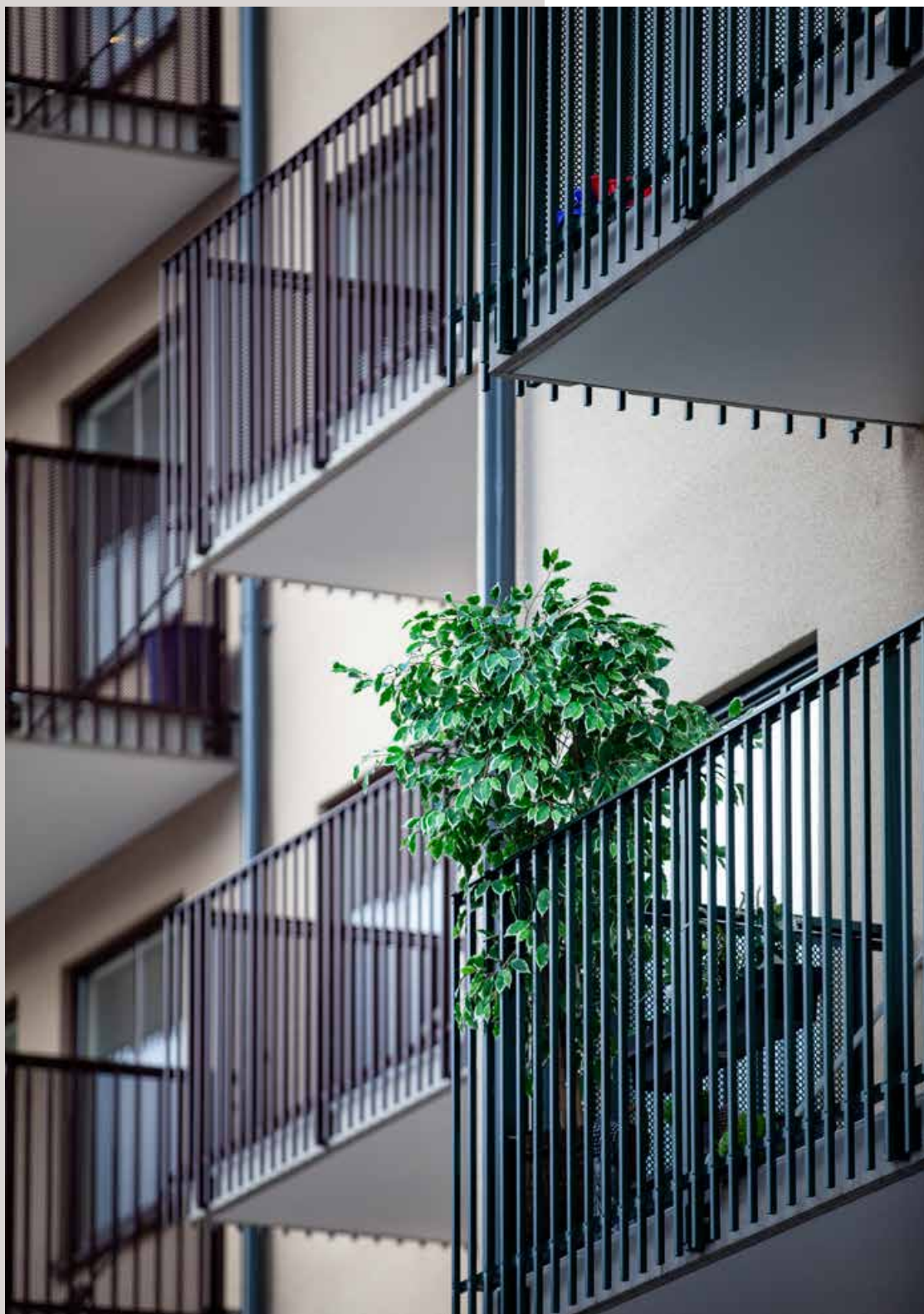
### Hyresrättskvarteret Opalen

Heba förvärvade hyresrättskvarteret Opalen av Skanska och har under året tillträtt fastigheten. Heba förvaltar fastigheten och ansvarar för både drift och uthyrning. Inflyttningen i hyresfastigheten har skett etappvis – redan våren 2020 flyttade de första hyresgästerna in. Hyresrättskvarteret Opalen kommer erbjuda de boende direkt anslutning till boulevarden i Täby Park med caféer, restauranger och andra verksamheter.

Opalen rymmer 142 hyresbostäder.



## FOKUS TÄBY PARK



”

Blandstad är att eftersträva mångfald i arkitektur, utförande och boendeformer. Man får en blandning av människor som bor i området.”

– Patrik Emanuelsson, vd Heba

# Omvärldstrender som påverkar Heba

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

## Urbanisering och bostadsbrist

Över 70 procent av Sveriges kommuner rapporterar ett underskott på bostäder (källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020). Bristen på hyresbostäder är störst. Ungefär 90 procent av Sveriges befolkning bor i dessa kommuner.

I synnerhet i Stockholmsregionen, där Heba är verksamt, är bristen på bostäder stor. I slutet av 2020 stod över 700 000 personer i Bostadsförmedlingen i Stockholms kö, med en genomsnittlig kötid för vanliga hyresrätter på 9,3 år.

### Respons

Efterfrågan på Hebas hyresbostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen är mycket hög. Detta gäller såväl hyresbostäder som äldreboenden, förskolor, ungdomsbostäder och LSS-boenden. Den genomsnittliga kötiden för att få en hyreslägenhet hos Heba via Bostadsförmedlingen är ungefär 9 år.

För att möta efterfrågan har Heba som mål att fortsätta växa i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter.

## Digitalisering av branschen och samhället

Digitaliseringstrenden påverkar de flesta branscher, även fastighetsbranschen. Det saknas dock initiativ i branschen för att samordna system och flöden. Som exempel på digitala verktyg kan nämnas övervakning av energi- och vattenanvändning, digital besiktning och processautomatisering.

Digitala lösningar möjliggör för människor att kunna arbeta på distans. Utvecklingen mot flexibla arbetsplatser och hemarbete kräver att fastigheterna är uppkopplade och detta behov har accelererat under coronapandemin.

Den fortsatta utbyggnaden av kommunikationsnätet i Stockholmsregionen förbättrar pendlingsmöjligheterna och gör det möjligt för fler att pendla längre sträckor till den fysiska arbetsplatsen.

### Respons

Hebas ambition är att fortsätta arbeta aktivt för en utökad digitalisering och utveckling av IT-mognaden i verksamheten.

Heba följer den tekniska utvecklingen för att kunna utnyttja tekniken effektivt i verksamheten. I alla lägenheter har vi operatörsneutralt fibernät.

Hebas fastighetsbestånd är fortsatt koncentrerat till Stockholmsregionen, men har breddats för att även omfatta närliggande regioner. År 2020 har bolaget inlett ett nyproduktionsprojekt i Uppsala av både bostadsrätter och hyresrätter.

## Klimatkris

Världen står inför en klimatkris och alla samhällsaktörer behöver ställa om och verka för att minska utsläppen av växthusgaser. Det är helt nödvändigt för att nå det 2-gradersmål som världens länder har lovat att begränsa uppvärmningen till (med siktet inställt på att inte överstiga 1,5 grader). Enligt FN:s klimatpanel IPCC är risken hög för bland annat stigande havsnivåer, extrema väderhändelser, smältande glaciärer och förändrade förutsättningar för jordbruket.

För fastighetsbranschen är energibesparande åtgärder särskilt prioriterade. Enligt branschorganisationen Fastighetsägarna står sektorn ensam för närmare en tredjedel av den totala energianvändningen i Sverige och en sjättedel av koldioxidutsläppen.

### Respons

Hebas långsiktiga mål är att vara klimatneutral senast år 2045. Detta mål ligger i stor utsträckning till grund för Hebas dagliga hållbarhetsarbete samt bolagets hållbarhetsstyrning.

Heba lägger stor vikt vid att bygga hus för framtiden, med ansvar för klimat och miljö. Alla nybyggda fastigheter miljöcertifieras och Heba beaktar koldioxidpåverkan redan i planeringsstadiet. Vid större ombyggnader utför Heba energieffektiviseringsåtgärder.

Under 2020 har Heba tagit fram ett ramverk för grön finansiering samt tecknat två gröna lån. Läs mer på sidan 41.

För att på sikt inte lämna negativt avtryck på miljön, har Heba bland annat tecknat avsiktsförklaring med en fjärrvärmeleverantör om biokol för fjärrvärme med noll eller minusutsläpp.

## Allt äldre befolkning

De senaste två decennierna har medellivslängden i Sverige ökat med drygt tre år, vilket påverkar behovet av fler äldreboenden. Samtidigt minskar den yrkesaktiva andelen av befolkningen och antalet invånare som är 80 år eller äldre kommer enligt SCB att öka med 50 procent mellan 2019 och 2030.

Fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter inom äldreboenden växer också på grund av att många av de äldre anläggningarna inte möter dagens krav och därför måste renoveras eller avvecklas. 85 procent av samhällsfastigheterna är idag i kommunal ägo, men Heba förväntar sig en omställning till en ökad andel privatägda fastigheter. Kommunerna kommer i allt högre grad hyra i stället för att äga.

### Respons

Heba äger flera äldreboenden idag och inom fem år ska andelen samhällsfastigheter öka från 10 procent till 20 procent.

Bolagets ambition är att växa inom kategorin bostadsbedömda trygghetsboenden. Trygghetsboenden är funktionellt utformade och erbjuder stöd och hjälp till äldre i hemmiljö samt gemensamhetsytor för socialisering.

Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser.

## Covid-19

Coronapandemin har under året haft stor påverkan på hela samhället.

I fastighetsbranschen har särskilt kommersiella fastigheter påverkats av pandemin. Handelsfastigheter har påverkats negativt, däremot har logistikfastigheter gynnats av förändrade konsumtionsbeteenden.

Distansarbete har accelererat och ställer nya krav på bostädernas uppkopplingsmöjligheter och uppkopplingskapacitet.

### Respons

Heba har kontinuerligt följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer och anpassat verksamheten i enlighet med dessa. Fokus har legat på att minimera spridningen av viruset, skydda medarbetarna samt begränsa pandemins påverkan på bolagets verksamhet.

För att skydda både medarbetare och hyresgäster har fysiska möten i möjligaste mån undvikits. Till exempel har endast nödvändiga besök i fastigheterna gjorts och delar av personalen har jobbat hemifrån.

Som ägare av hyresfastigheter har Hebas lönsamhet inte påverkats av pandemin. Bolaget ser ingen skillnad i hyresinbetalningar.





## Marknadsutmaning Hyresregleringen

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

Idag är skillnaderna mellan hyresnivåerna i nyproduktion och äldre bestånd mycket stora. Hyror i äldre bostadsbestånd inom tullarna i Stockholm är ofta i nivå med, eller till och med lägre än, motsvarande bostad i närförort. Lägesfaktorn, eller det geografiska läget, återspeglas idag inte tillräckligt i hyresnivån.

Vid nyproduktion kan parterna avtala om en så kallad presumtionshyra, vilket innebär att produktionskostnaden tas med i beräkningen när hyran fastställs. Presumtionshyran är ofta i nivå med marknadsmässig hyra. Möjligheten att kunna ta ut mer rättvisande hyror vid nyproduktion leder till att fler fastighetsägare väljer att investera i nyproduktion av bostäder.

### Heba och hyresregleringen

De flesta av Hebas hyresbostäder byggdes på 1940-, 1950- och 1960-talet. Hyran i dessa bostäder är förhållandevis låg till följd av den reglerade hyressättningen. Heba har sedan år 2010 utfört omfattande ombyggnationer med målsättningen att modernisera och energieffektivisera det äldre fastighetsbeståndet. Efter en sådan renovering höjs hyrorna i genomsnitt med cirka 50 procent. I Hebas tre senaste ombyggnadsenkäter uppgav i genomsnitt 90 procent av hyresgästerna att de trivs med sin lägenhet, och 75 procent tyckte att de fått valuta för hyran efter återflytt.

Hebas tillväxtstrategi innebär att bolaget ska växa inom samhällsfastigheter och nyproducerade bostäder genom förvärv eller egna projekt, vilket möjliggör högre hyresnivåer och avkastning än i det äldre beståndet. I takt med att Stockholm växer kommer också delar av Hebas äldre bestånd att betraktas som alltmer centralt belägna, vilket i framtiden kan skapa förutsättningar för högre hyror även till följd av lägesfaktorn.

# Stark utveckling på stabil marknad

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

## En stark spelare i Stockholmsregionen

Hebas strategi är att fortsätta växa i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen. Bolaget är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter, för att möta regionens starka efterfrågan. Bolagets bedömning är att det sammanlagda fastighetsvärdet kommer att uppgå till 20 mdkr år 2025. I slutet av 2020 uppgick bolagets fastighetsvärde till 12,0 mdkr.

## En bostadsmarknad präglad av hög efterfrågan

Hebas målsättning är hållbar tillväxt och förbättrad intjäningsförmåga. I Stockholmsregionen är efterfrågan på hyresbostäder mycket hög. Efterfrågan drivs av inflyttning till storstadsregionen, hög befolkningskoncentration och stigande bostadspriser. I slutet av 2020 stod över 700 000 personer i kö för en bostad via Bostadsförmedlingen i Stockholm, samtidigt som 17 735 lägenheter förmedlades till nya hyresgäster under året. Genomsnittlig kötid för hyresrätter var 9,3 år.

För att möta den stora efterfrågan har Stockholms stad som målsättning att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030. Målet ska nås i en marknad med utmanande förutsättningar i form av brist på såväl byggbar mark som kvalificerad arbetskraft.

## Hyresrättens viktiga roll

Hyresrätten är en trygg boendeform där boende inte behöver tänka på underhåll och service. Den kräver inget kapital av hyresgästen, och bidrar därmed till flexibilitet och rörlighet

på bostadsmarknaden. Ett tillräckligt utbud av denna eftertraktade boendeform är viktig såväl för enskilda individer som för samhällets och näringslivets utveckling. En tredjedel av den vuxna befolkningen i Sverige bor i hyresrätt, enligt Hyresgästföreningen.

## Hög grad av geografisk koncentration

Heba har ett koncentrerat fastighetsbestånd – både geografiskt och avseende fastighetstyp. Fastigheterna ligger i attraktiva områden i Stockholm, Huddinge, Botkyrka, Salem, Lidingö, Sollentuna, Täby, Vallentuna, Österåker, Norrtälje och Uppsala. Närheten till kollektivtrafik, oftast spårbunden, är en av de faktorer Hebas områden har gemensamt.

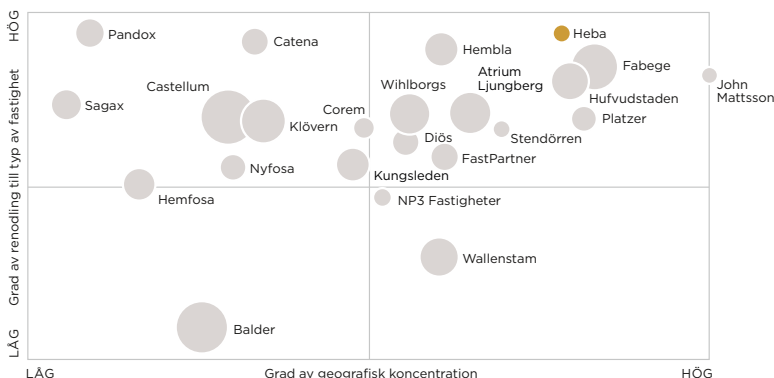
Heba växer genom förvärv, markanvisningar och ombyggnationer. Bolagets tillväxt sker via investeringar i hyresrätter och i samhällsfastigheter, som också är en stabil marknad med långa kontrakt vilket utgör ett bra komplement till hyresbostadsbeståndet.

## Fortsatt stabil efterfrågan på transaktionsmarknaden

Trots den pågående coronapandemin var intresset för fastighetsinvesteringar fortsatt stort och under 2020 omsattes fastigheter till ett värde om 211 mdkr. Det är den näst högsta noteringen som har uppmätts, endast 10 mdkr lägre än rekordnoteringen från 2019 som uppgick till 221 mdkr. Jämfört med snittet för de föregående fem åren (2015–2019) var transaktionsvolymen 17 procent högre under 2020. Transaktionsvolymen för bostadsfastigheter i Stockholms län uppgick under 2020 till 15,9 mdkr i Stockholmsregionen. 2019 var summan 30,0 mdkr. Snittet för 2010–2019 är 13,9 mdkr. Andelen bostäder av den totala transaktionsvolymen i Stockholms län har legat stabilt de senaste åren och uppgick även 2020 till cirka 15,9 procent.

För samhällsfastigheter i Stockholms län uppgick transaktionsvolymen till 13,3 mdkr, vilket är att jämföra med ett tioårsnitt (2010–2019) på cirka 4,5 mdkr.

## Hebas konkurrenter och deras position



Källa: Nordanö



- Hyresfastigheter
- Samhällsfastigheter
- Avtalade projekt/kommande projekt

# Vi är nära och tillgängliga.

Vår kunniga och engagerade fastighetservice, som vi driver i egen regi, finns alltid nära tillhands för våra hyresgäster.

Heba - en tryggare värd



# Strategiskt ramverk

Vi har under 2020 gjort en genomlysning av varumärket och skapat ett varumärkesmanifest som tydliggör våra värderingar, vårt varumärkeslöfte och Hebas vision. Vi har också tagit fram en ny grafisk profil och logotype. Arbetet med varumärket har också återspeglats i renoveringen av huvudkontoret på Södermalm.

Ett starkt varumärke bidrar till att bolaget lyckas nå de övriga målen i affärsplanen och hjälper Heba att behålla medarbetare och attrahera nya talanger. Heba ska ha en tydlig identitet och marknaden ska ha en enhetlig upplevelse av vad varumärket Heba står för.

## VÅR VISION

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

## VÅR AFFÄRSIDÉ

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

## VÅRA KÄRNVÄRDEN

### Närvarande

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

### Trygga

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

### Engagerade

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

# Mål för hållbar och lönsam tillväxt

Hebas övergripande strategiska inriktning är hållbar och lönsam tillväxt i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen, inom bolagets kärnverksamhet – hyresbostäder, ungdomsbostäder samt samhällsfastigheter som äldreboenden, förskolor, LSS-boenden och biståndsbedömda trygghetsboenden. Bolaget vill skapa värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap. Genom kunnsande och engagemang vill bolaget erbjuda hållbara trygga boenden att trivas i under livets olika faser. För att effektivt kunna verkställa den strategiska inriktningen har bolaget definierat sju målområden med tillhörande strategier.

## Tillväxt

Heba ska fortsätta växa i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter.

### Strategi

Tillväxt och förnyring av fastighetsbeståndet ska ske genom förvärv, avyttringar, nyproduktion samt renovering, ombyggnad och tillbyggnad (ROT) av befintligt bestånd. Bolaget strävar efter att bredda det geografiska området, arbeta med förtätning i eget bestånd, skapa samarbeten med befintliga och nya partners samt aktivt söka markanvisningar i en handfull utvalda kommuner.

Tillväxten ska vara lönsam, hållbar och ske med bibehållen finansiell stabilitet.

## Nöjda hyresgäster

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

### Strategi

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

## Hållbarhet

Heba ska ha ett aktivt hållbarhetsarbete som speglas i allt bolaget gör. I det dagliga arbetet, såväl som i bolagets långsiktiga förhållningssätt till fastighetsutveckling och förvaltning. Heba ska på sikt inte lämna ett negativt klimatavtryck och nå netto-noll växt-husgasutsläpp senast år 2045.

### Strategi

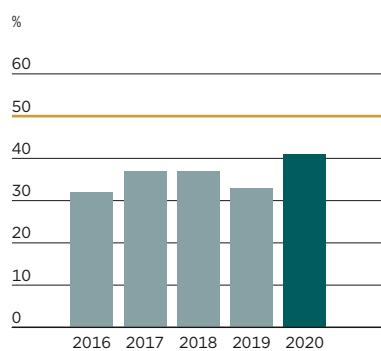
Heba har fokus på hållbarhet i både byggande och förvaltning och all nyproduktion ska miljöcertifieras motsvarande Svanenmärkning. Energianvändningen för uppvärmning ska minska med 20 procent mellan år 2018 och 2028 och Heba kommer att klimatkompensera tills bolaget inte lämnar ett negativt klimatavtryck. Under hösten 2020 har Heba tagit fram ett ramverk för grön finansiering som möjliggör utställandet av gröna obligationer och certifikat såväl som gröna lån. Under 2020 gjorde bolaget sin första gröna finansiering, en finansieringsform bolaget kommer att fortsätta utnyttja. Heba har definierat åtta av FN:s globala hållbarhetsmål som bolaget arbetar aktivt med och har som målsättning att följa samtliga 17 hållbarhetsmål där så är möjligt.

**Belåningsgrad**

Mål, högst

**50%**

Utfall

**40,8%**

**Soliditeten** ska uppgå till lägst 40 procent och **belåningsgraden** ska över tid vara högst 50 procent. I slutet av 2020 var soliditeten 47,9 procent och belåningsgraden 40,8 procent.

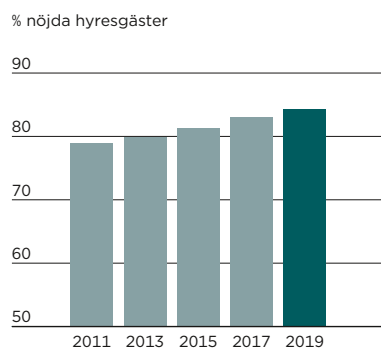
Inom fem år ska andelen **samhällsfastigheter** öka från 10 procent 2020 till 20 procent 2024.

**Serviceindex**

Mål

**≥ bransch**

Utfall

**84,4%**

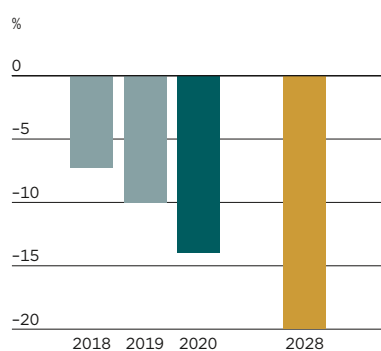
**Serviceindex** uppgick till 84,4 procent (83,1) i den mätning som genomfördes hösten 2019. Det är en ökning med 1,3 procentenheter sedan förra mätningen 2017 och innebär att vi nådde målet om ett serviceindex som är högre än eller i nivå med branschen. Mätning sker vartannat år och nästa mätning sker 2021.

**Energianvändning**

Mål 2028

**-20%**

Utfall 2020

**-4%**

**Energianvändningen** - som ska minska med 20 procent till 2028 - minskade med 4 procent 2020 jämfört med basåret 2018.

## Utdelning till aktieägarna

Heba ska årligen ge aktieägarna en utdelning som långsiktigt ger 70 procent av vinsten efter schablonberäknad aktuell skatt exklusive värdeförändringar och poster av engångskaraktär.

### Strategi

Genom att vara en långsiktig fastighetsägare med förvaltning och nyproduktion i egen regi, samt med en god kontroll på underhållskostnader, ska Heba säkerställa god avkastning och en låg riskprofil. Detta upprätthålls genom bland annat lönsam tillväxt, god kontroll avseende budget, tidplan och kvalitet i ROT-projekt och underhåll, effektiva finansieringslösningar och minskad energianvändning. Utdelningen ska vara väl avvägd i förhållande till investeringskapacitet och investeringsbehov.

## Attraktiv arbetsgivare

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

### Strategi

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

## Varumärke

Heba ska arbeta aktivt för att stärka bolagets varumärke.

### Strategi

Ett starkt varumärke bidrar till att bolaget lyckas nå de övriga målen i affärsplanen och hjälper Heba att behålla medarbetare och attrahera nya talanger. Heba ska ha en tydlig identitet och marknaden ska ha en enhetlig upplevelse av vad varumärket Heba står för. Varumärkesarbetet utvecklas löpande och ska leda till större tydlighet i vår kommunikation, internt och externt. Vårt varumärkeslöfte, Heba – en tryggare värld, går hand i hand med våra kärnvärden: närvarande, trygga och engagerade. Hebas vision är att vi ska vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer.

## Digitalisering

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

### Strategi

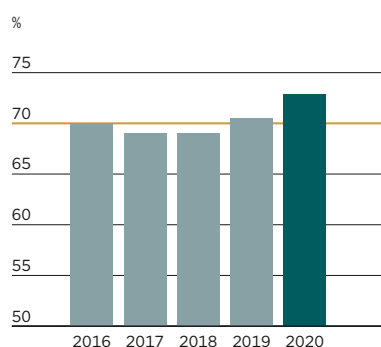
För att förbättra servicen till hyresgäster samt effektivisera verksamheten arbetar Heba aktivt med digitala lösningar, såväl med det interna IT-stödet som med externa tjänster. Heba har ett holistiskt förhållningssätt till digitalisering av verksamheten och ska över tid ha ett heltäckande system för samtliga fastigheter. Exempelvis ska Heba kunna se om en fastighet avviker mot andra fastigheter och vid behov snabbt sätta in felavhjälpande åtgärder. Heba ligger i framkant inom flera områden bolaget kan påverka, men marknaden saknar tillsvidare heltäckande system för fastigheternas alla flöden, och därför följer bolaget den tekniska utvecklingen nära, för att över tid kunna utnyttja tekniken och effektivisera verksamheten ytterligare.

**Utdelning/  
förvaltningsresultat**

Mål

**70%**

Utfall

**72,9%**

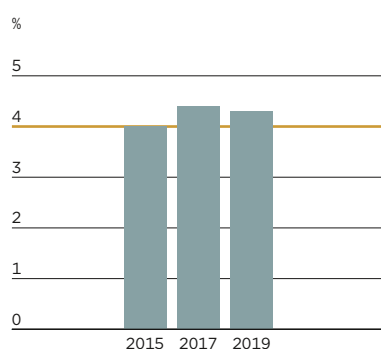
**Förvaltningsresultatet** 2020 uppgick till 187,3 mkr (178) och de senaste tio åren har **aktieutdelningen** varit mellan 66–72 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

**NMI-värde (1–5)**

Mål,

**≥ 4**

Utfall

**4,3**

Målet är att bibehålla den höga nivå vi har i medarbetarundersökningen.

Den senaste medarbetarundersökningen genomfördes 2019 och visade ett **NMI-värde** på 4,3 på en 5-gradig skala. 100 procent av medarbetarna kan rekommendera Heba som arbetsgivare. Jämställdhetsarbete är ett prioriterat område för Heba och under 2020 fick vi ett kvitto på vårt arbete inom området då Heba skrevs in på Allbrights gröna lista för jämställda börsbolag. Hebas ledningsgrupp består av fyra kvinnor och tre män. I Hebas styrelse är två av sex ledamöter kvinnor.

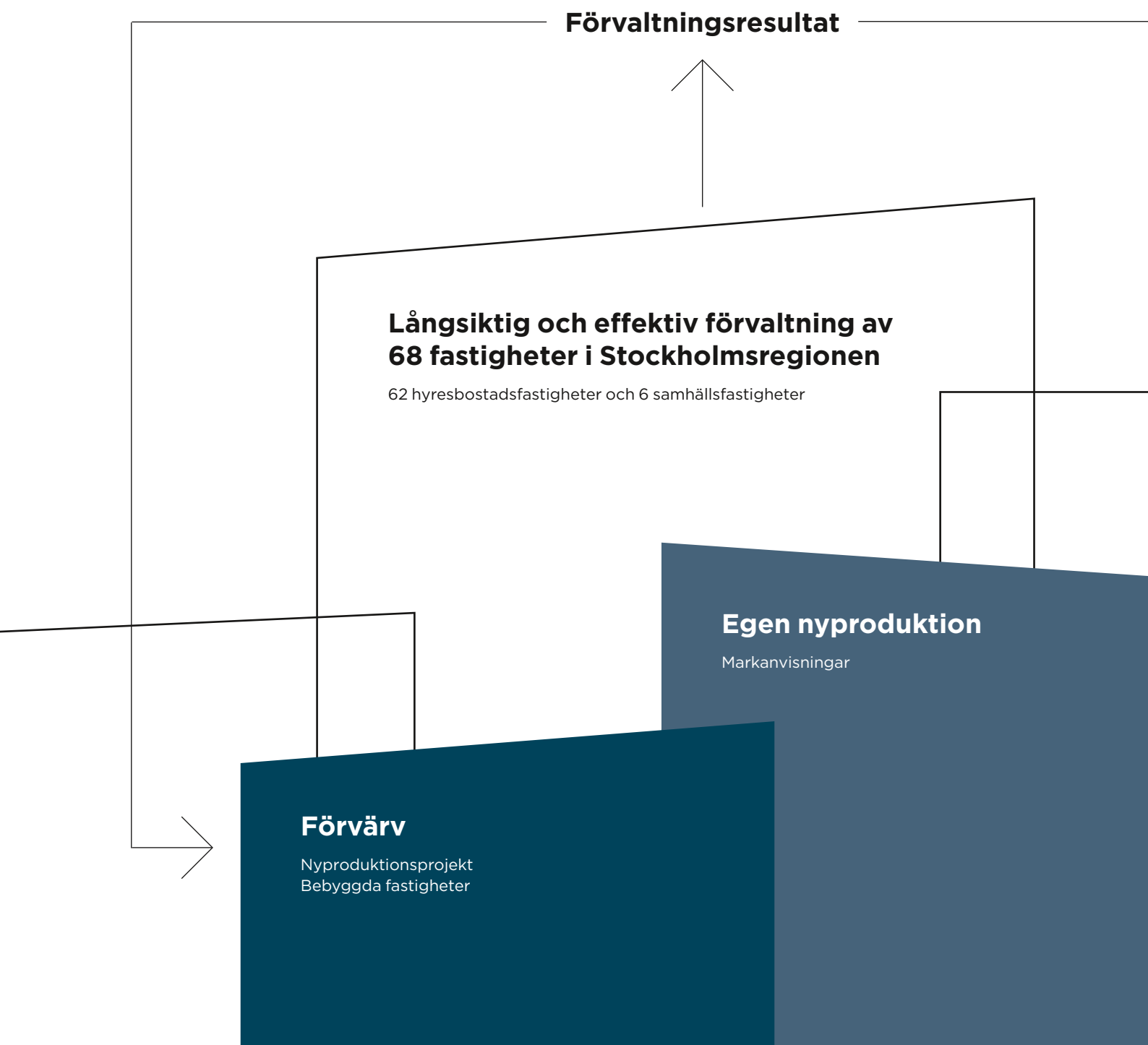
**Kommentar**

Vi har under 2020 gjort en genomlysning av varumärket och tagit fram ett nytt varumärkesmanifest som tydliggör våra värderingar, vårt varumärkeslöfte och Hebas vision. Vi har också tagit fram en ny grafisk profil och logotyp. Under året har vi uppdaterat vårt grafiska uttryck i bland annat årsredovisning och hyresgästtidning. Arbetet med varumärket har också återspeglats i renoveringen av huvudkontoret på Södermalm.

**Kommentar**

Under 2020 har Heba tagit de sista stegen för att lägga lagring av all dokumentation i molnet, det vill säga tillgänglig via internet. Heba har även introducerat flera mobiltjänster för våra hyresgäster, ett arbete som kommer fortsätta framöver i takt med att fler funktioner i hemmet digitaliseras.

# Vår värdeskapande affärsmodell



**Förvaltningsresultat**

**Långsiktig och effektiv förvaltning av 68 fastigheter i Stockholmsregionen**

62 hyresbostadsfastigheter och 6 samhällsfastigheter

**Egen nyproduktion**

Markanvisningar

**Förvärv**

Nyproduktionsprojekt  
Bebyggda fastigheter

Ingångsvärden

Upplånat  
och eget kapital

Kompetens,  
erfarenhet

Resurser - energi,  
vatten, byggmaterial



## Skapat värde

**För ägarna**

Långsiktig lönsamhet och tillväxt, avkastning till ägarna

**För medarbetarna**

Engagerade medarbetare

**För miljön**

Resurseffektiva och hållbara lösningar

**För kunderna**

Attraktiva boendemiljöer

**För samhället**

Ansvarsfulla samarbetspartners

**Bidrag till FN:s globala mål**

Heba har identifierat åtta globala hållbarhetsmål som vägledande i vårt hållbarhetsarbete. Läs mer på sidan 44.



## Fastighetsutveckling

Förtätning, förädling och förnyring (ROT)

Hus och  
byggrätter

Relationer med  
hyresgäster

Relationer med  
samarbetspartners

**Vi erbjuder trygga  
hem att trivas i.**

Miljön i och runt våra  
fastigheter ska vara  
välskött och trygg för  
våra hyresgäster.

Heba - en tryggare värd





## Förskola och vårdboende i gemensam förvaltning

**Heba erbjuder hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser, med ambitionen att växa inom segmentet samhällsfastigheter. Bolagets fastighetsförvärv i Täljöviken i Österåkers kommun är i linje med den ambitionen. I ett av kommunens vackraste områden, utvecklar Heba fastigheten som kommer att rymma både ett vård- och omsorgsboende och en förskola.**

### Vårdboendet Villa Näs

I Vårdboendet Villa Näs kombineras nordisk design med funktioner som underlättar för de äldre. Varje avdelning utrustas med gemensamt kök och sociala utrymmen för att stimulera gemenskap och socialt umgänge. Vårdboendet kommer bestå av 54 lägenheter och inflyttning påbörjas våren 2021.

I Villa Näs är omtanken om de äldre en prioritet. Verksamheten kommer att bedrivas av Vardaga, en av Sveriges ledande aktörer inom äldreomsorg.

### Förskolan Växthuset

I samma byggnad som Villa Näs har förskolan Växthuset redan flyttat in i tillfälliga lokaler. Förskolan har ett

tvåspråkigt koncept där samtliga avdelningar är bemannade av både svenskspråkiga och engelskspråkiga pedagoger. Naturen kommer vara en stor del av barnens vardag och en stor del av verksamheten kommer ske utomhus.

Förskolan drivs av Tellusbarn och verksamheten kommer flytta in i de permanenta lokalerna under våren 2021.

### Gemensam förvaltning, separata verksamheter

Verksamheterna Villa Näs och Växthuset kommer att finnas i samma byggnad, vilket möjliggör en effektiv och lönsam förvaltning. Men, för att säkerställa de äldres integritet, och att den dagliga driften inte påverkas, ligger verksamheterna i åtskilda lokaler.

Att kombinera förskola och äldreboende är en beprövad metod i andra länder, men ett relativt nytt koncept i Sverige. Sannolikt kommer visst utbyte mellan verksamheterna ske, något som både de äldre och förskolebarnen kan komma att uppskatta.

# Utökat fastighetsbestånd

I slutet av 2020 bestod Hebas fastighetsbestånd av 68 fastigheter till ett sammanlagt värde om 12,0 mdkr. Av fastighetsbeståndet var 89 procent hyresbostadsfastigheter och 11 procent samhällsfastigheter. Projektportföljen uppgick till 2,7 mdkr. Fastighetsportföljen består av drygt en fjärdedel nybyggda fastigheter. Tre fjärdedelar, eller 74 procent, består av äldre fastigheter, där mer än hälften har renoverats per 2020. Samtliga äldre fastigheter ligger inom ROT-programmet, med målsättningen att renoveringarna ska vara genomförda till år 2027.

Total uthyrningsbara  
area, kvm

**253 839**

Bostadslägenheternas andel  
av total uthyrningsbar area

**84%**

Total uthyrningsbar area  
bostadslägenheter, kvm

**212 872**

Antal lokaler som finns  
i fastighetsbeståndet

**361**

### Innehavsstrategin i korthet

Hebas innehavsstrategi är att utveckla, äga och förvalta fastigheter i eftertraktade och trygga områden i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen med närhet till kollektivtrafik, helst spårbunden. Nyetablering i områden där verksamhet redan bedrivs är prioriterat eftersom det gör förvaltningen mer effektiv. Fastigheterna i Stockholms närförorter har dessutom potential till ökade hyresnivåer i takt med att staden växer ihop och förtätas.

Heba har ett fokuserat befintligt bestånd i en tillväxtregion och för att ytterligare stärka intjäningsförmågan har Heba under 2020 breddat den geografiska räckvidden till att även inkludera Uppsala och Mälardalen. Hebas befintliga fastighetsbestånd är beläget i Stockholmsregionen och Uppsala.

### Renovering och modernisering av hyresbostäder

Hebas hyresbostadsfastigheter är till övervägande del äldre fastigheter byggda på 1940-, 1950- och 1960-talen. Av fastighetsbeståndet är 26 procent byggda på 2010-talet. Bolaget påbörjade omfattande helrenoveringar (ROT) av de äldre hyresbostäderna år 2010 och år 2020 var 55 procent upgraderade till modern standard. Helrenoveringarna inkluderar såväl stambyte och modernisering, som energieffektivisering. Materialval görs med omsorg för att fastigheterna ska vara hållbara lång tid framöver. De helrenoverade hyresbostäderna innebär ökad bostadsstandard för hyresgästerna och som en konsekvens av detta en hyreshöjning med i snitt cirka 50 procent. 1 281 lägenheter i 27 fastigheter har genomgått en helrenovering sedan 2004.

### Moderna samhällsfastigheter

Hebas samhällsfastigheter är belägna i Farsta, Årstadal, Sollentuna, Täby och Salem. De flesta är äldreboenden. I fastighetsbeståndet ingår även ett LSS-boende och förskolor. Målsättningen är att öka andelen samhällsfastigheter inom de närmaste fem åren från 10 procent till 20 procent.

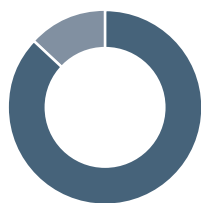
De samhällsfastigheter som är äldreboenden är moderna och de flesta är uppförda 2014–2016. I snitt består fastigheterna av cirka 50–80 lägenheter. Under 2020 har uppförandet av äldreboenden i Österåker och Norrtälje fortskridit med planerad inflyttning 2021 respektive 2022. I fastigheten i Österåker uppförs även en förskola. Av bolagets totala årshyra utgör samhällsfastigheterna 13 procent. Fastigheterna är uthyrda med 15–20-åriga indexerade hyresavtal, med en snitthyra om drygt 2 000 kr per kvm.

### Ungdomsbostäder

För att underlätta för personer i åldern 18–25 år att komma in på hyresmarknaden, erbjuder Heba ungdomsbostäder som kan bli lösningen på många ungdomars utmaning med att hitta ett första eget boende.

Heba äger och förvaltar 155 ungdomslägenheter i Tullinge, som ligger i två nybyggda loftgångshus med gångavstånd till Tullinge pendeltågsstation. Under våren 2020 har inflyttning skett i Hebas nya ungdomsbostäder i Hökarängen. Den nya fastigheten rymmer 84 lägenheter och ligger i direkt anslutning till Hökarängens tunnelbanestation.

Fördelning årshyra



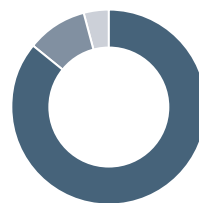
● Hyresbostadsfastigheter **87%**  
● Samhällsfastigheter **13%**

Fördelning standard i hyresbostadsfastighetsbeståndet

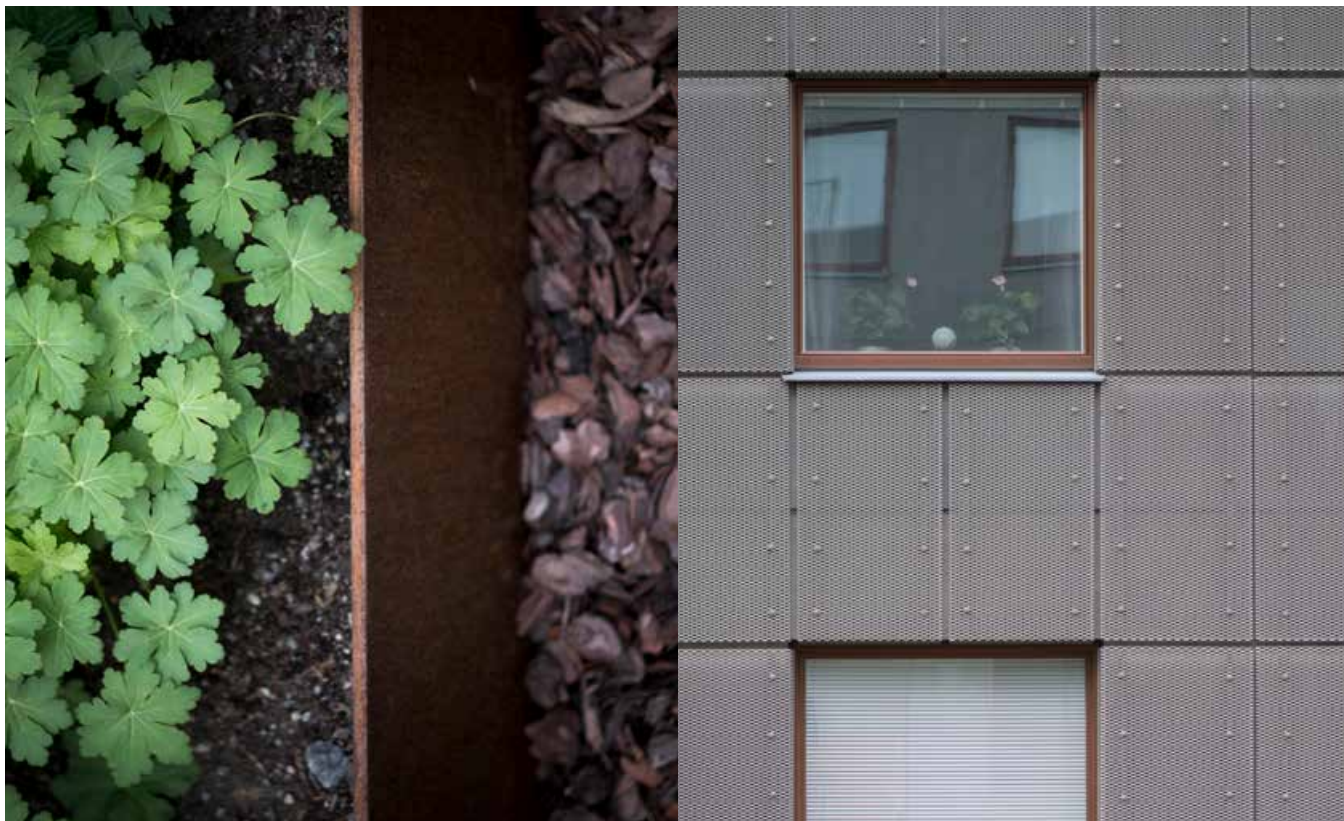


● Nyproduktion/moderniserat **67%**  
● Äldre standard **33%**

Fördelning fastighetsvärde



● Hyresbostadsfastigheter **86%**  
● Samhällsfastigheter **10%**  
● Projektfastigheter **4%**



## Innerstaden

Heba har hyresfastigheter i mycket attraktiva lägen i Stockholms innerstad, där efterfrågan på bostäder är hög och lägenheterna lättuthyrda. Under kommande år kommer Heba att genomföra ROT-renoveringar i flera av innerstadsfastigheterna. Åtgärderna kommer att höja levnadsstandarden och trivselen för hyresgästerna, reducera bostädernas klimatpåverkan och även möjliggöra hyreshöjningar.

Heba äger sex hyresfastigheter med totalt 285 lägenheter i Stockholms innerstad - fyra på Södermalm, en i Liljeholmen och en i Norra Djurgårdsstaden, samt en samhällsfastighet i Årstadal. Beståndet på Södermalm är byggt mellan 1934 och 1967 och övriga på 2010-talet. Se sid 31 för nyckeltal samhällsfastigheter.

### Nyckeltal 2020

	2020
Antal fastigheter	6
Antal bostadslägenheter	285
Antalet nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	178
Antal lokaler	33
Antal garage och p-platser	47
Bostadsarea, kvm	22 069
Lokalarea, kvm	4 031
Totalarea, kvm	26 100
Årshyra, mkr	49 024
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 756
Driftnetto, mkr	32,4

Bokfört värde, mkr

**1 572,5**

Direktavkastning, %

**2,1**

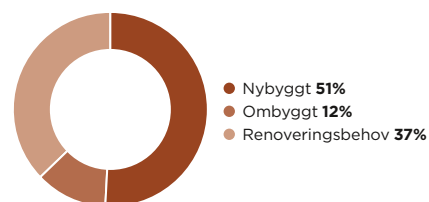
Uthyrningsbar yta, tkvm

**26 100**

Snitthyra bostäder, kr/kvm per år

**1 756**

Fastighetsbeståndets struktur (lägenheter)



## Söderort

I Söderort har Heba sitt till antalet största fastighetsbestånd, 40 hyresfastigheter samt en samhällsfastighet. Fastigheterna erbjuder närhet till stora grönområden och goda kommunikationer, samtliga fastigheter ligger i nära anslutning till tunnelbanan.

Fastigheterna ligger i eftertraktade närförorter så som Gubbängen, Enskede, Hökarängen, Hägersten, Midsommarkransen, Västertorp, Johanneshov och Årsta. Se sid 31 för nyckeltal samhällsfastigheter.

### Nyckeltal 2020

	2020
Antal fastigheter	40
Antal bostadslägenheter	1 554
Antalet nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	1 067
Antal lokaler	169
Antal garage och p-platser	540
Bostadsarea, kvm	93 151
Lokalarea, kvm	6 011
Totalarea, kvm	99 164
Årshyra, mkr	150 272
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 507
Driftnetto, mkr	94,7

Bokfört värde, mkr

**4 149,6**

Direktavkastning, %

**2,3**

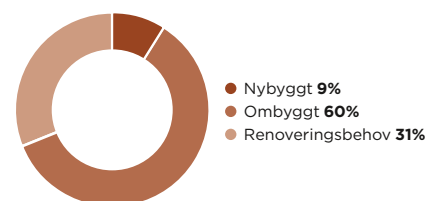
Uthyrningsbar yta, tkvm

**99 164**

Snitthyra bostäder, kr/kvm per år

**1 507**

Fastighetsbeståndets struktur (lägenheter)



## Västerort

De första fastigheterna som byggdes i Hebas namn låg i Västerort och uppfördes i samband med att den nya ABC-staden Vällingby (arbete, bostad, centrum) utvecklades på 50-talet. I Västerort finns även några av Hebas fastigheter från 2010-talet.

I Västerort äger Heba tre hyresfastigheter. Förutom i Vällingby ligger fastigheterna i Råcksta och Annedal.

### Nyckeltal 2020

	2020
Antal fastigheter	3
Antal bostadslägenheter	258
Antalet nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	258
Antal lokaler	28
Antal garage och p-platser	123
Bostadsarea, kvm	17 497
Lokalarea, kvm	699
Totalarea, kvm	18 196
Årshyra, mkr	33 504
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 789
Driftnetto, mkr	25,0

Bokfört värde, mkr

**778,8**

Uthyrningsbar yta, tkvm

**18 196**

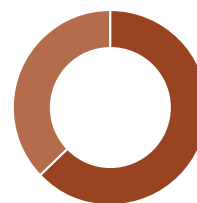
Direktavkastning, %

**3,2**

Snitthyra bostäder, kr/kvm per år

**1 789**

Fastighetsbeståndets struktur  
(lägenheter)



- Nybyggt **63%**
- Ombyggt **37%**
- Renoveringsbehov **0%**





## Norrort

Norrort är Hebas mest expansiva område, i slutet av 2020 var tre fastigheter under uppförande här. I Norrtälje hamn uppförs hyresbostäder och äldreboende och i Österåker uppförs äldreboende och förskola.

Heba hade vid årsskiftet tio befintliga fastigheter i Norrort – på Lidingö, i Täby och i Sollentuna, varav två projektfastigheter. Under året har inflyttning skett i nyproducerade fastigheterna Opalen i Täby Park samt Murklan i Silverdal, Sollentuna. Så väl i Täby som i Sollentuna pågår stadsutveckling i anslutning till Hebas fastigheter. Läs mer om den nya stadsdelen Täby Park på sidan 6.

Alla fastigheter i Norrort ligger i närheten av allmänna kommunikationer och lokala affärscentra. Se sid 31 för nyckeltal samhällsfastigheter.

### Nyckeltal 2020

	2020
Antal fastigheter	10
Antal bostadslägenheter	554
Antalet nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	497
Antal lokaler	43
Antal garage och p-platser	214
Bostadsarea, kvm	39 435
Lokalarea, kvm	3 485
Totalarea, kvm	42 920
Årshyra, mkr	71 810
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 682
Driftnetto, mkr	31,8

Bokfört värde, mkr

**2 503,5**

Direktavkastning, %

**1,3\***

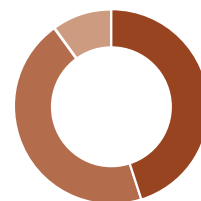
Uthyrningsbar yta, tkvm

**42 920**

Snitthyra bostäder, kr/kvm per år

**1 682**

Fastighetsbeståndets struktur  
(lägenheter)



- Nybyggt **45%**
- Ombyggt **45%**
- Renoveringsbehov **10%**

\* Exkluderat bokförda värdet för de två projektfastigheterna samt uppräknat driftnetto per helår för de förvärvade fastigheterna i Silverdal och Täby Park motsvarar det en direktavkastning om cirka 2,4 procent.



## Södertörn

Heba har haft ett fastighetsbestånd i Södertörn sedan 2002. Idag utgörs beståndet av 721 hyreslägenheter i tre fastigheter – i Huddinge, Flemingsberg och Tullinge. Utöver detta finns en samhällsfastighet i Salem. Samtliga fastigheter ligger nära allmänna kommunikationer. Se sid 31 för nyckeltal Samhällsfastigheter.

Södertörn är attraktivt och erbjuder närhet till naturområden och skärgård samt goda kommunikationer.

Södertörns landområde har expanderat de senaste 20 åren och fortsätter växa. Kommunerna i Södertörn har som ambition att skapa förutsättningar för 72 000 nya bostäder samt 100 000 nya arbetstillfällen till 2030.

### Nyckeltal 2020

	2020
Antal fastigheter	3
Antal bostadslägenheter	721
Antalet nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	461
Antal lokaler	82
Antal garage och p-platser	315
Bostadsarea, kvm	40 721
Lokalarea, kvm	4 463
Totalarea, kvm	45 183
Årshyra, mkr	73 044
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 574
Driftnetto, mkr	48,3

Bokfört värde, mkr

**1 838,4**

Direktavkastning, %

**2,6**

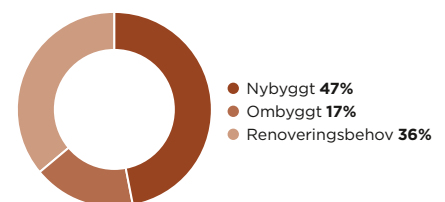
Uthyrningsbar yta, tkvm

**45 183**

Snitthyra bostäder, kr/kvm per år

**1 574**

Fastighetsbeståndets struktur (lägenheter)





## Samhällsfastigheter uthyrda på långa kontrakt

I Hebas fastighetsbestånd finns sex samhällsfastigheter byggda efter 2010, samtliga är uthyrda på långa kontrakt. Dessa ligger i Farsta, Årstadal, Salem, Sollentuna och Täby. Heba har ytterligare två pågående nybyggnationer – en fastighet i Norrtälje som delvis innefattar ett vårdboende och en fastighet i Österåker som innefattar både ett vårdboende och en förskola. Hebas inriktning mot samhällsfastigheter baserar sig på att bolaget ser stor tillväxtpotential i fastigheter som är lämpliga för äldreboenden, LSS-boenden, biståndsbedömda trygghetsboenden och förskolor.

Samhällsfastigheterna är uthyrda på 15–20-åriga hyresavtal till välrenommerade aktörer så som exempelvis Attendo Care, Vardaga, Frösunda omsorg samt Salems kommun och Sturehills gruppbostad.

### Nyckeltal 2020

	2020
Antal fastigheter	6
Antal lokaler	6
Antal garage och p-platser	1
Lokalarea, kvm	22 280
Totalarea, kvm	22 280
Årshyra, mkr	49 756
Snitthyra lokaler, kr/kvm	2 231
Driftnetto, mkr	41,3

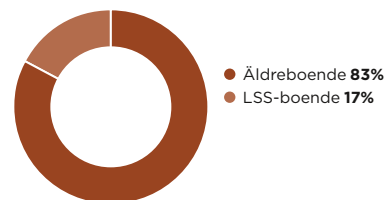
Bokfört värde, mkr

**1 203,4**

Uthyrningsbar yta, tkvm

**22 280**

Typ av samhällsfastighet



Direktavkastning, %

**3,4**

Snitthyra bostäder, kr/kvm per år

**2 231**



## Ökat antal ungdomsbostäder

**Under året har Heba utökat utbudet av ungdomsbostäder, det vill säga eget hyreskontrakt för personer som är 18–25 år och hyresgästen får bo kvar även efter 25 års ålder. Sedan tidigare har bolaget ungdomsbostäder i Tullinge och nu finns även moderna ungdomsbostäder i Hökarängen. Satsningen är i linje med Hebas affärsidé om att erbjuda hållbara, trygga och trivsamma bostäder under hela livet.**

Ungdomar utgör en grupp i samhället som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, eftersom ett inträde oftast ställer krav på lång kötid och fast anställning.

Hebas ungdomsbostäder är yteffektiva och lönsamma. Lägenheterna är ofta mindre, vilket gör att en

fastighets kropp rymmer fler hyresgäster och möjliggör lägre hyresnivåer.

### Inflyttning i Hökarängen

Hebas nya ungdomsbostäder ligger på Sirapsvägen i Hökarängen där inflyttning skedde under våren 2020. Fastigheten, ett modulbygge i trä, består av 84 ungdomslägenheter och är placerad på en berghäll med naturtomt i anslutning till av Hökarängens T-banestation.

Alla lägenheter har effektiva planlösningar och goda förvaringsmöjligheter, med sovrums, kombitvättmaskin samt tillgång till bredbandsnät.

Det finns gemensamma balkonger i sydvästläge. Vid entrén finns grillplats och sittplatser för gemensamt umgänge.



FOKUS UNGDOMSBOSTÄDER



Lägenheterna i Hebas ungdomsbostäder är förstahandskontrakt och hyresgästerna har därför möjlighet att bo kvar även efter 25 års ålder. Arkitekt: Witte Sundell.

# Hållbar fastighetsutveckling som ger nöjda kunder

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

## Förnyring av portföljen

Med ambitionen att växa och successivt förbättra direktavkastningen har Heba som mål att förnyra fastighetsbeståndet. Förnyringen av fastighetsbeståndet görs antingen genom förvärv, nyproduktion eller renovering av det befintliga beståndet (ROT). Heba har under året gjort flertalet markanvisningsansökningar som ett led att fortsätta förstärka och förtäta fastighetsbeståndet. Under 2021 kommer Heba att tillträda 207 hyreslägenheter och 114 äldre bostadslägenheter. Den totala investeringen uppgår till cirka 1 017 mkr.

## Nyproduktion

Bolagets fastighetsbestånd bestod 2020 av en tredjedel nybyggda fastigheter. Nyproducerade fastigheter ger högre avkastning och har lägre driftkostnad jämfört med äldre fastighetsbestånd. Investeringarna stöds av Hebas starka

balansräkning och ger högre avkastning än andra förnyingsprojekt. Satsningen på nyproduktionsprojekt i fastighetsportföljen har intensifierats under 2020. Nyproduktionsprojekt ställer högre krav på Heba som fastighetsutvecklare, än förvärv av fastigheter, men genererar på sikt högre lönsamhet och ger Heba en större möjlighet att påverka fastigheternas utformning och utveckling, då bolaget är med från start i hela produktionsprocessen. I början av 2020 tecknades, som exempel på förtätning, ett markanvisningsavtal med Stockholms stad för nyproduktion i Axelsberg. Arbetet med Hebas nyproduktion i Västertorp löper på, enligt en detaljplan som antogs under hösten. Vid utgången av året var Heba involverat i pågående nyproduktioner av cirka 2 200 nya lägenheter.

## Samarbeten

Stora Sköndal är bolagets största nyproduktionsprojekt om cirka 600 lägenheter i ett joint venture med Åke Sundvall. Läs mer om Framtidens Stora Sköndal på sidan 36. Utöver Stora Sköndal har Heba och Åke Sundvall tillsammans erhållit markanvisning i Skarpnäck. Samarbetet med Åke Sundvall har varit framgångsrikt och intensifierats. Vid slutet av 2020 pågick i olika skeden fem nybyggnadsprojekt i gemensam regi.

# Heba är en långsiktig fastighetsägare

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen. Vi utvecklar också nya bostäder och samhällsfastigheter. Vi bygger hus som vi själva vill äga, förvalta och bo i.

Förutom långsiktigheten i vårt ägande, finns ytterligare faktorer som gör att vi kan driva framgångsrika projekt:

Lång erfarenhet av att förvalta attraktiva fastigheter som är hållbara över tid.

Tydliga miljö- och hållbarhetsmål.

Djup branschkompetens och engagemang.

Strävan att minimera miljöpåverkan i allt bolaget gör.

Stor marknads-kännedom och goda relationer i branschen.

Goda möjligheter till effektiv förvaltning efter färdigställande.

Kunnig och engagerad fastighets-service i egen regi.

Ett eget fastighets-utvecklingsteam, med fastighetstekniker, projektsamordnare och projektledare.

Gedigen projekt-erfarenhet, också inom samhällsfastigheter.

Kontroll över hela projektprocessen, från ett tidigt skede till inflyttning för att säkerställa produkt, leverans och ekonomi.

## Nyproduktion portfölj

Nyproduktion	Kategori	Antal lgh	Typ	Status	Hyresvärde mkr
Skridskon, Västertorp	Egen regi	48	Hyresbostäder	Detaljplan pågår	6,5
Stora Sköndal	JV	600	Hyresbostäder 260 st och bostadsrätter 340 st	Detaljplan pågår	34,0
Panorama, Bredäng	JV	200	Bostadsrätter	Byggstart Q1 2021	-
Rosendal, Uppsala	JV	304	Hyresbostäder 146 st och bostadsrätter 158 st	Byggstart Q1 2021	13,5
Vårbergstoppen, Vårberg	JV	300	Bostadsrätter	Byggstart Q1 2021	-
Sötmandeln, Hökarängen	Förvärv	84	Hyresbostäder (ungdomsbostäder)	Inflyttad och färdigställd Q1 2020	7,8
Opalen, Täby Park	Förvärv	142	Hyresbostäder	Inflyttad och färdigställd Q4 2020	22,4
Murklan, Silverdal	Förvärv	52	Hyresbostäder	Inflyttad och färdigställd Q4 2020	8,0
Alen, Norrtälje hamn	Förvärv	167	Hyresbostäder och Äldreboende	Produktion pågår, inflytt Q1 2022	22,3
Gråalen, Norrtälje hamn	Förvärv	143	Hyresbostäder	Produktion pågår, inflytt Q2 2021	17,0
Näs, Österåker	Förvärv	54	Äldreboende och förskola	Produktion pågår, inflytt Q2 2021	10,0
Åby ängar, Vallentuna	Förvärv	124	Äldreboende och hyresbostäder	Produktion pågår, inflytt Q2 2021	16,9
<b>DELSUMMA</b>		<b>2 218</b>			<b>158,4</b>
Projektportfölj tidiga skeden		Antal lgh	Typ	Status	Bedömt hyresvärde (2020 års nivå)
Spöksonaten, Hägersten		140	Hyresbostäder och äldreboende	Markanvisningsavtal	20,0
Kaffebalen m fl, Hökarängen		100	Hyresbostäder och bostadsrätter	Markanvisningsansökan	13,0
Bäckskidan, Västertorp		45	Bostadsrätter	Markanvisningsansökan	7,0
Bilstallet, Gullmarsplan		200	Kontor, kommersiellt, bostadsrätter, hyresbostäder	Markanvisningsansökan	55,0
Majrovägen, Gubbängen		200	Hyresbostäder och bostadsrätter	Markanvisningsansökan	13,0
Sköntorpsvägen, Årsta		100	Hyresbostäder	Markanvisningsansökan	13,0
Personnevägen, Hägersten		100	Hyresbostäder	Markanvisningsansökan	13,0
Reversen 2, Hägersten		85	Hyresbostäder	Markanvisningsansökan	11,0
Räckstavägen, Vällingby		200	Hyresbostäder och bostadsrätter	Markanvisningsansökan	14,0
Fornkullen, Vällingby		360	Hyresbostäder och bostadsrätter	Markanvisningsansökan	16,0
Draken, Södermalm		50	Hyresbostäder eller äldreboende	Ansökan planändring planeras	8,2
<b>DELSUMMA</b>		<b>1 580</b>			<b>183,2</b>
<b>SUMMA</b>		<b>3 798</b>			

# Heba växlar upp inom nyproduktion

Heba utvecklar fastigheter på attraktiva lägen i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen – i bolagets egen regi, med samarbetspartners eller tillsammans med externa leverantörer. Under året var Heba involverad i nyproduktion av cirka 2 200 lägenheter belägna i olika geografiska områden. Fördelningen mellan samarbeten och egna projekt är 1 500 respektive 700 lägenheter.

## Framtidens Stora Sköndal

I Stora Sköndal i södra Stockholm börjar en ny stadsdel växa fram. Heba och Åke Sundvall kommer att 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 cirka 340 bostadsrätter. Projektet är del av den andra etappen i utvecklandet av Framtidens Stora Sköndal, som innefattar byggandet av totalt cirka 1 000 bostäder.

När Stora Sköndal står klart ska stadsdelen rymma cirka 4 000 bostäder och 3 000 arbetsplatser. Stadsdelen beräknas stå färdig 2035 och har utformats utifrån en idé om social hållbarhet där, förutom hållbarhet, även 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 miljön och där ny teknik används för att skapa livskvalitet. För Heba är det här ett projekt som med fokus på social hållbarhet står nära Hebas vision om att vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer.



## Rosendal, Uppsala

I den nya stadsdelen Rosendal i Uppsala uppför Heba i samarbete med Åke Sundvall två nya bostadskvarter. Rosendal ligger naturnära mellan Stadsskogen och Kronskogen endast två kilometer från Uppsala centrum. Området hör till ett av Uppsalas mest expansiva stadsområden.

Fastigheterna är uppdelade på två kvarter, Doktoranden och Kvarteret E2. Doktoranden planeras som 158 bostadsrätter i fyra byggnader och Kvarteret E2 planeras som 146 prisvärda hyresrätter genom investeringsstöd.

Bostadskvarteren kommer att bli Hebas första fastigheter i Uppsala och byggnaderna kommer att bli Svanenmärkta, vilket är i linje med Hebas ambition att bygga hus för framtiden som tar ansvar för klimat och miljö. Inflyttning beräknas till slutet av 2022.

## Samarbetsprojekt med Åke Sundvall

Heba vill skapa värde för ägare och samhälle genom förtroendefulla partnerskap. Under 2020 intensifierades samarbetet med Åke Sundvall Byggnads AB och bolaget har under 2020 ingått flera samarbetsprojekt med Åke Sundvall i samägda bolag (50/50). I samarbetsprojekten ingår en variation av upplåtelseformer och fastigheter av olika karaktär i Stockholm och Uppsala.

### Samarbetsprojekt

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

För mer information om nyproduktionsprojekt se tabellen på sida 35.

## 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 och Åke Sundvall och Heba tilldelades en markanvisning i stor konkurrens tillsammans med 53 olika aktörer.



## Vårbergstoppen

I Vårbergstoppens park genomför Stockholms stad just nu en stor upprustning i syfte att skapa en stadspark med något för alla. I Vårbergstoppen kommer Heba i ett samarbete med Åke Sundvall uppföra ett storgårdskvarter med lummiga bostadsgårdar som omringar en allmän naturkulle i mitten.

Projektet är uppdelat i två bostadsrättsfastigheter, Viggholmen 1 och Loholmen 1, totalt byggs här cirka 300 lägenheter i varierande storlek. För Heba har nyckelord i planerandet av bostäderna varit att de ska vara prisvärda, miljömässigt hållbara och socialt hållbara. Fastigheterna kommer att Svanenmärkas och beräknas stå klara 2023.



## Gråalen, Norrtälje hamn

Heba expanderar i Norrtälje hamn genom ett andra förvärv i området. De nya hyresbostäderna består av åtta huskroppar med fyra till sex våningar och totalt 143 hyresbostäder, 535 kvm lokalyta samt 50 garageplatser.

Heba tillträder fastigheten i samband med färdigställandet av projektet under kvartal 2, 2021.

Hebas tidigare förvärv kvarteret Alen omfattar 83 hyreslägenheter och ett äldreboende med 84 lägenheter, som ligger i direkt anslutning till den nya fastigheten. Detta ligger i linje med Hebas strategi om att ha ett väl koncentrerat fastighetsbestånd. Det effektiviserar förvaltningen av fastigheterna och ökar lönsamheten.







# Föryngring av fastighetsbeståndet

**Heba genomför kontinuerligt strukturerade renoveringar, ombyggnationer och tillbyggnader av fastighetsbeståndet (ROT). Genom ROT-programmet moderniserar och underhåller bolaget fastigheterna för att skapa lägenheter som kan möta behoven flera decennier framåt.**

Heba har under 2020 intensifierat investeringarna i ROT-renoveringar. Vid utgången av 2020 har Heba de senaste tio åren genomfört stambyten i och renoverat 924 lägenheter. Ambitionen är att stambyta och renovera 150 lägenheter, eller cirka tre fastigheter per år, för att ha ett helt genomarbetat fastighetsbestånd år 2027.

## Hållbarhet i fokus

ROT-renoveringar förlänger fastigheternas livslängd och möjliggör att det äldre fastighetsbeståndet kan fortsätta att generera avkastning i ytterligare 50 år. Heba arbetar för att minska klimatavtrycket och underlätta för bolagets hyresgäster att leva miljövänligt. I samband med ROT-renoveringarna är ökad hållbarhet och minskad miljöbelastning därmed tydliga målsättningar. För att uppnå långsiktig klimatneutralitet har Heba stort fokus på en ansvarsfull och långsiktig minskning av fastigheternas energianvändning.

Genom installation av bland annat bergvärme och solceller strävar Heba efter att minska fastighetens energianvändning. Under 2020 har Heba även infört ett miljöprogram som används i alla ROT-projekt. Miljöprogrammet säkerställer bland annat en ansvarsfull hantering av avfall och bolaget gör ingående bedömningar av de material och produkter som används i renoveringen.

Renoveringarna lever i många fall upp till hållbarhetskraven för grön finansiering, och därför kan ROT-projekten finansieras med bland annat gröna lån. Läs mer om Hebas arbete med grön finansiering på sidan 41.

## Renovering som ger nöjda kunder

Varje fastighet som genomgår ROT-renovering har haft olika behov av åtgärder och förutsättningar. Varje fastighet som renoveras inventeras för att fastställa vilka renoveringsåtgärder som är nödvändiga och vilka energieffektiviseringar som ska prioriteras.

Projekten leder av naturliga skäl till en del besvär för hyresgästerna, men enligt Hebas löpande kundundersökningar är hyresgästerna nöjda med sin nyrenoverade lägenhet och i princip alla hyresgäster flyttar tillbaka. Av hyresgästerna anser mellan 75 och 85 procent att de fått valuta för pengarna.

## Pågående ROT-projekt 2020

Fem ROT-projekt gick i mål under 2020 - i Huddinge, på Södermalm och på Lidingö. Projekten omfattar 156 lägenheter. Under hösten påbörjades fyra ombyggnadsprojekt: i Enskede, och Huddinge. I Huddingebeståndet har under 2020 två hus renoverats parallellt vilket är en tydlig tempoökning. Renoveringarna har omfattat bland annat stambyte, fasadrenovering, fönsterbyte, ny FX-ventilation, nya kök, badrum och ytskikt samt etablering av ytterligare ytor att hyra ut.

## ROT-projekt - pågående 2020 och planerade för 2021

Fastighetsbeteckning och adress	Byggår	Antal lägenheter	Varav tillskapade nya lägenheter/lokaler	Projektstart, datum	Färdigställande, datum
Veken 8, Åsögatan180	1960- tal	17	1	Kv 2 2019	Kv 1 2020
Rådsbacken 12, Huddinge, hus 10	1960-tal	40	2	Kv 1 2020	Kv 3 2020
Rådsbacken 12, Huddinge, hus 12	1960-tal	40	0	Kv 4 2020	Kv 3 2021
Rådsbacken 12, Huddinge, hus 5	1960-tal	40	0	Kv 1 2021	Kv 4 2021
Rådsvägen 12, Huddinge, hus 3	1960-tal	40	0	Kv 3 2021	Kv 2 2022
Borrsvängen 8, Gubbängen	1950-tal	34	4	Kv 2 2019	Kv 2 2020
Galeasen 4, Lidingö	1950-tal	24	0	Kv 2 2020	Kv 1 2020
Ryggsågen 3	1940-tal	24	2	Kv 3 2020	Kv 2 2021
Ryggsågen 2	1940-tal	13	0	Kv 2 2021	Kv 4 2021
Gradsågen 3	1940-tal	13	0	Kv 2 2021	Kv 4 2021
Arabesken 1	1940-tal	37	0	Kv 2 2021	Kv 1 2022
Regattan 3	1950-tal	52	0	Kv 3 2021	Kv 4 2022
<b>TOTALT</b>		<b>374</b>	<b>9</b>		

Rådsbacken i Huddinge är renoverad enligt Hebas ROT-program.

# Vi tar ansvar för samhälle och miljö.

Vi skapar trygga och attraktiva bostadsområden som gör det möjligt för Stockholmsregionen att växa och där fler får möjlighet att ha en plats att kalla sitt hem. Vi arbetar för att minska vårt klimatavtryck och underlättar för våra hyresgäster att leva miljövänligt.

Heba – en tryggare värld



## Fokus på grön finansiering

**Genom sitt hållbarhetsarbete vill Heba påverka inom de områden där bolagets agerande får störst genomslag. Fastighetsbranschen står inför stora miljörelaterade utmaningar, uppvärmning av fastigheter står för nästan 35 procent av Sveriges totala energianvändning och Heba har ett stort ansvar för att minska och minimera verksamhetens påverkan på klimatet. Som ett led i ambitionen att öka andelen hållbar finansiering, har bolaget under året tagit fram ett ramverk för grön finansiering samt tecknat gröna banklån.**

### Grönt lån i samarbete med Åke Sundvall

I Bredäng påbörjades hösten 2020 en nybyggnation av kvarteret Panorama, som Heba utvecklar i samarbete med Åke Sundvall. Projektet tar ett helhetsperspektiv på fastighetens livscykel och uppfyller kraven på Svanenmärkning. Fastigheten har därmed granskats ur ett livscykelperspektiv och ska leva upp till hårda krav på energianvändning. Svanenmärkningen och det hållbarhetstänk som präglar projektet har möjliggjort grön finansiering och bolaget har tillsammans med Åke

Sundvall under året tecknat ett gemensamt grönt lån om 400 mkr för finansieringen av projektsamarbetet.

### Ramverk för grön finansiering

Hebas övergripande hållbarhetsmål är att inte lämna något negativt avtryck på miljön. Målet genomsyrar hela verksamheten. För 2020 har Heba tagit ytterligare kliv i det långsiktiga hållbarhetsarbetet genom att utveckla ett grönt ramverk som möjliggör en ökad andel hållbar finansiering. Ramverket ger möjlighet till en bredare grön finansiering, eftersom det täcker fler finansieringslösningar än enbart gröna lån – såväl företagscertifikat som obligationer ingår i ramverket.

Ambitionen är att alla Hebas nybyggnadsprojekt ska ha gröna finansieringslösningar. Bland fördelarna med grön finansiering kan nämnas minskat klimatavtryck och lägre kapitalkostnad. Tack vare de energieffektiveringar som Hebas renoveringsprojekt medför, lever även flertalet ROT-projekt och förvärv av befintliga fastigheter upp till hållbarhetskraven för grön finansiering.

## Långsiktig och hållbar samhällsaktör

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

## Hållbarhetsmål

Samtliga tjänstebilar för fastighetstekniker ska vara utbytt till elbilar 2020

Påverka våra fjärrvärmeleverantörer att minska sina utsläpp

Ställa krav på avfallshantering vid upphandling

Använda Byggvarubedömningens godkända material

Minska koldioxidutsläppen

Installera två bergvärmeanläggningar (om möjligt i kombination med solceller) om året

Minska energianvändningen med 20 procent till år 2028

Klimatneutralitet  
senast 2045

## Tre fokusområden

Heba bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete som återspeglas i samtliga delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet bedrivs utifrån tre fokusområden – organisation, samhällsansvar och miljö. Hållbarhetsarbetet ska säkerställa att bolaget kan uppnå sina långsiktiga hållbarhetsmål samt gå i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling.

### 1.

#### Vår organisation

Fokusområdet Vår organisation handlar om att skapa förutsättningar för ett kundnära företag med engagerade medarbetare, som också är delaktiga i hållbarhetsarbetet. En förutsättning för att lyckas är att medarbetare mår bra, känner att de kan utvecklas och att de är motiverade. Heba arbetar aktivt för att vara en jämställd och inkluderande arbetsplats med en mångfald som speglar det samhälle vi verkar i. Hebas arbetsmiljö ska präglas av trygghet ur såväl ett fysiskt, psykiskt som ett socialt perspektiv. Under 2020 har medarbetarna fått en genomgång av visseblåsartjänsten som införts under året och hanteras av tredje part. För att stärka delaktigheten i hållbarhetsarbetet, har samtliga medarbetare under året fått utbildning i Hebas hållbarhetspolicy och uppförandekod där riktlinjer för antikorrup-tion är inkluderade.

### 2.

#### Vår roll i samhället

Vår roll i samhället handlar om samhällsengagemang och att Heba med sitt kunnande och engagemang ska erbjuda hållbara och trygga bostäder att trivas i under livets olika faser. Heba erbjuder en möjlighet till ett tryggt och ändamålsenligt boende för människor i olika åldrar, även för dem som har olika vård- eller servicebehov. Vår roll i samhället handlar även om att Hebas verksamhet bedrivs på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt, samt att bolaget gör insatser för samhället i form av bidrag till och samarbeten med välgörenhetsorganisationer som på olika sätt kopplar till Hebas verksamhet.

### 3.

#### Vår miljö

Vår miljö handlar om de initiativ som Heba tar för att nå bolagets mål om att inte lämna ett negativt avtryck på miljön. Bolaget tar ett grundläggande miljöansvar genom att i all verksamhet säkerställa att bolaget uppfyller de befintliga miljökraven. Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att vara en klimatneutral verksamhet senast år 2045 och bidra till det svenska klimatmålet om netto-noll växthusgasutsläpp. För att nå klimatmålen arbetar Heba bland annat med energi-effektiviseringar, miljömärkning av byggnader samt investerar i anläggningar för förnybar energi. Under året har Heba ingått ett samarbetsavtal med Stockholm Exergi gällande ett projekt med biokol som binder koldioxid och ger möjlighet till fjärrvärme med minusutsläpp.

1.

# Välmående och engagerade medarbetare

**Heba är en närvarande fastighetsförvaltare med ett nära samarbete med hyresgästerna. En grundläggande förutsättning för att upprätthålla bolagets effektiva förvaltning och för att verksamheten ska kunna utvecklas, är att bolagets medarbetare mår bra och känner att de utvecklas. Vi månar om våra medarbetare och arbetar systematiskt och aktivt med friskvård, sund arbetsmiljö, arbetsglädje och effektivitet.**

Avgörande för att Heba ska kunna bedriva ett effektivt hållbarhetsarbete är att vara en attraktiv arbetsgivare som prioriterar att behålla duktiga medarbetare och har en god förmåga att attrahera nya talanger. För att uppnå detta har bolaget som målsättning att vara en jämställd och utvecklande arbetsplats där medarbetare trivs och mår bra. Därför investerar Heba i medarbetarnas karriär- och kompetensutveckling och genom medarbetarundersökningar följer vi kontinuerligt upp medarbetarnas välmående.

## Hebas hållbarhetsorganisation

Hebas vd är övergripande ansvarig för hållbarhetsarbetet som utgår från bolagets hållbarhetspolicy och uppförandekod. Heba ska arbeta för ett långsiktigt hållbart samhälle och verksamheten ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt med hänsyn till miljö, organisation och samhälle. Vd tillsammans med ledningsgruppen sätter mål för hållbarhetsarbetet och följer regelbundet upp resultatet.

Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att inte lämna negativt avtryck på miljön, och senast år 2045 ska verksamheten vara klimatneutral. Ett viktigt verktyg för att nå det långsiktiga hållbarhetsmålet är Hebas omfattande energiinvesteringsplan för 2018–2028. Energiinvesteringsplanen innebär att energianvändningen för uppvärmning ska minska med 20 procent under denna period och i dagsläget ligger Heba tre år före plan. Du kan läsa mer om Hebas styrning av hållbarhetsarbetet på sidan 103.

## Kundnära och effektiv organisation

En av nycklarna till Hebas effektiva fastighetsförvaltning är tillgängliga och kunniga förvaltningsteam som kan skapa kundnära, långsiktiga och bra relationer med hyresgästerna. Förvaltning, administration och fastighetsskötsel sker med egen personal. I regel möter hyresgästerna alltid en Heba-medarbetare i kontakten med bolaget vilket skapar den trygghet som varumärket Heba står för. Entreprenörer anlitas främst för städning, markskötsel och för större reparationer och underhåll.

Den kundnära och effektiva förvaltningsorganisationen kännetecknas av korta beslutsvägar. Sedan 2010 är verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen och fastigheterna är fördelade på fyra förvaltare. Förvaltningsteamet består även av en förvaltningsassistent och två till fyra fastighetstekniker. Hebas två drifttekniker bistår samtliga förvaltnings- och projektteam.

Fastighetsutvecklingen sker under ledning av fastighetsutvecklingschefen vars projektteam består av projekttekniker, projektsamordnare och projektledare. Eftersom Heba har ett eget projektteam för fastighetsutveckling har bolaget kontroll över hela processen, från tidig hyresgästkontakt till överlämning. Våra projektledare driver byggprojekten från ett tidigt skede till inflyttning för att säkerställa produkt, leverans och ekonomi.

## Engagerade medarbetare

Heba genomför en medarbetarundersökning vartannat år för att ta reda på hur väl medarbetarna trivs och vilka förbättringsområden som finns. Den senaste medarbetarundersökningen genomfördes 2019 där 100 procent av medarbetarna kunde rekommendera Heba som arbetsgivare.

Under 2020 har Heba genomfört ett antal åtgärder för att förbättra välbefinnandet för bolagets medarbetare. Bland annat har renovering av huvudkontoret på Södermalm påbörjats i syfte att skapa en bättre arbetsmiljö och ökad trivsel.

## Hälsoåret 2020

Heba har under 2020 drivit initiativet Hälsoåret med fokus på medarbetarnas hälsa och välmående. En stor del av välmående grundar sig i en bra balans mellan arbetsliv och privatliv, fysisk träning och mental styrka. Som en del av Hälsoåret har digitala föreläsningar ägt rum som behandlat bland annat motivation, kosthållning och vad man kan göra för att uppnå en hållbar livsstil. Medarbetarna har även erbjudits regelbunden massage, hälsoundersökning och medicinsk yoga. Med anledning av den pågående pandemin har vi ställt om och anpassat oss till ett nytt normalläge där många av aktiviteterna sker digitalt.

Hälsoåret har tagits emot väldigt väl bland medarbetarna och deltagandet har varit över förväntan under den rådande pandemin. Programmet kommer fortsätta under 2021 då bland annat löpträning står på agendan.

## Jämställdhet och mångfald

Heba ska vara en jämställd arbetsplats utan diskriminering med en organisation som speglar samhällets mångfald. Vi är övertygade om att grupper med god mångfald har större möjlighet att fatta välgrundade beslut som når ut till fler.

Heba arbetar aktivt för att göra bolaget mer jämställt på alla nivåer och har en plan för jämställdhet och mångfald som utvärderas årligen och uppdateras vid behov. Ett starkt kvitto på det arbete som lagts ner är att Heba sedan 2020 finns med på stiftelsen Allbrights gröna lista för jämställda börsbolag.

Under 2020 rekryterades fem personer varav två män och tre kvinnor. Ledningsgruppen består av fyra kvinnor och tre män. I styrelsen är två av sex ledamöter kvinnor.



### En trygg arbetsmiljö

Heba arbetar aktivt med att minimera riskerna för arbets-skador, olycksfall och tillbud samt med aktiviteter som främjar medarbetarnas hälsa, arbetsglädje och effektivitet. Vi har kollektivavtal och alla medarbetare erbjuds friskvård och företagshälsovård.

Fastighetstekniker är den grupp som löper störst risk för arbetsrelaterade skador och olyckor och får därför utbildning i heta arbeten, för moment där risk för brandfara föreligger. Vi strävar även efter att alla fastighetstekniker ska ha en grundläggande elutbildning.

Alla medarbetare genomgår en grundläggande arbetsmiljöutbildning samt lär sig hantera situationer där det föreligger risk för hot och våld. Även utbildning i hjärt- och lungräddning och hantering av hjärtstartare erbjuds.

### Kompetensutveckling och medarbetarsamtal

Varje år genomförs minst ett utvecklingsamtal för alla medarbetare. Samtalet fokuserar på medarbetarens arbetssituation och personlig kompetensutveckling.

Utbildning sker dels i form av företagsgemensamma utbildningar inom prioriterade områden, dels via individuella utbildningar utifrån behov som identifierats i utvecklingssamtal. Heba uppmuntrar till vidareutbildning och alla medarbetare har en årlig budget för kompetensutveckling. Budgeten gör det möjligt att gå flera kurser varje år och kan vid behov utökas så att Heba hela tiden säkerställer att bolaget har tillgång till rätt kompetens. Detta är samtidigt viktigt för trivselsen och är för många en viktig parameter i att se Heba som en långsiktig arbetsgivare.

#### Vår organisation bidrar till följande globala hållbarhetsmål:



#### 3 God hälsa och välbefinnande

Hebas medarbetare erbjuds hälsoundersökningar och vi uppmuntrar till friskvård. Vi skapar initiativ för ökat välmående och förbygger stressrelaterade besvär.



#### 5 Jämställdhet

Heba strävar efter jämn könsfördelning för alla befattningar. Stiftelsen Allbright har utnämnt Heba till ett av Sveriges mest jämställda bolag 2020. Vi har nolltolerans mot diskriminering och trakasserier av alla slag.



#### 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

På Heba finns lika möjligheter till arbete och samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Vi arbetar för att minimera risker för arbets-skador och främjar en trygg och säker arbetsmiljö.



## 2.

# Ett tryggt och hållbart samhälle

**Hebas fastighetsförvaltning skapar trygga och hållbara boenden för livets olika faser, även för personer med särskilda behov. Heba bidrar till ett mer hållbart samhälle genom bolagets affärsverksamhet samt genom bidrag och insatser till välgörenhetsorganisationer och till personer i utsatta grupper.**

Hebas verksamhet bidrar till att alla människor ska ha möjlighet att skaffa sig ett boende. Bolagets ungdomsbostäder ger ungdomar en möjlighet till ett första eget boende och våra samhällsfastigheter bidrar till att äldre människor och personer i behov av extra vård får tillgång till ändamålsenliga boenden. Utöver det vi gör i den dagliga verksamheten bidrar Heba till samhället genom att hjälpa utsatta kvinnor till ett eget boende, vi ger ekonomiska bidrag till välgörenhetsorganisationer och sponsrar initiativ för biologisk mångfald.

## Trygga boenden och utomhusmiljöer

Heba vill vara en tryggare värd, med ett kundlöfte om att erbjuda trygga hem att trivas i. Hebas kundenkäter visar på att hyresgästerna värderar trygghet högt. För Heba är det viktigt att miljön i och runt våra fastigheter är välskött och trygg och i förvaltningen ingår därför ett dagligt systema-

tiskt arbete, där rondering, städning, gräsklippning, belysning, klottersanering och felavhjälpande åtgärder är viktiga insatser för att åstadkomma ett helt, rent, snyggt och tryggt bostadsområde.

Hebas fastighetstekniker är stationerade i lokala fastighetsexpeditioner nära hyresgästerna vilket bidrar till trygghet och underlättar dialog och möjligheten att ta itu med eventuella problem. Hyresgästerna känner sig trygga när de känner igen Hebas medarbetare.

Heba prioriterar trygga utomhusmiljöer och begränsar möjligheterna för obehöriga att ta sig in i fastigheterna. Exempel på åtgärder är förbättrad utomhusbelysning, övervakning, rensning av buskage samt bättre belysning i källare och garage. Tillsammans med hyresgäster och andra aktörer som Polisen, lokala hyresgästföreningar och stadsdelsförvaltningar genomför Heba årliga så kallade trygghetsvandringar. Under 2020 har ingen trygghetsvandring ägt rum på grund av coronapandemin.

## Etiskt, socialt och miljömässigt ansvar

Hebas hållbarhetspolicy tydliggör hur organisationen och medarbetarna ska förhålla sig till FN:s globala hållbarhetsmål och bolagets fokusområden. Hebas verksamhet ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt med hänsyn till organisation,



samhällsansvar och miljö samtidigt som bolaget alltid ska följa lagar och regler, ha hög moral och efterleva god affärs-sed. Det är så Heba bidrar till en hållbar utveckling.

Korruption, mänskliga rättigheter, säkerhet och miljö är områden som även berör Heba. På en bostadsmarknad som präglas av stor bostadsbrist ökar riskerna för att människor tar till otillåtna medel för att få tillgång till en bostad. För fastighetsbolag finns risken att personal erbjuds ekonomisk ersättning för att förmedla bostäder. Det finns också risk att leverantörer erbjuder otillåtna förmåner och gåvor för att öka möjligheterna att just deras företag får leverera produkter eller tjänster. Heba har tidigare kartlagt vilka positioner i bolaget som är mest utsatta för korruption och under 2020 rapporterades inga fall av korruption.

För att säkerställa att Hebas samarbetspartners och leverantörer lever upp till de krav som ställs i Hebas hållbarhetspolicy, tillämpar bolaget Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. För att säkerställa ett gemensamt uppträdande från alla anställda arbetar bolaget efter etiska förhållningsregler som berör mutor, bestickning och korruption. Genom Hebas visseblåsartjänst kan anställda och samarbetspartners anonymt lämna information om missförhållanden som strider mot lagstiftning, etik, moral eller

Hebas policyer. Visselblåsartjänsten infördes under hösten 2020 och hanteras av tredje part. Inga fall inrapporterades under 2020.

### Bidrag till samhälle och natur

Som ett led i att bidra där bolagets insatser får störst effekt har Heba under 2020, genom ett samarbete med Kvinnors nätverk, förmedlat bolagets första lägenhet till kvinnor utsatta för hedersrelaterat våld. Samarbetet kommer fortsätta under 2021. Heba stöder också Äldrekontakt, som arbetar för att bryta ofrivillig ensamhet bland äldre. Bolaget stöttar även Cancerfondens arbete.

Heba bidrar också till organisationer som arbetar för att förbättra fastigheternas närmiljö eller som verkar för att göra samhället bättre för utsatta grupper. Under 2020 har Heba gett ekonomiskt bidrag till Stadsmissionen, Nattvandrarerna och Situation Stockholm.

Genom att vara en av två huvudsponsorer för utsättning av fisk i Stockholms ström bidrar Heba till ett livskraftigt bestånd av lax och havsöring i Stockholms vatten. Varje år i april arrangerar Heba dessutom fisketävlingen Heba-laxen vid Stockholms ström i samarbete med Stockholms stad och fiskeklubben Strömstararna.

### Vår roll i samhället bidrar till följande globala hållbarhetsmål:



#### 3 God hälsa och välbefinnande

Närmiljön ska vara trygg vid våra fastigheter. På Heba ger vi ekonomiskt bidrag till utsatta grupper i samhället och förmedlar bostäder till utsatta kvinnor.



#### 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Hebas verksamhet bidrar till en fungerande bostadsmarknad. Heba gör det möjligt för människor att skaffa sig ett eget boende och bidra till den ekonomiska tillväxten.



#### 11 Hållbara städer och samhällen

Vi erbjuder hållbara och trygga bostäder. Vi utvecklar ungdomsbostäder samt samhällsfastigheter där personer med särskilda behov får ändamålsenliga hem.



#### 12 Hållbar konsumtion och produktion

Heba har ett tydligt hållbarhetsfokus i alla fastighetsutvecklingsprojekt. Vi väljer material med omtanke, tar hand om vårt avfall och minskar fastigheternas energianvändning.



#### 14 Hav och marina resurser

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

## 3.

# Vi minskar vårt klimatavtryck

**Heba tar ansvar för den miljö som verksamheten påverkar. Bolaget arbetar systematiskt med att ställa om för att på sikt inte lämna något negativt avtryck på miljön. Under 2020 har Heba bland annat minskat bolagets energianvändning, upprättat ett ramverk för grön finansiering samt påbörjat arbetet med ISO-certifiering.**

## Minskad energianvändning

Mellan 2018 och 2028 ska Heba minska energianvändningen för uppvärmning med 20 procent. Under 2020 har den minskat med 4 procent jämfört med 2019. Detta innebär att vi ligger tre år före plan.

Kostnadseffektiviteten i energibesparingsprojekt blir ofta större om projekten kan samordnas med redan planerade ombyggnads- och renoveringsåtgärder. Heba har ett omfattande renoveringsprogram (ROT) där fastighetens energianvändning är en viktig parameter. Under ROT-projekt utvärderas alltid potentiella energieffektiviseringsåtgärder samt möjligheten att installera bergvärme, gärna i kombination med solceller som då kan täcka stora delar av bergvärmeanläggningens elförbrukning. Heba har som målsättning att installera minst två bergvärmeanläggningar per år. Andra exempel på åtgärder som alltid utvärderas är installation av temperaturgivare och värmepåslare, tilläggsisolering av vindar och ytterväggar samt montering av nya fönster med bättre energiprestanda.

Fastigheternas energiprestanda övervakas i realtid och styrs med ett webbaserat system med driftundercentraler och temperaturgivare i alla lägenheter och äldreboenden. Det digitala styr- och övervakningssystemet har bland annat lett till minskad klimatpåverkan från transporter tack vare möjligheten att styra och övervaka på distans.

En lägre energianvändning leder till miljövinster, minskar fastigheternas klimatavtryck samt ökar bolagets kostnadsbesparingar. Under 2020 bidrog den sänkta energianvändningen till 550 tkr lägre kostnader.

## Grön finansiering

Grön finansiering är en förutsättning för att Heba ska kunna investera i ett effektivt hållbarhetsarbete. Under 2020 har Heba utvecklat ett ramverk för grön finansiering som innehåller flera olika finansieringsformer som lån, obligationer och certifikat.

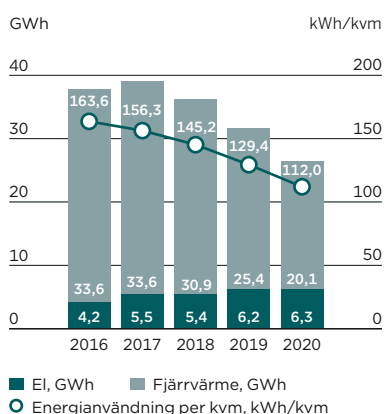
Under året har Heba, tillsammans med Åke Sundvall tecknat bolagets första gröna lån. Detta gjordes inför projekt-samarbetet och nybyggnationen av kvarteret Panorama i Bredäng. Fastigheten kommer uppfylla hårda krav på energianvändning och Svanenmärkas. Läs mer på sidan 41.

## Klimatkompenserar tills verksamheten är klimatneutral

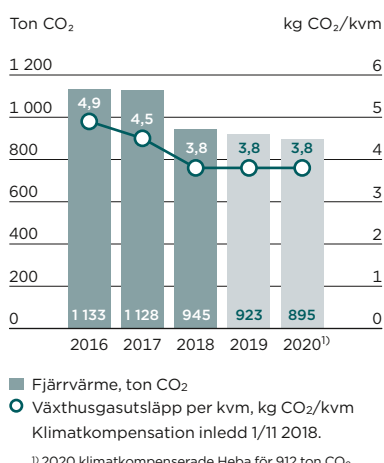
Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att verksamheten ska vara klimatneutral senast år 2045. Redan idag klimatkompenserar bolaget för de utsläpp verksamheten ger upphov till. Detta är i linje med styrelsens beslut från 2018 om att bolaget inte ska lämna ett negativt avtryck på miljön. Under året har Heba klimatkompenserat för 900 ton koldioxid genom att stödja projekt som omfattas av FN-systemens regelverk, eller stödja de som ingår i den så kallade frivilligmarknaden, som också stöds av den globala miljörelsen.

Genom att använda förnybara energikällor och arbeta med energieffektiviseringar minskar Heba kontinuerligt utsläppen av växthusgaser.

**Energianvändning (verklig användning)**

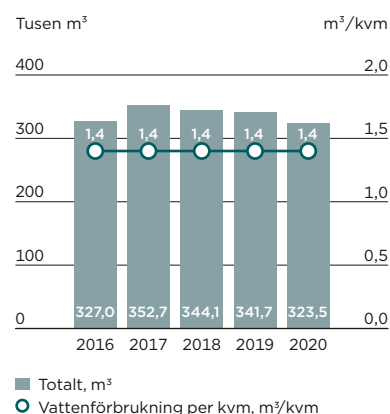


**Växthusgasutsläpp (Hebas fastigheter)**



Från och med 2015 har Heba inte haft några utsläpp från el i och med att enbart miljömärkt el har köpts in.

**Vattenförbrukning**





## För att på sikt inte lämna negativt avtryck på miljön, har Heba bland annat tecknat avsiktsförklaring med en fjärrvärmeleverantör om biokol för fjärrvärme med noll eller minusutsläpp.

### Hållbara energikällor

Idag värms de flesta av Hebas fastigheter upp med fjärrvärme, vilket betraktas som ett bra alternativ ur ett klimatperspektiv eftersom den primärt framställs genom spillvärme, biobaserad förbränning och effektiva värmepumpar. Under året har Heba ingått ett samarbetsavtal med Stockholm Exergi, gällande ett projekt med biokol för fjärrvärme med noll- eller minusutsläpp. Biokol produceras av trädgårdsavfall och binder koldioxid. Processen vid framtagningen skapar värme som Stockholm Exergi tar vara på och distribuerar till stockholmarna genom fjärrvärmesystemet. Heba är en av parterna som förbinder sig att köpa fjärrvärmens med noll- eller minusutsläpp. Biokolet i sin tur kan användas som jordförbättring i trädgårdar. Projektet utgör ett viktigt steg för att minska utsläpp av koldioxid och nå målet om att inte lämna ett negativt avtryck på miljön.

I det fortsatta arbetet med att öka andelen förnybar energi installerar Heba bergvärme i kombination med solceller, där så är ekonomiskt försvarbart. Kombinationen bergvärme och solceller ger en mycket låg klimatpåverkan. Under 2020 har bolaget projekterat för tre bergvärme-

anläggningar och ytterligare tre har förprojekterats. Av Hebas samtliga fastigheter hade sju installerad bergvärme i slutet av 2020.

All el som Heba köper in till bolagets fastigheter är ursprungsmärkt förnybar grön el. Heba har under året beslutat om att installera solceller i kombination med bergvärme i bolagets fastighet på Bodalsvägen på Lidingö. Bytet till den egenproducerade energilösningen förväntas medföra en energibesparing om cirka 75 procent sett till kWh.

### Miljöcertifierade byggnader och processer

Hebas mål är att alla nyproducerade bostadshus ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanenmärkas, uppfylla kraven för Skanska hållbar hyresbostad eller bedömd motsvarande nivå. Vid varje projekt anlitas en extern miljöcontroller som säkerställer att samtliga miljökrav uppfylls. En miljöcertifiering ger ett kvalitetsstyrkt och kvalitetssäkrat byggande och mer hållbara byggnader med omsorg om miljö, resurser och de boendes inomhusmiljö.

Under 2020 har Heba påbörjat processen med att ta fram ett miljö- och kvalitetsledningssystem, enligt ISO 14001 och

ISO 9001. På sikt kommer det nya miljö- och kvalitetsledningssystemet bidra till att minska Hebas resursanvändning och effektivisera verksamheten. Arbetet med att ISO-certifiera verksamheten kommer att slutföras under våren 2021.

### Hållbara avfallslösningar

En viktig del i Hebas hållbarhetsarbete är att kunna erbjuda hyresgästerna möjlighet att leva klimatsmart genom bra lösningar för hantering av avfall i fastigheterna. Ett kontinuerligt arbete sker för att skapa och säkra goda förutsättningar för hyresgästerna att sortera glas, papper, lampor och batterier. Vid nyproduktionsprojekt ges bra möjligheter till källsortering från start.

Hebas fastigheter i Annedal, Norra Djurgårdsstaden och Flemingsbergsdalen har sopsugar installerade direkt från fastigheterna. I Norra Djurgårdsstaden finns även avfallskvarnar i samtliga lägenheter. Genom avfallskvarnarna kommer matavfall till nytta vid framställning av biogas, som sedan används i många av Stockholms bussar. Matavfallsinsamling har införts i fastigheter i Hökarängen, Gubbängen, Johanneshov, Södermalm, Täby och Lidingö.

Avfall från Hebas interna kontorsverksamhet tas miljömässigt om hand av aktörer som bedriver smart återvinning där även samtliga transporter är aktivt planerade. Från och med 2020 är denna hantering fossilfri, vilket innebär att samtliga servicefordon drivs på el eller biogas.

Allt återvinningsmaterial transporteras till huvudanläggningen i Spånga, som till 100 procent drivs av förnyelsebar energi från sol, vind och vatten. För varje återvunnet papperskärl skänks 10 kronor till Vi-skogen och all pant skänks till Stockholms Stadsmission.

### Övergång till eldrivna fordon

Hebas fastighetstekniker är mobila och beroende av att resa i tjänsten för att ta sig till bolagets fastigheter. För att de ska kunna fullfölja sina arbetsuppgifter på ett miljövänligt sätt har samtliga fastighetstekniker under året bytt ut sina tjänstebilar till elbilar.

Heba vill även underlätta för bolagets hyresgäster att övergå till eldrivna fordon. I Hebas fastighet i Norra Djurgårdsstaden finns laddstolpar för elbilar utplacerade. Ytterligare laddstolpar finns utplacerade på Södermalm, i Tullinge, Annedal, Vällingby, Täby och Lidingö.

### Minskad vattenförbrukning

Heba arbetar kontinuerligt för att minska hyresgästernas vattenförbrukning. Bland annat byts tvättmaskiner löpande ut till mer effektiva modeller, och Heba byter ut eller installerar snålspolande toaletter, kranar och duschmunstycken. I samband med nyproduktion installeras individuella vattenmätare och hyresgästerna debiteras för verklig förbrukning av varmvatten.

#### Vår miljö bidrar till följande globala hållbarhetsmål:



#### 7 Hållbar energi för alla

Genom omfattande renoveringsprogram har Heba som fokus att minska fastigheternas energianvändning, öka energieffektiviteten och andelen förnybar energi.



#### 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.



#### 12 Hållbar konsumtion och produktion

Efter renovering ska Hebas fastigheter hålla under en lång tid framöver. Vi minskar vattenförbrukningen, har gått över till elfordon och ställer höga krav på miljöprestanda vid nyproduktion.



#### 13 Bekämpa klimatförändringarna

På sikt ska Heba inte lämna ett negativt klimatavtryck. 2045 är vi klimatneutrala.

# Möjligheter och risker

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

Risk		Hantering
<b>STRATEGISKA RISKER</b>		
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-delar av fastighetsbeståndet och externvärderas 1/3-del av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.
Varumärke	Ett starkt varumärke kännetecknas av medvetenhet, tydlighet och enhetlighet hos medarbetare och av marknaden. Ett starkt varumärke bidrar till att bolaget kan uppfylla sina affärs mål. 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 kunna vara tillgängliga och tidsenliga. Vi är proaktiva vad gäller hantering av känsliga frågor som skulle kunna skada varumärket.
Digitalisering	Vi behöver ständigt nya innovationer och teknik som kan underlätta och förbättra arbetet. Att möta våra intressenters förväntningar och behov är av stor vikt för att kunna bedriva verksamheten framgångsrikt. Om vi inte följer med i den digitala utvecklingen kan vi ha svårt att attrahera framtidens medarbetare.	Vi omvärldsbevakar och hämtar inspiration från branschen. Vi implementerar pilotprojekt för att i drift kunna utvärdera system och teknik.
Tillväxt	Ett av Hebas strategiska mål är att fortsätta växa i Stockholmsområdet, Uppsala och Mälardalen. För att göra det krävs markanvisningar för nybyggnad, rätta hyresnivåer och välfungerande samarbeten.	Ett gemensamt arbetssätt med öppen och nära dialog med våra samarbetspartners fastställer att vi jobbar mot samma mål och främjar kompetensutväxling. Tillsammans skapar vi möjligheter att vinna markanvisningstävlingar och uppnå rätt hyresnivåer.
Kundnöjdhet	Vi ska vara närvarande och tillgängliga för våra hyresgäster. Att vara hyresgäst hos Heba innebär en trygg bostad och att du får hjälp när det behövs. Stort missnöje hos hyresgästerna skulle skada Hebas varumärke och leda till hög omsättning.	Vi strävar efter att vara tillgängliga och närvarande för att våra hyresgäster ska känna sig trygga i sina hem samt få snabb återkoppling och hjälp när det behövs. Tillsammans med hyresgästerna skapar vi initiativ som trygghetsvandringar och främjar miljöengagemang. Vi utför kundenkäter vartannat år eller sex månader efter ett renoveringsprojekt och nyproduktion.
<b>OPERATIVA RISKER</b>		
Hyresintäkter	80 procent av Hebas hyresintäkter kommer från bostadshyresgäster. Stockholmsregionen 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. Flertalet av Hebas fastigheter ligger i attraktiva lägen på respektive delmarknad vilket gör att Heba på sikt kan förbättra hyresnivån. Genom planmässig ombyggnation av bostadsfastigheterna uppgraderas cirka 100 lägenheter per år till modern standard och högre hyresnivå.

Risk	Hantering	
<b>OPERATIVA RISKER, FORTS.</b>		
<p>Vakanser</p>	<p>Heba ägde vid årsskiftet sex samhällsfastigheter och är i övrigt ett renodlat bostadsbolag med ett homogent fastighetsbestånd. En hög vakansgrad på bostäder skulle därför påverka Hebas resultat negativt.</p>	<p>Efterfrågan på hyresbostäder i Stockholmsregionen är väldigt hög och bedöms vara fortsatt hög inom överskådlig framtid. Samhällsfastigheterna är uthyrda på 15- och 20-åriga hyresavtal till Stockholms stad och välrenommerade äldrevårdsföretag.</p>
<p>Fastighetskostnader</p>	<p>Hebas enskilt största driftkostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmenätet. Värmekostnaderna utgör ungefär 20 procent av de totala driftkostnaderna. Dessa kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris.</p>	<p>Värmeanläggningarna i merparten av Hebas fastigheter är mycket moderna och samtliga har digital driftundercentral. Heba arbetar kontinuerligt med att reducera energianvändningen i fastigheterna bland annat genom effektiva energiinvesteringar och optimering av värmeleveranser. Bolaget genomför även installation av alternativa energikällor såsom solcellsanläggningar i kombination med bergvärme.</p>
<b>FINANSIELLA RISKER</b>		
<p>Finansieringskostnader</p>	<p>Förvärv och större ombyggnader finansieras genom bankupplåning och företagscertifikat. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 40,8 procent av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan fyra av landets största banker. Den genomsnittliga räntebindningstiden var per årsskiftet 3,4 år. Förändringar i marknadsräntenivå skulle höja bolagets finansieringskostnader.</p>	<p>Hebas höga soliditet gör att bolaget är mindre känsligt för förändringar i marknadsräntenivåerna än genomsnittssäktören. 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. Under året fick Heba rating A- stable outlook av Nordic Credit Rating.</p>
<b>HÅLLBARHETSRIKES</b>		
<p>Medarbetare</p>	<p>Våra medarbetare är vår viktigaste tillgång. På Heba ska medarbetarna må bra och trivas på jobbet. Skulle Heba tappa i attraktionskraft som arbetsgivare och därmed få svårigheter att rekrytera, behålla och utveckla medarbetare vore det en risk som skulle ge stora negativa följder för verksamheten.</p>	<p>Vår uppförandekod är baserad på bolagets kärnvärden och ger tydliga riktlinjer för hur verksamheten ska bedrivas. Varje medarbetare ska ha en individuell utbildningsplan för att kunna utvecklas tillsammans med bolaget, planen följs upp vid det årliga medarbetarsamtalet. Medarbetarundersökningar genomförs vartannat år där vi fångar upp förbättringspunkter. Under hösten 2020 påbörjades ett hälsoår för att främja stressreducerande aktiviteter och välmående. Under våren 2021 färdigställs renoveringen av huvudkontoret som får ett förbättrat inomhusklimat och ett kontor anpassat utifrån medarbetarnas behov och önskemål.</p>

Risk	Hantering	
<b>HÅLLBARHETSRISKER, FORTS.</b>		
Mänskliga rättigheter, antikorrupktion och leverantörsrisker	Hebas verksamhet involverar ett flertal aktörer och underleverantörer, i synnerhet i samband med nybyggnadsprojekt. Missförhållanden, i form av exempelvis brott mot mänskliga rättigheter, och eventuella konkurser hos leverantörer i värdekedjan kan medföra störningar i Hebas verksamhet.	Hebas hållbarhetspolicy säkerställer och ligger till grund för att bolagets verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt. Alla medarbetare utbildas årligen i bolagets riktlinjer vad gäller uppförandekod med antikorrupktions- och hållbarhetspolicy. Heba tillämpar Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer och genomför stickprovskontroller för att säkerställa att leverantörer och underleverantörer inte agerar i strid med hållbarhetspolicyn. För att upptäcka oegentligheter finns en visselblåsarfunktion som sköts av en tredje part.
Miljörisker kopplade till nyproduktion	När vi på Heba bygger nytt ska byggnaden vara för framtiden. Det behöver vi säkerställa. Material som tillförs måste vara godkänt och vi måste känna till dess klimatpåverkan. Vi behöver fokusera på att öka vår kunskap om den indirekta klimatpåverkan. Om vi inte gör det finns risken att våra hus inte klarar av framtidens krav.	All nyproduktion ska miljöcertifieras enligt miljöbyggnad silver eller bedömd motsvarande nivå och med en energianvändning 20 procent under BBR. Vi ska ställa krav på våra leverantörer att redovisa klimatpåverkan på samtligt material och hur transporter samordnas. Vid varje projekt ska en extern miljöcontroller granska att vi följer miljöprogram och de krav som vi satt upp. Genom att öka vår förståelse av hur vår indirekta klimatpåverkan ser ut, agera och hantera de brister och möjligheter som uppstår.
Miljörisker kopplade till renoveringsprogram	Våra fastigheter som renoveras är 50-70 år gamla och kräver åtgärder för att kunna fungera. Vi behöver renovera med hänsyn till framtiden. Vi måste beakta hur material och metoder som används idag kan visa sig vara undermåliga framöver. I annat fall finns en risk att våra fastigheter inte uppnår framtidens energikrav samt intressenternas önskemål och behov.	När vi renoverar saneras fastigheten på gamla inbyggda miljöskulder. Liksom vid nyproduktion har vi en extern miljöcontroller och ett miljöprogram under hela projektet som kvalitetssäkrar arbetet. Vi har startat pilotprojekt för implementering av miljömärkning efter renovering av äldre fastigheter och vid varje projekt ska kartläggas vad som kan återbrukas. Vi genomför åtgärder som förbättrar energiprestandan såsom fönsterbyten, tilläggsisolering och byte av ventilationsaggregat. Vi ska öka vår kunskap om avfallshantering och andelen som återvinns.
Miljörisker kopplade till förvaltning	Vårt dagliga förvaltningsarbete med fastigheterna medför situationer som på olika sätt kan påverka människa och miljö. Vi behöver vara medvetna om hur vi kontrollerar och hanterar miljörisker som uppstår i det dagliga arbetet hos förvaltningsteamet.	Genom ett strukturerat arbete med rutiner och egenkontroller kontrolleras och följs förvaltningsrutinerna upp. Varje fastighet har en egen förvaltningsplan med en kartläggning av inbyggda miljöskulder. Förvaltningens största post är energianvändningen, vilken fjärrstyrs för att ständigt optimera energiprestandan. Vi utvecklar hyresgästernas möjligheter att källsortera och inför matavfallsinsamling. Varje år ska vi starta minst två projekt med installation av energikällor med förnybar energi såsom bergvärme i kombination med solceller.
Miljörisker kopplade till klimatförändringar	Klimatförändringar är idag en av de största globala frågorna som påverkar alla människor. På Heba behöver vi ta hänsyn till klimatförändringar som kan leda till extrema väderförhållanden, till exempel hundraårsregn och ökad temperatur, vilka kan påverka egendom och människor negativt. Förutsättningar för att hantera extrema väderförhållanden ska vi ta i beaktning redan vid planering, annars är risken stor att vi inte är rustade för framtiden och utvecklingen som väntas. Det innebär nödvändiga investeringar och kunskap.	Utifrån respektive fastighetsplan genomförs årliga scenarioanalyser av påverkan av potentiella klimatförändringar på fastighetsnivå. När vi bygger nytt reglerar lagar och gällande byggnormer hur vi klimatanpassar fastigheterna för att kunna hantera förändrade förhållanden.



# Värdering av fastighetsbeståndet

Savills är en av världens ledande fastighetsrådgivningsföretag med verksamhet i mer än 70 länder runt om i världen. Värderingsenheten inom Savills Sweden AB är som konsult oberoende och erbjuder kvalificerade värderingstjänster inom samtliga kommersiella fastighetssegment. Värderingen av Hebas fastighetsbestånd per 2020-12-31 har utförts av auktoriserade fastighetsvärderare inom Savills Sweden AB.

## Transaktionsmarknaden

Hebas fastighetsbestånd är huvudsakligen lokaliserat till den centrala delen av Stockholmsregionen. Det är därför av intresse att studera utvecklingen på ett mer avgränsat område som omfattar Stockholm och tio närliggande kommuner vilka utgörs av Huddinge, Tyresö, Nacka, Lidingö, Danderyd, Täby, Solna, Sundbyberg, Sollentuna och Järfälla.

Transaktionsvolymen för bostadsfastigheter i Stockholm med närkommuner uppgick under 2020 till cirka 7,1 miljarder. Detta är cirka 3 miljarder lägre än föregående år men i nivå med snittet för de senaste tio åren vilket ligger på cirka 7,3 miljarder. Under de senaste fem åren har volymen varierat mellan 4,9–10,3 miljarder vilket motsvarar 13–19 procent av den totala transaktionsvolymen för fastigheter inom området. Intresset för segmentet är stort och utbudet har svårt att svara upp mot intresset från investerare.

Under 2020 har intresset för nyproduktion förstärkts ytterligare och en allt större andel av transaktionerna inom nyproduktion görs under projektskedet i form av forward funding upplägg.

Inom Stockholm med närkommuner svarade bostadsrättsföreningar under 2020

för cirka 1,5 miljarder av segmentets totala volym om 7,1 miljarder vilket motsvarar cirka 22 procent. Andelen är något högre än föregående år men i ett historiskt perspektiv ändå låg. Under senaste tioårsperioden har andelen varierat mellan 16–74 procent med ett snitt om cirka 48 procent. Antalet ombildningar kan förväntas öka de närmaste åren då den grön-blåa majoriteten i Stockholms stad har erbjudit hyresgäster hos de kommunalt ägda bostadsbolagen i elva stadsdelar att ombilda ett antal fastigheter till bostadsrätt.

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

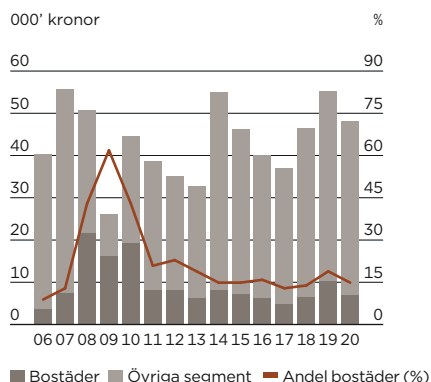
## Positionering av Hebas fastigheter

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

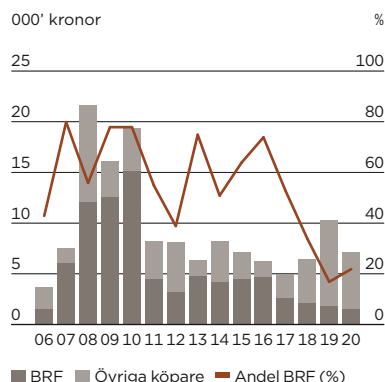
### Försäljningsstatistik

Innerstaden (Södermalm)	
Direktavkastning (%)	1,5–2,75
Försäljning till Brf 2019–2020 (kr/kvm)	72 100
Försäljning till övriga 2019–2020 (kr/kvm)	71 200
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	93 300
Söderort	
Direktavkastning (%)	1,5–3,75
Försäljning till Brf 2019–2020 (kr/kvm)	40 600
Försäljning till övriga 2019–2020 (kr/kvm)	40 800
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	60 600
Västerort	
Direktavkastning (%)	1,5–3,75
Försäljning till Brf 2019–2020 (kr/kvm)	37 600
Försäljning till övriga 2019–2020 (kr/kvm)	39 200
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	50 400
Lidingö	
Direktavkastning (%)	1,5–3,5
Försäljning till Brf 2019–2020 (kr/kvm)	36 500
Försäljning till övriga 2019–2020 (kr/kvm)	36 800
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	58 600

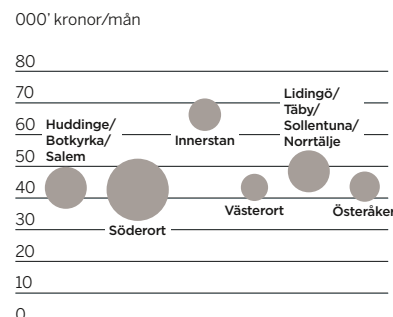
## Transaktionsvolym Stockholm & närkommuner



## Transaktionsvolym Stockholm & närkommuner Bostadsfastigheter – per typ av köpare



## Värdefördelning, kr/mån



# Marknadsvärdering

Savills Sweden AB har på uppdrag av Heba värderat koncernens fastighetsinnehav. Syftet med värderingarna är att bedöma varje enskilt värderingsobjekts marknadsvärde per bokslutsdagen 31 december 2020.

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

Denna definition följer de internationellt vedertagna inom RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors).

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

## Värderingsunderlag

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

## Värderingsmetod

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för

de individuella värderingarna har så kallade kassaflödeskalkyler används. I varje värdering har ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisad driftdata och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Det sker genom en simulering av en försäljning som enskilt objekt. I kalkylerna nuvärdesberäknas bedömda framtida driftnetton och behov av investeringar. Till summan av dessa nuvärden adderas nuvärdet av ett restvärde som ska avspegla bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Vid värderingen av Hebas fastigheter har en femårig kalkylperiod använts. För två av fastigheterna som är föremål för större ombyggnadsprojekt görs värdebedömningen i form av ett så kallat förhandsvärde. För dessa fastigheter görs värdebedömningen med särskilt antagande att pågående ROT-projekt per värdetidpunkten är färdigställda och att bostäderna är återinflyttade. Värderingarna tar ej hänsyn till de enskilda objektens skattesituation.

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

## Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid de enskilda värderingarna:

- Inflationstakten har för 2021 bedömts till 1 procent och under den resterande kalkylperioden antagits till 2,0 procent per år.
- Hyresutvecklingen för bostäder har för 2021 bedömts till 0,75 procent för att åren därefter i huvudsak antas följa inflationen. Undantag har gjorts för objekt som är att

betrakta som nyproduktion och pågående eller nyligen avslutade ROT-projekt där ny förhandlingsöverenskommelse träffats. För dessa har antagits en hyresutveckling i enlighet med för respektive fastighet fastställda hyror vid förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyrorerna har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra.

- Långsiktig ekonomisk vakansgrad har i snitt bedömts till 0,7 procent och varierar inom beståndet mellan 0,1 och 2,5 procent.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 3,3 till 5,9 procent med ett snitt på 4,9 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 1,6 till 3,8 procent med ett snitt på 2,9 procent.

## Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet av Heba-koncernens fastigheter uppgår vid värdetidpunkten 2020-12-31 till 12 076 600 000 kronor. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten inklusive pågående projekt.

## Marknadsvärde

# 12,1 mdkr

## Känslighetsanalys

Parameter	Ändring av indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Inflation	%	1	601 054	5,0
Inflation	%	-1	-575 932	-4,8
Kalkylränta	%	0,5	-281 299	-2,3
Kalkylränta	%	-0,5	289 828	2,4
Direktavkastningskrav	%	0,5	-1 654 310	-13,7
Direktavkastningskrav	%	-0,5	2 506 173	20,7
Drift- och underhållskostnad	%	10	-368 253	-3,0
Drift- och underhållskostnad	%	-10	368 290	3,0

# God potential i Heba-aktien



## Eftertraktade fastigheter i attraktiva lägen med potential

Heba är med sitt koncentrerade bestånd av hyresbostäder i Stockholmsregionen väl positionerat för att genom effektiv förvaltning och helhetskoncept för renovering, ombyggnad och tillbyggnad (ROT) fortsätta att öka intjäningsförmågan i befintligt bestånd.

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

## Ökad andel nyproduktion och samhällsfastigheter med högre direktavkastning

Heba flyttar fram sina positioner inom nyproduktion och samhällsfastigheter. Den samlade investeringsvolymen för pågående hyresrätts- och äldreboendeprojekt är 2,7 mdkr. Projekten som färdigställs från 2021 och framåt kommer att generera ett driftöverskott om cirka 120 mkr per år. Antalet geografiska områden inom Stockholmsregionen ska öka. Efterfrågan på samhällsfastigheter ökar stadigt, bland annat

för att Sveriges befolkning blir allt äldre och Heba har som mål att öka andelen samhällsfastigheter i beståndet från 10 till 20 procent 2024.

## Stark finansiell ställning och kostnadseffektiv upplåning ger utrymme för lönsam tillväxt

Hebas underliggande stabila kassaflöde, goda finansiella ställning, att bolaget är börsnoterat, har en god kreditrating samt har tillgång till fler kostnadseffektiva finansieringsalternativ än tidigare gör att Heba kan fortsätta sin expansion utan att målet om att ha en belåningsgrad som understiger 50 procent begränsar tillväxtambitionerna.

## Stabil utdelningsnivå

Hebas tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. Företagets mål är att aktieutdelningen, sett över tid, ska uppgå till cirka 70 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt exklusive värdeförändringar och poster av engångskaraktär. De senaste fem åren har utdelningstillväxten varit 73 procent.

# Hebas aktie

**Aktiekapitalet per den 31 december 2020 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 7 990 320 A-aktier och 74 569 680 B-aktier. Heba-aktien 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 3 477 stycken. De tio största aktieägarna representerade 66 procent av kapitalet, det vill säga ägarandelen, och 74 procent av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 11,05 procent av kapitalet och 5,01 procent av rösterna. De utländska ägarna svarade för 22,66 procent av kapitalet och 12,11 procent av rösterna.

## Utdelningspolitik

Hebas mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. 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 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 1,30 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,1 procent baserat på börskursen den 31 december 2020. Beslutat årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut den 6 maj 2021 med avstämningsdag den 3 maj 2021.

## Substansvärde (NAV)

Substansvärde per aktie beräknas till 91,95 (81,87) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

## Aktiens utveckling

Heba-aktiens utveckling från 2011, visas i diagrammet på sidan 59.

## Data per aktie (efter split 2:1)

Belopp i kr/aktie	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat före skatt	11,02	9,45	8,77	5,71	5,33
Resultat efter skatt	8,70	8,77	7,92	4,46	4,51
Kassaflöde	2,27	2,09	2,06	2,09	1,83
Eget kapital	74,19	66,69	59,02	52,00	48,35
Fastigheternas bokförda värde	145,91	122,76	116,95	106,24	91,14
Utdelning (2020 förslag)	1,30	1,20	1,10	0,90	0,80
Börskurs den 31 december	114,50	86,20	63,75	55,38	56,88
P/E tal I	10,4	9,1	7,3	9,7	10,7
P/E tal II	13,2	9,8	8,1	12,4	12,6
Totalavkastning, %	34,2	36,9	16,7	-1,2	15,5

## 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

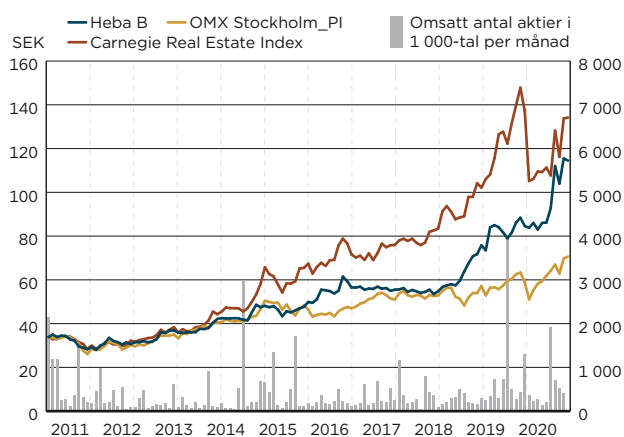
## De största aktieägarna per 31 december 2020

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Summa	Ägarandel %	Röstandel %
Carlbergsjön AB/Union Bancaire Privee		17 014 280	17 014 280	20,61	11,01
Härnblad Birgitta	2 230 320	8 029 968	10 260 288	12,43	19,64
Ericsson Charlotte	974 160	4 314 372	5 288 532	6,41	9,10
Holmbergh Christina	924 160	3 909 804	4 833 964	5,86	8,51
Eriksson Anders	914 160	3 634 423	4 548 583	5,51	8,27
Ericsson Ulf		3 200 000	3 200 000	3,88	2,07
Sundström Margareta	953 520	1 945 980	2 899 500	3,51	7,43
Didner and Gerge Småbolag		2 723 422	2 723 422	3,30	1,76
Vogel Johan	298 800	1 517 040	1 815 840	2,20	2,92
Vogel Anna	298 800	1 481 040	1 779 840	2,16	2,89
Andersson Rolf H		1 651 812	1 651 812	2,00	1,07
Spiltan Aktiefond stabil		1 536 232	1 536 232	1,86	0,99
Danielsson Steve	309 680	966 720	1 276 400	1,55	2,63
Livförsäkringsbolaget Skandia		1 057 721	1 057 721	1,28	0,68
Cliens Småbolag		984 131	984 131	1,19	0,64
Ica-handlarnas Förbund Finans AB		900 000	900 000	1,09	0,58
Sundström Maria		790 000	790 000	0,96	0,51
Georgsson Dödsbo Henric		780 000	780 000	0,94	0,50
Georgsson Charlotta		780 000	780 000	0,94	0,50
Eriksson Eric Viktor		595 346	595 346	0,72	0,39
<b>Totalt största aktieägare</b>	<b>6 903 600</b>	<b>57 812 291</b>	<b>64 715 891</b>	<b>78,39</b>	<b>82,12</b>
Summa övriga	1 086 720	16 757 389	17 844 109	21,61	17,88
<b>Totalt</b>	<b>7 990 320</b>	<b>74 569 680</b>	<b>82 560 000</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## Aktiernas fördelning per 31 december 2020

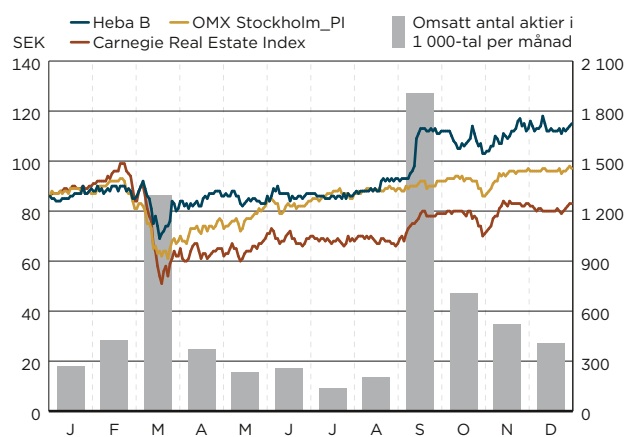
	Antal ägare	Andel i %	Antal aktier	Andel i %
1-500	2 190	62,99	244 674	0,30
501-1 000	316	9,09	250 952	0,30
1 001-2 000	245	7,05	370 446	0,45
2 001-5 000	320	9,20	1 019 435	1,23
5 001-10 000	154	4,43	1 113 176	1,35
10 001-20 000	81	2,33	1 204 010	1,46
20 001-50 000	75	2,16	2 531 414	3,07
50 001-100 000	40	1,15	2 954 147	3,58
100 001-500 000	34	0,98	7 590 867	9,19
500 001-1 000 000	8	0,23	6 308 625	7,64
1 000 001-5 000 000	11	0,32	26 409 154	31,99
5 000 001-10 000 000	1	0,03	5 288 532	6,41
10 000 001-	2	0,06	27 274 568	33,04
<b>Totalt</b>	<b>3 477</b>	<b>100,00</b>	<b>82 560 000</b>	<b>100,00</b>

## Heba B 1 januari 2011 till 31 december 2020



Källa: Bloomberg

## Heba B 1 januari - 31 december 2020



Källa: Bloomberg

# 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 2020 uppgick Hebas tillgångar till 12 775,8 (10 398,5) mkr och finansieras dels genom eget kapital på 6 124,9 (5 505,8) mkr, dels skulder på 6 650,9 (4 893,1) mkr, varav 4 915,0 (3 359,0) mkr är räntebärande skulder. Heba har en fortsatt god finansiell ställning med en hög soliditet och en låg belåningsgrad.

## Kreditrating A- stable outlook

Under året genomfördes en rating av Heba utförd av Nordic Credit Rating (NCR). Heba erhöll en long term rating A- med stable outlook vilket motsvarar den högsta rating som ett börsnoterat fastighetsbolag i Sverige har erhållit. Kreditratingen bygger på Hebas starka finansiella ställning och historia som långsiktig fastighetsägare med inriktning på bostäder.

## Lånestruktur

De räntebärande skulderna består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat och företagscertifikat. Heba har upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 mkr. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 4 915,0 (3 359,0) mkr motsvarande 40,8 (33,1) procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den genomsnittliga räntan var vid årsskiftet 1,15 (1,34) procent. Lånen är fördelade mellan fyra av landets största banker med vilka mycket goda och förtroendefulla relationer byggts upp. Som säkerhet för lånen lämnar Heba pantbrev med betryggande inomlagen. För att begränsa ränteriskerna har rörlig ränta på underliggande lån bundits med hjälp av räntederivat. Totalt har 1 650 (1 250) mkr av låneportföljen bundits via räntederivat på löptider på mellan 3-10 år. Utestående företagscertifikat uppgår till 1 600 (675) 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 2020 framgår av tabeller på sidan 61.

## Soliditet

Soliditeten var vid årsskiftet 47,9 (52,9) procent. Hebas styrelse har fastställt att riktmärket ska vara att soliditeten inte ska understiga 40 procent.

## Belåningsgrad

Belåningsgraden var vid årsskiftet 40,8 (33,1) procent. Hebas styrelse har fastställt att riktmärket ska vara att belåningsgraden, sett över tiden, inte ska överstiga 50 procent.

## Obligationsprogram och grönt ramverk

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 på kapitalmarknaden ge ut obligationer och det gröna ramverket innebär också möjlighet att ge ut gröna obligationer och gröna certifikat. Obligationsprogrammet innebär också att Heba nu på kapitalmarknaden kan låna både kortfristigt via certifikat och långfristigt via obligationer.



## Kapitalstruktur

mkr	2020	2019
Ej räntebärande skulder	269,2	280,5
Räntebärande skulder	4 915,0	3 359,0
Räntederivat	54,8	33,9
Uppskjuten skatteskuld	1 411,9	1 219,7
Eget kapital	6 124,9	5 505,8
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>12 775,8</b>	<b>10 398,9</b>

## Räntebindningsstruktur 2020-12-31

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
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
6-7 år	400,0	1,13	8
8-10 år	1 130,0	0,93	23
<b>Summa</b>	<b>4 915,0</b>	<b>1,15</b>	<b>100</b>

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

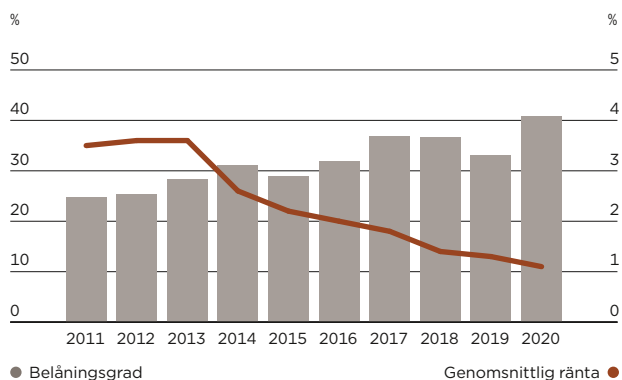
Genomsnittlig räntebindningstid är 3,4 (3,3) år.

## Kapitalbindningsstruktur 2020-12-31

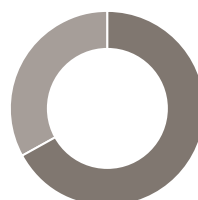
Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	2 000,0	1 600,0
< 1 år	1 021,0	1 021,0
1-2 år	674,0	334,0
2-3 år	1 392,0	292,0
3-4 år	530,0	330,0
4-5 år	0,0	0,0
6-7 år	400,0	200,0
8-10 år	1 138,0	1 138,0
<b>Summa</b>	<b>7 155,0</b>	<b>4 915,0</b>

Genomsnittlig kapitalbindningstid är 4,0 (2,5) år.

## Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån



## Finansiering



- Banklån **67%**
- Certifikat **33%**

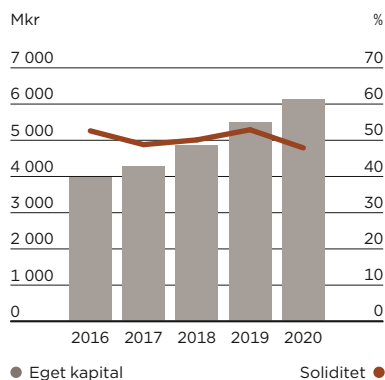
Räntebärande skulder 4 915 (3 359) mkr.  
Belåningsgrad 40,8 (33,1) %.

## Andel säkerställd upplåning i förhållande till totala fastighetsvärden



- Säkerställd andel **28%**
- Icke säkerställd andel **13%**
- Obelånad andel **59%**

## Soliditet och eget kapital



# Innehåll

Bolagsstyrningsrapport	63	Not 23 Långfristiga fordringar och skulder hos koncernföretag	91
Ledning, styrelse och revisor	66	Not 24 Hyresfordringar	92
Förvaltningsberättelse	69	Not 25 Övriga fordringar	92
Rapport över totalresultat, koncernen	72	Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92
Rapport över finansiell ställning, koncernen	74	Not 27 Likvida medel	92
Förändring av eget kapital, koncernen	76	Not 28 Eget kapital	93
Rapport över kassaflöden, koncernen	76	Not 29 Obeskattade reserver	93
Resultaträkning, moderbolaget	77	Not 30 Skulder	93
Rapport över totalresultat, moderbolaget	77	Not 31 Räntebärande skulder	93
Balansräkning, moderbolaget	78	Not 32 Övrig skuld	93
Förändring av eget kapital, moderbolaget	79	Not 33 Uppskjuten skatteskuld	94
Kassaflödesanalys, moderbolaget	79	Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94
Not 1 Allmän information	80	Not 35 Ställda säkerheter för räntebärande skulder	94
Not 2 Redovisningsprinciper	80	Not 36 Finansiella instrument	95
Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	83	Not 37 Tilläggsupplysningar till kassaflödet	95
Not 4 Rapportering per segment	85	Not 38 Förslag till vinstdisposition	95
Not 5 Hyresintäkter	86	Not 39 Händelser efter balansdagen	95
Not 6 Hyresintäkter per kontraktsgrupp	86	Förslag till vinstdisposition	96
Not 7 Driftkostnader	86	Årsredovisningens undertecknande	97
Not 8 Anställda och personalkostnader	86		
Not 9 Nyttjanderättstillgångar och leasingavtal	87		
Not 10 Central administration	87		
Not 11 Resultat fastighetsförsäljning	87	Revisionsberättelse	98
Not 12 Finansiella intäkter	87	Fem år i sammandrag	101
Not 13 Räntekostnader	88	Hållbarhetsstyrning	103
Not 14 Värdeförändringar	88	Hållbarhetsnoter	105
Not 15 Bokslutsdispositioner	88	GRI-index	107
Not 16 Skatt	88	Om redovisningen	109
Not 17 Balanserade utgifter dataprogram	89	Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	109
Not 18 Förvaltningsfastigheter	89	Fastighetsförteckning	110
Not 19 Inventarier	90	Definitioner	114
Not 20 Andelar i intresseföretag	90	Årsstämma	116
Not 21 Finansiella anläggningstillgångar	90	Finansiell kalender	116
Not 22 Aktier i dotterföretag	91		



# 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 2020. Några avvikelser från Kodens regler finns inte att rapportera.

## Aktieägare

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

Vid årsskiftet 2020/2021 hade Heba 3 477 aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna 2020/2021 framgår av sida 59 i årsredovisningen. Institutioner svarade för 11,05 procent av aktieägandet avseende kapitalet och 5,01 procent av aktieägandet avseende rösterna.

De enda aktieägare i Heba som innehar aktier representerande minst en tiondel av rösterna för samtliga aktier i bolaget, är Birgitta Härnblad och Carlbergssjön AB. Birgittas aktieinnehav representerar 19,64 procent av rösterna i bolaget och Carlbergssjöns 11,01 procent.

## Bolagsordning

Utöver lagstiftning, Koden och Stockholmsbörsens regler för emitenter 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 överläts 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.

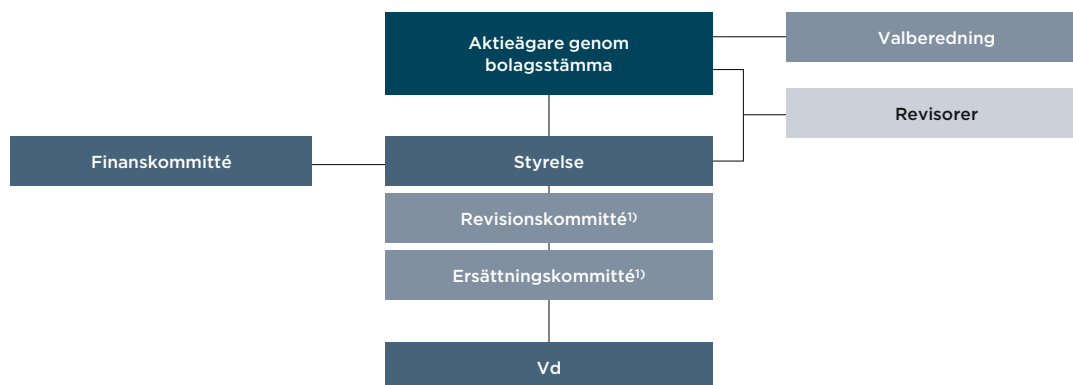
Hebas aktuella bolagsordning i sin helhet finns på hemsida [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se).

## Årsstämma

Den 5 maj 2020 ägde Hebas årsstämma rum i Stockholm. 24 aktieägare var personligen eller genom ombud/ställföreträdare närvarande vid stämman. Den låga närvaron vid årsstämman beror på den pågående pandemin och Folkhälsomyndighetens rekommendationer om begränsning av antalet personkontakter. De närvarande representerade 59,53 procent av röstetalet och 45,77 procent av kapitalet för samtliga aktier i bolaget. Vid bolagsstämman får varje röstberättigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädade aktier.

Lennart Karlsson, styrelsens ordförande, hälsade deltagarna välkomna till stämman och Jan Berg, styrelsens sekreterare, valdes till ordförande vid stämman. Vid stämman var samtliga styrelseledamöter liksom bolagets revisor närvarande.

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.

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

Stämman beslöt bland annat:

- att fastställa utdelningen till 1,20 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Christina Holmbergh, Rolf H Andersson, Lena Hedlund, Tobias Emanuelsson och Johan Vogel;
- att till ordförande i styrelsen omvälja Lennart Karlsson;
- att styrelsearvode skulle utgå med 375 000 kr till styrelsens ordförande och 180 000 kr till en var av övriga ledamöter;
- att fastställa principer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag;
- att fastställa instruktioner för valberedningen i enlighet med valberedningens förslag;
- att till ledamöter av valberedning inför årsstämman 2021 utse Lennart Karlsson, Sören Härnblad, Charlotte Ericsson, Leif Mellqvist, och Leif Edlund.

### Valberedning

Årsstämman 2020 beslöt att utse en valberedning bestående av Lennart Karlsson (styrelsens ordförande), Sören Härnblad, Charlotte Ericsson, Leif Edlund och Leif Mellqvist. Leif Edlund har den 1 december 2020 efter egen begäran lämnat valberedningen. Från och med samma datum har valberedningen, efter förslag från Carlbergssjön AB, utsett Anders Edlund till Leif Edlunds ersättare. Carlbergssjön AB avyttrade samtliga sina aktier i Heba den 8 mars 2021. Från och med samma datum lämnade Anders Edlund valberedningen på egen begäran. Valberedningen har till uppgift att ta fram förslag gällande: ordförande på årsstämman; styrelseordförande och övriga styrelseledamöter; revisor; arvode till styrelse och revisorer; samt förslag till instruktioner för utseende av valberedning inför årsstämman 2021. I kallelsen till årsstämman 2021 presenteras valberedningens förslag i nyss nämnda frågor. Valberedningen har inte funnit anledning att föreslå någon förändring av instruktionen för valberedningen.

Ordförande i valberedningen är Sören Härnblad. Samtliga ledamöter i valberedningen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen förutom Lennart Karlsson som är beroende av bolaget (tidigare vd för bolaget). Sören Härnblad är beroende i förhållande till en av bolagets större aktieägare (Birgitta Härnblad). På bolagets hemsida har i god tid, mer än sex månader före årsstämman, uppgift lämnats om namnen på ledamöterna i valberedningen. På hemsidan har även uppgift lämnats om hur aktieägare kan lämna förslag till valberedningen. Valberedningen har haft tre protokollförda möten varav ett konstituerande möte. Dessutom har underhandskontakter förekommit.

### Styrelse

Styrelsen i Heba består av sex (6) ledamöter valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets nuvarande verkställande direktör ingår inte i styrelsen. Styrelsens ledamöter är 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 sid 68 i den tryckta årsredovisningen och på bolagets hemsida. Styrelsens ordförande och tidigare vd Lennart Karlsson, är beroende i förhållande till bolaget men oberoende av större aktieägare. Johan Vogel är beroende i förhållande till större aktieägare

(Birgitta Härnblad) men oberoende av bolaget. Samtliga övriga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

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

Under 2020 har styrelsen haft 12 möten varav 8 digitala möten, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Alla ledamöter har varit närvarande vid samtliga möten förutom en ledamot som var frånvarande vid ett tillfälle.

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

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

Styrelsen fastställde vid ett möte i augusti 2020 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 2020 publicerades den 11 februari 2021 och delårsrapporter har under 2020 publicerats 4 maj, 6 augusti och 5 november. Styrelsen har också tagit ställning till investeringar rörande såväl nya fastigheter som investeringar i det befintliga beståndet. En icke oväsentlig del har också ägnats åt utveckling av bolagets hållbarhetsarbete. Frågor angående pandemins påverkan på bolagets verksamhet och åtgärder för att minimera smittspridning har även behandlats av styrelsen.

### Ersättningskommitté

Styrelsen i Heba har inte utsett någon särskild ersättningskommitté utan de uppgifter som normalt faller på ersättningskommittén utförs av styrelsen i sin helhet. Styrelsen svarar för beredning och uppföljning av avtal med verkställande direktören och andra ersättningsavtal som är väsentliga för bolaget, 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 kort-siktiga finansiering. Finanskommittén har haft tre enskilda sammanträden under 2020 samt har sinsemellan haft telefonkontakt och underhand sammanträffat med verkställande direktören och bolagets CFO samt rapporterat sina bedömningar och rekommendationer i samband med bolagets styrelsesammanträden.

#### Verkställande direktör

Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sid 67 i årsredovisningen samt på bolagets hemsida. Ersättning till verkställande direktören framgår av not 8 sid 86 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 2020 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden till och med årsstämman 2021. 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 sid 87 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 ÄRL 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 kvartalsboksut och hela fastighetsbeståndet vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet externvärderas två gånger per kalenderår.

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

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

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



# Ledning

## Patrik Emanuelsson (4)

Vd  
Född 1966  
Anställd sedan 2017  
**Tidigare anställningar:** Vice vd Svenska Bostäder, vd Locum, vd Micasa Fastigheter.  
**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Södersjukhuset AB, Danderyds sjukhus AB, Södertälje sjukhus AB.  
**Utbildning:** Studier vid Militärhögskolan och IHM.  
**Aktieinnehav**  
i Heba Fastighets AB: 11 000 B-aktier

## Sanna Göthlin (3)

Affärsutvecklare, ledningsstöd  
Född 1993  
Anställd sedan 2020  
**Tidigare anställningar:** Ernst&Young.  
**Utbildning:** Fastighet och Finans.  
**Aktieinnehav**  
i Heba Fastighets AB: 0

## Henrik Fernström (6)

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: 0.

## Hanna Franzén (5)

Ekonomichef  
Född 1977  
Anställd sedan 2019  
**Tidigare anställningar:** Magnolia Bostad, Kungsleden, GE Real Estate.  
**Utbildning:** Civilekonom.  
**Aktieinnehav**  
i Heba Fastighets AB: 0.

## Frank Sadleir (1)

CFO  
Född 1956  
Anställd sedan 1999  
**Tidigare anställningar:** Försäkringskassan, Skatteverket och Deloitte.  
**Tidigare ledande befattningar:** Auktoriserad revisor.  
**Utbildning:** Civilekonom.  
**Aktieinnehav**  
i Heba Fastighets AB: 2 400 B-aktier.

## Ulrika Thorildsson (2)

Fastighetschef  
Född 1968  
Anställd sedan 2019  
**Tidigare anställningar:** Micasa Fastigheter, Svenska Bostäder, Ericsson.  
**Tidigare ledande befattningar:** Fastighetschef, Driftschef, Affärsområdeschef.  
**Utbildning:** Driftingenjör.  
**Aktieinnehav**  
i Heba Fastighets AB: 0.

## Eva Wase (7)

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: 0

## Revisor

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

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7.

# Styrelse



**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:** 50 000 B-aktier.

**Aktieinnehav inklusive närstående:** 70 000 B-aktier.

Ordföranden är beroende i förhållande till bolaget.



**Rolf H Andersson**

Styrelseledamot sedan 2003  
Stockholm, född 1950

**Nuvarande befattning:** Egen företagare i fastighetsbranschen.

**Övriga styrelseuppdrag:** Ledamot i bl a Bro Byggnads AB och Fastighets AB Prästgården.

**Utbildning:** Byggnadsingenjör.

**Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:** 1 651 812 B-aktier.

**Aktieinnehav inklusive närstående:** 2 117 812 B-aktier.

Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.



**Tobias Emanuelsson**

Styrelseledamot sedan 2016  
Stockholm, född 1978

**Nuvarande befattning:** Grundare av Randviken Fastigheter AB, Vault Investment Partners AB samt Polar Structure AB. Medgrundare av Scandinavian Property Group A/S (SPG).

**Övriga styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Randviken Fastigheter, Polar Structure, Stadsviken Fastigheter samt Vault Investment Partners.

**Utbildning:** Idrottsgymnasium

**Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:** 0

Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.



**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:** 21 700 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 Brandkontoret, ledamot i LFE Fastighets AB.

**Utbildning:** Jur kand.

**Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:** 924 160 A-aktier, 3 909 804 B-aktier.

Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.



**Johan Vogel**

Styrelseledamot sedan 2018  
Täby, född 1974

**Nuvarande befattning:** Fastighetsmäklare och delägare i Sjönära Fastigheter AB och Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB.

**Övriga styrelseuppdrag:** Ledamot i Sjönära Fastigheter AB, Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB och Mirmor Holding AB och dess fastighetsägande dotterbolag.

**Utbildning:** Fastighetsmäklare.

**Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:** 298 800 A-aktier, 1 517 040 B-aktier.

Beroende i förhållande till större aktieägare men oberoende av bolaget.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Verksamhetsbeskrivning och organisation

Heba äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholm innerstad, Söderort, Västerort, Norrort och Södertörn. Heba förvaltar även de helägda koncernföretagens samhällsfastigheter i Stockholm, Salem, Täby och Sollentuna. Två projektfastigheter är under uppförande, en fastighet i Norrtälje innehållandes både bostäder och ett vårdboende samt en fastighet i Österåker innehållandes ett vårdboende och en förskola.

Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 68 (65) fastigheter, varav 62 fastigheter är bostadsfastigheter och 6 fastigheter är samhällsfastigheter i form av LSS- och äldreboende. Samtliga fastigheter är belägna i Storstockholm med närförorter. Av de 62 fastigheterna motsvarar två fastigheter projektfastigheter enligt ovan. Uthyrningsbar area är 253 839 (236 558) kvm innehållande 3 372 (3 085) bostäder och 361 (339) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per kvm är 1 601 (1 515) kr/kvm. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt låg.

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

## Personal

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

## Omsättning och resultat

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 och 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.

## 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

Vårbergstoppen. 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.

#### 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 outnyttjade 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.

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

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. I likhet med föregående år finns inga eventualityförpliktelser, se även not 33.

#### Miljö

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

Mer information om Hebas hållbarhetsarbete finns i Hållbarhetsredovisningen på sidan 42-51 samt sidan 103-108. Redovisningen är en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen då Heba omfattas av lagens krav på att upprätta en hållbarhetsrapport. Hebas redogörelse för hållbarhetsarbetet är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards, nivå Core.

#### Händelser efter räkenskapsårets utgång

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 på kapitalmarknaden ge ut obligationer och det gröna ramverket innebär också möjlighet att ge ut gröna obligationer och gröna certifikat. Hebas finansiella mål har kompletterats med målet att mer än hälften av den totala låneskulden ska bestå av icke säkerställda lån. Heba kommer därför att i förtid inlösa lån samt ersätta lån som förfaller under 2021 med kapitalmarknadsfinansiering. Vidare kommer nyinvesteringsbehovet 2021 till övervägande del att ske via upplåning på kapitalmarknaden. Detta innebär att låneskulden i god tid före årsskiftet 2021/2022 till mer än 50 procent kommer att bestå av icke säkerställda lån. Under februari 2021 har Heba under sitt MTN-program emitterat sina första gröna obligationer om totalt 1,3 mdkr med löptider på 3 och 5 år.

#### Framtiden

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

#### Moderbolaget

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

#### 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 återstående investering gjorts. Detta är också förklaringen till differensen mellan Savills bedömda marknadsvärde om 12 078 mkr och det redovisade värdet per 2020-12-31 om 12 046 mkr.



Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,6 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.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Av Hebas totala hyresintäkter kommer nästan 80 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga Hebas fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan. En procents förändring av bostads- hyresintäkterna motsvarar cirka 3,0 mkr.

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

Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i rapport över totalresultat. En procents förändring av marknads- värdet motsvarar cirka 120 mkr.

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

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

### Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2020 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 avgifts- bestämd 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 fråga 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](http://www.hebafast.se).

### Heba-aktien

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

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

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

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

Hebas mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt (f.n. 21,4 procent) men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. 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 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 1,30 kr per aktie.

### Hebas kapitalförvaltning

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

Heba ska slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget ska aktivt arbeta med låne- stockens 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, räntebärande lån och företagscertifikat. Eget kapital uppgick till 6 124,9 (5 505,8) mkr och utnyttjad checkräkningskredit, räntebärande lån samt företagscertifikat uppgick till 4 915,0 (3 359,0) mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 47,9 (52,9) procent.

Enligt Hebas finanspolicy ska soliditeten inte understiga 40 procent.

# Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i kkr	Not	2020	2019
Hysesintäkter	4, 5, 6	393 760	388 368
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	7, 8	-109 654	-116 505
Underhållskostnader		-5 035	-5 043
Fastighetsskatt		-5 524	-5 739
<b>Driftöverskott</b>		<b>273 547</b>	<b>261 081</b>
Central administration	8, 10	-33 910	-29 246
Finansiella intäkter	12	4 343	1 385
Räntekostnader	13	-51 793	-48 995
Räntekostnad leasing	9	-4 931	-5 532
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>187 256</b>	<b>178 693</b>
Resultat fastighetsförsäljning		-	3 243
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	743 750	620 720
Värdeförändring räntederivat	3, 14	-20 813	-22 176
<b>Resultat före skatt</b>		<b>910 193</b>	<b>780 480</b>
Skatt på årets resultat	16	-192 032	-56 368
<b>Resultat efter skatt</b>		<b>718 161</b>	<b>724 112</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>718 161</b>	<b>724 112</b>
<p>Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.            Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer.</p>			
Resultat per aktie efter skatt, kr		8,70	8,77
Utdelning per aktie (2020 förslag), kr		1,30	1,20
Total utdelning (2020 förslag), kkr		107 328	99 072
Antal aktier vid periodens slut, tusental		82 560	82 560
Genomsnittligt antal aktier, tusental		82 560	82 560

## KOMMENTARER, RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

**Hyresintäkter**

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

	2020	Kr/kvm	2019	Kr/kvm
Bostäder	312 043		309 713	
Lokaler	73 564		70 842	
Garage och p-platser	10 833		10 098	
Outhyrt, interna kontrakt m m	-2 680		-2 284	
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>393 760</b>	<b>1 636</b>	<b>388 368</b>	<b>1 588</b>

Hyresvärdet för bostäder har ökat med 1 procent jämfört med föregående år. Ökningen är i huvudsak hänförlig till tillkommande hyresintäkter under 2020 sett till förvärv samt hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet.

Av hyresintäkterna kommer cirka 80 procent från bostadshyresgäster. Hyresvärdet för lokaler har ökat med 4 procent jämfört med föregående år. Ökningen är i huvudsak hänförlig till helårseffekt 2020 avseende förvärv 2019 av ett äldreboende i Salem. Outhyrt motsvarar cirka 0,4 procent av hyresvärdet.

**Driftkostnader**

Driftkostnaderna uppgick totalt till 109 654 (116 505) kkr enligt nedanstående uppställning:

	2020	Kr/kvm	2019	Kr/kvm
Värmekostnader	19 284	80	23 106	94
Fastighetsadministration	28 221	117	25 938	106
Övriga driftkostnader <sup>1)</sup>	62 149	258	67 461	276
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>109 654</b>	<b>456</b>	<b>116 505</b>	<b>476</b>

<sup>1)</sup> I övriga driftkostnader ingår kostnader för förluster på hyresfordran med 944 (413) kkr.

**Fastighetsskatt**

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift för år 2020 uppgick till 5 524 kkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 444 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 år 2020 till 4 931 kkr. Av bolagets 68 fastigheter innehåller 44 med äganderätt och 24 med tomträtt. För ytterligare information se not 9 Nyttjanderätts-tillgångar och leasingsskuld.

**Central administration**

Central administration avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 33 910 (29 246) kkr ingår bland annat ledningsfunktion, bolagskostnader (årsredovisning, börskostnader, styrelse etc).

**Finansnetto**

Finansnettot uppgick till -47 450 (-47 610) kkr, en minskning med 0,2 kkr. Minskningen beror på lägre genomsnittlig ränta.

Aktiverad räntekostnad avseende pågående ny och ombyggnadsprojekt uppgick till 2 430 (1 438) kkr. Uppgifter om Hebas lån och räntekostnader lämnas i not 3.

**Förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultatet är 4,8 procent bättre än föregående år och uppgick till 187 256 (178 693) kkr.

**Värdeförändring förvaltningsfastigheter**

Värdeökningen totalt under året uppgick till 7,3 procent. Värdeökningen beror främst på en fortsatt stark efterfrågan och ett lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter.

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

Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på hyresfastigheter sträcker sig från 1,6 procent i Stockholms innerstad till 3,8 procent i Södertörn. Se även marknadsvärderingen av Savills Sweden AB på sid 55 samt not 18.

**Värdeförändring räntederivat**

Värdeförändring räntederivat uppgick till -20 813 (-22 176) kkr. Skulden har ökat jämfört med årsskiftet 2019/2020 till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Uppgift om Hebas derivatinstrument lämnas i not 3.

**Resultat före skatt**

Resultat före skatt uppgick till 910 193 (780 480) 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 -192 032 (-56 368) kkr. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser betald skatt och uppgick till -115 (1 376) kkr.

Skattesatsen sänks i två steg till 21,4 procent år 2019 och 20,6 procent år 2021. Heba har valt att beräkna den uppskjutna skatteskulden på den lägre skattesatsen.

# Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i kkr	Not	31 Dec 2020	31 Dec 2019
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter dataprogram	17	1 802	2 287
		<b>1 802</b>	<b>2 287</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18	12 046 236	10 135 300
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	9	166 867	157 733
Inventarier	19	6 802	6 862
Andelar i intresseföretag	20	338	-
Finansiella anläggningstillgångar	21	334 392	34 442
		<b>12 554 635</b>	<b>10 334 337</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 556 437</b>	<b>10 336 624</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	24	2 188	652
Övriga fordringar	25	106 204	25 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	13 913	10 926
		<b>122 305</b>	<b>37 361</b>
Likvida medel	27	97 093	24 913
		<b>97 093</b>	<b>24 913</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>219 398</b>	<b>62 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 775 835</b>	<b>10 398 898</b>

## KOMMENTARER RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2020	2019
Bokfört värde vid årets början	10 135 300	9 655 454
Förvärv och nybyggnation	939 513	393 068
Investeringar i befintliga fastigheter	227 673	212 558
Försäljningar	-	-746 500
Värdeförändring	743 750	620 720
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>12 046 236</b>	<b>10 135 300</b>

Fastighetsinvesteringarna under året uppgick till 1 167 186 (605 624) kkr varav 939 513 (393 068) kkr avser förvärv och investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och 227 673 (212 558) kkr avser investeringar i befintliga fastigheter.

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd avser framför allt ROT-arbete.

Fastighetsbeståndet fördelat per område:

Område	2020-12-31	Kr/kvm
Innerstaden	1 606 032	60 200
Söderort	4 448 313	42 400
Västerort	778 848	42 800
Norrort	3 178 752	53 000
Södertörn	2 034 291	41 600
<b>Summa</b>	<b>12 046 236</b>	<b>46 600</b>

Samtliga förvaltningsfastigheter och pågående fastighetsprojekt har externvärderats av Savills Sweden AB. Se även sidorna 55-56 samt not 18.

Belopp i kkr	Not	31 Dec 2020	31 Dec 2019
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	28		
Aktiekapital		34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 880	6 880
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 083 643	5 464 556
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>6 124 923</b>	<b>5 505 836</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>	30		
Långfristiga räntebärande skulder	31	2 294 000	1 747 000
Leasingskuld	9	166 867	157 733
Derivatinstrument	3	54 762	33 949
Uppskjuten skatteskuld	33	1 411 871	1 219 722
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 927 500</b>	<b>3 158 404</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>	30		
Leverantörsskulder		36 444	39 566
Kortfristiga räntebärande skulder	31	2 621 000	1 612 000
Övriga skulder	32	4 678	5 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	61 290	77 112
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 723 412</b>	<b>1 734 658</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 775 835</b>	<b>10 398 898</b>

### Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 6 124 925 (5 505 836) kkr till följd av det positiva totalresultatet 718 161 (724 112) kkr minus årets utbetalda utdelning om 99 072 (90 816) kkr eller 1,20 (1,10) kr/aktie. Soliditeten uppgick till 47,9 (52,9) procent och belåningsgraden till 40,8 (33,1) procent.

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder ökade till 4 915 000 (3 359 000) kkr, varav 0 (0) kkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140 000 (80 000) kkr. Totalt löper 1 615 000 (870 000) kkr med rörlig ränta. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 4,0 (2,5) år. Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgår till 53 (48) procent. Bolags- och fastighetsförvärv har finansierats med banklån och kapitalmarknadsfinansiering i form av företagscertifikat. Närmare specifikation av Hebas finansiering redovisas i not 3.

### Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld ökade till 1 411 871 (1 219 722) kkr. Ökningen beror i första hand på ökat marknadsvärde på förvaltningsfastigheterna. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp (20,6 procent) och beräknas med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändringar i uppskjuten skatteskuld påverkar inte kassaflödet.

## Förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i kkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Koncernen	28				
Eget kapital 2018-12-31		34 400	6 880	4 831 258	4 872 538
Årets totalresultat				724 112	724 112
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-90 816	-90 816
Eget kapital 2019-12-31		34 400	6 880	5 464 554	5 505 834
Årets totalresultat				718 161	718 161
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-99 072	-99 072
Eget kapital 2020-12-31		34 400	6 880	6 083 643	6 124 923

## Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i kkr	Not	2020	2019
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Driftsöverskott		273 547	261 081
Central administration		-33 910	-29 246
Avskrivningar		3 095	2 850
Övriga poster	37	-507	-5 658
Erhållen utdelning Brandkontoret		1 541	1 358
Erhållna räntor		2 802	27
Betalda räntor		-59 921	-59 480
Betald skatt		434	-643
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>187 081</b>	<b>170 289</b>
Förändring kortfristiga fordringar		20 477	-11 758
Förändring kortfristiga skulder		-19 891	14 123
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>187 667</b>	<b>172 654</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	18	-1 270 186	-605 624
Övriga investeringar		-2 717	-4 910
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	730 500
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		438	1 279
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 272 465</b>	<b>121 245</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån	31	2 294 581	1 340 858
Amortering av lån	31	-738 581	-1 520 268
Förändring av långfristiga fordringar		-299 950	-4 914
Utbetald utdelning		-99 072	-90 816
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 156 978</b>	<b>-275 140</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>72 180</b>	<b>18 759</b>
Likvida medel vid årets början		24 913	6 154
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>97 093</b>	<b>24 913</b>

## Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2020	2019
Hysesintäkter	6	222 713	232 642
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	7, 8	-76 207	-85 278
Underhållskostnader		-4 158	-5 742
Fastighetsskatt		-3 806	-4 084
Tomträttsavgälder	9	-2 742	-3 543
<b>Driftnetto</b>		<b>135 800</b>	<b>133 995</b>
Avskrivningar på fastigheter		-22 826	-22 485
<b>Bruttoresultat</b>		<b>112 974</b>	<b>111 510</b>
Central administration	8, 10	-32 676	-28 086
Resultat fastighetsförsäljning	11	-	-47 059
<b>Rörelseresultat</b>		<b>80 298</b>	<b>36 365</b>
Finansiella intäkter	12	31 391	640 451
Räntekostnader	13	-39 709	-42 948
Värdeförändring derivatinstrument	14	-20 813	-22 176
		<b>-29 131</b>	<b>575 327</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>51 167</b>	<b>611 692</b>
Bokslutsdispositioner	15	-161	35 910
Skatt på årets resultat	16	-10 735	-7 288
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>40 271</b>	<b>640 314</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i kkr	2020	2019
Årets resultat	40 271	640 314
Övrigt totalresultat	-	-
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>	<b>40 271</b>	<b>640 314</b>

# Balansräkning, moderbolaget

Kkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter dataprogram	17	1 802	2 287
		<b>1 802</b>	<b>2 287</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18	2 273 759	2 146 246
Inventarier	19	6 802	6 799
		<b>2 280 561</b>	<b>2 153 045</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterföretag	22	18 692	8 340
Fordringar hos koncernföretag	23	2 586 101	1 727 929
		<b>2 604 793</b>	<b>1 736 269</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 887 156</b>	<b>3 891 601</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar	24	1 153	559
Övriga fordringar	25	2 274	22 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	8 621	6 122
		<b>12 048</b>	<b>29 302</b>
Likvida medel	27	89 511	23 282
		<b>89 511</b>	<b>23 282</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>101 559</b>	<b>52 584</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 988 715</b>	<b>3 944 185</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		<b>41 280</b>	<b>41 280</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 136 923	595 681
Årets vinst		40 271	640 314
		<b>1 177 194</b>	<b>1 235 995</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 218 474</b>	<b>1 277 275</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	29	<b>1 563</b>	<b>1 403</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	33	138 904	127 960
<b>Summa avsättningar</b>		<b>138 904</b>	<b>127 960</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Finansiella derivatinstrument	3	54 762	33 949
Långfristiga räntebärande skulder	31	975 250	859 375
Skulder till koncernföretag	23	352 025	291 609
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 382 037</b>	<b>1 184 933</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	30	20 567	20 866
Kortfristiga räntebärande skulder	31	2 190 625	1 298 500
Övriga skulder	32	4 204	5 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	32 341	27 953
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 247 737</b>	<b>1 352 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 988 715</b>	<b>3 944 185</b>



## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Moderbolaget</b>	28				
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>		34 400	6 880	686 497	727 777
Årets vinst				640 314	640 314
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-90 816	-90 816
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>		34 400	6 880	1 235 995	1 277 275
Årets vinst				40 271	40 271
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-99 072	-99 072
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>		34 400	6 880	1 177 194	1 218 474

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i kkr	Not	2020	2019
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Driftnetto		135 800	133 995
Central administration		-32 676	-28 086
Avskrivningar		3 090	2 787
Övriga poster	37	-377	-387
Erhållen utdelning Brandkontoret		1 541	1 358
Erhållna räntor		21 741	19 258
Betalda räntor		-42 612	-42 793
Betald skatt		201	-102
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>86 708</b>	<b>86 030</b>
Förändring kortfristiga fordringar		19 734	-13 354
Förändring kortfristiga skulder		2 965	-13 814
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>109 407</b>	<b>58 862</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i byggnader och mark	18	-150 339	-152 000
Övriga investeringar		-3 340	-4 910
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	99 347
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		1 142	1 279
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-152 537</b>	<b>-56 284</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån	31	1 706 281	1 153 798
Amortering av lån	31	-637 000	-1 395 018
Förändring av långfristiga fordringar		-860 850	310 792
Erhållet koncernbidrag		-	36 414
Utbetald utdelning		-99 072	-90 816
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>109 359</b>	<b>15 170</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>66 229</b>	<b>17 748</b>
Likvida medel vid årets början		23 282	5 534
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>89 511</b>	<b>23 282</b>

# Tilläggsupplysningar

## Not 1 Allmän information

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

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

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2020 har den 23 mars 2021 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 29 april 2021.

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2020. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka koncernens ekker moderbolagets finansiella ställning eller resultat i väsentlig omfattning.

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor om ej annat anges.

I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller värdering av förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument för vilka värdering har skett till verkligt värde.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än 1 år från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 1 år från balansdagen.

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Samarbetsarrangemang klassificeras som joint ventures. Med joint ventures avses företag där Heba tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett joint venture ger de gemensamma ägarna rätt till investeringens nettotillgångar. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att en nettopost inkl ev. goodwill redovisas i balansräkningen under "Andelar i intresseföretag". I resultaträkningen redovisas resultatandelar under "Resultat från andelar i intresseföretag". Samarbetsarrangemang som redovisas enligt kapitalandelsmetoden värderas inledningsvis till anskaffningsvärde.

## Not 2 Redovisningsprinciper

### 2.1 Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäcks- 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 Koncernredovisning

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 och Heba Fastighetsutveckling Söderort 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.

### 2.3 Intäkter

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

### 2.4 Leasing

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

Avseende tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, tillämpas IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att de redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderättstillgångar. Heba har valt den förenklade övergångsmetoden och tillämpar inte standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingkulden per 1 januari 2019. Heba har i egenskap av leasetagare identifierat tomt-rättsavtal 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 tomt-rättsavgäld. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomt-rättsavgäld. Kostnaderna för tomt-rättsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare tillämpning enligt IAS 17.

Forts. Not 2

Heba analyserar löpande värderingen av leasingskulden utifrån ändringar eller tillkommande leasingavtal. Korttidsleasing och leasing av mindre värde kostnadsförs över löptiden.

### 2.5 Aktiverade utgifter dataprogram

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

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

### 2.6 Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Som extern värderingsman har Savills Sweden AB anlåtats som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade 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 koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under kvartalet.

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

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

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

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

### 2.7 Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

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

### 2.8 Nedskrivningar

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

### 2.9 Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när rättigheterna i avtalet realiserar, 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 (se kategorisering 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 på 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. Leverantörsskuldernas 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.

Forts. Not 2

## 2.10 Segmentsredovisning

Hebas verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Hebas interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt not 4 utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Segmentsredovisningen konsolideras enligt samma principer som koncernredovisningen.

## 2.11 Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För Räkenskapsåret 2020 har Alecta inte haft möjlighet att ta fram den 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 2020-12-31 till 148 (148) procent.

## 2.12 Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapport över finansiell ställning/balansräkning. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i rapport över totalresultat/resultaträkning.

## 2.13 Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod. Driftsöverskottet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under året, samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

## 2.14 Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Enligt IFRS 9 redovisas derivatinstrument till verkligt värde även i den legala enheten. Någon säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar redovisas löpande i resultaträkningen. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper är följande:

### 2.14.1 Förvaltningsfastigheter

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Vid reparationer och ombyggnader 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 tomrättsavtal och kostnaden för övriga leasingavtal redovisas inom rörelseresultatet. Eventuell nyttjanderättstillgång och leasingskuld redovisas således inte i balansräkningen. Moderbolaget är leasegivare avseende hyreskontrakt, se not 2.3, och leasetagare avseende tomträttsavgälder, se not 9. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där moderbolaget är leasetagare, och avser främst kontorsinventarier.

## Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

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

### Ränterisk

Heba har en förhållandevis låg belåningsgrad, var per årsskiftet 40,8%. 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 200,0 mkr bundits på 2 år och 2 370,0 mkr på 3 år och längre. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 1,15 (1,34) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,4 (3,3) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med 23,5 mkr för år 2021.

Av räntebärande skulder på 4 915,0 (3 359,0) mkr löper 1 615,0 (870,0) mkr samt checkräkningskredit på 0 (0) mkr med rörlig ränta.

Heba har upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 mkr. Per årsskiftet hade Heba utestående certifikat om 1 600 (675) mkr. Heba har outnyttjade kreditlöften, som vid var tillfälle täcker utestående certifikat. Outnyttjade kreditlöften uppgår per årsskiftet till 1 840,0 (1 080,0) mkr, varav 140,0 (80,0) mkr utgör outnyttjad del av checkkredit och byggnads-kreditiv.

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

#### Räntebindningsstruktur 2020-12-31

Löptid	Volym, mkr	Snittränta, %	Andel, %
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
6-7 år	400,0	1,13	8
8-10 år	1 130,0	0,93	23
<b>Summa</b>	<b>4 915,0</b>	<b>1,15</b>	<b>100</b>

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.

### Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 1 650 (1 250) mkr av låneportföljen bundits via räntederivat enligt följande:

Förfalldag	Nominellt belopp mkr	Orealiserad värdeförändring derivat 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
	<b>1 650,0</b>	<b>-54,8</b>

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 2020 till 4 915,0 (3 359,0) mkr, varav 0 (0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (80,0) 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
2 år	674,0	334,0
3 år	1 392,0	292,0
4 år	530,0	330,0
5 år	0,0	0,0
6-7 år	400,0	200,0
8-10 år	1 138,0	1 138,0
<b>Summa</b>	<b>7 155,0</b>	<b>4 915</b>

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde. För långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärdet till 60,4 (20,1) mkr.

Forts. Not 3

**Likvidflöden beräknade per 2020-12-31  
(belopp i mkr)**

År	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2021	2 621,0	35,6	13,5	2 670,1
2022	334,0	27,0	13,5	374,5
2023	292,0	19,1	13,4	324,5
2024	330,0	16,9	12,6	359,5
2025		14,8	11,5	26,3
2026	200,0	14,2	10,3	224,5
2027		12,5	8,0	20,5
2028		12,5	4,9	17,4
2029		12,5	1,1	13,6
2030	1 138,0	3,4		1 141,4
<b>Summa</b>	<b>4 915,0</b>	<b>168,5</b>	<b>88,8</b>	<b>5 172,3</b>

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

**Kredit- och motpartsrisk**

Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat. Koncernen har inga större kreditförluster under Coronaåret 2020. Kreditförlusterna understiger 0,3 procent av omsättningen och är i nivå med tidigare års kreditförluster.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart. Den enskilt största hyresgästen svarar för cirka 3 procent av koncernens totala hyresintäkter.

**Nedskrivningar**

**Akkumulerade nedskrivningar har skett av hyresfordringar enligt följande (se även not 23):**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Hyresfordringar	4 573	2 279	2 535	1 838
Förväntade kreditförluster	-2 385	-1 627	-1 382	-1 279
<b>Summa hyresfordringar</b>	<b>2 188</b>	<b>652</b>	<b>1 153</b>	<b>559</b>

## Not 4 Rapportering per segment

Koncernen 2020	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka & Huddinge	Lidingö, Sollentuna & Täby	Totalt koncern
Hysesintäkter	48 109	159 477	33 496	78 452	74 226	393 760
<b>Fastighetskostnader</b>						
Driftkostnader	-12 421	-50 147	-7 886	-21 472	-17 728	-109 654
Underhållskostnader	-543	-2 318	-365	-1 176	-633	-5 035
Fastighetsskatt	-1 141	-2 249	-267	-1 113	-754	-5 524
<b>Driftsöverskott</b>	<b>34 004</b>	<b>104 763</b>	<b>24 978</b>	<b>54 691</b>	<b>55 111</b>	<b>273 547</b>
<b>Värdetförändring</b>						
Fastighet, orealiserad	105 147	199 182	13 189	136 224	290 008	743 750
<b>Resultat</b>	<b>139 151</b>	<b>303 945</b>	<b>38 167</b>	<b>190 915</b>	<b>345 119</b>	<b>1 017 297</b>
<b>Tillgångar</b>						
Förvaltningsfastigheter	1 606 032	4 448 313	778 848	2 034 291	3 178 752	12 046 236
Nyttjanderättstillgång tomträtt	25 624	89 771	39 534		11 938	166 867
Finansiella anläggningstillgångar		308 672			26 260	334 932
Övriga anläggningstillgångar <sup>1)</sup>	905	3 557	617	1 870	1 656	8 605
Övriga kortfristiga fordringar <sup>1)</sup>	12 862	50 552	8 767	26 584	23 540	122 305
Ofördelade tillgångar						97 093
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 645 423</b>	<b>4 900 865</b>	<b>827 766</b>	<b>2 062 745</b>	<b>3 242 146</b>	<b>12 776 038</b>
<b>Kortfristiga ej räntebärande skulder</b>						
Fördelade skulder <sup>1)</sup>	10 770	42 329	7 341	22 260	19 712	102 412
<b>Summa kortfristiga ej räntebärande skulder</b>	<b>10 770</b>	<b>42 329</b>	<b>7 341</b>	<b>22 260</b>	<b>19 712</b>	<b>102 412</b>
<b>Investeringar</b>	<b>30 870</b>	<b>93 854</b>	<b>4 853</b>	<b>93 657</b>	<b>946 668</b>	<b>1 169 902</b>
<b>Koncernen 2019</b>	<b>Innerstaden</b>	<b>Söderort</b>	<b>Västerort</b>	<b>Södertörn</b>	<b>Norrort</b>	<b>Totalt koncern</b>
Hysesintäkter	45 374	163 596	35 573	74 724	69 101	388 368
<b>Fastighetskostnader</b>						
Driftkostnader	-11 584	-57 800	-9 202	-21 351	-16 568	-116 505
Underhållskostnader	-959	-2 486	-361	-425	-812	-5 043
Fastighetsskatt	-1 131	-2 470	-333	-1 100	-705	-5 739
<b>Driftsöverskott</b>	<b>31 700</b>	<b>100 840</b>	<b>25 677</b>	<b>51 848</b>	<b>51 016</b>	<b>261 081</b>
<b>Värdetförändring</b>						
Resultat fastighetsförsäljning		2 427	816			3 243
Fastighet, orealiserad	46 830	222 874	46 517	178 982	125 517	620 720
<b>Resultat</b>	<b>78 530</b>	<b>326 141</b>	<b>73 010</b>	<b>230 830</b>	<b>176 533</b>	<b>885 044</b>
<b>Tillgångar</b>						
Förvaltningsfastigheter	1 141 400	4 485 300	761 000	1 805 000	1 942 600	10 135 300
Nyttjanderättstillgång tomträtt	43 867	74 336	39 530			157 733
Finansiella anläggningstillgångar				4 914	29 528	34 442
Övriga anläggningstillgångar <sup>1)</sup>	971	3 921	669	1 756	1 832	9 149
Övriga kortfristiga fordringar <sup>1)</sup>	3 964	16 011	2 734	7 169	7 483	37 361
Ofördelade tillgångar						24 913
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 190 202</b>	<b>4 579 568</b>	<b>803 933</b>	<b>1 818 839</b>	<b>1 981 443</b>	<b>10 398 898</b>
<b>Kortfristiga ej räntebärande skulder</b>						
Fördelade skulder <sup>1)</sup>	13 015	52 565	8 974	23 538	24 566	122 658
<b>Summa kortfristiga ej räntebärande skulder</b>	<b>13 015</b>	<b>52 565</b>	<b>8 974</b>	<b>23 538</b>	<b>24 566</b>	<b>122 658</b>
<b>Investeringar</b>	<b>46 336</b>	<b>200 445</b>	<b>16 201</b>	<b>215 063</b>	<b>132 489</b>	<b>610 534</b>

<sup>1)</sup> Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskottet 273 547 (261 081) kkr och resultatet före skatt 910 193 (780 480) kkr består av central administration -33 910

(-29 246) kkr, räntekostnad leasing -4 931 (-5 532) kkr, finansnetto -47 450 (-47 610) kkr, resultat fastighetsförsäljning O (3 243) kkr och orealiserad värdetförändring 722 937 (598 544) kkr.

## Not 5 Hyresintäkter

2020-12-31 Kontraktstyp	Kontraktstyp		Andel av värdet
	Antal kontrakt	Kontraktstyp- värde	
<b>Kommersiellt, löptid</b>			
År 2021	228	3 916	1%
År 2022	13	1 511	1%
År 2023	26	3 515	
År 2024	17	6 929	1%
Övriga <sup>1)</sup>	13	56 366	15%
<b>Summa lokaler</b>	<b>297</b>	<b>72 237</b>	<b>18%</b>
Vakanta lokaler	40	1 276	
Interna kontrakt	16	3 207	1%
Ombyggnadsprojekt	12		
Bostäder	3 372	339 964	78%
Garage och p-platser	1 148	11 037	3%
<b>Summa</b>	<b>4 885</b>	<b>427 721</b>	<b>100%</b>

<sup>1)</sup> Övervägande del avser kontraktstyp för 15-årigt hyresavtal (tom 2029-11-30) med hyresgäst Attendo Sverige AB avseende äldreboende i Täby, 15-årigt hyresavtal (tom 2031-04-21) med hyresgäst Vardaga AB avseende äldreboende i Farsta, 15-årigt hyresavtal (tom 2030-12-31) med hyresgäst Vardaga Silverhemmet AB avseende äldreboende i Täby, 15-årigt hyresavtal (tom 2031-11-30) med hyresgäst Frösunda Omsorg AB avseende äldreboende i Sollentuna samt 20-årigt hyresavtal (tom 2037-02-28) med hyresgäst Stockholms Kommun avseende LSS-boende i Stockholm.

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

## Not 6 Hyresintäkter per kontraktstyp

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Bostäder	312 043	309 713	188 110	197 316
Lokaler, övriga	23 859	21 874	17 277	17 118
Lokaler, samhällsfastigheter	49 705	48 967		
Garage och p-platser	10 833	10 098	6 563	7 047
Koncerninterna tjänster			15 587	14 361
Outhyr, interna kontrakt med mera	-2 680	-2 284	-4 824	-3 200
<b>Summa</b>	<b>393 760</b>	<b>388 368</b>	<b>222 713</b>	<b>232 642</b>

## Not 7 Driftkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Värmekostnader	19 284	23 106	11 387	14 982
Fastighetsskötsel	53 174	59 076	34 665	41 319
Fastighetsadministration	28 221	25 938	24 533	23 196
Övriga driftkostnader	8 975	8 385	5 622	5 781
<b>Summa</b>	<b>109 654</b>	<b>116 505</b>	<b>76 207</b>	<b>85 278</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

Antal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Medeltal anställda	44	41	44	41
Varav kvinnor	18	14	18	14

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Löner och ersättningar	31 483	26 992	31 483	26 992
Sociala kostnader	16 642	14 661	16 642	14 661
(varav pensionskostnader)	(6 359)	(5 840)	(6 359)	(5 840)

Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för vd uppgår till 2 188 (1 686) kkr. Se även not 2.11 angående redovisning av ITP-plan hos Alecta. Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 922 (924) kkr vd samt 2 032 (1 471) kkr övriga ledande befattningshavare.

Styrelsen i Heba består av 6 (6) ledamöter och 0 (0) suppleant. Övriga ledande befattningshavare var under året totalt 7 (6), varav två personer varit anställda från och med augusti.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Styrelseordförande	375	375	375	375
Styrelseledamöter	900	900	900	900
Vd	3 578	3 322	3 578	3 322
Övriga ledande befattningshavare, 6 (5) st	6 362	4 747	6 362	4 747
Övriga anställda, 37 (35) st	20 268	17 648	20 268	17 648
<b>Summa</b>	<b>31 483</b>	<b>26 992</b>	<b>31 483</b>	<b>26 992</b>

### Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 1 275 (1 275) kkr varav 375 (375) kkr till styrelsens ordförande Lennart Karlsson och med 180 (180) kkr vardera till styrelseledamöterna Rolf H Andersson, Tobias Emanuelsson, Lena Hedlund, Christina Holmbergh och Johan Vogel. Någon rörlig ersättning eller andra förmåner förekommer ej för styrelsen.

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

### Verkställande direktör

Till vd Patrik Emanuelsson har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 3 574 kkr. Någon rörlig ersättning har ej utgått till vd. Till tidigare vd Lennart Karlsson har utgått direkt pension med 0 (2 028) kkr. Beskattningsbara förmåner utöver lön till vd har utgått totalt med totalt 149 (140) kkr. För vd utgår pensionspremie och sjukförsäkring om 27 procent av den fasta månadslönen. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2020 uppgick totalt för vd till 922 (924) kkr. Tidigare vd har erhållit direkt pension från bolaget från och med januari 2018 till och med december 2019. Pensionen utgick med 65 procent av den fasta lönen.



Forts. Not 8

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

#### Övriga ledande befattningshavare

Till andra ledande befattningshavare, sex personer, har utgått beskattningsbara förmåner utöver lön med totalt 415 (205) kkr. Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2020 uppgick till 1 808 (1 294) kkr. Den premiebestämda pensionskostnaden 2020 uppgick till 224 (178) kkr.

#### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Koncern och moderbolag	2020	2019
Andel kvinnor		
Styrelse	33%	33%
Ledande befattningshavare	57%	50%

#### Sjukfrånvaro

Koncern och moderbolag	2020	2019
Total sjukfrånvaro	5%	5%
- sjukfrånvaro för kvinnor	9%	13%
- sjukfrånvaro för män	2%	2%
- anställda -29 år	27%	8%
- anställda 30-49 år	5%	6%
- anställda 50 år-	2%	5%

## Not 9 Nyttjanderättstillgångar och leasingkulld

	Koncernen	
	2020	2019
Ingående värde 1 januari 2020	157 733	206 441
Årets aktiveringar	9 134	15
Avgår sålda fastigheter	-	-48 723
<b>Summa</b>	<b>166 867</b>	<b>157 733</b>

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

#### Förfallostruktur leasingkulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förfallotidpunkt 1 år	77			
Förfallotidpunkt 2-5 år	3 170	1 760	2 445	1 232
Förfallotidpunkt efter 5 år	1 759	2 971	298	1 510
Sålda fastigheter		801		801
<b>Summa</b>	<b>5 006</b>	<b>5 532</b>	<b>2 743</b>	<b>3 543</b>

## 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	
	2020	2019	2020	2019
Revisionsuppdraget	842	751	842	751
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget				
Skatterådgivning	124		124	
Övriga tjänster	85		85	
<b>Summa</b>	<b>1 051</b>	<b>751</b>	<b>1 051</b>	<b>751</b>

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

## Not 11 Resultat fastighetsförsäljning

	Moderbolaget	
	2020	2019
Förlust vid avyttring av fastigheter	-	-47 059
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-47 059</b>

## Not 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Utdelning på aktier i dotterföretag				617 380
Utdelning allframtidsbrandförsäkring	1 541	1 358	1 541	1 358
Ränteintäkter	107	27	37	10
Ränteintäkter, intresseföretag	2 695			
Ränteintäkter, koncernföretag			29 813	21 703
<b>Summa</b>	<b>4 343</b>	<b>1 385</b>	<b>31 391</b>	<b>640 451</b>

## Not 13 Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader, kreditinstitut	54 197	50 323	35 805	37 094
Aktiverade räntekostnader	-2 430	-1 438	-2 430	-1 438
Räntekostnader, dotterbolag			6 324	7 189
Övriga räntekostnader	26	110	10	103
<b>Summa</b>	<b>51 793</b>	<b>48 995</b>	<b>39 709</b>	<b>42 948</b>

## Not 14 Värdeförändringar

### Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen totalt under året uppgick till 743 750 (620 720) kkr, motsvarande 7,3 (6,4) procent. Årets värdeökning på 7,3 procent beror främst på en fortsatt stark efterfrågan och ett lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter. Samtliga förvaltningsfastigheter och pågående fastighetsprojekt har externvärderats av Savills Sweden AB per årsbokslutet. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknads-situation. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto

beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn taget till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven för hyresfastigheter sträcker sig från 1,6 procent i Stockholms innerstad till 3,8 procent i Södertörn. För mer information se även sid 55-56 samt not 18.

### Räntederivat

Värdeförändring räntederivat uppgick till -20 813 (-22 176) kkr. Skulden har minskat jämfört med årsskiftet 2019/2020 till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

## Not 15 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2020	2019
Överavskrivning på inventarier	-161	-504
Koncernbidrag	-	36 414
<b>Summa</b>	<b>-161</b>	<b>35 910</b>

## Not 16 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Aktuell skatt</b>				
Årets skattekostnad	-93	-1 376		-1 136
Skatt hänförlig till tidigare år	208		208	
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Obeskattade reserver i koncernföretag	409	-570		
Finansiella instrument	4 287	4 569	4 287	4 569
Underskottsavdrag	3 148	887	-1 072	-3 692
Justering uppskjuten skatt vid försäljning		-24 501		
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-199 991	-35 377	-14 159	-7 029
<b>Summa</b>	<b>-192 032</b>	<b>-56 368</b>	<b>-10 735</b>	<b>-7 288</b>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>910 193</b>	<b>780 480</b>	<b>51 006</b>	<b>647 602</b>
Skatt enligt gällande skattesats, (21,4/22%) <sup>1)</sup>	-194 781	-167 023	-10 915	-138 587
Skatt hänförlig till tidigare år	208		208	
Omräkning uppskjuten skatt (20,6%) <sup>1)</sup>	7 232	6 236	408	5 180
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning	-4 578	-3 261	-46	-1 136
Skattefri anteciperad utdelning på aktier i dotterföretag				127 180
Återföring uppskjuten skatt vid försäljning		107 060		
Underskottsavdrag tidigare år	-740	568	-1 927	
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde tidigare år	624		1 555	
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	188	266	210	266
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-235	-214	-227	-191
<b>Summa</b>	<b>-192 032</b>	<b>-56 368</b>	<b>-10 735</b>	<b>-7 288</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>21,1%</b>	<b>7,2%</b>	<b>21,0%</b>	<b>1,1%</b>

<sup>1)</sup> Skattesatsen sänks i två steg till 21,4 procent år 2019 och 20,6 procent år 2021. Heba har valt att beräkna den uppskjutna skatteskulden på den lägre skattesatsen.

## Not 17 Balanserade utgifter dataprogram

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	6 049	5 794	6 049	5 794
Investeringar	132	255	132	255
Utgående anskaffningsvärde	6 181	6 049	6 181	6 049
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 762	-3 157	-3 762	-3 157
Årets avskrivningar	-617	-605	-617	-605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 379	-3 762	-4 379	-3 762
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 802</b>	<b>2 287</b>	<b>1 802</b>	<b>2 287</b>

## Not 18 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2020	2019
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
Ingående balans	10 135 300	9 655 454
Investeringar	1 167 186	605 624
Försäljningar	-	-746 500
Värdeförändring	743 750	620 722
<b>Utgående balans</b>	<b>12 046 236</b>	<b>10 135 300</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	3 056 954	2 877 478
Mark	2 053 197	1 946 997
Varav mark tomträtter	-537 286	-537 086
<b>Summa</b>	<b>4 572 865</b>	<b>4 287 389</b>

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lagertillgångar.

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

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

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 2 430 (1 438) kkr.

### Väsentliga åtaganden

Heba har tecknat avtal med Slätto 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 våningen och totalt 143 hyreslägenheter, 535 kvm lokalyta samt 50 garageplatser med en total uthyrningsbar yta om 8 527 kvm BOA/LOA. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 409 mkr.

Heba har även tecknat avtal med Vallentuna Utvecklings AB avseende förvärv av ett äldreboende och en bostadsfastigheter i Vallentuna. Affären genomförs som en 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 och 15 garageplatser. Total uthyrningsbar yta om 7 636 kvm BOA/LOA- Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 403 mkr.

### Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter har externvärderats av Savills Sweden AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

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

Värderingen har som huvudmetod utförts genom så kallad kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en femårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Följande antaganden och bedömningar har använts;

- Inflationstakten har för 2021 bedömts till 1 procent och under den resterande kalkylperioden antagits till 2 procent per år.
- Hyresutvecklingen för bostäder har för 2021 bedömts till 0,75 procent för att åren därefter i huvudsak antas följa inflationen. Undantag har gjorts för objekt som är att betrakta som nyproduktion och pågående eller nyligen avslutade ROT-projekt där ny förhandlingsöverenskommelse träffats. För dessa har antagits en hyresutveckling i enlighet med för respektive fastighet fastställda hyror vid förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyrorna har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra.
- Långsiktig ekonomisk vakansgrad har i snitt bedömts till 0,7 procent och varierar inom beståndet mellan 0,1 och 2,5 procent.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 3,3 till 5,9 procent med ett snitt på 4,9 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 1,6 till 3,8 procent med ett snitt på 2,9 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	Direkt-avkastning (%)	Värdeökning (%)	Area (kvm)	Bokfört värde (kr/kvm)
Innerstaden	1,6-3,7	7,2	26 694	60 200
Söderort	1,8-3,7	4,8	104 918	42 400
Västerort	2,8-3,6	1,7	18 196	42 800
Södertörn	2,8-3,8	7,5	48 856	41 600
Norrort	1,7-3,7	14,9	55 175	57 600
<b>Summa</b>	<b>1,6-3,8</b>	<b>7,3</b>	<b>253 839</b>	<b>41 400</b>

Forts. Not 18

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

Parameter	Förändring	Värdeförändring (mkr)
Inflation	+/- 1 %-enhet	+601/-576
Kalkylränta	+/- 0,5 %-enhet	-281/+290
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %-enhet	-1 770/+2 518
Hysesvärde	+/- 2 %	+307/-307
Drifts- och underhållskostnader	+/- 10 %	-368/+368

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

Kategori	Direkt-avkastning (%)	Kalkyl-ränta (%)	Långsiktig vakans (%)	Drift och underhåll (kr/kvm)
Bostadsfastigheter	1,6-3,8	3,3-5,9	0,1-1,4	330-515
Samhällsfastigheter	3,6-3,7	5,3-5,7	1,2-2,5	102-255

	Moderbolaget	
	2020	2019
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 266 582	2 287 390
Investeringar	150 339	152 153
Försäljningar	-	-172 961
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>2 266 582</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-188 581	-192 215
Försäljningar	-	26 119
Årets avskrivningar	-22 826	-22 485
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-211 407</b>	<b>-188 581</b>
<b>Summa byggnad</b>	<b>2 205 513</b>	<b>2 078 000</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	68 246	68 246
Försäljningar	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>68 246</b>	<b>68 246</b>
<b>Utgående planenligt värde</b>	<b>2 273 759</b>	<b>2 146 246</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	1 813 603	1 810 046
Mark	1 415 744	1 415 744
Varav mark tomträtter	-308 033	-308 033
<b>Summa</b>	<b>2 921 314</b>	<b>2 917 757</b>

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lagertillgångar. Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 349 (595) kkr.

## Not 19 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	12 040	9 961	11 727	9 648
Investeringar	3 158	4 655	3 158	4 655
Försäljningar och utrangeringar	-1 946	-2 576	-1 946	-2 576
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 252</b>	<b>12 040</b>	<b>12 939</b>	<b>11 727</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 178	-4 618	-4 928	-4 430
Försäljningar och utrangeringar	1 264	1 683	1 264	1 683
Årets avskrivningar	-2 536	-2 243	-2 473	-2 181
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 450</b>	<b>-5 178</b>	<b>-6 137</b>	<b>-4 928</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>6 802</b>	<b>6 862</b>	<b>6 802</b>	<b>6 799</b>

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Driftkostnader	2 312	1 811	2 309	1 749
Central administration	164	432	164	432
<b>Summa</b>	<b>2 476</b>	<b>2 243</b>	<b>2 473</b>	<b>2 181</b>

## Not 20 Andelar i intresseföretag

Företag, org.nr och säte	Ägarandel %	Redovisat värde 2020
ÅSF 2 AB 556952-8382, Stockholm	50,0	300
VBT Utvecklings AB 559273-5160, Stockholm	50,0	12
Åke Sundvall i Rosendal 1 AB 559257-1607, Stockholm	50,0	13
Big Valley AB 559274-0244, Stockholm	50,0	13
		<b>338</b>

	2020
Redovisat värde vid året början	-
Investering	338
Avyttring	-
Utdelning	-
Resultatandel	-
<b>Värde vid årets utgång</b>	<b>338</b>

## Not 21 Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos intresseföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
JV-projekt Bredäng, Panorama	103 994			
JV-projekt Vårbergstoppen	89 774			
JV-projekt Rosendal, Uppsala	22 185			
<b>Summa</b>	<b>215 953</b>			

Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Andra långfristiga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förfallotidpunkt 1-5 år	4 095	33 623		0
Förfallotidpunkt > 5 år	114 344	819		0
<b>Summa</b>	<b>118 439</b>	<b>34 442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avser långfristiga fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde. 114,3 mkr av ovan avser fordran Sköndal Framtidsutveckling AB avseende bostadsprojektet Stora Sköndal.

## Not 22 Aktier i dotterföretag

### Specifikation av moderföretagets innehav av aktier i dotterföretag

Direktägda dotterföretag	Org nr/Säte/Verksamhet	Antal	Andel (%)	Bokfört värde	Eget kapital
Heba Förvaltnings AB	556601-0657, Stockholm (holdingbolag)	1 000	100	270	57
Heba Stockholm AB	556793-0374, Stockholm (holdingbolag)	1 000	100	7 090	59
Heba Hyresrätten AB	556861-6121, Stockholm (holdingbolag)	500	100	4 700	55
Heba Bostads AB	559067-9543, Stockholm (holdingbolag)	500	100	50	58
Heba Hyreshus AB	559099-4207, Stockholm (holdingbolag)	500	100	3 312	58
Heba Hyresfastigheter AB	559152-9358, Stockholm (holdingbolag)	500	100	2 210	58
Heba Bostadsfastigheter AB	559183-3727, Stockholm (holdingbolag)	500	100	50	1 565
Heba Hyreslägenheter AB	559183-3610, Stockholm (holdingbolag)	500	100	835	57
Heba Fastighetsutveckling AB	559239-0115, Stockholm	500	100	25	47
Heba Fastighetsutveckling Söderort AB	559272-3570 Stockholm	500	100	150	30
<b>Summa</b>				<b>18 692</b>	
Dotterföretag underkoncerner	Org nr/Säte/Verksamhet	Antal	Andel (%)	Bokfört värde	Eget kapital
Heba Hägernäs Strand AB	556694-1786, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	7 221	12 358
Heba Liljeholmsplan AB	556675-5509, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	586	27 184
Heba Huddinge AB	556988-2508, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	50	52 695
Heba Hökarängen AB	556699-8968, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	96 625	70 285
Heba Råcksta AB	556847-7730, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	25 803	7 647
Heba Farsta AB	556866-2794, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	129 097	13 227
Heba Enhagen AB	556896-7466, Stockholm (fastighetsförvaltande)	50 000	100	43 289	353
Heba Viby AB	556987-6260, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	64 232	9 415
Heba Flemingsberg AB	556950-2163, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	58 660	25 440
Heba Tullinge AB	559075-2753, Stockholm (fastighetsförvaltande)	50 000	100	18 999	10 869
Heba Årstaberget	556829-1016, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	3 798	1 530
Heba Tibble AB	556877-6024, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	104 556	9 369
Heba Salem AB	556957-5763, Stockholm (fastighetsförvaltande)	4 000	100	96 009	4 671
Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB	559159-9898, Stockholm (fastighetsförvaltande)	50 000	100	6 729	1 769
Heba Norr 1 AB	559090-6607, Stockholm (holdingbolag)	50 000	100	1 470	60
Heba Norrtälje AB	559041-8504, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	49 010	57
HEBA Silverdal AB	559160-5943, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	15 950	53
HEBA Norr 2 AB	559142-6407, Stockholm	1 000	100	279	105
HEBA Täby Park AB (fastighetsförvaltande)	559107-8372, Stockholm	500	100	59 097	1 903
HEBA Österåker/Heba Norr 2 AB	556951-8003, Stockholm	50 000	100	5 602	42
<b>Summa</b>				<b>787 062</b>	

## Not 23 Långfristiga fordringar och skulder hos koncernföretag

	Moderbolaget		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fordringar vid årets början	1 727 929	1 426 107	291 609	173 917
Amortering	-530 543	-90 851	-120 780	-944
Ny utlåning	1 388 715	392 673	181 196	118 636
<b>Summa</b>	<b>2 586 101</b>	<b>1 727 929</b>	<b>352 025</b>	<b>291 609</b>
Skulder vid årets början				
Amortering				
Ny inlåning				
<b>Summa</b>				

Forts. Not 23

## Specifikation fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2020	2019
Heba Bostads AB	23 093	22 692
Heba Bostadsfastigheter AB	0	0
Heba Enhagen AB	0	4 800
Heba Fastighetsutveckling AB	216 248	0
Heba Fastighetsutveckling i Söderort AB	114 476	0
Heba Flemingsberg	322 658	352 835
Heba Förvaltnings AB	9 104	8 981
Heba Huddinge AB	34	174 016
Heba Hyresfastigheter AB	122 314	95 208
Heba Hyreshus AB	167 970	137 614
Heba Hyreslägenheter AB	103 977	970
Heba Hyresrätten AB	178 266	175 864
Heba Hägernäs Strand AB	0	1 230
Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB	23 047	110 231
Heba Norr 1 AB	47 403	46 764
Heba Norr 2 AB	3 637	0
Heba Norrtälje AB	172 372	33 940
Heba Råcksta AB	0	57 522
Heba Silverdal AB	161 377	0
Heba Stockholm AB	278 268	274 520
Heba Tibble AB	0	4 300
Heba Tullinge AB	50 509	213 976
Heba Täby Park AB	363 856	0
Heba Viby AB	4 585	12 103
Heba Årstaberget AB	0	363
Heba Österåker AB	178 206	0
	<b>2 586 101</b>	<b>1 727 929</b>

## Specifikation fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2020	2019
HEBA Bostads AB	0	-340
HEBA Bostadsfastigheter AB	157	-604
HEBA Enhagen AB	18 885	17 068
HEBA Farsta AB	39 422	29 447
HEBA Fastighetsutveckling i Söderort AB	125	0
HEBA Flemingsberg AB	0	10 904
HEBA Förvaltnings AB	50	0
HEBA Huddinge AB	145 414	0
HEBA Hyresfastigheter AB	440	0
HEBA Hyreshus AB	2 180	389
HEBA Hyreslägenheter AB	785	966
HEBA Hyresrätten AB	2 250	0
HEBA Hägernäs Strand AB	21 459	19 607
HEBA Hökarängen AB	0	56 817
HEBA Liljeholmsplan AB	77 326	74 514
HEBA Råcksta AB	13 703	65 013
HEBA Salem AB	8 498	2 024
HEBA Silverdal AB	2 109	0
HEBA Stockholm AB	3 390	0
HEBA Tibble AB	12 867	11 805
HEBA Viby AB	2 431	3 999
HEBA Årstaberget AB	534	0
	<b>352 025</b>	<b>291 609</b>

Fordringar och skulder hos koncernföretag löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Med marknadsmässiga villkor har Heba antagit den ränta (snitt) mot koncernbolagen som moderbolaget lånar från extern part.

## Not 24 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Hyresfordringar</b>	<b>4 573</b>	<b>2 279</b>	<b>2 535</b>	<b>1 838</b>
Reserv vid årets början	1 627	1 773	1 279	1 278
Årets reserveringar	932	255	197	169
Återförda reserveringar	-158	-71	-78	120
Konstaterade förluster	-17	-329	-17	-288
<b>Reserv vid årets slut</b>	<b>2 385</b>	<b>1 627</b>	<b>1 382</b>	<b>1 279</b>
<b>Summa</b>	<b>2 188</b>	<b>652</b>	<b>1 153</b>	<b>559</b>

## Förfallostruktur hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förfallet belopp	3 520	1 837	1 797	1 538
Varav förfallna 0-90 dgr	512	130	183	99
Varav förfallna 90-180 dgr	582	145	57	147
Varav förfallna 180 dgr	2 426	1 562	1 557	1 292
Reserv för förväntade kreditförluster	2 385	1 627	1 382	1 279
<b>Summa</b>	<b>1 135</b>	<b>210</b>	<b>415</b>	<b>259</b>

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

## Not 25 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Skattefordringar	3 673	4 323	1 575	797
Övriga fordringar	671	527	646	891
Fordran på säljaren vid förvärv	103 065	20 933	52	20 933
<b>Summa</b>	<b>107 409</b>	<b>25 783</b>	<b>2 274</b>	<b>22 621</b>

## Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna intäkter	2 920	3 543	78	320
Förutbetalda räntekostnader	6 527	3 681	5 328	3 224
Förutbetalda leasingavgifter	763	1 183	197	686
Förutbetalda övriga kostnader	3 703	2 519	3 018	1 892
<b>Summa</b>	<b>13 913</b>	<b>10 926</b>	<b>8 621</b>	<b>6 122</b>

## Not 27 Likvida medel

Likvida medel uppgår till 97 093 (24 913) kkr i koncernen och 89 511 (23 282) kkr i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen. Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

## Not 28 Eget kapital

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

Resultat per aktie uppgick till 8,70 (8,77) kr för koncernen och 0,49 (7,76) kr för moderbolaget.

Styrelsen och vd har föreslagit att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel om 1 177 194 mkr disponeras på följande sätt:  
Till aktieägarna utdelas 1,30 kr per aktie, totalt 107 328 mkr.  
I ny räkning överföres 1 069 866 mkr.

## Not 29 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2020	2019
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	1 563	1 403
	<b>1 563</b>	<b>1 403</b>

## Not 30 Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år (varav checkräkningskredit)	2 262 000 (0)	1 612 000 (0)	2 190 625 (0)	1 298 500 (0)
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	102 410	122 658	57 112	54 114
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt 1-5 år	956 00	1 547 000	425 500	789 625
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år	1 338 000	200 000	549 750	69 750
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år	0	0	0	0
<b>Summa exkl uppskjuten skatteskuld, leasingavtal och räntederivat</b>	<b>5 017 410</b>	<b>3 481 658</b>	<b>3 222 987</b>	<b>2 211 989</b>

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

## Not 31 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående värde	3 359 000	3 538 410	2 157 875	2 512 285
Förändring långfristiga fastighetslån	547 000	-354 000	115 875	-397 750
Förändring kortfristiga fastighetslån	84 000	-100 410	-32 875	-231 660
Förändring företagscertifikat	925 000	275 000	925 000	275 000
Förändring checkräkningskredit	0	0	0	0
<b>Utgående värde</b>	<b>4 915 000</b>	<b>3 359 000</b>	<b>3 165 875</b>	<b>2 157 875</b>

Limit checkräkningskredit uppgår till 140 000 (80 000) kkr. Beträffande räntebärande skulder se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

## Not 32 Övrig skuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Personalens källskatt och sociala avgifter	2 046	1 971	2 046	1 971
Moms	2 192	2 342	2 030	1 950
Övriga poster	440	447	128	1 374
<b>Summa</b>	<b>4 678</b>	<b>4 761</b>	<b>4 204</b>	<b>5 295</b>

## Not 33 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Skatt avseende:</b>				
<b>Obeskattade reserver i koncernföretag</b>				
Ingående balans	755	185		
Förändring rapport över totalresultat	-409	570		
<b>Utgående balans</b>	<b>346</b>	<b>755</b>		
<b>Finansiella instrument</b>				
Ingående balans	-6 994	-2 425	-6 994	-2 425
Förändring rapport över totalresultat	-4 287	-4 569	-4 287	-4 569
<b>Utgående balans</b>	<b>-11 281</b>	<b>-6 994</b>	<b>-11 281</b>	<b>-6 994</b>
<b>Underskottsavdrag</b>				
Ingående balans	-37 666	-36 779	-24 032	-27 723
Förändring rapport över totalresultat	-3 148	-887	-927	3 692
<b>Utgående balans</b>	<b>-40 814</b>	<b>-37 666</b>	<b>-24 958</b>	<b>-24 031</b>
<b>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde</b>				
Ingående balans	1 397 289	1 332 961	158 985	151 956
Förändring rapport över totalresultat	199 993	35 377	16 158	7 029
Förändring skattesats tillgångsförvärv (20,6%)				
Förvärv via bolag		28 951		
<b>Utgående balans</b>	<b>1 597 282</b>	<b>1 397 289</b>	<b>175 143</b>	<b>158 985</b>
<b>Avgår tillgångsförvärv bolag</b>				
Ingående balans	-133 662	-104 711		
Omräkning skattesats (20,6%)				
Årets förvärv		-28 951		
<b>Utgående balans</b>	<b>-133 662</b>	<b>-133 662</b>		
<b>Summa utgående balans</b>	<b>1 411 871</b>	<b>1 219 722</b>	<b>138 904</b>	<b>127 960</b>

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

## Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna lönerelaterade kostnader	6 345	4 826	6 344	4 826
Upplupna räntor	3 205	3 105	2 404	2 298
Vilande stämpelskatt	11 943	11 943		
Förutbetalda hyresintäkter	31 395	27 233	16 907	16 297
Nyproduktion och ROT		24 272		
Upplupna driftkostnader, el, värme, VA	5 776	4 035	2 729	1 327
Övriga interimsskulder	2 626	1 698	3 957	3 205
<b>Summa</b>	<b>61 290</b>	<b>77 112</b>	<b>32 341</b>	<b>27 953</b>

## Not 35 Ställda säkerheter för räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsinteckningar	4 211 122	3 011 746	2 395 897	1 801 421
<b>Summa</b>	<b>4 211 122</b>	<b>3 011 746</b>	<b>2 395 897</b>	<b>1 801 421</b>
(varav inteckningar i tomträtt)	(1 481 225)	(1 068 325)	(805 425)	(439 425)



## Not 36 Finansiella instrument

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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Långfristiga fordringar</b>						
Hysesfordringar	2 188	652				
Övriga fordringar	103 065	21 151				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 913	10 926				
Likvida medel	97 093	24 913				
<b>Långfristiga skulder</b>					-2 347 485	-1 631 715
Derivatinstrument			-54 762	-33 949		
Leverantörsskulder					-36 444	-39 566
Övriga skulder					-2 628 355	-1 747 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					-62 752	-77 112
<b>Summa</b>	<b>216 259</b>	<b>57 642</b>	<b>-54 762</b>	<b>-33 949</b>	<b>-5 075 036</b>	<b>-3 496 233</b>

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

Derivatinstrument i form av ränteswappar används för att omvandla rörlig ränta på underliggande lån mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar redovisas löpande i rapport över totalresultat. För kort- och långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärde till 60,4 mkr (6,9 mkr + 53,5 mkr).

## Not 37 Tilläggsupplysningar till kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Avskrivningar	3 095	2 850		
Vinst vid försäljning av bilar	-735	-386	-735	-386
Mäklararvode, fastighetsförsäljning		-5 257		
Övriga, ej kassaflödespåverkande poster	228	-15	358	-1
<b>Summa</b>	<b>2 588</b>	<b>-2 808</b>	<b>-377</b>	<b>-387</b>

## Not 38 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman lämnar styrelsen nedanstående förslag till vinstdisposition. Läs mer om styrelsens yttrande nedan.

### Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	1 136 922 602
Årets vinst	Kronor	40 271 304
	<b>Kronor</b>	<b>1 177 193 906</b>

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

Till aktieägarna utdelas 1,30 kr per aktie	Kronor	107 328 000
I ny räkning överföres	Kronor	1 069 865 906
	<b>Kronor</b>	<b>1 177 193 906</b>

## Not 39 Händelser efter balansdagen

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 bestå av icke säkerställda lån.

I februari har Heba under sitt MTN-program emitterat sina första gröna obligationer om totalt 1,3 mdkr med löptider på 3 och 5 år.

# Förslag till vinstdisposition

## Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	1 136 922 602
Årets vinst	Kronor	40 271 304
	<b>Kronor</b>	<b>1 177 193 906</b>

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

Till aktieägarna utdelas 1,30 kr per aktie	Kronor	107 328 000
I ny räkning överföres	Kronor	1 069 865 906
	<b>Kronor</b>	<b>1 177 196 906</b>

## Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen uppgår till 107,3 mkr och utgör 72,9 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelning ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

Koncernen och moderbolaget har god tillgång till likviditetsreserver och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 47,5 procent och moderbolagets soliditet till 22,8 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.

# 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 företagens ställning och resultat, samt att

koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagens 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 109, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 23 mars 2021

Lennart Karlsson  
*Styrelseordförande*

Rolf H Andersson  
*Styrelseledamot*

Tobias Emanuelsson  
*Styrelseledamot*

Lena Hedlund  
*Styrelseledamot*

Christina Holmbergh  
*Styrelseledamot*

Johan Vogel  
*Styrelseledamot*

Patrik Emanuelsson  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 mars 2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*

# 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 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 63–65. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 63–97 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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 63–65. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### 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.

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.

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

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
<p>Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2020 till 12 046,2 Mkr och värdeförändringen till 744 mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2020 har hela fastighetsbeståndet värderats av extern värderare. 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.</p>	<p>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.</p>

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–68, 101–116. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Även ersättningsrapporten för 2020 utgör annan information.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

## 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 direktörens förvaltning av Heba Fastighets AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 63–65 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Ernst & Young AB utsågs till Heba Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 5 maj 2020 och har varit bolagets revisor sedan 5 maj 2011.

Stockholm den 24 mars 2021  
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# Fem år i sammandrag

Belopp i mkr	2020	2019	2018	2017	2016
<b>RESULTATRÄKNINGAR</b>					
Hysesintäkter	394	388	380	335	295
Drifts- och underhållskostnader	-114	-122	-119	-109	-104
Fastighetsskatt	-6	-5	-5	-5	-5
Tomträttsavgälder			-6	-6	-4
<b>Driftsöverskott</b>	<b>274</b>	<b>261</b>	<b>250</b>	<b>215</b>	<b>182</b>
Centrala adm.kostnader	-34	-29	-30	-28	-20
Finansiella intäkter	4	1	2	1	2
Finansiella kostnader	-52	-49	-54	-50	-43
Tomträttsavgälder	-5	-6			
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>187</b>	<b>178</b>	<b>168</b>	<b>138</b>	<b>121</b>
Resultat fastighetsförsäljning		3			1
Realiserad värdeförändring räntederivat			-46		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	744	621	557	319	322
Värdeförändring räntederivat	-21	-22	45	14	-4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>910</b>	<b>780</b>	<b>724</b>	<b>471</b>	<b>440</b>
Skatt	-192	-56	-70	-103	-67
<b>Årets resultat</b>	<b>718</b>	<b>724</b>	<b>654</b>	<b>368</b>	<b>373</b>
<b>BALANSRÄKNINGAR</b>					
<b>Tillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	12 046	10 135	9 655	8 771	7 525
Nyttjanderättstillgång tomträtt	167	158			
Övriga anläggningstillgångar	344	43	38	6	6
Omsättningstillgångar	122	38	25	21	49
Likvida medel	97	25	6	6	2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 776</b>	<b>10 399</b>	<b>9 724</b>	<b>8 804</b>	<b>7 582</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>					
Eget kapital	6 125	5 506	4 873	4 293	3 991
Leasingskuld	167	158			
Räntederivat	55	34	12	56	71
Uppskjuten skatteskuld	1 412	1 219	1 189	1 119	1 015
Räntebärande skulder	4 915	3 359	3 538	3 228	2 401
Icke räntebärande skulder	102	123	112	108	104
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 776</b>	<b>10 399</b>	<b>9 724</b>	<b>8 804</b>	<b>7 582</b>
<b>NYCKELTAL</b>					
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	241	245	250	237	221
Direktavkastning, %	2,3	2,6	2,6	2,5	2,4
Hysesintäkter per kvm, kr	1 636	1 588	1 522	1 413	1 338
Drift och underhåll per kvm, kr	499	521	475	459	472
Bokfört värde per kvm, kr	46 560	42 761	37 888	34 844	32 497
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Kassaflöde, mkr	187,7	172,7	170,1	172,6	150,9
Investeringar, mkr	1 272,9	610,5	332,1	929,5	720,7
Överskottsgrad, % <sup>1)</sup>	69,5	67,2	65,7	64,2	61,5
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	4,6	4,6	4,1	3,7	3,8
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup>1)</sup>	1,1	1,3	1,4	1,8	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	0,8	0,6	0,7	0,8	0,6
Belåningsgrad, %	40,8	33,1	36,6	36,8	31,9
Soliditet, % <sup>1)</sup>	47,9	52,9	50,1	48,8	52,6
Avkastning eget kapital, % <sup>1)</sup>	12,3	14,0	14,3	8,9	9,7
Avkastning totalt kapital, % <sup>1)</sup>	8,3	8,2	8,4	6,4	6,8
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr	8,70	8,77	7,92	4,46	4,51
Kassaflöde, kr <sup>1)</sup>	2,27	2,09	2,06	2,09	1,83
Eget kapital, kr <sup>1)</sup>	74,19	66,69	59,02	52,00	48,35
Substansvärde (NAV), kr <sup>1)</sup>	91,95	81,87	73,57	66,23	61,50
Börskurs, kr	114,50	86,20	63,75	55,38	56,88
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>1)</sup>	145,91	122,76	116,95	106,24	91,14
Antal aktier vid årets slut, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560
Genomsnittligt antal aktier, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560

<sup>1)</sup> Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)





# Hållbarhetsstyrning

## Hebas hållbarhetsorganisation

Hållbarhetsarbetet på Heba utgår från företagets hållbarhetspolicy och uppförandekod. I Hebas hållbarhetspolicy framgår det att Heba ska arbeta för ett långsiktigt hållbart samhälle och bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt med hänsyn till organisation, samhälle och miljö. Hebas uppförandekod utgör regler och riktlinjer för hur man som Heba-medarbetare förväntas agera i sin yrkesroll samt hur Hebas medarbetare ska agera mot varandra för att skapa en god arbetsmiljö.

Vd är övergripande ansvarig för hållbarhetsarbetet, hållbarhetsstrategin och att verksamheten bedrivs i enlighet med hållbarhetspolicy. Vd tillsätter ansvar och befogenheter är kommunicerade och tydliggjorda på ett sådant sätt att hållbarhetsansvaret bedrivs ansvarsfullt och effektivt. Vd driver hållbarhetsarbetet tillsammans med ledningsgruppen. Ledningsgruppen sätter mål för hållbarhetsarbetet och följer regelbundet upp resultatet av arbetet.

### Externa åtaganden:

- Heba bidrar till att realisera FN:s Globala hållbarhetsmål. Läs mer på sidan 44.
- 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 hållbarhetspolicy. Samtliga medarbetare erbjuds yrkesrelaterade utbildningar samt utbildningar i exempelvis hållbarhet och arbetsmiljö.

### Policyer och kvalitets- och miljöledningssystem:

- **Hebas hållbarhetspolicy:** I hållbarhetspolicyen innefattas kvalitetspolicy, miljöpolicy, etikpolicy, arbetsmiljöpolicy, jämställdhetspolicy samt alkohol- och drogpolicy.
- **Hebas uppförandekod:** Hebas uppförandekod (koden) gäller för alla som arbetar i 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 inte strider mot hållbarhetspolicy. 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 tas ett kvalitets- och miljöledningssystem enligt ISO 9001:2015 och 14001:2015 fram. Slutlig certifiering sker under våren 2021.

Under 2020 har inga korruptionsincidenter eller andra överträdelser mot Hebas hållbarhetspolicy, uppförandekod eller Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer rapporterats.

## Hållbarhetsmål och resultat

Hebas långsiktiga miljömål är att bli klimatneutrala 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 vilket gjorts sedan 2018.

Hållbarhet inom organisationen är minst lika viktigt gällande Hebas medarbetare. Bolaget ska kontinuerligt arbeta med att främja stressförebyggande aktiviteter och kompetensutveckling. Heba har under hösten 2020 påbörjat ett hälsoår. Under detta år erbjuds löpande aktiviteter så som motivationsföreläsningar, medicinsk yoga och löpträning. Samtliga aktiviteter på en nivå som ska passa alla. På Heba råder nolltolerans mot trakasserier eller diskriminering av alla slag, en arbetsplats som alla ska trivas på.

Heba tar ett samhällsansvar inom ramen av verksamheten.

Bolaget ska fortsätta skapa trygga utomhusmiljöer kring byggnaderna, förbättra trivselen i grovsoprum och Hebas medarbetare ska vara synliga vid fastigheterna för att öka tryggheten. Heba ska fortsätta att bygga nytt, bostäder för alla skeden i livet. Heba har sedan många år tillbaka bidragit till Stockholm Stadsmissions arbete och även till Situation Stockholm. Under 2020 förmedlades den första lägenheten via Kvinnors Nätverk, en organisation som stöttar kvinnor som blivit utsatta för hedersrelaterat våld eller våld i nära relation. Hebas mål är att kunna identifiera ytterligare organisationer eller åtgärder som bidrar till ett mer hållbart samhälle.

För att Heba ska uppnå klimatneutralitet behöver koldioxidpåverkan beaktas redan i planeringsstadiet. Vid nybyggen och renovering ska materialet som tillförs vara godkänt, hållbart och byggavfall minimeras och omhändertas. Nybyggda fastigheter ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller bedömd motsvarande nivå. Heba ska installera anläggningar för förnyelsebar energi på befintliga fastigheter, minska energianvändningen och arbeta tillsammans med leverantörer av fjärrvärme för att uppnå klimatneutralitet. Heba ska i största möjliga mån använda transporter som drivs av fossilfria bränslen.

**Hållbarhetsrisker och intressentdialog**

Heba har genomfört en omfattande riskanalys utifrån de strategiska målen och intressentbehov. Arbetet har utförts med hänsyn till för-siktighetsprincipen. 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. Heba för en löpande och öppen dialog med bolagets intressenter i den dagliga verksamheten, exempelvis genom kund- och leverantörskontakter, kundnöjdhetsundersökningar och medarbetarsamtal. Hebas fokusområden har utgångs-

punkt i organisation, samhälle och miljö, läs mer på sida 53–54. Samtliga frågor är bedömda som väsentliga ur ett hållbarhetsperspektiv för extern rapportering. Vissa hållbarhetsfrågor är inte direkt kopplade till Hebas verksamhet utan uppstår i företagets värdekedja, exempelvis hos kunder eller leverantörer. Heba anger löpande i årsredovisningen var i värdekedjan som de olika hållbarhetsfrågorna har påverkan.

Under 2020 har inga korruptionsincidenter eller andra överträdelse mot Hebas hållbarhetspolicy, uppförandekod eller Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer rapporterats.

<b>Intressentgrupp</b>	<b>Viktigaste frågor</b>
Ägare/investerare	Resultat, tillväxt, tillgång till aktier, synlighet, investeringar
Analytiker/media	Hög aktivitet, miljö
Hyresgäster	Hyra, inomhusklimat, balkong, allmänna kommunikationer, säkerhet (lägenhet & område), allmän service, källsortering, tillgänglig hyresvärd
Leverantörer/konsulter/bostadsförmedlingen	Stabilitet, betalning, tydlighet, professionalitet, samarbete, långsiktighet
Politiker och kommunala tjänstemän	Långsiktighet, god ekonomi, trovärdighet
Medarbetare	Lön, förmåner, arbetsmiljö, kultur, internt samarbete, informationspridning
Hyresgästföreningen	Hyror, tvister, ROT
Branschkollegor	Hyror, priser, standard, lobbying, informationsutbyte

# Hållbarhetsnoter

## Vår organisation

### Not M1: Personalomsättning

Personalrörelse	2020		2019		2018	
	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
<b>Nyanställningar</b>						
Under 30 år	2	50%	1	100%	1	100%
30-50 år	2	100%	4	75%	0	0%
Över 50 år	2	50%	2	100%	1	0%
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>67%</b>	<b>7</b>	<b>86%</b>	<b>2</b>	<b>50%</b>
<i>Andel av totalt antal anställda</i>	<i>14%</i>		<i>17%</i>		<i>5%</i>	
<b>Personer som slutat</b>						
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30-50 år	2	100%	4	50%	2	50%
Över 50 år	1	0%	0	0%	1	0%
<b>Totalt</b>	<b>3</b>	<b>67%</b>	<b>4</b>	<b>50%</b>	<b>3</b>	<b>33%</b>
<i>Andel av totalt antal anställda</i>	<i>7%</i>		<i>10%</i>		<i>8%</i>	

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

### Not M2: Mångfald och jämställdhet

Antal anställda fördelat per typ av anställning	2020		2019		2018	
	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
<b>Totalt antal anställda</b>	<b>45</b>	<b>40%</b>	<b>42</b>	<b>38%</b>	<b>39</b>	<b>31%</b>
Tillsvidareanställda	45	40%	41	37%	39	31%
Varav heltid	43	40%	39	36%	38	31%
Varav deltid	2	50%	2	50%	1	0%
Visstidsanställda	0	0%	1	100%	0	0

Tabellen visar sammansättning av företaget uppdelat på anställningstyp och kön.

Sammansättning av företaget	2020		2019		2018	
	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
<b>Styrelse</b>	<b>6</b>	<b>33%</b>	<b>6</b>	<b>33%</b>	<b>6</b>	<b>33%</b>
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30-50 år	2	0%	2	0%	2	0%
Över 50 år	4	50%	4	50%	4	50%
<b>Ledning</b>	<b>7</b>	<b>57%</b>	<b>6</b>	<b>50%</b>	<b>5</b>	<b>40%</b>
Under 30 år	1	100%	0	0%	0	0%
30-50 år	2	50%	2	50%	2	50%
Över 50 år	4	50%	4	50%	3	33%
<b>Övriga anställda</b>	<b>37</b>	<b>35%</b>	<b>36</b>	<b>36%</b>	<b>34</b>	<b>29%</b>
Under 30 år	3	33%	3	67%	2	50%
30-50 år	15	40%	15	40%	17	35%
Över 50 år	20	35%	18	28%	15	20%

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

### Not M3: Hälsa och säkerhet

Sjukfrånvaro	2020	2019	2018
Genomsnitt samtliga medarbetare	4,72%	5,38%	1,94%
Kvinnor	9,49%	13,49%	1,95%
Män	1,62%	1,55%	1,94%

Under året rapporterades inga fall av arbetsrelaterade sjukdomar, skador eller dödsfall.

### Not M4: Medlemskap i organisationer

Heba är medlem i Fastighetsägarna som är en branschförening för fastighetsägare.

## Vår miljö

### Not M1: Energianvändning

Heba mäter och följer upp den energi som köps in och produceras av Heba. Däremot finns i nuläget ingen heltäckande bild av hyresgästernas egen energianvändning och denna redovisas därför inte.

Energianvändning (kWh)	2020	2019	2018
El	6 234 294	6 230 313	5 381 008
Varav egenproducerad solenergi	27 020	17 663	18 407
Fjärrvärme	20 098 369	25 421 547	30 862 148
Drivmedel tjänstebilar	82 291	89 840	109 893
<b>Totalt</b>	<b>26 441 974</b>	<b>31 741 700</b>	<b>36 353 049</b>
Varav förnybar energi	90%	94%	91%

### Not M2: Utsläpp

Heba beräknar bolagets växthusgasutsläpp enligt det globala ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). I tabellen nedan finns information om beräkningarna av energianvändning och växthusgasutsläpp. Där redogörs för vilka aktiviteter som Heba

redovisar inom respektive Scope samt datakällor och antaganden som ligger till grund för redovisningen av växthusgasutsläpp. Omvandlingsfaktorerna uppdateras årligen i samband med framtagning av hållbarhetsredovisningen.

Scope	Aktivitet	Aktivitetsdata	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Tjänstesor med företagsbilar och förmånsbilar.	Beräkningarna utgår ifrån utbetald milersättning.	Växthusgasutsläpp avser körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för genomsnittlig dieselbil. Omvandlingsfaktorer från Nätverket för transporter och miljön (NTM).
Scope 2	El som köps in av Heba för användning i fastigheternas gemensamma utrymmen (fastighetsel).	Interna system och manuell avläsning.	Statistik från Hebas elleverantörer. All inköpt el 2014–2017 var förnybar.
Scope 2	Fjärrvärme som köps in av Heba för användning i både gemensamma utrymmen och hyresgästernas bostäder och lokaler.	Interna system och manuell avläsning.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme; Fortum, Norrenergi, Södertörns energi och EON.
Scope 3	Heba redovisar för närvarande inga utsläpp i Scope 3.		

Växthusgasutsläpp Scope 1 och 2 (Ton CO <sub>2</sub> )	2020	2019	2018
El (scope 2)	0	0	0
Fjärrvärme (scope 2)	895	923	1 177
Tjänstebilar (scope 1)	17	23	29
<b>Totalt</b>	<b>912</b>	<b>946</b>	<b>1 206</b>
Klimatkompensation	912	950	233

### Not M3: Miljöcertifierade fastigheter

CRE8 Miljöcertifierade fastigheter (kvm)	2020	2019	2018
Total certifierad yta, Miljöbyggnad Silver	19 473	9 658	9 658

CRE8 Miljöcertifierade fastigheter (kvm)	2020	2019	2018
Total Certifierad yta, Skanska Hållbar Hyresbostad	13 563		
Andel av total uthyrningsbar yta	13%	5%	5%

## Vår roll i samhället

### Not S1: Skapat och distribuerat ekonomiskt värde

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde, mkr	2020	2019	2018
Direkt skapat ekonomiskt värde			
Intäkter	393,8	388,4	380,5
Direkt distribuerat ekonomisk värde			
Drift	-101,1	-106,1	-95,6
Utdelning till aktieägare	-99,1	-90,8	-74,3
Bokförda skatter, fastighetsskatt och moms	-11,6	-14,2	-20,0
Löner och Sociala avgifter inkl. pension	-46,4	-41,7	-45,8
Räntor	-47,5	-47,6	-52,2
<b>Reinvestering i fastigheter</b>	<b>88,2</b>	<b>87,9</b>	<b>92,6</b>

# GRI-index

## GRI 102: GENERELLA UPPLYSNINGAR

Uppllysning	Beskrivning	Hänvisning/kommentar
<b>Organisationsprofil</b>		
102-1	Organisationens namn	69
102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	2-3, 16-21
102-3	Huvudkontorets lokalisering	69
102-4	Länder där organisationen är verksam	69
102-5	Ägarstruktur och juridisk form	58-59
102-6	Marknadsnärvaro	12-13, 69
102-7	Organisationens storlek	20-21, 24-25
102-8	Information om anställda och andra arbetare	105
102-9	Leverantörskedjan	47-48
102-10	Väsentliga förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	69-71
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	104
102-12	Externa stadgor, principer och initiativ	46-51, 103-104
102-13	Medlemskap i organisationer	105
<b>Strategi och analys</b>		
102-14	Kommentar från senior beslutsfattare	4-5
<b>Etik och integritet</b>		
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	14-15, 44-51
<b>Bolagsstyrning</b>		
102-18	Struktur för bolagsstyrning	63-65
<b>Intressentdialog</b>		
102-40	Intressentgrupper	104
102-41	Överenskommelse om kollektiva förhandlingar	45-46
102-42	Identifiering och urval av intressenter	105
102-43	Metod för samarbeten med intressenter	105
102-44	Viktiga frågor och angelägenheter som lyfts fram	105
<b>Redovisningsprofil</b>		
102-45	Enheter inkluderade i den konsoliderade finansiella redovisningen	80
102-46	Process för att fastställa redovisningens innehåll och frågornas omfattning	107
102-47	Lista på väsentliga frågor	52-54
102-48	Förändringar i tidigare rapporterad information	Inga väsentliga förändringar
102-49	Utbildningar i uppförandekod, hållbarhetspolicy och antikorrupcion	44
102-50	Redovisningsperiod	107
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	107
102-52	Redovisningscykel	107
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen	116
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	107
102-55	GRI-index	108-109
102-56	Externt bestyrkande	107

## SPECIFIKA UPPLYSNINGAR

Upplysning	Beskrivning	Hänvisning/kommentar
<b>GRI 200: Ekonomi</b>		
<b>GRI 201: Ekonomiskt resultat</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	103, 106
201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	106
<b>GRI 205: Anti-korruption</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	44, 47-48
205-1	Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	47-48
205-2	Utbildning och kommunikation av organisationens policyer och arbetssätt avseende motverkan mot korruption	44
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	47-48
<b>GRI 300: Miljö</b>		
<b>GRI 302: Energi</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	49-51, 106
302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	49
CRE1	Energiintensitet	49, 106
<b>GRI 305: Utsläpp</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	49-51, 106
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	49, 106
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	49, 106
CRE3	Intensitet av växthusgaser från byggnader	49, 106
<b>Vatten</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	49-51
CRE2	Vattenintensitet i byggnader	49
<b>Märkning av produkter och tjänster</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	49-51
CRE8	Miljöcertifierade byggnader	106
<b>GRI 400: Socialt</b>		
<b>GRI 401: Anställning</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	44-46
401-1	Nyanställningar och personalomsättning	105
<b>GRI 403: Hälsa och säkerhet</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	44-46
403-9	Arbetsrelaterade skador	105
<b>GRI 404: Träning och utbildning</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	44-46
404-3	Andel av anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	45
<b>GRI 405: Mångfald och lika möjligheter</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	44-46
405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	105

## Om redovisningen

Hebas hållbarhetsredovisning 2020 är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards, nivå Core, och omfattar hela Heba-koncernen. Hållbarhetsredovisningen utgör också Hebas lagstadgade hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen. Samtliga upplysningar utgår från GRI Standards 2016 om inte annat anges. Den senaste redovisningen publicerades i april 2020 och ambitionen är att årligen publicera en hållbarhetsredovisning.

Hållbarhetsredovisningen är inte granskad av extern part. Hebas revisorer bekräftar i separat yttrande att innehållet i hållbarhetsredovisningen är i enlighet med kraven på innehåll i en lagstadgad hållbarhetsrapport. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten finns på

sidorna 42–51 samt sida 103–108. En beskrivning av Hebas affärsmodell finns på sida 20 och information om riskhantering hittas på sida 52–54.

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.

## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Heba Fastighets AB, org.nr 556057-3981

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sida 109 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

### Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 24 mars 2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

## Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Tillträdesår	Bostäder				
			Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm
<b>Innerstaden</b>							
<b>Draken 24</b> Timmermansg. 29-31, Södermalm	1967	1967	78	14	6 274	8 319	1 326
<b>Höken 30</b> Åsögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	3	1 866	2 021	1 083
<b>Veken 8</b> Åsögatan 180, Södermalm	1960/2020	1960	17	17	1 640	2 637	1 608
<b>Bonden Mindre 8</b> Skånegatan 71, Södermalm	1940/1985	2000	20		1 340	2 109	1 574
<b>Sonfjället 1</b> Bobergsgatan 55-57, Norra Djurgårdsstaden	2016	2016	72	72	4 885	11 749	2 405
<b>Stubinen 3</b> Nybohovsbacken 34-36, Liljeholmen	2010	2010	72	72	6 064	11 928	1 967
<b>SUMMA INNERSTADEN</b>			<b>285</b>	<b>178</b>	<b>22 069</b>	<b>38 763</b>	<b>1 756</b>
<b>Söderort</b>							
<b>Bisvärmen 6</b> Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943/2013	1998	52	52	2 611	5 057	1 937
<b>Bisvärmen 7</b> Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943/2012	1998	51	51	2 443	4 717	1 931
<b>Bisvärmen 4</b> Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943/2012	1998	51	51	2 501	4 892	1 956
<b>Bisvärmen 5</b> Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943/2013	1998	49	49	2 387	4 550	1 906
<b>Pennteckningen 5</b> Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	1998	40	1	2 679	3 179	1 187
<b>Arabesken 1</b> Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	2 129	1 332
<b>Fontänen 1</b> Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944/2010	1998	37	37	1 769	3 321	1 877
<b>Fegen 1</b> Ymsenvägen 9, Årsta	1947/2017	1998	39	39	2 282	4 022	1 762
<b>Femlingen 1<sup>1)</sup></b> Ymsenvägen 13, Årsta	1947/2018	1998	34	34	2 208	3 872	1 754
<b>Mosaiken 4</b> Glasmålarvägen 1-5, Enskede	1945	1981	42	7	2 014	2 573	1 278
<b>Borrsvängen 14</b> Gubbängsvägen 107A-B, 109A-D, Gubbängen	2016	2016	57	57	4 078	8 174	2 004
<b>Borrsvängen 8</b> Gubbängsvägen 97-105, Gubbängen	1947/2020	1981	34	34	2 188	3 655	1 670
<b>Gradsågen 3</b> Dörrvägen 12-14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	968	1 188
<b>Ryggsågen 2</b> Dörrvägen 18-20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	954	1 172
<b>Ryggsågen 3</b> Dörrvägen 22-28, Gubbängen	1947	1981	24	7	1 544	10	
<b>Kaffebalen 1</b> Kumminvägen 1-25, Muskotvägen 2-14, Saltvägen 26, Hökarängen	1952/2005	2010	124	124	7 070	10 599	1 499
<b>Kardemumman 3</b> Muskotvägen 1-9, Hökarängen	1948/2004	2010	30	30	1 608	2 424	1 507
<b>Kardemumman 2</b> Muskotvägen 11-15, Hökarängen	1947/2004	2010	18	18	936	1 402	1 498
<b>Kardemumman 4</b> Korintvägen 2-6, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 083	1 598	1 476
<b>Kardemumman 5</b> Korintvägen 8-12, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 080	1 594	1 476
<b>Kardemumman 1</b> Korintvägen 14-22, Hökarängen	1948/2004	2010	28	28	1 680	2 483	1 478
<b>Russinet 1</b> Korintvägen 1-7, Hökarängen	1952/2004	2010	24	24	1 512	2 196	1 452
<b>Muskotblomman 1</b> Saltvägen 31-35, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	1 091	1 466
<b>Muskotblomman 2</b> Saltvägen 37-39, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	1 091	1 466
<b>Korinten 1</b> Saltvägen 43-45, Hökarängen	1948/2006	2010	12	12	744	1 091	1 466
<b>Förgyllda Bägaren 4</b> Selmedalsvägen 54-56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	5 776	1 167
<b>Förgyllda Bägaren 3</b> Selmedalsvägen 62-64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	5 753	1 163
<b>Förgyllda Bägaren 2</b> Selmedalsvägen 70-72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	5 724	1 157
<b>Spöksonaten 1</b> Gösta Ekmans väg 31-33, Hägersten	1969	1996	53	10	4 356	5 028	1 154
<b>Skidföret 1</b> Glidgränd 1-13, Västertorp	1949/2018	1976	53	53	2 969	5 094	1 716
<b>Backskidan 1</b> Telemarksgränd 1-5, Västertorp	1949/2013	1976	18	18	1 224	1 808	1 477
<b>Skridskon 1</b> Lugntorpsvägen 43-57, Västertorp	1950/2017	1996	58	58	3 366	5 696	1 692
<b>Isdubben 1</b> Vasaloppsvägen 94-108, Västertorp	1951	1996	37	13	2 613	2 985	1 142
<b>Störtloppet 2</b> Terrängsvägen 97, Västertorp	1950	1996	32	11	2 200	2 542	1 155
<b>Lackträden 8</b> Korpmossevägen 63-69/ Nitvägen 23-25, Västertorp	1944/2015/2016	1981	42	42	1 818	3 501	1 926
<b>Reversen 2</b> Tomträttsvägen 26-32, Västertorp	1946	1981	27	9	1 548	1 929	1 246
<b>Vildrosen 14</b> Nioörtsvägen 32-34, Midsommarkransen	1943/1987	2000	25		1 659	2 343	1 412
<b>Lejongapet 46</b> Tegelbruksvägen 25-35, Midsommarkransen	1944/1988	2000	58		3 614	5 214	1 443
<b>Maskrosen 4</b> Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/1990	2000	15		692	1 120	1 619
<b>Sötmandeln 2</b> Sirapsvägen 28, Hökarängen	2019	2019	84	84	3 118	8 213	2 634
<b>SUMMA SÖDERORT</b>			<b>1 554</b>	<b>1 067</b>	<b>93 151</b>	<b>140 358</b>	<b>1 507</b>

<sup>1)</sup> Årshyran för bostäder efter färdigställd renovering.



Lokaler				Garage/P-platser		Totalt			Taxeringsvärde		Tomträtter	
Antal	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Antal	Årshyra, kkr	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Totalt, kkr	Varav mark, kkr	Avgäld, kkr	Omregleras, år
6	2 099	4 917	2 343			8 373	13 236	1 581	226 400	131 200		
2	610	1 088	1 784			2 476	3 109	1 256	74 038	49 000		
3	350			10	300	1 990	2 937	1 476	59 761	38 651		
4	149	653	4 383			1 489	2 762	1 855	55 312	32 213		
16	817	2 390	2 924	37	907	5 702	15 046	2 639	256 600	106 600	769	2025
2	5	6	1 154			6 069	11 934	1 966	232 116	91 079	470	2027
<b>33</b>	<b>4 031</b>	<b>9 054</b>	<b>2 246</b>	<b>47</b>	<b>1 207</b>	<b>26 100</b>	<b>49 024</b>	<b>1 878</b>	<b>904 227</b>	<b>448 743</b>	<b>1 239</b>	
6	58	60	1 028	21	266	2 669	5 383	2 017	49 008	34 430		
4	140	203	1 450	14	223	2 583	5 143	1 991	75 112	31 116		
4	129	170	1 294	26	398	2 630	5 457	2 075	103 965	30 106		
9	264	425	1 610	13	174	2 651	5 149	1 942	103 965	30 106		
4	168	192	1 143	8	96	2 847	3 467	1 218	63 227	34 308		
2	2	100	50 000			1 600	2 229	1 393	39 850	20 200		
				5	66	1 769	3 387	1 915	54 400	22 400		
1	33	50	1 515			2 315	4 072	1 759	70 318	29 090		
						2 208	3 872	1 754	57 000	28 000		
3	283	224	790			2 297	2 797	1 217	38 163	17 196		
				43	342	4 078	8 516	2 088	106 627	27 462	245	2024
4	43	34	814			2 231	3 690	1 654	32 127	14 036	113	2026
3	84	14	167			899	982	1 092	13 057	5 556	46	2026
1	1	2	2 000			815	956	1 173	12 404	5 400	46	2026
4	209	131	627	2		1 753	131	75	25 254	10 919	93	2027
26	591	443	750	25	150	7 661	11 192	1 461	139 848	48 810	408	2026
5	72	42	583	4	24	1 680	2 490	1 482	32 231	10 800	93	2027
4	61	36	594			997	1 438	1 443	18 793	6 200	55	2027
5	137	26	190	42	251	1 220	1 875	1 537	19 934	7 200	62	2027
3	87	70	805	8	48	1 167	1 712	1 467	19 949	7 200	62	2027
7	77	53	688			1 757	2 536	1 443	32 439	11 402	97	2027
10	128	74	578			1 640	2 270	1 384	29 015	10 200	86	2027
3	45	29	644	3	18	789	1 138	1 442	13 508	5 000	46	2027
4	67	37	552			811	1 128	1 391	13 654	5 083	42	2027
4	64	79	1 234			808	1 170	1 448	13 862	5 079	42	2027
3	694	316	456	30	233	5 643	6 325	1 121	98 418	46 556		
2	41	21	512	52	434	4 988	6 208	1 245	97 769	46 478		
1	1	57	57 000	65	480	4 947	6 261	1 266	103 122	52 562		
8	800	467	584	28	226	5 156	5 721	1 110	87 211	20 918		
				23	166	2 969	5 260	1 772	48 762	26 590		
2	146	125	858	12	101	1 370	2 034	1 485	33 475	13 270		
2	152	148	974	16	115	3 518	5 959	1 694	95 224	35 364		
5	227	169	746	24	211	2 840	3 365	1 185	55 713	29 628		
4	53	55	1 040	14	71	2 253	2 668	1 184	35 350	15 928		
11	258	209	808	8	39	2 076	3 749	1 806	58 550	19 162	141	2024
2	32	14	433	16	120	1 580	2 063	1 306	30 848	14 416	104	2025
4	269	266	989	3	18	1 928	2 627	1 363	41 903	19 310		
7	264	414	1 568	20	204	3 878	5 832	1 504	89 570	40 488		
2	334	530	1 586	15	157	1 026	1 807	1 761	21 427	8 480		
						3 118	8 213	2 634	59 200	21 000	274	2022
<b>169</b>	<b>6 011</b>	<b>5 283</b>	<b>879</b>	<b>540</b>	<b>4 631</b>	<b>99 164</b>	<b>150 272</b>	<b>1 515</b>	<b>2 106 466</b>	<b>889 292</b>	<b>2 055</b>	

## Fastighetsförteckning, forts

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Tillträdesår	Bostäder				
			Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm
<b>Västerort</b>							
<b>Pennvässaren 2</b> Lyckselevägen 90-116, Vällingby	1954/2016/2017	1954	96	96	5 912	9 666	1 635
<b>Agnes Cecilia 1</b> Emils gata 1-7, Tappvägen 17-19, Bagare Bengtssons gata 4-6, Tummelisas gata 6-22, Annedal	2013	2013	85	85	6 154	11 585	1 882
<b>Vattenfallet 6</b> Räcksta Gårdsväg 19, Vällingby	2011/2012	2012	77	77	5 431	10 053	1 851
<b>SUMMA VÄSTERORT</b>			<b>258</b>	<b>258</b>	<b>17 497</b>	<b>31 203</b>	<b>1 789</b>
<b>Norrort</b>							
<b>Galeasen 4</b> Farkostvägen 2, Lidingö	1955	1972	24	11	1 917		
<b>Regattan 3</b> Bodalsvägen 11-19, Lidingö	1954	1996	52	8	2 658	3 054	1 149
<b>Fregatten 4</b> Fregattvägen 9, Lidingö	1961/2014	1972	73	73	5 409	8 184	1 513
<b>Fregatten 5</b> Fregattvägen 11-15, Lidingö	1960/2015	1972	72	72	7 549	10 609	1 405
<b>Styrmannen 1</b> Bodalsvägen 49-83, Lidingö	2007	1972	87	87	5 673	9 664	1 704
<b>Markan 6</b> Flygvilleslingan 5, 12, 18-20, Täby	2010	2009	52	52	2 848	5 532	1 942
<b>Opalen 2</b> Boulevarden 33, 35, 37, 39, 41, 43, Trängsgatan 1A-H, 3-7, Martinagalgatan 2-4, Täby	2020	2020	142	142	9 527	21 176	2 223
<b>Murklan 1</b> Johannesbergsvägen 64-67, 72-120, Vetenskapsvägen 2A-A, 4A-F, 6A-D, 8A-F, Sollentuna	2020	2020	52	52	3 854	8 098	2 101
<b>SUMMA NORRORT</b>			<b>554</b>	<b>497</b>	<b>39 434</b>	<b>66 317</b>	<b>1 682</b>
<b>Södertörn</b>							
<b>Rådsbacken 12</b> Rådsvägen 6-16/ Rådsstigen 3-5, Huddinge	1957/1972	2002	382	122	23 942	27 557	1 151
<b>Generatoren 7</b> Björnkullavägen 6-12, Ebba Bååts Torg 11-15, Huddinge	2017	2017	184	184	11 503	22 996	1 999
<b>Capella 2</b> Solskensvägen 21-23, Tullinge	2018	2018	155	155	5 276	13 529	2 564
<b>SUMMA SÖDERTÖRN</b>			<b>721</b>	<b>461</b>	<b>40 721</b>	<b>64 082</b>	<b>1 574</b>
<b>Samhällsfastigheter</b>							
<b>Tärnö 1<sup>1)</sup></b> Brattforsgatan 25A-C, Farsta	2016	2016					
<b>Årstadalsskolan 5<sup>1)</sup></b> Sturehillsvägen 28-30, Årstadal	2010	2017					
<b>Vinfatet 6<sup>1)</sup></b> Vassvägen 9, Sollentuna	2016	2016					
<b>Fuxen 2<sup>1)</sup></b> Kemistvägen 7-9, Täby	2015	2017					
<b>Parken 6<sup>1)</sup></b> Söderby Torg Allé 20, Salem	2015	2019					
<b>Svänghjulet 4<sup>1)</sup></b> Enhagslingan 7, Täby	2014	2014					
<b>SUMMA SAMHÄLLSFÄSTIGHETER</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA STORSTOCKHOLM</b>			<b>3 372</b>	<b>2 461</b>	<b>212 872</b>	<b>340 823</b>	<b>1 601</b>

Årshyrorna är baserade på december månads utgående hyror uppräknat till helår.  
I ovan förteckning är inte de två projektfastigheterna Alen 3 och Näs 7:7 med.

<sup>1)</sup> Specialenhet, taxeringsvärde har ännu ej åsatts.

Lokaler				Garage/P-platser		Totalt			Taxeringsvärde		Tomträtter	
Antal	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Antal	Årshyra, kkr	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Totalt, kkr	Varav mark, kkr	Avgäld, kkr	Omregleras, år
23	502	405	806	18	157	6 414	10 228	1 595	115 443	34 980	339	2025
5	197	560	2 843	55	728	6 351	12 873	2 027	202 512	69 512	847	2022
				50	351	5 431	10 404	1 916	131 000	33 000		
<b>28</b>	<b>699</b>	<b>965</b>	<b>1 380</b>	<b>123</b>	<b>1 236</b>	<b>18 196</b>	<b>33 504</b>	<b>1 841</b>	<b>448 955</b>	<b>137 492</b>	<b>1 186</b>	
7	206	34	163	7	11	2 123	45	21	36 227	16 751		
2	117	72	619	9	79	2 775	3 206	1 155	48 338	22 866		
9	69	59	855			5 478	8 243	1 505	115 323	45 047		
10	181	133	735	40	290	7 730	11 032	1 427	158 004	64 406		
5	2 730	2 828	1 036	17	123	8 403	12 615	1 501	163 800	53 200		
				54	227	2 848	5 759	2 022	84 000	27 000		
10	182	441	2 420	62	945	9 709	22 562	2 324	177 455	78 000		
				25	251	3 854	8 349	2 166	68 000	28 000		
<b>43</b>	<b>3 485</b>	<b>3 567</b>	<b>5 828</b>	<b>214</b>	<b>1 925</b>	<b>42 920</b>	<b>71 810</b>	<b>1 673</b>	<b>851 147</b>	<b>335 270</b>		
25	2 709	1 502	554	176	1 209	26 651	30 268	1 136	342 600	142 000		
57	1 753	4 566	2 603	86	1 231	13 256	28 791	2 172	312 600	81 600		
				53	457	5 276	13 985	2 651	140 600	18 600		
<b>82</b>	<b>4 462</b>	<b>6 066</b>	<b>1 359</b>	<b>315</b>	<b>2 897</b>	<b>45 183</b>	<b>73 044</b>	<b>1 617</b>	<b>795 800</b>	<b>242 200</b>		
1	5 800	13 001	2 242			5 800	13 001	2 242	0	0	451	2024
1	575	1 455	2 531			575	1 455	2 531	0	0	77	2021
1	4 010	8 975	2 238			4 010	8 975	2 238	0	0		
1	4 247	8 970	2 112	1	50	4 247	9 021	2 124	0	0		
1	3 650	8 146	2 232			3 650	8 146	2 232	0	0		
1	3 998	9 158	2 291			3 998	9 158	2 291	0	0		
6	22 280	49 705	2 231	1	50	22 280	49 756	2 233	0	0	528	
<b>361</b>	<b>40 967</b>	<b>74 640</b>	<b>1 822</b>	<b>1 240</b>	<b>11 947</b>	<b>253 839</b>	<b>427 410</b>	<b>1 684</b>	<b>5 106 595</b>	<b>2 052 997</b>	<b>5 008</b>	

# Definitioner

## Direktavkastning

Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

## Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av realiserade och orealiserade värdeförändringar.

## Kassaflöde

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

## Överskottsgrad<sup>1)</sup>

Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

## Räntetäckningsgrad<sup>1)</sup>

Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.

## Genomsnittlig ränta på fastighetslån<sup>1)</sup>

Fastighetslånenens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

## Skuldsättningsgrad<sup>1)</sup>

Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.

## Belåningsgrad<sup>1)</sup>

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

## Soliditet<sup>1)</sup>

Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

## Avkastning eget kapital<sup>1)</sup>

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.

## Avkastning totalt kapital<sup>1)</sup>

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<sup>1)</sup>

Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

### Eget kapital<sup>1)</sup>

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

### Substansvärde (NAV)<sup>1)</sup>

Eget kapital med tillägg av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

### Fastigheternas bokförda värde<sup>1)</sup>

Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

## DEFINITIONER FÖR AKTIEINFORMATIONEN SIDORNA 58-59

### P/E-tal I

Börskursen dividerad med resultat per aktie före skatt.

### P/E-tal II

Börskursen dividerad med resultat per aktie efter skatt.

### Totalavkastning

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

<sup>1)</sup> 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](http://www.hebafast.se).

Boulevarden  
kv. Opalen 33-43

# Årsstämma

## Årsstämma 2021 i Heba Fastighets AB (publ)

**Tid** 29 april 2021

**Plats** Med anledning av spridningen av covid-19 kommer årsstämman genomföras utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud och utomstående. Aktieägare ska istället endast ha möjlighet att utöva sin rösträtt per post före stämman. Poströstningen utförs av Euroclear Sweden AB.

### Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska, dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 21 april 2021, dels anmäla sitt deltagande till stämman genom att avge sin poströst så att poströsten är Euroclear Sweden AB tillhanda senast onsdagen den 28 april 2021.

Formulär för poströstning kommer att finnas på [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se) i samband med att kallelsen till årsstämman publiceras. Information om de av stämman fattade besluten offentliggörs torsdagen den 29 april 2021, så snart utfallet av poströstningen är slutligt sammanställt.

### Förvaltarregistrerade aktier

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste omregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att äga rätt att delta i stämman. Registreringen måste vara genomförd den 23 april 2021.

### Information kan beställas per

**Telefon** 08-442 44 40

**E-post** [info@hebafast.se](mailto:info@hebafast.se)

## Finansiell kalender

Delårsrapport för januari–mars 2021 publiceras den 28 april 2021.

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 1,30 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 3 maj 2021.

Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 6 maj 2021.

Halvårsrapport januari–juni 2021 publiceras den 15 juli 2021.

Delårsrapport januari–september 2021 publiceras den 28 oktober 2021.

Bokslutskommuniké 2021 publiceras i februari 2022.

Årsredovisning 2021 publiceras i mars 2022.





# Heba - en tryggare värd

Heba Fastighets AB  
Box 17006  
104 62 Stockholm  
Tel: 08-442 44 40  
[www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

 **Heba**