



HEBA årsredovisning 2009

INNEHÅLL

Året som gick	1
HEBA i korthet	2
VD har ordet	4
Affärsidé, mål och strategier	6
HEBAs projekt	7
Våra hyresgäster	10
Marknad	12
Möjligheter och risker	13
HEBAs fastigheter	14
Fastighetsförteckning	22
Fastighetsbeståndet	26
Marknadsvärdering	27
Ansvar och miljö	28
Medarbetare	30
Aktien	32
Finansiell rapportering 2009	34
Fem år i sammandrag	35
Finansiell ställning	36
Resultatanalys	37
Förvaltningsberättelsen	38
Rapport över totalresultat, koncernen	41
Rapport över finansiell ställning, koncernen	42
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	43
Rapport över kassaflöden, koncernen	43
Resultaträkning, moderbolaget	44
Balansräkning, moderbolaget	45
Förändring av eget kapital, moderbolaget	46
Kassaflödesanalys, moderbolaget	46
Tilläggsupplysningar	47
Revisionsberättelse	55
Bolagsstyrningsrapport	56
Ledning, styrelse och revisorer	58
Definitioner	60

Välkommen till årsstämma



Årsstämma 2010 i HEBA Fastighets AB (publ) äger rum onsdagen den 5 maj 2010 kl 16.30 på Konferens Spårvagnshallarna, Spårvagnen, Birger Jarlsgatan 57, Stockholm.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman skall dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 28 april 2010 dels anmäla sig hos bolaget senast klockan 16.00 den 28 april 2010 till

HEBA Fastighets AB (publ), Box 17006,
104 62 Stockholm,
eller per telefon 08-442 44 40 eller
per fax 08-442 44 42 eller
per e-post bolagsstamma@hebafast.se

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste senast den 28 april 2010 hos Euroclear Sweden AB tillfälligt ha registrerat sina aktier i eget namn för att äga rätt att delta i stämman.

UTDELNING

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 1,00 kronor per aktie.

Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 10 maj 2010. Beslutat årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 14 maj 2010.

Ekonomisk information

Delårsrapport för januari-mars 2010	5 maj 2010
Delårsrapport januari-juni 2010	5 augusti 2010
Delårsrapport januari-september 2010	8 november 2010
Bokslutskommuniké 2010	februari 2011
Årsredovisning 2010	mars 2011

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

Året som gick

- Bruttoresultatet uppgick till 112,8 (106,8) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 201,1 (-89,1) Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 119,9 (-160,0) Mkr.
- Resultatet exklusive värdeförändringar uppgick till 81,2 (70,9) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 148,1 (-25,5) Mkr, vilket motsvarar 3,59 (-0,62) kr per aktie.
- Förvärv av pågående byggprojekt i Liljeholmen, 72 lägenheter, och Hägernäs Strand, 52 lägenheter.
- Aktieutdelningen föreslås till 1,00 (0,90) kr per aktie.

2009

Nyckeltal	2009	2008
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hysesintäkter, Mkr	205,4	197,0
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	209,0	207,0
Direktavkastning, %	3,5	3,5
Bokfört värde per kvm, kr	15 741	14 575
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, Mkr	64,1	48,2
Investeringar, Mkr	120,0	103,0
Soliditet, %	56,3	60,7
Data per aktie		
Resultat efter skatt, kr	3,59	-0,62
Utdelning (2009 förslag), kr	1,00	0,90
Börskurs den 31 december, kr	55,00	49,00
Substansvärde, kr	63,00	59,34



Tryggheten i centrum

HEBA är ett fastighetsbolag med fokus på att erbjuda attraktiva hyreslägenheter. Ända sedan starten har vi arbetat för att erbjuda ett tryggt, trivsamt och personligt boende för våra hyresgäster. Det ska vi fortsätta med. Det är nämligen det som gjort oss till ett av de fastighetsbolag som har de mest lojala hyresgästerna.



VAD VI ÄR

Våra hyresgästers bästa vän

Vi vill vara marknadens bästa hyresvärd för bostadshyresgäster. För att lyckas med det har vi valt att fokusera på områden som vi känner till väl och där vi vet att vi kan erbjuda något extra. På HEBA står alltid trygghet och långsiktighet högt på agendan. Det gäller såväl i förvaltningen av våra fastigheter som i relationer med våra hyresgäster.

VAD VI GÖR

Ett personligare värdskap

Vi har koncentrerat vårt fastighetsinnehav till Stockholmsområdet och Borlänge. Det är områden vi har lång erfarenhet av och som vi har en stark koppling till. För oss på HEBA är det viktigt att finnas nära våra hyresgäster. Därför tar vi själva ansvar för förvaltningen av våra fastigheter. En HEBA-hyresgäst ska alltid veta vem som kan hjälpa till med en droppande kran eller luftning av ett element.

VAD VI VILL

Vi växer på en fast grund

Vi hade inte varit det företag vi är idag utan att ständigt ha utvecklat och förbättrat vår verksamhet. Vi kanske inte är de som har framhåvt våra framgångar. I stället har nöjda hyresgäster, effektiv förvaltning och en stabil ekonomi varit viktigare. Med en sund inställning till ekonomi har vi idag en stark balansräkning och en soliditet på 56,3 procent. Det gör oss mindre känsliga för tillfälliga upp- och nedgångar på marknaden samtidigt som det öppnar för möjligheter i form av förvärv.

VÅR HISTORIA

Långsiktig fastighetsägare med trogna hyresgäster

HEBA Fastighets AB bildades i november 1952. Sedan dess har mycket hänt, Stockholm har förändrats och HEBA har utvecklats. HEBA startades av två byggmästare. Det är ett ursprung vi är stolta över och som fortfarande är en del av vår identitet. Inom HEBA finns gedigen kunskap om fastigheter.

- 1952** HEBA Byggnads AB registreras av byggmästarna Karl Holmberg och Folke Ericsson.
- 1954** Första bygget står klart på Skattegårdsvägen 49–55 i Vällingby.
- 1960-talet** HEBA upphör med egen byggverksamhet i och med byggnationen av Åsögatan 180 och övergår till att vara byggherre och förvaltande bolag. HEBA uppträder för första gången som byggherre och Timmermansgatan 29–31 och Selmedalsvägen 54–56 byggs på entreprenad.
- 1970-talet** Verksamheten breddas genom förvärv av ett småbåtsvarv på Vindö. Två fastigheter köps på Södermalm och två i Västertorp.
- 1980-talet** HEBA förvärvar Byggnadsfirman Eskil Sundström med fastigheter i Borlänge, Säter, Hedemora, Västerås och Stockholm.
- 1994** Bolaget byter namn till HEBA Fastighets AB. HEBA noteras på Stockholmsbörsen. Säter och Hedemora säljs, liksom varvet på Vindö.
- 1996** Fastigheter i Västertorp förvärvas.
- 1998** Fastigheter i Johanneshov, Årsta förvärvas.
- 1999** Fornbyvägen 5–45 i Rinkeby säljs.
- 2000** Fastigheter i Midsommarkransen samt på Skånegatan, Södermalm förvärvas.
- 2001** Bangatan 15–19 i Västerås säljs.
- 2002** Fastigheter i Hökarängen, på Rådmanngatan och på Åsögatan säljs. Rådsbacken i Huddinge förvärvas av Tomtberga Hüge.
- 2006** Beståndet i Hässelby säljs till HSB.
- 2008** Kvarteret Styrmannen på Lidingö färdigställs.
- 2009** Kvarteret Stubinen i Liljeholmen förvärvas. Kvarteret Markan i Täby förvärvas.



FAKTA OM HEBA

53

fastigheter

2 999

lägenheter

213

lokaler

1 584

garage- eller p-platser

VISSTE DU ATT

... den genomsnittlige HEBA hyresgästen bor i sin lägenhet i mer än 12 år?

... att 15 procent har bott längre än 31 år?

... att HEBA har en barnkö som hyresgästers barn kan ställa sig i?

... den vanligaste typen av lägenheter inom HEBAs bestånd är 3 rum och kök?



HEBA växer på ett miljöriktigt sätt

Vår strategi att växa i Stockholmsområdet har burit frukt. Under 2009 genomförde vi nyförvärv av två pågående bostadsprojekt som under 2010 ger oss 124 nya lägenheter. Båda projekten är s.k. lågenergihus, dvs hus som har en bra energieffektivitet. Den stora utmaningen i vårt miljöarbete är dock att se till att vårt befintliga fastighetsbestånd får bättre miljöprestanda. Eftersom energi är HEBAs största kostnadspost så finns här goda möjligheter att samtidigt förbättra både miljön och ekonomin.

» HEBA är finansiellt starkt och har en mycket stabil intjäningsförmåga. Det ger oss goda möjligheter till att göra lönsamma fastighetsförvärv.«



Året som gått har inneburit en viss återhämtning inom fastighetsmarknaden efter den omfattande finanskris som slog igenom med full kraft under slutet av 2008. I Stockholm och Borlänge, där HEBA har sin verksamhet, har effekterna av krisen varit jämförelsevis små. Arbetslösheten i Stockholm har ökat men inte alls i den omfattning som i andra regioner.

Att blåsa faran över är för tidigt, men vi kan redan nu se tecken på en ökad aktivitet inom fastighetsmarknaden. Aktörer som har en god ekonomi har nu tillfälle att göra bra fastighetsaffärer. HEBA är finansiellt starkt och har en mycket stabil intjäningsförmåga. Det ger oss goda möjligheter till att fortsätta att göra lönsamma fastighetsförvärv. Vår strategi att långsiktigt äga och förvalta fastigheter hindrar inte att fastighetsförsäljningar kan komma att ske om det medför att bolaget förbättrar strukturen på fastighetsinnehavet.

En hyresmarknad i förändring

Hyresmarknaden för bostäder står inför en förändring. I november 2009 presenterade Finansdepartementet tillsammans med Hyresgästföreningen, SABO och Fastighetsägarna ett förslag om de kommunägda bostadsföretagens framtida roll. Förslaget innebär att dessa företag ska arbeta på samma villkor och med samma krav på affärsmässighet som privata bostadsföretag. Vidare ska de kommunägda bostadsföretagens hyresnormerande roll slopas.

Positivt med ny hyressättningsmodell i Stockholm

Samtidigt pågår nu ett arbete där Fastighetsägarna Stockholm och Hyresgästföreningen i Stockholm tillsammans utarbetar formerna för en ny hyressättningsmodell den s.k. Stockholmsmodellen. Man har gjort en zonindelning från A-K som visar på attraktiviteten i olika delar av Stockholm och man har tagit fram ett antal egenskaper hos en lägenhet och dess omgivning som ska påverka hyran. Nu återstår att vikta dessa parametrar så att de får ett värde i hyressättningsmodellen. Går arbetet som planerat så ska den nya Stockholmsmodellen börja gälla från år 2011. Reformeringen av hyressättningen för bostäder är välkommen och den kommer på sikt att leda till en mer differentierad hyressättning.

HEBA har gått på offensiven under 2009

För HEBAs del har 2009 varit ett mycket händelserikt år. Vi har under 2009 tecknat avtal om förvärv av två pågående bostadsprojekt i form av lågenergihus i Liljeholmen och Hägernäs Strand, byggt om lokaler till hyresbostäder i Vällingby och påbörjat den 10-åriga ROT-plan som bolaget lagt fast. Strategin att växa i Stockholmsområdet och minska vår miljöpåverkan har därmed fått en flygande start. Vi kommer att fortsätta på den inslagna vägen genom att utveckla nya byggrätter bland annat i Norra Djurgårdsstaden där HEBA fått en markanvisning av Stockholms stad. Norra Djurgårds-

staden ska bli ett spjutspetsområde vad gäller miljövänligt byggande och här ska HEBA tillsammans med andra byggherrar forma framtidens klimatanpassade bostäder.

Finansiellt starkt trots krisår

HEBA har utökat sin belåning till följd av genomförda investeringar men soliditeten är fortsatt hög och det finns utrymme för ytterligare investeringar inom ramen för soliditetsmålet om minst 50 procent. Trots utökad belåning så har finansnettot sjunkit från -22,4 Mkr år 2008 till -16,7 Mkr år 2009 till följd av lägre räntenivåer.

Parallellt med att vi utökat vår belåning har vi genom finansiella instrument säkrat räntorna på vår nyupplåning och därmed förlängt vår genomsnittliga räntebindningstid till 3,3 år.

Bra betyg från hyresgästerna

Informations- och kommunikationsteknologin får en allt större inverkan på effektiviteten inom alla branscher och så även inom fastighetsbranschen. HEBA har under 2009 genomfört en kraftig satsning på att effektivisera verksamheten genom att sjsätta nya it-system för hyresdebitering, fastighetsinformation, ett nytt ekonomisystem samt en ny webbplats. Parallellt med detta har vi låtit installera optisk fiber till bolagets samtliga lägenheter, undercentraler och tvättstugor. Dessa satsningar ger oss bl.a. möjligheter till förbättrad kommunikation med våra hyresgäster och vi kan därmed leverera en ännu bättre service.

HEBA genomför vartannat år en Nöjd Kundundersökning med hjälp av AktivBo och 2009 års enkätundersökning gav ett serviceindex om 78,9 procent. HEBA har som mål att serviceindex ska ligga över genomsnittet för privata bostadsföretag i storstad som var 78,8 procent vid undersökningen 2009. Vi är väldigt glada över att vi klarade att nå vårt mål och att svarsfrekvensen bland HEBAs hyresgäster var så hög som 70 procent.

Förbättrat resultat

HEBA arbetar kontinuerligt med att effektivisera fastighetsförvaltningen och detta arbete har tillsammans med ökade hyresintäkter förbättrat bruttoresultatet med 5,6 procent.

Värdena på bostadsfastigheter i Stockholm har återhämtat sig och de visar på en svagt uppåtgående trend. Värdet på HEBAs fastigheter per den sista december 2009 uppgick till 3 283 Mkr att jämföra med 3 041 Mkr vid samma tidpunkt föregående år. Värdeökningen uppgår



till 123 Mkr vilket motsvarar en värdeökning om 4 procent i det befintliga fastighetsbeståndet. Detta har bidragit till att rörelseresultatet har förbättrats till 218 Mkr att jämföra med -67 Mkr år 2008.

Trots en relativt stor arbetslöshet fortsätter inflyttningen till Stockholmsregionen. Efterfrågan på våra hyresbostäder är mycket hög och den ser inte ut att minska. Under 2010 kommer vi arbeta med en rad aktiviteter för att kunna erbjuda fler bostäder och förbättra vår service till våra hyresgäster. Vi utökar vårt fastighetsbestånd med de förvärvade bostadsprojekten i Liljeholmen och Hägernäs Strand. Vi fortsätter med vår ROT-plan avseende de äldre fastigheterna i vårt fastighetsbestånd. Vi kommer även att arbeta vidare med att ta fram detaljplaner för att skapa byggrätter för nya bostäder. Framtiden för HEBA ser mycket gynnsam ut.

Jag och mina medarbetare på HEBA vill tacka våra hyresgäster, samarbetspartners och aktieägare för året som gått. Jag ser med tillförsikt fram mot det kommande året.

Stockholm mars 2010

Lennart Karlsson
VD, HEBA Fastighets AB

» Under 2010 kommer vi arbeta med en rad aktiviteter för att kunna erbjuda fler bostäder och förbättra vår service till våra hyresgäster.«

Tid att växa...

Stockholms befolkning ökade med 38 000 personer under 2009 och fram till år 2030 bedömer man att Stockholm kommer att växa med storleksordningen ett Göteborg. Behovet av nya bostäder är mycket stort och med den förväntade befolkningsutvecklingen så kommer efterfrågan på bostäder vara hög många år framåt i Stockholm. HEBA är en långsiktig fastighetsägare med trogna hyresgäster. Vi startade vår verksamhet 1952 i Vällingby genom att bygga och hyra ut bostäder. Nu vill vi fortsätta att växa tillsammans med Stockholm och precis som då erbjuda våra hyresgäster ett modernt och attraktivt boende.

AFFÄRSIDÉ

HEBA skall erbjuda sina hyresgäster ett attraktivt och tryggt boende med fokus på Stockholmsområdet genom:

- ett långsiktigt ägande
- engagerad förvaltning
- en aktiv fastighetsutveckling



...det ska vi göra genom att:

ÖVERGRIPANDE MÅL

- ➔ HEBA ska fortsätta att växa i Stockholmsområdet.
- ➔ HEBA ska ha nöjda hyresgäster och HEBAs resultat från AktivBo Nöjd Kund Index ska överstiga genomsnittet för privata bostadsbolag i storstäder.
- ➔ HEBA ska ha energieffektiva fastigheter. Energianvändningen i HEBAs fastigheter ska minska med minst 20 procent fram till år 2020 jämfört med 2005 års energianvändning.
- ➔ HEBAs tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 procent av resultatet efter aktuell skatt men före förändringar av fastighetsvärden och poster av engångskaraktär.
- ➔ HEBA ska bibehålla en hög soliditet om minst 50 procent.

70%

MÅL: 70 procent av resultatet i aktieutdelning

20%

MÅL: 20 procent minskad energianvändning

50%

MÅL: 50 procent i soliditet

STRATEGI

- HEBA ska erbjuda en god service och ett tryggt boende till sina hyresgäster.
- HEBAs verksamhet ska omfatta fastigheter med hyresbostäder i flerfamiljshus i Stockholmsområdet.
- HEBA ska vara en långsiktig fastighetsägare och ha ett långsiktigt perspektiv på fastighetsförvaltningen.
- HEBAs verksamhet ska ha ett miljöfokus för att minska vår egen och våra hyresgästers påverkan på miljön.
- HEBA ska utvecklas och tillväxten kan ske både genom förvärv och nyproduktion av flerfamiljshus.
- HEBA ska förvalta fastigheterna med egen personal.
- HEBA ska understödja och uppmuntra medarbetarna till kompetensutveckling och vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade ledare.

På projektfronten mycket nytt...

HEBAs strategi är att växa i Stockholmsområdet och under året som gått har vi tagit flera viktiga steg i den riktningen. Vi har genomfört ombyggnationer i våra befintliga fastigheter och förvärvat två pågående bostadsprojekt. Det gör att vi under 2010 kommer ha ytterligare 124 lägenheter färdiga för inflyttning. Vi har även påbörjat arbetet med att skapa byggrätter för framtida bostadsproduktion och i december 2009 tecknade HEBA ett markanvisningsavtal med Stockholms stad avseende 60 nya lägenheter i Norra Djurgårdsstaden etapp 2.



...som till exempel:

Gullmarsplan först ut för omfattande ROT-plan

Vid Gullmarsplan har vi under hösten påbörjat en omfattande ombyggnation och modernisering av fastigheten Fontänen 1.

Byggnaden rymmer 37 lägenheter och de flesta hyresgästerna har under ombyggnadstiden evakuerats till andra lägenheter inom HEBAs fastighetsbestånd.

Projektet innebär att alla vatten- och avloppsstammar samt elinstallationer byts ut. Nya kök, badrum, tvättstuga, säkerhetsdörrar och lägenhetsförråd installeras. Det installeras även ett nytt Aptus-låssystem och ett nytt Molok-sophanteringssystem. På yttertakets placeras en luftvärmepump och samtliga fönster tilläggsisolerats för att minska värmebehovet i fastigheten.

Fastigheten kommer att vara klar för inflyttning under april 2010. Ombyggnationen kom-

mer att leda till en hyreshöjning samtidigt som kostnaderna för värme och underhåll sjunker. Det innebär att HEBA får en rimlig avkastning på investeringen.

Fontänen 1 är den första fastigheten som renoveras enligt den ROT-plan som HEBA har tagit fram. Planen sträcker sig 10 år fram i tiden och under 2010 projekteras för ytterligare renoveringsprojekt som planeras att starta under 2011.

FAKTA: FONTÄNEN

- 5 minuters gångavstånd till Gullmarsplan med goda kommunikationer
- 5 minuters gångavstånd till Globen
- 37 nyrenoverade lägenheter
- Inflyttning under april-maj 2010



Energismart nyproduktion i Liljeholmen

I juni 2009 köpte HEBA ett pågående bostadsprojekt i Liljeholmen av Citycon AB. Affären är genomförd som en bolagsaffär och tillträde sker när projektet färdigställs i april 2010. Fastigheten ligger på det nyöppnade köpcentret i Liljeholmen och den har bildats genom en tredimensionell fastighetsbildning. Bostadsprojektet omfattar 72 lägenheter med en sammanlagd bostadsarea om 6 100 kvm och lägenheterna har en relativt hög standard. Inflyttning kommer att ske under första veckan i april 2010. Byggnaden är ett s.k. lågenergihus med låg värmeanvändning. Fastigheten Stubinen 3 ligger alldeles intill Liljeholmens T-bane- och tvärbane-station och hyresgästerna har även nära till goda bussförbindelser. Från Liljeholmen är det gångavstånd över Liljeholmsbron till Södermalm och sjön Trekanten med dess strövområden finns alldeles in på knuten.

FAKTA: STUBINEN

- Direktanslutning till köpcentrum
- Direktanslutning till tunnelbanan
- 72 lägenheter
- Inflyttning i april 2010



FOTO: Anders Nilsson



Bostäder av dagis och affärer

I Vällingby och i Nälsta har tre lokaler stått tomma en längre tid och varit svåra att hyra ut. För att åtgärda detta beslutade HEBA därför att under andra halvåret 2009 bygga om dem till 14 nya lägenheter. Lägenheterna som består av ettor, tvåor och treor i varierande storlekar är idag fullt uthyrda. Samtliga lägenheter har helkaklade badrum, moderna kök och egna uteplatser i markplan.

FAKTA: VÄLLINGBY

- Gångavstånd till Vällingby centrum
- Gångavstånd till tunnelbanan
- 14 lägenheter
- Inflyttningen ägde rum i oktober 2009

Förvärv i Hägernäs Strand

HEBA förvärvade i december 2009 ett pågående bostadsprojekt, Kv. Markan 6, i Hägernäs Strand i Täby av JM AB. Även detta genomfördes som en bolagsaffär med tillträde den 9 december 2009.

Projektet omfattar 52 lägenheter i 4 byggnader med en sammanlagd bostadsarea om 2.848 m² och 62 parkeringsplatser. Inflyttning kommer att ske i fyra etapper under mars-april 2010. Även dessa lägenheter har en hög standard och byggnaderna är också lågenergihus.

Hägernäs Strand ligger mycket naturskönt vid Hägernäsviken och här har JM utvecklat drygt 600 nya lägenheter varav alla är bostadsrätter förutom dessa 52 hyreslägenheter som HEBA har förvärvat.

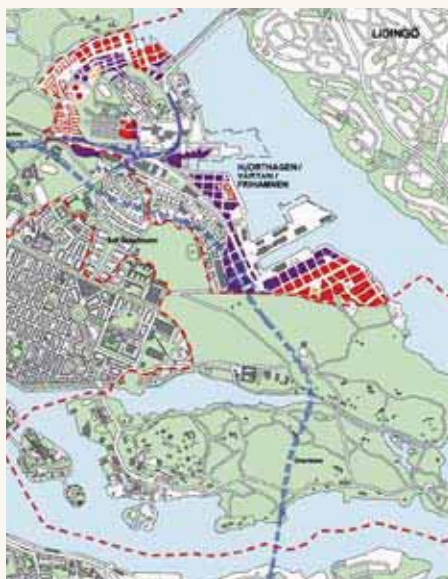
Här finns goda kommunikationer med närhet till Roslagsbanans station i Hägernäs och E18 som ligger strax väster om området.



FAKTA: MARKAN

- Promenadavstånd till Roslagsbanan
- 300 meter till badplats och strandpromenad
- 52 lägenheter
- Inflyttning från mars 2010

Markanvisning för Norra Djurgårdsstaden



FAKTA: NORRA DJURGÅRDSSTADEN

- 8 minuter med cykel till Stockholms city
- Kommunikationer: biogasbuss, spårvagn, tunnelbana, båtbus
- 60 lägenheter
- Byggstart planeras till 2013

Norra Djurgårdsstaden ska bli en internationell förebild för hållbara och kvalitativa stadsmiljöer. Här ska den växande storstaden förenas med de värden som gör Stockholm unikt: närhet till vatten och natur.

Genom innovativ miljöteknik och kreativa lösningar kommer Norra Djurgårdsstaden att bli ett skyltfönster för hållbart stadsbyggande.

Stadsdelen kommer att få 10 000 nya bostäder och 30 000 nya arbetsplatser, allt från hamnanknutna verksamheter till företag inom finansiella tjänster, media och etableringar inom tjänste- och kultursektorn. Stadsdelen, som finns i ett av Stockholms bästa lägen i gränslandet mellan stenstad och natur, kommer att bli en levande och vital del av innerstaden.

Det senaste inom klimatanpassade bostäder

Norra Djurgårdsstaden i Stockholm ska bli ett spjutspetsområde när det kommer till miljövänligt byggande och här ska HEBA uppföra 60 st nya klimatanpassade lägenheter. Byggstart för Norra Djurgårdsstaden etapp 2 planeras till 2013.

HEBA har lagt in ansökan om fler markanvisningar i Stockholm och förhoppningarna är att kunna erhålla mer mark för framtida bostadsproduktion.



Flygfotomontage över Norra Djurgårdsstaden längs Husarviken i Hjorthagen. Montaget visar kvartersstrukturen för en möjlig utveckling med cirka 5 000 nya bostäder. Framtagen av Aaro Designsystem på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret.

Vi är stolt värd till över 6 000 nöjda hyresgäster...

På HEBA skapar vi trivsel för våra hyresgäster i flera led. Vid inflyttning, under hyrestiden och när det blir dags att flytta till något större eller mindre. Det är så vi har byggt upp våra relationer med våra hyresgäster.

74%

av våra hyresgäster är nöjda med sin bostad

79%

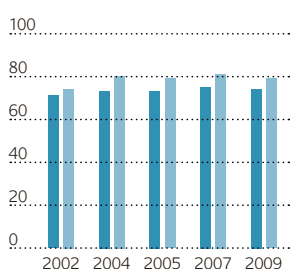
av våra hyresgäster är nöjda med servicen



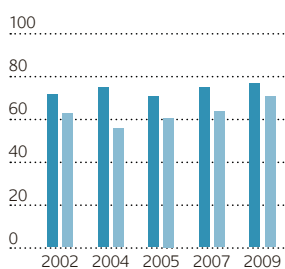
KUNDUNDERSÖKNING

Sedan 2002 har HEBA vartannat år utfört omfattande kundundersökningar för att ta reda på vad hyresgästerna tycker om HEBAs tjänster och sitt boende. Tryggheten fick ännu bättre betyg vilket visar på de satsningar som gjorts under året i form av bland annat bättre belysning. Det senaste produkt- och serviceindexet för 2009 hamnade på 74 respektive 79 procent. Svartsprocenten hamnade på hela 70 procent. Serviceindexet fångar upp vad hyresgästerna upplever i mötet med HEBAs medarbetare, tjänster och produkter. Produktindexet avser egenskaper hos lägenheterna och fastigheten i övrigt såväl inne som ute.

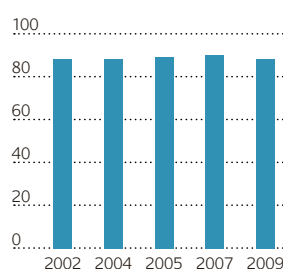
■ Produktindex ■ Serviceindex



■ Trygghet ■ Utemiljö



■ Trivsel hos HEBA





På HEBA statsar vi mycket på hyresgästernas trivsel och att de känner sig trygga i sitt bostadsområde. Vi anser att grunden för ett tryggare boende ligger i kunskapen om våra hyresgästers önskemål. Genom att vara närvarande och lyhörda för våra hyresgästers önskemål får vi både viktig information kring vad vi bör utveckla och förbättra samtidigt som det skapar trygghet hos våra hyresgäster. HEBA har stationerade fastighetskötare i samtliga områden där vi har fastigheter. Fastighetskötarna har ofta en nära kontakt med de boende vilket gör att det aldrig är svårt att få hjälp när behov uppstår.

Arbetet med att utveckla tryggheten för våra hyresgäster pågår konstant inom HEBA. Under 2009 har vi satsat mycket på utemiljön och belysning i och omkring fastigheterna.

Bostäder i bra lägen

HEBAs bostäder uppfördes framförallt under 1940-, 1950- och tidigt 1960-tal och då var efterfrågade lägen, god miljö och utvecklad service största prioritet i val av boendet. Dessa värderingar lever kvar än idag när vi planerar nya boenden.

I Stockholmsområdet är omsättningen på lägenheter mycket låg och de flesta som flyttat in i våra lägenheter stannar kvar under många år. Ungefär en tredjedel av våra hyresgäster har hyrt samma bostad i mer än 20 år och vissa till och med ända sen huset byggdes.

Lokaler blir bostäder

De lokaler som finns i HEBAs fastighetsbestånd ligger oftast i bostadsfastigheternas gatuplan. Efterfrågan på den här typen av lokaler är liten och marknadshyran låg. Den totala lokalytan uppgår till 14 425 kvm med en genomsnittshyra om 908 kr per kvm, vilket är lägre än den genomsnittliga hyran för bostäder. Undantagen är i Stockholms innerstad och Lidingö där lokalhyrorna överskrider bostadshyrorna. Antalet lokaler är 213 vilket innebär en snittarea per lokal om ungefär 68 kvm.

Under hösten byggde HEBA om ett antal vakanta lokaler i Vällingby och Nälsta till 14 nya och fräscha lägenheter. Eftersom flertalet av lägenheterna ligger i markplan har de egna uteplatser. Boendeformen visade sig vara väldigt populär och lägenheterna hyrdes snabbt ut. De första hyresgästerna flyttade in i oktober 2009.



WWW.HEBAFAST.SE

- Mina sidor
- Senaste nytt
- Felanmälan

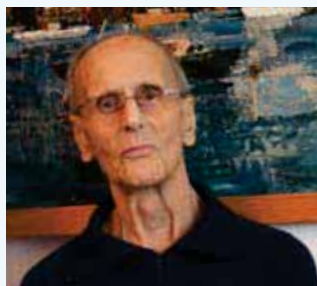
Till årsskiftet 2010 publicerade vi vår nya webbplats. Den gjordes om för att kunna ge hyresgästerna ännu bättre service-information om allt som händer och berör just deras boende.

HEBABLADET

2 ggr per år publiceras HEBA-bladet, en kundtidning för alla hyresgäster. I HEBA-bladet möter hyresgästerna HEBAs personal, andra boende och aktuella händelser i fastigheterna.



...det här är några av dem



”HEBA ställer alltid upp”

Det bästa med att bo hos HEBA är servicen. De ställer alltid upp när jag behöver hjälp. Fastighetskötarna har sitt kontor precis bredvid mitt hus så ibland slinker jag ned dit på en fika.

GUSTAV WALLIN,
Spikvägen i Hägersten

”Liljeholmen känns klockrent”

Jag har precis skrivit kontrakt på en lägenhet i kvarteret Stubinen. Att flytta till Liljeholmen känns klockrent. Det ska bli underbart både ha närheten till stan och till vattnet. Liljeholmen har verkligen allt. Speciellt härligt ska det bli med det nya köpcentrumet. Perfekt för en gammal shopoholic som jag.

CECILIA WIKSTRÖM,
skrivit kontrakt i Liljeholmen



”Alla bryr sig”

Jag bodde i bostadsrätt tidigare, men stod i kö för att få hyra någon av HEBAs nybyggda lägenheter i kvarteret Styrmannen. Innan jag flyttade hade jag någon fördom om att människor i hyresrätter inte skulle bry sig lika mycket om sin bostad eftersom man inte äger huset tillsammans. Men det var helt fel. Alla bryr sig.

JOHANNA REHN,
Bodalsvägen på Lidingö

”Det ska bli spännande att flytta tillbaka”

Jag flyttade ut ur min lägenhet på Skulptörvägen till en evakueringslägenhet i samma område i november. Evakueringslägenheten är trevlig men det är klart att jag längtar tillbaka till min gamla lägenhet. Jag förstår att man behövde förnya vårt hus eftersom det var länge sen det renoverades.

MARY STÅLSTIERNA,
Skulptörvägen i Johanneshov



Bostadsmarknaden i Storstockholm

HEBAs fastigheter ligger i attraktiva områden i framförallt Storstockholmsområdet. Det är där vårt huvudsakliga fokus ligger och där vi planerar att växa i framtiden.

»Trots den instabila finansmarknaden har vi tack vare vår finansiella styrka haft möjlighet att förvärva fastigheter med god avkastning.«

11 år

Genomsnittlig kötid i Stockholms innerstad 2009

KÄLLA: Bostadsförmedlingen

40%

Ökning av andelen förmedlade lägenheter från privatvärdar 2009

KÄLLA: Bostadsförmedlingen

HYRESMARKNADEN

HEBAs resultat styrs framförallt av bostadshyresmarknadens utveckling i Storstockholmsområdet. Under 2010 beräknas cirka 85 procent av våra totala hyresintäkter komma från bostadshyresmarknaden i Stockholm. Regionen växer kraftigt och enligt Stockholms stad förväntas Stockholms läns befolkning växa till 2,4 miljoner år 2030. Trots en intensiv utvecklingsperiod med många stora stadsutvecklingsprojekt på gång, bl a Hammarby Sjöstad, Norra Djurgårdsstaden, Järvalyftet, Norra stationsområdet och Liljeholmen-Årstadal är det bostadsbrist i regionen och efterfrågan på hyresrätter bedöms vara hög även i framtiden.

Konkurrenter

De allmännyttiga bostadsbolagen är de största fastighetsägarna i Stockholm. Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder äger tillsammans nära 50 procent av hyresrätterna i Stockholms Stad. Andra större fastighetsägare är Stockholms Kooperativa Bostadsförening och de privatägda bostadsbolagen Einar Mattsson, Wallenstam, Wallfast, Stena Fastigheter och Byggnadsfirman Olof Lindgren.

Hyresutvecklingen

Hyresutvecklingen styrs av förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och de kommunala bolagen. Gemensamt beslutar de om den s k bruks-

värdeshyran. Idag styrs hyressättningen till stor del av fastighetens byggnads- eller ombyggnadsår. I ett välbehållet fastighetsbestånd har dock husets ålder mindre betydelse. Det är istället husets och lägenhetens standard och utformning i kombination med bostadsområde och läge som avgör hur attraktiv en bostad är. Under 2008 beslutade därför Hyreskommittén i Stockholm att ta fram en handlingsplan för det fortsatta arbetet med att systematisera hyressättningen i regionen. Det övergripande målet var att få en hyressättning som bättre överensstämmer med de värderingar som dagens hyresgäster har. Som förslag togs "Stockholmsmodellen" fram. Modellen innebär att Stockholm Stad delas in i ett antal geografiska värdeområden enligt en tiogradig skala från A till K där A är det mest attraktiva området. Hyressättningen sker efter var på skalan bostaden ligger.

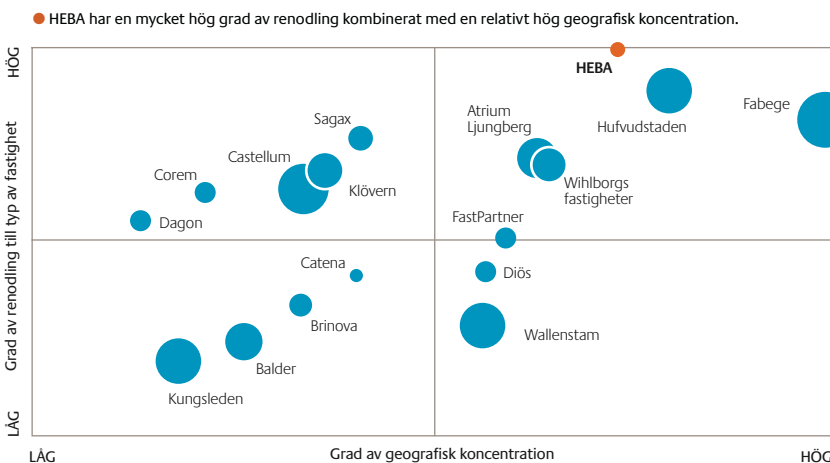
HEBAs fastighetsbestånd består av väl underhållna fastigheter som ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer och lokala köpcentrum. Fastigheterna ligger alltså i attraktiva områden och vi bedömer därför att HEBA är en av de fastighetsägare som kommer att gynnas av ett nytt hyressättningsystem.

FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden har sakta börjat återhämta sig efter den amerikanska bolånekrisen och den besvärliga finansieringssituationen som rått vid fastighetsförvärv. Under 2009 var transaktionsvolymen fortsatt låg. De transaktioner som ändå skett har främst varit bostäder och mindre kommersiella fastigheter med låg hyres- och vakansrisk. Förvärven har huvudsakligen genomförts av svenska aktörer. Den låga räntan har även medfört att intresset för omvandlingar av hyresrätt till bostadsrätt har ökat.

För HEBAs del har vi under 2009 förvärvat två pågående byggprojekt i Liljeholmen och Hägerås Strand med inflyttning under mars och april 2010. Belåningsgraden efter förvärven uppgår till 25 procent. Trots den instabila finansmarknaden har vi tack vare vår finansiella styrka haft möjlighet att förvärva fastigheter med god avkastning. Vi arbetar även aktivt med att utveckla nya byggrätter för att producera nya hyresrätter i Storstockholmsområdet.

Koncentration och renodling i svenska börsnoterade fastighetsbolag




KÄLLA: Leimdörfer

Möjligheter och risker

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

Beskrivning	Påverkan	Hantering
HYRESINTÄKTER		
Drygt 90 procent av HEBAs hyresintäkter kommer från bostadshyresgäster. Geografiskt svarar Stockholmsregionen för över 90 procent av våra hyresintäkter. Eftersom hyresnivån förhåller sig till den förhandlade bruksvärdeshyran i Stockholmsregionen påverkas HEBAs intäkter till stor del av dessa hyresförhandlingar.	En hyresförändring av bostadshyran med i genomsnitt 3 procent för HEBAs fastigheter förbättrar resultatet med 5,6 Mkr eller 0,14 kronor per aktie.	HEBA arbetar för en mer konsekvent hyresättning som bättre motsvarar hyresgästernas värderingar och preferenser. Flertalet av HEBAs fastigheter ligger i "bästa läge" på respektive delmarknad vilket gör att HEBA på sikt kan förbättra hyresnivån.
VAKANSER		
HEBA är ett renodlat bostadsbolag med ett homogent fastighetsbestånd. En hög vakansgrad på bostäder skulle därför påverka HEBAs resultat negativt.	Vakansgraden inom HEBAs fastigheter är idag väldigt låg och varje enskild kund utgör en liten andel av hyresintäkterna. Det innebär att vakanser inte påverkar HEBA stort i dagsläget.	Efterfrågan på hyresbostäder i Stockholmsregionen är väldigt hög och bedöms vara fortsatt hög inom överskådlig framtid.
VÄRMEKOSTNADER		
Alla HEBAs fastigheter värms upp genom fjärrvärme. Värmekostnaderna utgör ungefär 32 procent av de totala driftskostnaderna. Dessa kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris. För leverans av fjärrvärme är vi till stor del beroende av en leverantör som har en i det närmaste monopol-situation.	En ändring av värmekostnaden med 5 procent ändrar resultatet med 1,3 Mkr eller 0,03 kronor per aktie.	Värmeanläggningarna i merparten av våra fastigheter är mycket moderna och samtliga har datoriserad driftundercentral. Vi arbetar kontinuerligt med att reducera energianvändningen i fastigheterna bland annat genom effektiva energinvesteringar och optimering av värmeleveranser. Vi ser även över möjligheten till andra alternativ, t ex bergvärme.
VÄRDERING AV FASTIGHETER		
Alla fastigheter värderas årligen till verkligt värde av en extern värderingsman. Kvartalsvis görs även en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet. Marknadsvärdet varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. Marknadens förändringar i avkastningskrav får stor resultatpåverkan.	En procents förändring av marknadsvärdet motsvarar ca 32,8 Mkr eller 0,80 kronor per aktie.	Alla HEBAs fastigheter externvärderas två gånger per år för att få ett rättvisande marknadsvärde. Vid intern värdering erhålls även extern uppfattning om värdeförändring för respektive område. Uppföljning sker även av gjorda antaganden, uppskattningar och indata för att erhålla ett korrekt marknadsvärde.
FINANSIERINGSKOSTNADER		
Nyförvärv finansieras främst genom lånefinansiering. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 25 procent av fastighetersnas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan två av landets största banker. Den genomsnittliga räntebindningstiden var per årsskiftet 3,3 år.	En förändring av nuvarande räntenivå med en procentenhet påverkar resultatet med 3,5 Mkr eller 0,08 kronor per aktie.	På grund av HEBAs höga soliditet är vi mindre känsliga för förändringar i marknadsräntnivåerna än genomsnittsakören. HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Kontinuerlig uppföljning sker av företagsledning och styrelse.

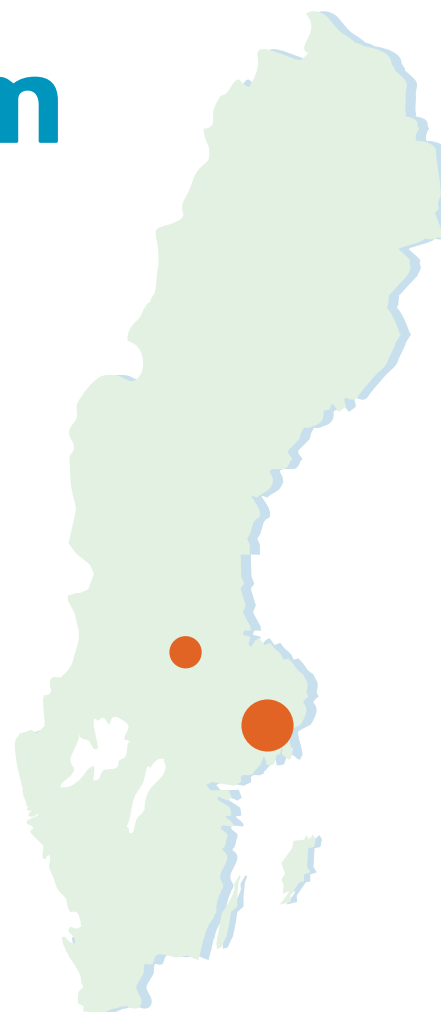
Vi finns i Stockholm och Borlänge

 HEBA med koncernföretag har vid utgången av 2009 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 53 fastigheter. Av dessa är 50 belägna i Stockholms stad, Huddinge kommun, Lidingö stad och Täby kommun samt resterande tre i Borlänge kommun.

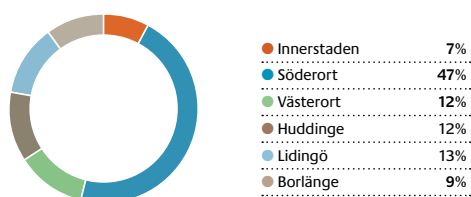
Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 208 561 kvm. Koncernen har 2 999 bostadslägenheter som omfattar 194 136 kvm motsvarande cirka 93 procent av

den uthyrningsbara ytan. Antalet lokaler är 213 stycken med en yta om 14 425 kvm.

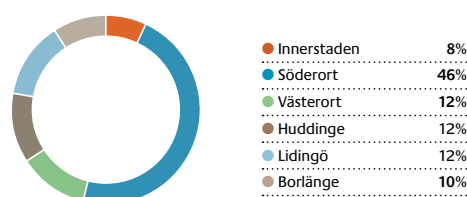
Fastighetsbeståndet utgörs således till helt dominerande del av bostadsfastigheter. Fastigheterna är genomgående mycket välbelägna och i gott skick. Efter de ombyggnader som tidigare skedde av ledigblivna lägenheter håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är 787 av lägenheterna eller 26 procent ny- eller ombyggda 1985 eller senare.



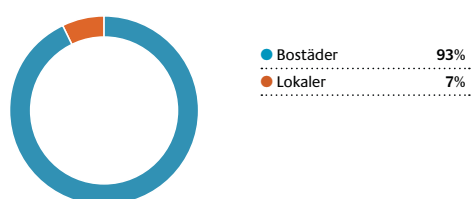
Hyresintäkternas fördelning



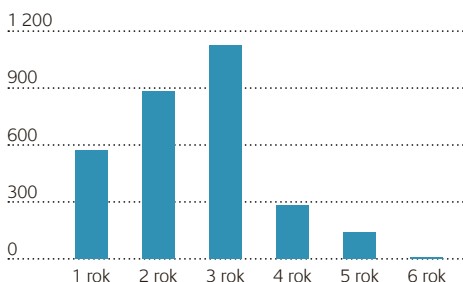
Fördelning av uthyrningsbara ytor på delområden



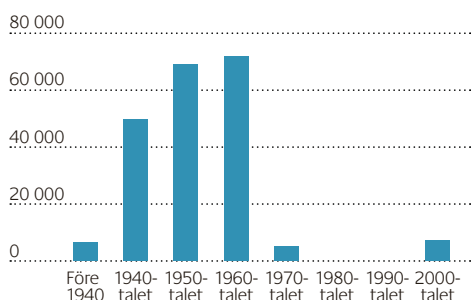
Fördelning av uthyrningsbara ytor på bostäder och lokaler



Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Läs mer om HEBAs fastighetsinnehav på följande sidor:

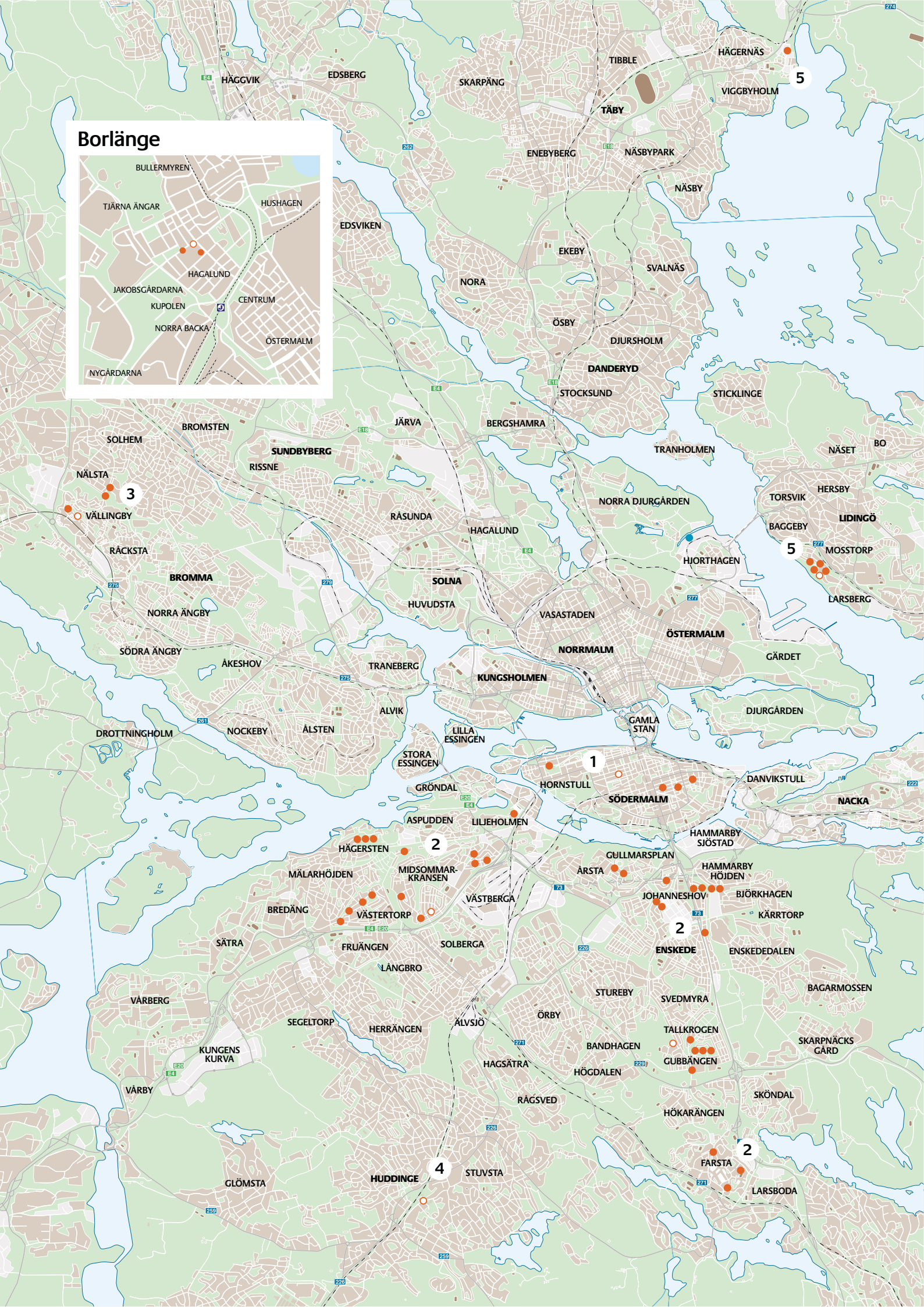
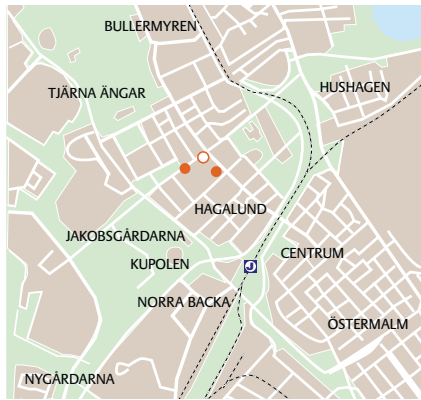
		Sidan
Stockholm	Innerstaden	16
	Söderort	17
	Västerort	18
	Huddinge	19
	Lidingö	20
Borlänge		21

Stockholm

- Innerstaden ①
- Söderort ②
- Västerort ③
- Huddinge ④
- Lidingö & Täby ⑤

- HEBAs förvaltningsfastigheter
 - Liljeholmen från 1 april 2010
 - Hägernäs Strand, Täby Inflyttning från 1 mars 2010
- Förvaltningsfastigheter med HEBA-kontor eller expedition
- Norra Djurgårdsstaden

Borlänge





Timmermansgatan 29–31 och Skånegatan 7

Innerstaden

FASTIGHETSBESTÅND

HEBA äger fem fastigheter på Södermalm i Stockholm. Samtliga är bebyggda med bostadshyreshus. Nyproduktionsåren varierar mellan 1926 och 1967. Den totala uthyrningsbara ytan är 16 170 kvadratmeter och sammanlagt finns 193 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Övriga större ägare av bostadsfastigheter i innerstaden är de kommunalägda Svenska Bostäder, Stockholms hem och Familjebostäder samt Wihlborgs, Einar Mattsson, Byggnadsfirma Olov Lindgren, Stena Fastigheter och Wallenstam.

Antal bostadslägenheter

193

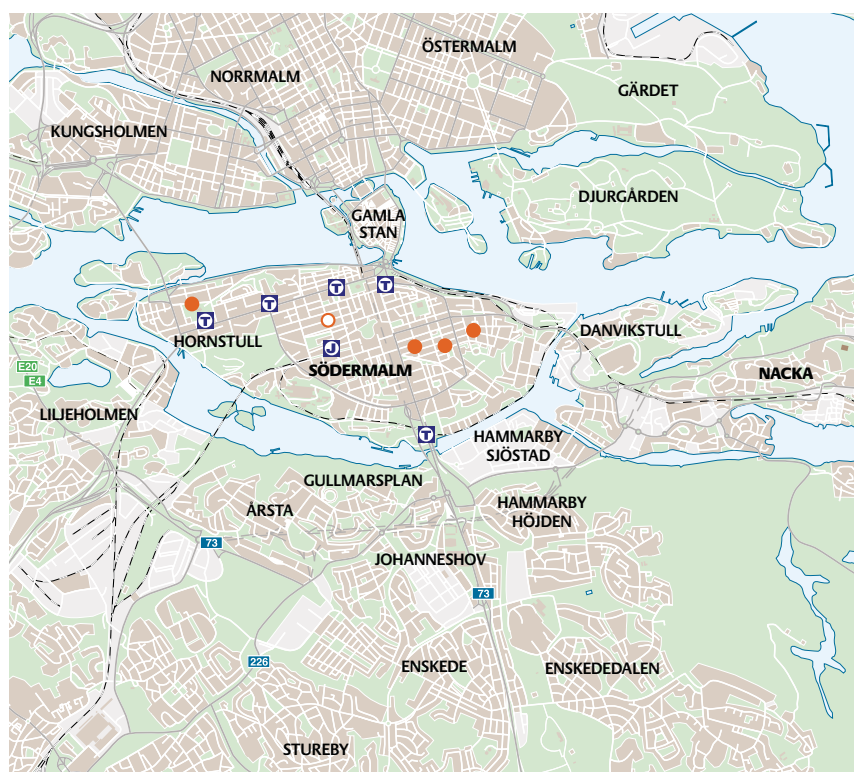
Antal p-platser/garage

71

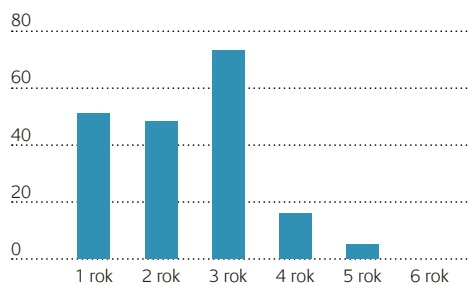
Nyckeltal

Antal fastigheter	5
Antal bostadslägenheter	193
Antal ny- eller ombyggda bostadslägenheter	44
Antal lokaler	19
Antal garage och p-platser	71
Lägenhetsomsättning, % ¹⁾	2,0
Bostadsyta, kvm	13 388
Lokalyta, kvm	2 782
Totalyta, kvm	16 170
Hyra, Mkr	19,6
Driftnetto, Mkr	11,4
Bokförda värden, Mkr	429,3
Direktavkastning, %	2,7

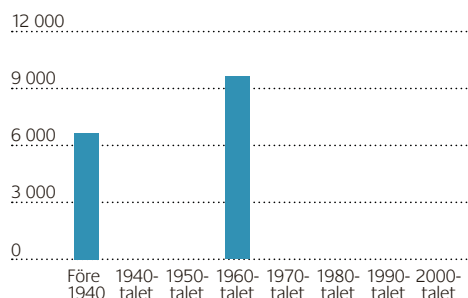
¹⁾ Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)





Karmstolsvägen 16 och Gösta Ekmans väg 31-33

Söderort

FASTIGHETSBESTÅND

I Söderort äger HEBA 34 fastigheter fördelade över ett antal delmarknader. Flertalet av byggnaderna är uppförda från 1940- till 1960-talet. Samtliga fastigheter är belägna i nära anslutning till tunnelbanan. Den totala uthyrningsbara ytan är 95 259 kvadratmeter och sammanlagt finns 1 419 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Övriga större ägare av bostadsfastigheter i söderort är de kommunalägda Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder samt de privata Stena Fastigheter, Ikanofastigheter och Byggnadsfirma Olov Lindgren.

Antal bostadslägenheter

1 419

Antal p-platser/garage

561

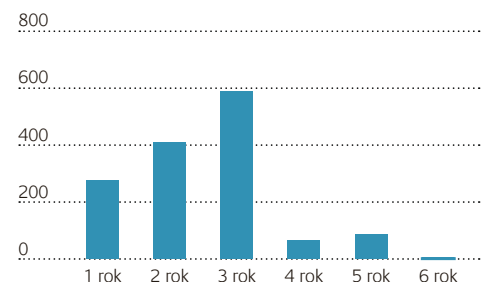
Nyckeltal

Antal fastigheter	34
Antal bostadslägenheter	1 419
Antal ny- eller ombyggda bostadslägenheter	447
Antal lokaler	101
Antal garage och p-platser	561
Lägenhetsomsättning, % ¹⁾	5,4
Bostadsyta, kvm	88 416
Lokalyta, kvm	6 843
Totalyta, kvm	95 259
Hyra, Mkr	94,6
Driftnetto, Mkr	49,0
Bokförda värden, Mkr	1 499,9
Direktavkastning, %	3,3

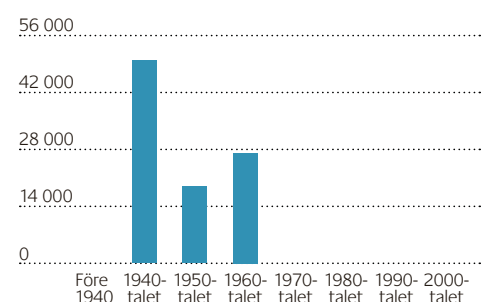
¹⁾ Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)





Rättar Vigs väg 101-123 och Lyckselevägen 90-116

Västerort

FASTIGHETSBESTÅND

HEBA äger fyra fastigheter i stadsdelen Vällingby. Fastigheterna är byggda under 1950-talet. Samtliga ligger i nära anslutning till tunnelbanan. Den totala uthyrningsbara ytan är 25 971 kvadratmeter och sammanlagt finns 381 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Övriga större ägare av bostadsfastigheter i västerort är de kommunalägda Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem samt Wallenstam och Wallfast.

Antal bostadslägenheter

381

Antal p-platser/garage

146

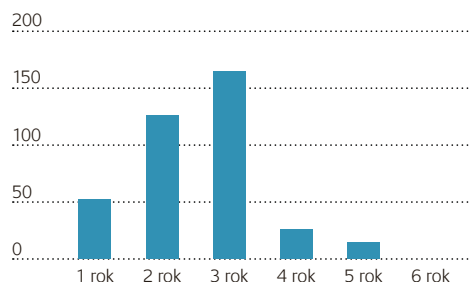
Nyckeltal

Antal fastigheter	4
Antal bostadslägenheter	381
Antal ny- eller ombyggda bostadslägenheter	156
Antal lokaler	39
Antal garage och p-platser	146
Lägenhetsomsättning, % ¹⁾	19,7
Bostadsyta, kvm	23 948
Lokalyta, kvm	2 023
Totalyta, kvm	25 971
Hyra, Mkr	24,9
Driftnetto, Mkr	12,2
Bokförda värden, Mkr	353,1
Direktavkastning, %	3,5

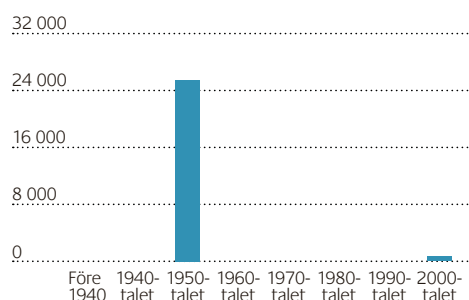
¹⁾ Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)





Rådsvägen 6-16 / Rådsstigen 3-5

Huddinge

FASTIGHETSBESTÅND

HEBA äger fastigheten Rådsbacken 12 i Huddinge. Fastigheten består av tio bostadshus som är byggda under 1950- och 70-talen. Husen ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer och Huddinge centrum. Den totala uthyrningsbara ytan är 24 788 kvadratmeter och sammanlagt finns 380 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Fastighetsägandet i Huddinge är spritt till ett antal ägare. Den största aktören på marknaden är det kommunalägda bolaget Huga Fastigheter samt Akelius, Din Bostad, Einar Mattsson, Alloktion och Wallenstam.

Antal bostadslägenheter

380

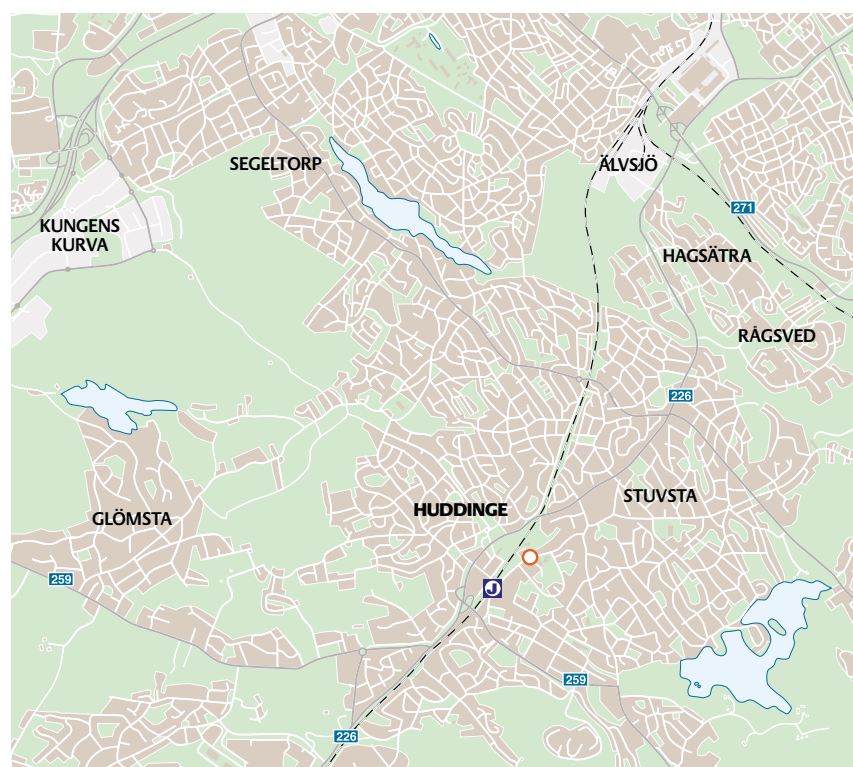
Antal p-platser/garage

314

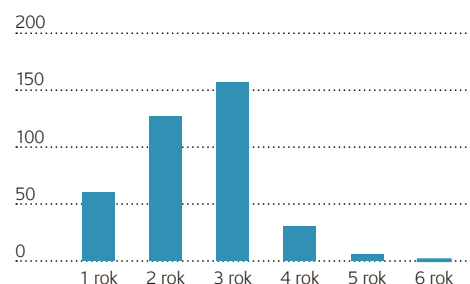
Nyckeltal

Antal fastigheter	1
Antal bostadslägenheter	380
Antal ny- eller ombyggda bostadslägenheter	2
Antal lokaler	21
Antal garage och p-platser	314
Lägenhetsomsättning, % ¹⁾	11,1
Bostadsyta, kvm	23 835
Lokalyta, kvm	953
Totalyta, kvm	24 788
Hyra, Mkr	24,3
Driftnetto, Mkr	13,8
Bokförda värden, Mkr	277,0
Direktavkastning, %	5,0

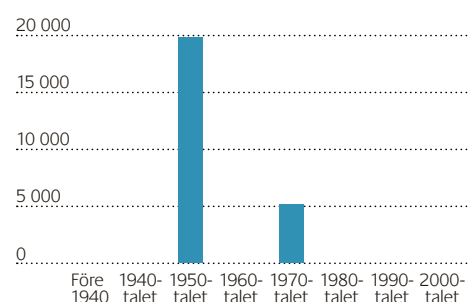
¹⁾ Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)





Fregattvägen 9-15 och Bodalsvägen 49-81

Lidingö

FASTIGHETSBESTÅND

HEBA äger fem fastigheter på Lidingö. Fyra är byggda under 1950- och 60-talen och en fastighet är byggd år 2008. Fastigheterna ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer samt lokala affärscentra. Den totala uthyrningsbara ytan är 24 355 kvadratmeter och sammanlagt finns 306 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Övriga större ägare av bostadsfastigheter på Lidingö är det kommunalägda Lidingöhem samt John Mattsson Fastighets AB, JM Bygg och Vasakronan.

Antal bostadslägenheter

306

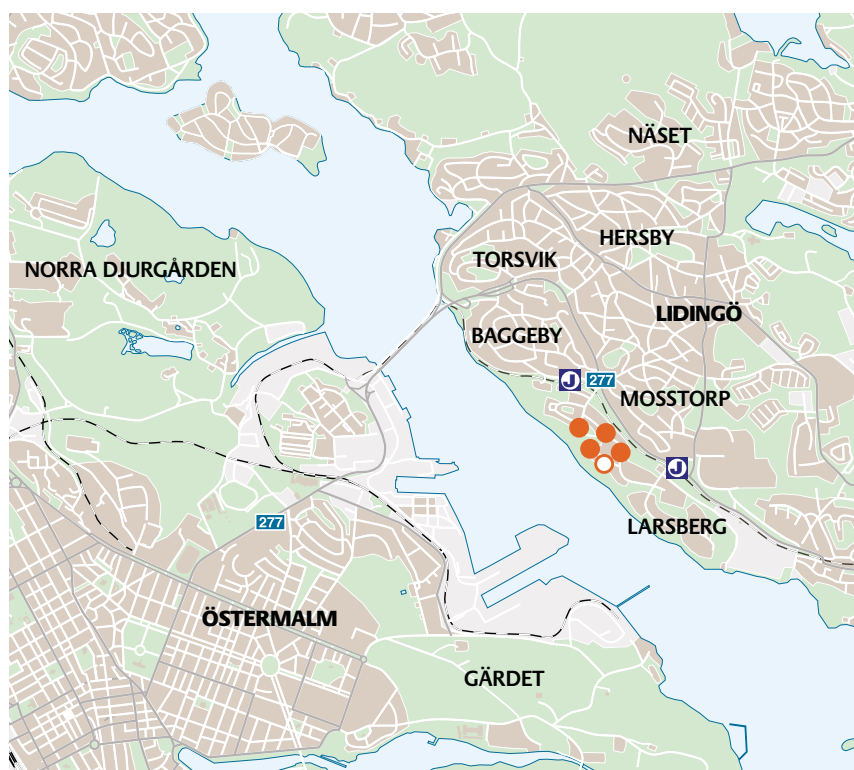
Antal p-platser/garage

214

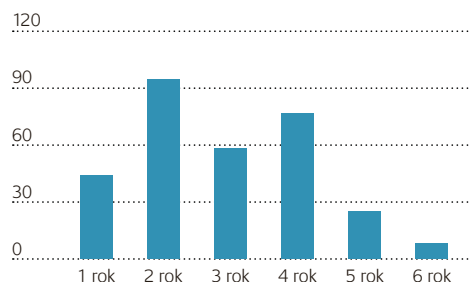
Nyckeltal

Antal fastigheter	5
Antal bostadslägenheter	306
Antal ny- eller ombyggda bostadslägenheter	135
Antal lokaler	28
Antal garage och p-platser	214
Lägenhetsomsättning, % ¹⁾	4,9
Bostadsyta, kvm	23 016
Lokalyta, kvm	1 339
Totalyta, kvm	24 355
Hyra, Mkr	27,1
Driftnetto, Mkr	16,9
Bokförda värden, Mkr	520,0
Direktavkastning, %	3,3

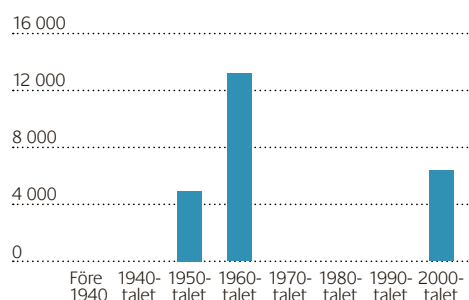
¹⁾ Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)





Tångningsgatan/Hagavägen

Borlänge

FASTIGHETSBESTÅND

HEBA äger genom dotterbolaget Byggnadsfirman Eskil Sundström AB tre fastigheter i Borlänge byggda under 1960-talet. Samtliga fastigheter är centralt belägna. Den totala uthyrningsbara ytan är 22 018 kvadratmeter och sammanlagt finns 320 lägenheter. Smärre vakanser har förekommit.

Fastighetsägandet i Borlänge är spritt till ett stort antal ägare. Den största aktören på marknaden är det kommunalägda AB Stora Tunabyggen samt HSB Dalarna (Dalecarlia), Masmästaren Fastigheter, Fastighetsmästaren AB och Kopparleden.

Antal bostadslägenheter

320

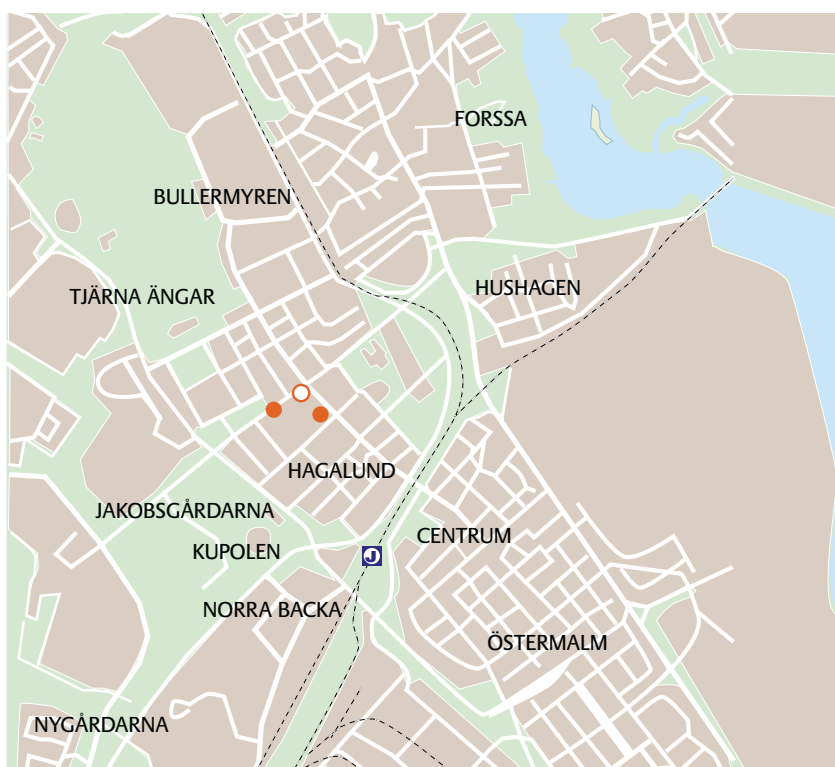
Antal p-platser/garage

278

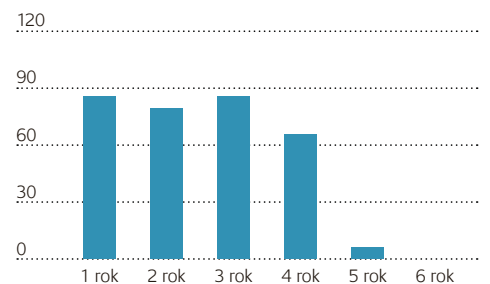
Nyckeltal

Antal fastigheter	3
Antal bostadslägenheter	320
Antal ny- eller ombyggda bostadslägenheter	3
Antal lokaler	5
Antal garage och p-platser	278
Lägenhetsomsättning, % ¹⁾	25,9
Bostadsyta, kvm	21 533
Lokalyta, kvm	485
Totalyta, kvm	22 018
Hyra, Mkr	17,9
Driftnetto, Mkr	10,0
Bokförda värden, Mkr	134,5
Direktavkastning, %	7,4

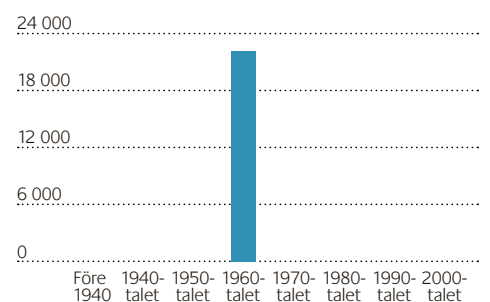
¹⁾ Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Fastighetsförteckning

BOSTÄDER							
Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Tillträdesår	Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, kvm	Årshyra, Kkr	Snitthyra, kr/kvm
STORSTOCKHOLM INNERSTADEN							
Draken 24 Timmermansg. 29–31, Södermalm	1967	1967	78	14	6 274	6 513	1 038
Muttern 6 Heleneborgsgatan 9 A–C, Södermalm	1926	1975	53	1	2 335	2 344	1 004
Höken 30 Åsögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	3	1 866	1 838	985
Veken 8 Åsögatan 180, Södermalm	1960	1960	26	6	1 573	1 672	1 063
Bonden Mindre 8 Skånegatan 71, Södermalm	1940/85	2000	10	20	1 340	1 650	1 231
SUMMA INNERSTADEN			193	44	13 388	14 017	1 047
STORSTOCKHOLM SÖDERORT							
Bisvärmen 6 Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943	1998	47	8	2 404	2 456	1 022
Bisvärmen 7 Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943	1998	51	3	2 443	2 426	993
Bisvärmen 4 Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943	1998	51	9	2 501	2 605	1 041
Bisvärmen 5 Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943	1998	47	8	2 387	2 427	1 017
Pennteckningen 5 Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	1998	40	1	2 679	2 540	948
Arabesken 1 Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	1 701	1 065
Fontänen 1 Skulptörvägen 11, Johanneshov*	1944	1998	38	5	1 759	1 758	999
Fegen 1 Ymsenvägen 9, Årsta	1947	1998	39	8	2 282	2 303	1 009
Femlingen 1 Ymsenvägen 13, Årsta	1947	1998	33	1	2 165	2 095	967
Mosaiken 4 Glasmålarvägen 1–5, Gamla Enskede	1945	1981	42	7	2 014	2 047	1 016
Skrubbyveln 5 Karmstolsvägen 14–24, Gubbängen	1947	1981	37	20	2 131	2 213	1 039
Borrsvängen 8 Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen	1947	1981	30	12	2 034	1 982	975
Sticksågen 1 Skrivvägen 1–11, Gubbängen	1947	1981	36	13	2 015	2 062	1 023
Gradsågen 3 Dörrvägen 12–14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	795	975
Ryggsågen 2 Dörrvägen 18–20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	794	975
Ryggsågen 3 Dörrvägen 22–28, Gubbängen	1947	1981	24	7	1 544	1 515	981
Svärdsö 1 Lysviksgatan 63–77, Farsta	1957	1981	54	21	3 657	3 563	974
Korsö 3 Storforsplan 1, Farsta	1960	1986	74	28	5 508	5 308	964
Idö 1 Östmarksgatan 6–28, Farsta	1959	1999	101	49	6 048	6 331	1 047
Förgyllda Bägaren 4 Selmedalsvägen 54–56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	4 616	933
Förgyllda Bägaren 3 Selmedalsvägen 62–64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	4 573	924
Förgyllda Bägaren 2 Selmedalsvägen 70–72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	4 504	911
Spöksonaten 1 Gösta Ekmans väg 31–33, Hägersten	1969	1996	53	10	4 356	4 044	928
Skidföret 1 Glidgränd 1–13, Västertorp	1949	1976	42	14	2 544	2 453	964
Backskidan 1 Telemarksgränd 1–5, Västertorp	1949	1976	18	9	1 224	1 186	969
Skridskon 1 Lugntorpsvägen 45–57, Västertorp	1950	1996	50	17	3 070	2 974	969
Isdubben 1 Vasaloppsvägen 92–108, Västertorp	1951	1996	37	13	2 613	2 460	941
Störtloppet 2 Terrängvägen 97, Västertorp	1950	1996	32	11	2 200	2 092	951
Antennen 5 Spikvägen 49–53/Tångvägen 44–46, Västberga	1944	1981	30	6	1 410	1 406	997
Lackträden 8 Korpmossevägen 63–69/Nitvägen 23–25, Västberga	1944	1981	42	6	1 818	1 821	1 001
Reversen 2 Tomträtsvägen 26–32/Mellanbergsvägen 82–88, Hägerstensåsen	1946	1981	27	9	1 548	1 556	1 005
Vildrosen 14 Nioörtsvägen 32–34, Midsommarkransen	1943/87	2000	25	25	1 660	1 905	1 148
Lejongapet 46 Tegelbruksvägen 25–35, Midsommarkransen	1944/88	2000	58	58	3 642	4 195	1 152
Maskrosen 4 Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/90	2000	15	15	691	914	1 323
SUMMA SÖDERORT			1 419	447	88 416	87 618	991

Fortsättning nästa sida

LOKALER				GARAGE/ P-PLATSER		TOTALT			TAXERINGS- VÄRDE		TOMT- RÄTTER	
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	Omreg- leras år
5	1 343	2 359	1 757	60	1 099	7 617	9 971	1 309	107 725	47 925		
5	223	280	1 255			2 558	2 624	1 026	38 389	19 911		
2	610	915	1 500			2 476	2 753	1 112	35 272	17 543		
3	370	305	824	11	166	1 943	2 142	1 103	28 785	14 003		
4	236	502	2 126			1 576	2 152	1 365	27 866	11 831		
19	2 782	4 361	1 567	71	1 265	16 170	19 642	1 215	238 037	111 213		
2	246	270	1 099	17	97	2 650	2 823	1 065	28 734	10 927		
4	130	122	936	14	88	2 573	2 635	1 024	28 435	10 955		
4	129	119	925	29	168	2 630	2 892	1 100	28 931	11 179		
3	321	325	1 011	12	64	2 708	2 815	1 040	29 022	10 948		
3	163	162	991	1	3	2 842	2 705	952	30 208	12 140		
3	2	16	8 202			1 600	1 718	1 074	18 809	7 000		
				4	10	1 759	1 768	1 005	19 941	7 850		
1	33	33	995			2 315	2 336	1 009	26 182	10 241		
1	36	21	590			2 201	2 116	961	23 931	9 645		
3	288	193	672			2 302	2 240	973	23 534	8 698		
3	128	66	517	5	33	2 259	2 312	1 024	19 505	5 899	123	2016
				15	65	2 034	2 047	1 006	17 617	5 800	113	2016
6	120	48	403	1	1	2 135	2 112	989	17 827	5 481	113	2016
2	72	52	718			887	847	955	7 197	2 302	46	2016
1	2	1	450			816	795	974	6 942	2 239	46	2016
4	209	142	682	2	3	1 753	1 660	947	13 785	4 458	93	2017
5	177	115	650	28	119	3 834	3 797	990	32 687	10 471	165	2017
1	60	41	678	75	101	5 568	5 449	979	47 228	15 066	238	2019
4	463	376	813	52	153	6 511	6 861	1 054	57 025	17 091	299	2019
2	684	242	354	31	141	5 633	4 999	887	50 873	16 902		
1	20	2	120	56	285	4 967	4 860	978	50 283	16 902		
2	651	420	645	39	174	5 597	5 098	911	53 291	19 213		
5	794	251	316	28	157	5 150	4 452	864	44 015	14 369		
6	246	132	538	27	55	2 790	2 641	946	26 536	9 400		
2	146	94	644	12	45	1 370	1 325	967	13 237	4 778		
5	246	164	666	16	77	3 316	3 214	969	32 980	11 637		
4	209	131	628	24	97	2 822	2 687	952	28 709	10 714		
4	58	45	773	14	42	2 258	2 178	965	22 858	8 256		
2	91	63	693			1 501	1 469	979	14 631	4 963	68	2014
5	240	170	708	8	5	2 058	1 996	970	19 761	6 852	101	2014
2	32	13	396	16	60	1 580	1 628	1 031	15 646	5 033	61	2015
2	249	210	843	4	12	1 909	2 128	1 114	22 104	6 528		
7	264	356	1 348	20	64	3 906	4 615	1 181	47 635	13 882		
2	334	461	1 380	11	34	1 025	1 409	1 375	12 447	3 032		
101	6 843	4 857	710	561	2 152	95 259	94 627	993	932 546	320 851	1 466	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BOSTÄDER								
Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Tillträdesår	Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, kvm	Årshyra, Kkr	Snitthyra, kr/kvm	
STORSTOCKHOLM VÄSTERORT								
Datumblocket 1 Skattegårdsvägen 49-55, Vällingby	1954	1954	102	36	5 527	5 291	957	
Pennvässaren 2 Lyckslevägen 90-116, Vällingby	1954	1954	92	40	5 670	5 566	982	
Bönemannen 2 Rättar Vigs väg 101-123, Nälsta	1958	1958	85	36	6 048	5 556	919	
Gästabudet 2 Rättar Vigs väg 100-126, Nälsta	1959	1959	102	44	6 703	6 398	955	
SUMMA VÄSTERORT			381	156	23 948	22 811	953	
STORSTOCKHOLM HUDDINGE								
Rädsbacken 12 Rådsvägen 6-16/ Rådsstigen 3-5, Huddinge	1957/72	2002	380	2	23 835	22 603	948	
SUMMA HUDDINGE			380	2	23 835	22 603	948	
STORSTOCKHOLM LIDINGÖ								
Galeasen 4 Farkostvägen 2, Baggeby	1955	1972	24	11	1 917	1 831	955	
Regattan 3 Bodalsvägen 11-19, Baggeby	1954	1996	52	8	2 658	2 465	927	
Fregatten 4 Fregattvägen 9, Baggeby	1961	1972	73	17	5 403	5 016	928	
Fregatten 5 Fregattvägen 11-15, Baggeby	1960	1972	70	12	7 365	6 484	880	
Styrmanen 1 Bodalsvägen 49-81, Baggeby	2007	1972	87	87	5 673	8 104	1 429	
SUMMA LIDINGÖ			306	135	23 016	23 901	1 038	
STORSTOCKHOLM TÄBY								
Markan 6 Flygvilleslingan 5,12,18,20, Högernäs strand**	2009							
SUMMA STORSTOCKHOLM			2 679	784	172 603	170 950	990	
BORLÄNGE								
Väduren 1 Hagavägen 35-37/Röda vägen 28-30	1965	1965	47	1	3 271	2 502	765	
Väduren 2 Tångringsgatan 9-27/Hagavägen 29-33	1964	1964	129	2	8 048	6 461	803	
Castor 1 Tägtvägen 1A-C, 3A-C/Hesseliusg. 4A-C/ Röda vägen 12-26	1969	1969	144		10 214	8 021	785	
SUMMA BORLÄNGE			320	3	21 533	16 984	789	
TOTAL			2 999	787	194 136	187 934	968	

*Uppräknat till helår. Fastigheten är under ombyggnad, nya hyror ej fastställda

**Pågående projekt

LOKALER			GARAGE/ P-PLATSER		TOTALT			TAXERINGS- VÄRDE		TOMT- RÄTTER		
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	Omreg- leras år
11	851	644	757	12	26	6 378	5 961	935	53 220	15 820	13	2013
12	676	388	574	19	109	6 346	6 063	955	53 571	16 148	280	2014
6	99	161	1 623	62	291	6 147	6 008	977	52 904	16 299	274	2017
10	397	288	726	53	180	7 100	6 866	967	60 995	18 592	315	2018
39	2 023	1 481	732	146	607	25 971	24 898	959	220 690	66 859	882	
21	953	654	686	314	1 042	24 788	24 299	980	175 200	38 000		
21	953	654	686	314	1 042	24 788	24 299	980	175 200	38 000		
6	196	159	809	7	47	2 113	2 037	964	21 387	6 883		
3	127	60	472	9	39	2 785	2 564	921	27 730	9 250		
3	11	6	561			5 414	5 022	928	55 805	18 800		
13	339	237	699	38	160	7 704	6 881	893	74 390	25 251		
3	666	997	1 497	160	1 470	6 339	10 572	1 668	112 131	22 818		
28	1 339	1 459	1 090	214	1 715	24 355	27 076	1 112	291 443	83 002		
208	13 940	12 812	919	1 306	6 782	186 543	190 542	1 021	1 857 916	619 925	2 348	
4	460	282	612	50	104	3 731	2 888	774	12 813	2 510		
1	25	8	306	74	180	8 073	6 648	823	28 786	5 400		
				154	310	10 214	8 332	816	35 785	7 200		
5	485	289	596	278	594	22 018	17 867	811	77 384	15 110		
213	14 425	13 101	908	1 584	7 376	208 561	208 410	999	1 935 300	635 035	2 348	

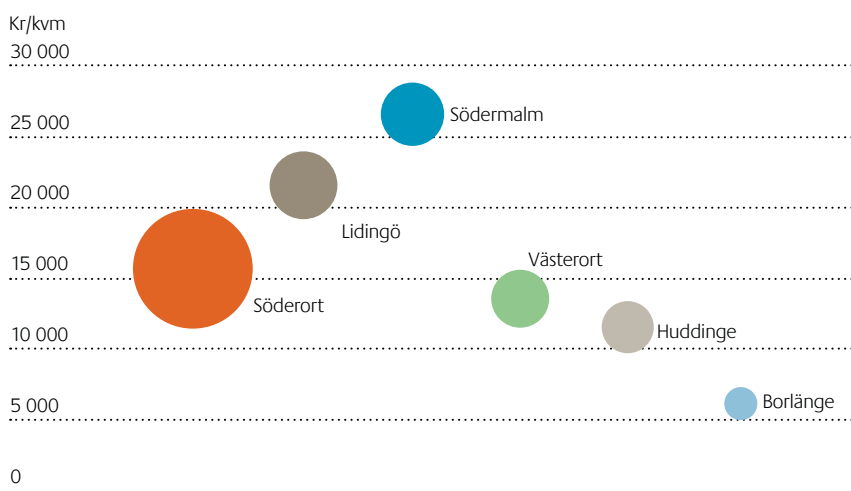
Fastighetsbeståndet

”I regelbundet genomförda Nöjd-Kund-Indexmätningar har HEBA alltid placerat sig bland de mest uppskattade hyresvärdarna. Nöjda kunder ger lägre förvaltningskostnader och därmed säkrare kassaflöden”.

Positionering av HEBAs fastigheter

Forum Fastighetsekonomi har de senaste åren vid ett antal tillfällen marknadsvärderat HEBAs fastighetsinnehav. I figuren med cirklar (nedan) presenteras värderarnas uppfattning om hur bolagets fastigheter är positionerade på fastighetsmarknaden. Storleken på varje cirkel är representativ för det sammanlagda marknadsvärdet av HEBAs fastigheter på respektive delmarknad. En placering högt upp i diagrammet motsvarar det högsta genomsnittliga fastighetsvärdet/kvadratmeter lägenhetsyta. Aktuellt värdeintervall för berörda delmarknader presenteras även i tabellerna nedan.

HEBAs värdefördelning



Följande delar analyseras vid en fastighetsvärdering;

- hyresintäkterna
- hyresgäststrukturen
- drift- och finansieringskostnaderna
- fastighetens läge och tekniska skick

Innerstaden (Södermalm)

Direktavkastning (%)	2,0–3,25
Försäljning till Brf under 2009 (kr/kvm)	26 500
Försäljning till övriga under 2009 (kr/kvm)	26 300
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	50 000

Lidingö

Direktavkastning (%)	2,5–3,75
Försäljning till Brf under 2009 (kr/kvm)	17 000
Försäljning till övriga under 2009 (kr/kvm)	–
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	37 000

Söderort

Direktavkastning (%)	2,5–4,25
Försäljning till Brf under 2009 (kr/kvm)	19 000
Försäljning till övriga under 2009 (kr/kvm)	20 000
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	27 000

Värdepåverkande faktorer

Ett stort antal faktorer styr marknadsvärdet för hyreshus. För att marknaden ska vara effektiv krävs också att det finns tillgång till krediter. Följande delar analyseras vid en fastighetsvärdering; hyresintäkterna, hyresgäststrukturen, drift- och finansieringskostnaderna samt fastighetens läge och tekniska skick. På dagens fastighetsmarknad påverkar även möjligheterna till att i befintlig byggnad höja standarden eller bygga ut och därmed öka hyresintäkterna. För flertalet av de värderade fastigheterna är den mest sannolike köparen fortfarande fastigheternas hyresgäster.

Forum kan konstatera att HEBA med sin förvaltningsfilosofi, skapat en hög kundlojalitet. Omsättningen av hyresgäster är betydligt lägre än snittet på marknaden. I genomsnitt flyttar lite över var tionde invånare, cirka 85 000 personer i Stockholms kommun varje år. I regelbundet genomförda Nöjd-Kund-Indexmätningar har HEBA alltid placerat sig bland de mest uppskattade hyresvärdarna. Nöjda kunder ger lägre förvaltningskostnader och därmed säkrare kassaflöden. Hyreshöjningar i samband med renoveringar/förbättringar blir då lättare att genomföra. I bolagets hyreshus finns lägenheter med olika underhållsskick och därmed hyresnivå. En överslagsmässig värdering av HEBAs fastigheter kan lätt hamna fel. Detta om ej hänsyn tas till skillnaderna mellan uppgraderade och ej åtgärdade lägenheter. I Forums positioneringsmodell är hänsyn taget till det bedömda marknadsvärdet för varje objekt.

Huddinge

Direktavkastning (%)	3,25–5,0
Försäljning till Brf under 2009 (kr/kvm)	12 500
Försäljning till övriga under 2009 (kr/kvm)	–
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	23 000

Västerort (Vällingby)


Direktavkastning (%)	3,0–3,75
Försäljning till Brf under 2009 (kr/kvm)	16 000
Försäljning till övriga under 2009 (kr/kvm)	–
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	22 000

Borlänge

Direktavkastning (%)	5,0–6,75
Försäljning till Brf under 2009 (kr/kvm)	–
Försäljning till övriga under 2009 (kr/kvm)	6 000
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	5 300

Marknadsvärdering

Forum Fastighetsekonomi AB har på uppdrag av HEBA värderat koncernens fastighetsinnehav. Syftet med värderingarna är att bedöma varje enskilt värderingsobjekts marknadsvärde per bokslutsdagen 31 december 2009.

 Forum Fastighetsekonomi AB har på uppdrag av HEBA värderat koncernens fastighetsinnehav. Syftet med värderingarna är att bedöma varje enskilt värderingsobjekts marknadsvärde per bokslutsdagen 31 december 2009. 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. I de fall en bostadsrättsförening bedöms vara sannolik köpare har detta beaktats.

Denna definition av marknadsvärdet följer de internationellt vedertagna inom RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). Definitionerna av nyckeltal m.m. följer rekommendationerna från Sveriges Finansanalytikers Förening och ASPECT.

Värderingsunderlag

Underlag för värderingen utgörs av uppgifter per fastighet som HEBA lämnat avseende samtliga intäkter och kostnader. För lokaler utgörs uppgifterna av utgående hyra, avtalstid, indexreglering samt eventuella tillägg och rabatter. För bostäder ingår fakta rörande utgående hyra, specificerade hyreställag och hyresrabatter. Uppgifter avseende vakanta ytor, förbrukningskostnader på fastighetsnivå, större planerade eller på senare tid utförda investeringar och underhållsåtgärder har också beaktats. Uppgifter om aktuella taxeringsvärden, kvarvarande räntestöd för bostäder med mera kommer från officiella källor. Slutligen har Forum 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 s.k. kassaflödeskalkyler använts. I varje värdering har ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräk-

Känslighetsanalys

Inflation +/- 1%- enhet	värdeförändring med 165 Mkr
Kalkylräntan +/- 1%- enhet	värdeförändring med 110 Mkr
Direktkastningskrav för restvärdet +1%	värdeförändring med - 565 Mkr
Direktkastningskrav för restvärdet -1%	värdeförändring med + 1 020 Mkr
Drift- och underhållskostnad +/- 20 kr/kvm	värdeförändring med 330 Mkr.

nats. 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 nuvärdeberäknas bedömda framtida driftnetton, räntebidrag och behov av investeringar. Till summan av dessa nuvärden adderas nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Till större delen av värderingarna av HEBAs fastigheter har en femårig kalkylperiod använts. Värderingarna tar ej hänsyn till de enskilda objektens skattesituation.

Jämförelser och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter och bostadsrätter inom respektive delmarknad. Bedömningarna har genomförts i enlighet med riktlinjer och anvisningar framtagna av Svensk Fastighetsindex. För samtliga genomförda värderingar svarar av ASPECT auktoriserade fastighetsvärderare.

Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid de enskilda värderingarna:

- Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 1,0 procent för 2010 och 2,0 procent per år för resterande år.

- Hyresutvecklingen för bostäder har bedömts till 0 – 2,5 procent år 2010 och därefter i huvudsak antagits följa inflationen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyrorna har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivå och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 4,4 till 8,1 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 2,6 till 6,2 procent.

Känslighetsanalys

I fall värderingsantaganden enligt ovan ändras blir effekten på det sammanlagda marknadsvärdet enligt tabellen ovan.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för HEBA-koncernens fastigheter uppgår vid värdetidpunkten till 3 283 011 000 kronor. Detta belopp utgör summan av de separata bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten.

Stockholm 2010-02-22

Håkan Söderqvist

Sofia Moberg

P-O Skoog

Jonas Petersson

Forum Fastighetsekonomi AB är ett oberoende konsultföretag med sammanlagt ett trettiotal medarbetare. Forums huvudsakliga verksamhetsområde är analys och värdering av hyres- och fastighetsmarknader i Sverige. Medarbetarna är auktoriserade fastighetsvärderare. Forums medarbetare samlar in och bearbetar uppgifterna till marknadsdatabasen FMI. Denna nyttjas av t.ex. kreditinstitut och placerare för att hålla sig uppdaterade om förändringar rörande hyres- och fastighetsmarknaden. För ytterligare info se www.fforum.se.

En ansvarsfullare vär(l)d...

HEBA har en ambition att verka som ett ansvarstagande företag. Som ett riktmärke i denna strävan har HEBAs styrelse beslutat om ett antal policys som både ledning, medarbetare och styrelse ska arbeta efter. På det sättet tar HEBA ett samhällsansvar inom de områden som ligger inom eller i anslutning till bolagets verksamhetsområde.



DESSA ORGANISATIONER FÅR ÅRLIGEN BIDRAG FRÅN HEBA:

- Tidningen Situation Stockholm
- Hem och Skola, mot mobbning i skolorna
- Stadsmissionens nattjour
- Dövas riksförbund
- Nattvandrarerna

» För HEBAs kunder är ett tryggt och säkert boende en mycket viktig fråga och HEBA får ett högt betyg i Nöjd Kundenkät.«



Att vara ett ansvarstagande företag med tydlig etik och moral är ett viktigt fundament i varumärket HEBA. Under året tog HEBA flera konkreta steg inom området etik och socialt ansvar, som alla bottenar i de policys som HEBA och alla anställda arbetar efter:

- Etikpolicy
- Miljöpolicy
- Arbetsmiljöpolicy

Styrelsen har även fastställt en jämställdhets- och mångfaldsplan som tillsammans med HEBAs policys ses över årligen och uppdateras vid behov.

Årligt seminarium om etik och moral

Även inom detta område är kompetensutveckling en förutsättning för att kunna bedriva ett bra arbete och upprätthålla ett gott förhållnings-sätt gentemot omvärlden. Varje år har HEBAs Vd ett seminarium tillsammans med alla medarbetare där frågor om etik och moral diskuteras och där bolagets policys går igenom. På så sätt hålls kunskapen aktuell och bolagets värdegrund får en tydlig förankring hos medarbetarna. Seminariet tar upp olika praktikfall och diskuterar alternativa handlingsätt för att skapa ett gemensamt agerande inom organisationen.

Lägenheter för provboende

HEBA lämnar lägenheter till Stockholm stad där lägenheterna används som provboende för försöksutskrivna från behandlingshem. Här får den boende träna på att leva i en bostad och lära sig att ta hand om sig själv. Syftet är att de som får ett provboende successivt ska komma in i samhället och in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Ständigt arbete för ökad trygghet

För HEBAs kunder är ett tryggt och säkert boende en mycket viktig fråga och HEBA får ett högt betyg i den Nöjd Kundenkät som vi genomför vartannat år. Vi ser till att skapa en trygg utemiljö bl.a. genom att se över och förbättra den utvändiga belysningen och rensa buskar så att parkvägar känns säkra. En annan viktig faktor när det gäller att skapa en trygg miljö är att HEBAs fastighetsskötare finns på plats med expedition i respektive bostadsområde. Fastighetsskötaren blir en del av den övriga service som erbjuds i bostadsområdet och hit kan hyresgäster vända sig om man behöver hjälp med någonting i sin bostad. Den personliga kontakten mellan hyresgäst och fastighetsskötare är en väldigt viktig trygghetsfaktor för våra hyresgäster vilket visar sig i resultatet av vår Nöjd Kundenkät.

ETT MILJÖARBETE SOM BLIR ALLT MER PÅTAGLIGT

För att minska vår miljöpåverkan, satsa inför framtiden och samtidigt skapa utrymme för tillväxt har vi på HEBA ringat in tre viktiga områden som vi ska fokusera på:

- Förvärv av nya moderna energisnåla bostadsfastigheter
- Byggnation av nya moderna klimatanpassade bostäder
- Renovering av det befintliga fastighetsbeståndet med fokus på energieffektivitet

Den största utmaningen och den största potentialen vad gäller miljövinster är att renovera och effektivisera det befintliga fastighetsbeståndet. Här finns flera åtgärder som nu genomförs inom ramen för det ROT-program som vi arbetar efter.

Bra miljöarbete belönas

För att bedriva ett framgångsrikt miljöarbete krävs kunskap och engagemang hos medarbetarna kombinerat med ett nära samarbete med hyresgästerna. På HEBA har vi satt upp miljömål som kontinuerligt följs upp och som utgör en del av ett incitamentprogram för alla medarbetare.

Mycket att vinna på effektivare värme

Eftersom uppvärmning av fastigheter utgör cirka 40 procent av Sveriges totala energianvändning är värmeenergi den absolut viktigaste frågan att fokusera på vad gäller att minska HEBAs miljöpåverkan. Fastighetsbranschen har satt upp ett mål för 2020 att reducera energianvändningen för uppvärmning med 20 procent. Ett mål som HEBA ska uppnå.

HEBAs fastigheter värms upp genom fjärrvärme. Vi arbetar kontinuerligt med att reducera energianvändningen i fastigheterna.

- Vi använder oss av SMHI:s datorprognoser för att optimera värmeleveransen till bostäderna. Det innebär att vi kan följa och styra värmeanvändningen kontinuerligt, vilket är en viktig förutsättning för att kunna upprätthålla en effektiv värmeleverans.
- Vid ROT-renovering kommer ett antal olika aktiviteter att genomföras beroende på förutsättningarna i respektive byggnad. Nedan följer några aktiviteter som nu genomförs vid våra ROT-projekt.
 - Installation av s.k. FTX-system som innebär att lägenheterna får mekanisk till- och frånluft där frånluftens värmeinnehåll tas tillvara via en värmeväxlare.
 - Tilläggsisolering av vindar och ytterväggar.
 - Komplettering av fönster med en isolerruta.
 - Injustering av värmesystem för att uppnå optimal värmekomfort och en effektiv värmedistribution i respektive fastighet.
 - Ett viktigt steg i miljöarbetet är att även kunna producera egen miljövänlig energi och därmed minska behovet av köpt energi. HEBA har nu i ett ombyggnadsprojekt installerat luftvärmepumpar och vi undersöker nu möjligheterna till bergvärme och solcellspaneler.

En stor del av en byggnads värmebehov består av uppvärmning av varmvatten. I de nya bostadsprojekt som HEBA har förvärvat under 2009 finns individuell mätning av varmvatten för varje lägenhet och varmvattenanvändningen debiteras hyresgästen efter verklig användning.

Elanvändning

Elanvändningen i fastighetsbeståndet avser i första hand energi för belysning, fläktar, hissar, pumpar, tvättmaskiner och torktumlare och på samma sätt som med värmen så arbetar vi kontinuerligt med att reducera elanvändningen. Genom investeringar i närvarostyrd belysning, lågenergilampor och effektivare hissar, tvättmaskiner och torktumlare så har HEBA lyckats reducera elanvändningen under de senaste åren.

Vatten

Vattenanvändningen ska minskas bl.a. genom investering i effektivare tvättmaskiner, snålspolande toaletter och vattenbesparande utrustning på armaturer.

Vattenförbrukningen 2009 är 329 000 m³ per år vilket motsvarar 1,6 m³/m² BOA.

Avfallshantering

HEBA investerar i nya stationer för avfallshandling s.k. Moloksystem som innebär en effektivare och mer hygienisk hantering av hushållsavfall.

Fordonspark

HEBA äger 16 bilar och under 2009 har delar av fordonsparken förnyats till miljöklassade bilar och år 2010 ska samtliga bilar vara miljöklassade.

Miljöfarliga ämnen

Förekomsten av PCB är inventerad och där omedelbara åtgärder har föreskrivits så har dessa genomförts. HEBA tillämpar den s.k. försiktighetsprincipen vid nyproduktion och ombyggnadsarbeten vilket innebär att beprövade och miljövänliga material och produktionsmetoder väljs för att minska miljöbelastningen.

Radonmätningar har genomförts i våra fastigheter och där förhöjda värden har noterats kommer åtgärder att genomföras för att nå acceptabla nivåer.



HEBAs MILJÖMÅL

- Värmeanvändningen ska minska med minst 2% per år mätt i kWh/kvm
- Elanvändningen ska minska med 1% per år mätt i kWh/kvm
- Vattenanvändningen ska minska med 2% per år mätt i m³ vatten/kvm
- Fordonsparken ska vara miljöanpassad
- Avfallshandlingens miljöbelastning ska minska
- Miljöfarliga ämnen ska fasas ut

HEBAs MÅL:

20%

reducering av energianvändningen vid uppvärmning från år 2005 till år 2020

Fjärrvärmeleverantör	Levererad värme	Levererad värme/kvm BOA	Andel klimatneutral värmeproduktion
Fortum	25 159 MWh	155 kWh	75%
Borlänge Energi	3 706 MWh	168 kWh	98%
Södertörn Energi	3 848 MWh	155 kWh	80%
Totalt	32 713 MWh	157 kWh	80%

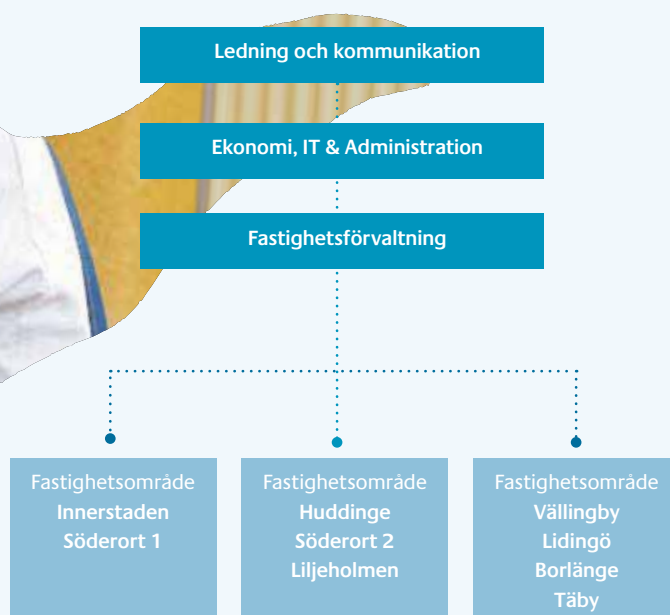
Elleverantör	Levererad el	Levererad el	Andel klimatneutral elproduktion
Fortum	3 000 MWh	40 kWh/kvm	50%

Vi fortsätter att förnya och förnygra

En trygg och utvecklande arbetssituation är grunden för att våra medarbetare ska trivas och kunna arbeta effektivt. Under året har ytterligare modernisering av tekniska system och hjälpmedel tillförts organisationen.

» HEBAs organisation kännetecknas av en stark kundorientering och präglas av korta beslutsvägar. «

HEBAs ORGANISATION





HEBA-koncernens fastigheter ägs av moderbolaget HEBA Fastighets AB (publ) och av helägda dotterbolag.

Egen förvaltning ökar närheten.

HEBAs organisation kännetecknas av en stark kundorientering och präglas av korta beslutsvägar. Fastighetsförvaltning, administration och skötsel sker med vår egen personal, vilket gör att våra hyresgäster i regel alltid möter en HEBA-anställd i sina kontakter med oss. Entreprenörer anlitas när det gäller städning, markskötsel, större reparationer och underhåll.

Våra fastigheter är fördelade på tre förvaltare som arbetar med eget tekniskt och ekonomiskt ansvar. Varje förvaltare arbetar i ett team bestående av en hyreskonsulent och ett antal fastighetsskötare, dessutom finns i förvaltningen en driftingenjör som stöder alla team. Driftingenjören ansvarar även för energi- och miljöfrågor inom HEBA.

Hyreskonsulenterna sköter uthyrning, kontraktsskrivningar, aviseringar och olika hyresärenden. Fastighetsskötarna är placerade i fastighetsexpeditioner belägna i respektive fastighetsområde. Dit vänder sig de boende vid felanmälan och med vardagliga problem. Funktioner för administration, ekonomi och IT finns centralt placerade på huvudkontoret

där också alla tjänstemän sitter. På så sätt kan arbetet bedrivas professionellt och med korta beslutsvägar.

En utvecklande arbetsplats.

För oss är det viktigt att rekrytera och behålla bra medarbetare. Varje år genomförs därför minst ett utvecklingssamtal mellan medarbetare och närmaste chef där arbetssituationen och behov av personlig utveckling diskuteras. Genom individuellt anpassade utbildningar, kurser och årliga personalkonferenser där alla anställda inbjuds eftersträvas att kunskaper och engagemang utvecklas i linje med HEBAs önskemål och behov.

På HEBA betraktar vi god hälsa som en tillgång. Systematiskt arbete med arbetsmiljö och hälsa är en naturlig del i verksamheten, därför erbjuds alla anställda friskvård och bra företagshälsovård.

På HEBA stannar medarbetarna länge. Den genomsnittliga anställningstiden är 10 år. Det är ett kvitto på att medarbetarna trivs på HEBA och gör att det finns en gedigen erfarenhet och kunskap i verksamheten. Medelåldern på HEBA är 50 år. Ett par medarbetare har gått i pension under det senaste året. Det har medfört nyrekryteringar som tillför bolaget nya erfarenheter och idéer.

Hur är det att jobba på HEBA?



”Det ska vara trivsamt att bo hos HEBA”

Som fastighetsskötare får man syssla med allt. Hyresgästerna ringer och vill ha hjälp med det mesta. Det gäller även att vara social eftersom en del ringer och bara vill prata lite. Den största utmaningen är att allt ska flyta på. Det ska vara snyggt och prydligt i och runt våra fastigheter. Det ska ju vara trivsamt att bo hos HEBA.

PETER GUSTAFSON,
fastighetsskötare



”Det bästa i mitt arbete är kontakten med hyresgästerna”

Jag har arbetat som hyreskonsulent hos HEBA sedan maj 2009. Mitt arbete består av daglig kontakt med hyresgästerna gällande till exempel hyran, uthyrning av bostäder, garageplatser och bytesfrågor. Få frågor är lika varandra och det bästa i mitt jobb är just variationen av arbetssysslor och kontakten med våra hyresgäster.

ULRIKA EKLUND,
hyreskonsulent

HEBA-aktien och ägarna

Aktiekapitalet per den 31 december 2009 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 4 128 000 A-aktier och 37 152 000 B-aktier. HEBA-aktien är sedan den 13 juni 1994 noterad på NASDAQ OMX Stockholm-börsen, den Nordiska Listan, MidCap.

Hembudsklausul

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

Vid HEBAs årsstämma den 6 maj 2008 beslutades om en split 3:1 varigenom antalet aktier tredubblades.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare i HEBA uppgick vid årsskiftet till 1 346 stycken. De tio största aktieägarna representerade 59,9 procent av kapitalet och 65,5 procent av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 23 procent av kapitalet och 12 procent av rösterna. De utländska ägarna svarade för cirka 10,5 procent av kapitalet och 5,5 procent av rösterna.

Utdelningspolitik

HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, skall uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt (för 2009 är skatten 26,3 procent) men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelningen skall dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär. För verksamhetsåret 2009 föreslår styrelsen en utdelning av 1,00 kronor per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,8 procent baserat på börskursen

den 31 december 2009. Beslutat årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut 14 maj, med avstämningsdag 10 maj, 2010.

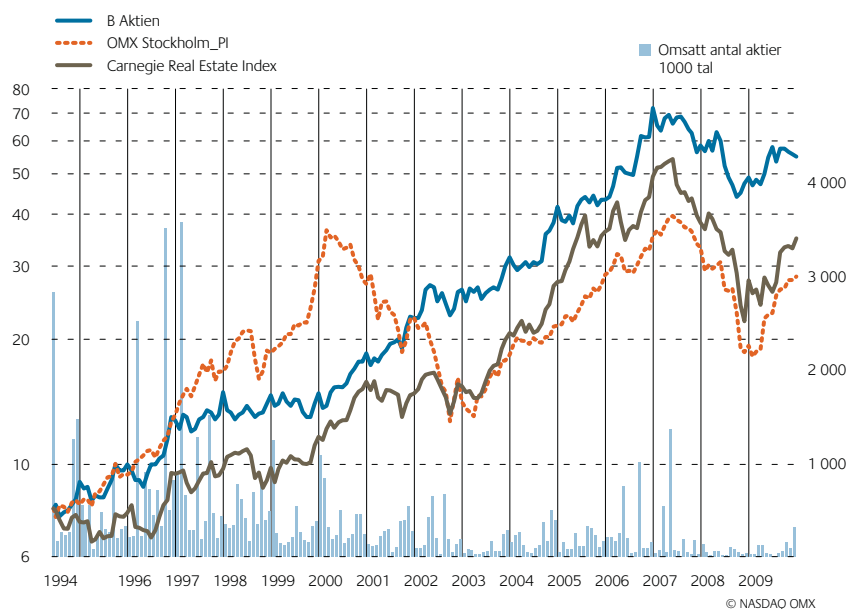
Substansvärde

Substansvärde per aktie beräknas till 63 (59) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

» HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, skall uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt «

Aktiens utveckling

HEBA aktiens utveckling från noteringsdagen den 13 juni 1994, visas i nedanstående diagram.



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

De största aktieägarna per 31 december 2009	antal A-aktier	antal B-aktier	Summa	Ägarandel %	Röstandel %
Härnblad Birgitta	1 115 160	4 014 984	5 130 144	12,43	19,34
JP Morgan Bank		3 762 739	3 762 739	9,12	4,80
Skandia Livförsäkringsaktiebolaget		2 891 300	2 891 300	7,00	3,69
Ericsson Charlotte	457 080	2 081 601	2 538 681	6,15	8,48
Ericsson Anders	457 080	2 039 501	2 496 581	6,05	8,43
Holmbergh Christina	457 080	1 954 902	2 411 982	5,84	8,32
Ericsson Ulf		1 594 464	1 594 464	3,86	2,03
Sundström Margareta	476 760	972 990	1 449 750	3,51	7,32
Länsförsäkringar Fastighetsfond		1 234 082	1 234 082	2,99	1,57
Wallenstam Stacken AB		1 200 090	1 200 090	2,91	1,53
Vogel Johan	149 400	758 520	907 920	2,20	2,87
Vogel Anna	149 400	740 520	889 920	2,16	2,85
Andersson Rolf H		820 900	820 900	1,99	1,05
Fjärde AP-Fonden		693 996	693 996	1,68	0,88
Danielsson Steve	144 840	483 360	628 200	1,52	2,46
Carlbergssjön AB		569 600	569 600	1,38	0,73
Brandkontoret		420 000	420 000	1,02	0,54
Georgsson Charlotta		390 000	390 000	0,94	0,50
Georgsson Henric		390 000	390 000	0,94	0,5
Sundström Maria		390 000	390 000	0,94	0,50
Totalt största aktieägarna	3 406 800	27 403 549	30 810 349	74,64	78,38
Övriga	721 200	9 748 451	10 469 651	25,36	21,62
Totalt	4 128 000	37 152 000	41 280 000	100,0	100,0

Data per aktie

Det egna kapitalet per aktie uppgår per den 31 december 2009 till 46,66 kronor efter föreslagen utdelning för räkenskapsåret 2009.

Belopp i kr/aktie	2009	2008	2007	2006	2005
Resultat	4,87	-2,16	8,67	10,05	7,11
Resultat efter skatt	3,59	-0,62	6,25	8,60	5,12
Kassaflöde	1,55	1,17	2,10	1,36	0,86
Eget kapital	47,66	44,97	46,60	42,87	35,42
Fastigheternas bokförda värde	79,53	73,67	75,53	64,79	61,59
Utdelning (2009 förslag)	1,00	0,90	0,93	2,57	1,17
Börskurs den 31 december	55,00	49,00	58,50	72,00	43,33
P/E-tal I	11,3	Neg	6,7	7,2	6,1
P/E-tal II	15,3	Neg	9,4	8,4	8,5
Totalavkastning, %	14,1	-14,6	-15,2	68,8	5,9

Antalet aktier per den 31 december 2009 uppgick till 41 280 000.
År 2004-2007 har omräknats efter genomförd aktiesplit 3:1 (maj 2008).

Aktiernas fördelning

Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel i %	Antal aktier	Andel i %
5 000 001 –	1	0,1	5 130 144	12,43
1 000 001 – 5 000 000	9	0,7	19 579 669	47,43
500 001 – 1 000 000	6	0,4	4 510 536	10,93
100 001 – 500 000	29	2,2	6 986 356	16,92
50 001 – 100 000	13	1,0	923 121	2,24
20 001 – 50 000	49	3,6	1 579 925	3,83
10 001 – 20 000	44	3,3	632 070	1,53
5 001 – 10 000	93	6,9	673 849	1,63
2 001 – 5000	209	15,5	643 491	1,56
1 001 – 2000	307	22,8	410 520	0,99
501 – 1 000	209	15,5	152 083	0,37
1 – 500	377	28,0	58 236	0,14
Totalt	1 346	100,0	41 280 000	100,00

Finansiell rapportering 2009

Innehållsförteckning

Fem år i sammandrag	35	Not 9, Bokslutsdispositioner	51
Finansiell ställning	36	Not 10, Skatt	52
Resultatanalys	37	Not 11, Immatriella anläggningstillgångar	52
Förvaltningsberättelse	38	Not 12, Förvaltningsfastigheter / Byggnader och mark	52
Rapport över totalresultat, koncernen	41	Not 13, Materiella anläggningstillgångar/ Inventarier	53
Rapport över finansiell ställning, koncernen	42	Not 14, Andelar i koncernföretag	53
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	43	Not 15, Kundfordringar	53
Rapport över kassaflöden, koncernen	43	Not 16, Övriga fordringar	53
Resultaträkning, moderbolaget	44	Not 17, Aktiekapital	53
Balansräkning, moderbolaget	45	Not 18, Obeskattade reserver	53
Förändring av eget kapital, moderbolaget	46	Not 19, Räntebärande skulder	53
Kassaflödesanalys, moderbolaget	46	Not 20, Uppskjuten skatteskuld	54
Not 1, Redovisningsprinciper	47	Not 21, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54
Not 2, Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	48	Not 22, Ställda säkerheter för räntebärande skulder	54
Not 3, Rapportering per segment	49	Årsredovisningens undertecknande	54
Not 4, Hyresintäkter	50	Revisionsberättelse	55
Not 5, Anställda och personalkostnader	51	Bolagsstyrningsrapport	56
Not 6, Tomträttsavgälder	51	Ledning	58
Not 7, Central administration	51	Styrelse och revisor	59
Not 8, Finansiella intäkter	51	Definitioner	60

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2009	2008	2007	2006	2005
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	205	197	184	192	205
Drifts- och underhållskostnader	-85	-84	-79	-85	-100
Fastighetskatt	-5	-4	-6	-8	-7
Tomträttsavgälder	-2	-2	-2	-2	-3
Bruttoresultat	113	107	97	97	95
Centrala administrationskostnader	-15	-14	-12	-12	-12
Resultat fastighetsförsäljning				42	1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	123	-160	285	298	223
Värdeförändring räntederivat	-3				
Rörelseresultat	218	-67	370	425	307
Finansiella intäkter	2	4	2	1	1
Finansiella kostnader	-19	-26	-14	-11	-15
Resultat efter finansiella poster	201	-89	358	415	293
Skatt	-53	64	-100	-60	-82
Årets vinst	148	-25	258	355	211
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	3 283	3 041	3 118	2 674	2 543
Övriga anläggningstillgångar	4	4	2	2	1
Omsättningstillgångar	205	9	10	8	7
Likvida medel	1	4	1	3	2
Summa tillgångar	3 493	3 058	3 131	2 687	2 553
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 967	1 856	1 924	1 770	1 462
Räntederivat	3				
Uppskjuten skatteskuld	632	596	663	570	521
Räntebärande skulder	833	561	481	304	522
Icke räntebärande skulder	58	45	63	43	48
Summa eget kapital och skulder	3 493	3 058	3 131	2 687	2 553
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	209	207	203	202	230
Direktavkastning, %	3,5	3,5	3,1	3,6	3,7
Hysesintäkter per kvm, kr	985	944	908	905	891
Drift och underhåll per kvm, kr	410	402	387	402	433
Bokfört värde per kvm, kr	15 741	14 575	14 944	12 928	11 068
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr	64,1	48,2	86,9	56,1	35,6
Investeringar, Mkr	120,0	103,0	159,3	76,8	32,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	3,7	6,2	7,9	5,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, %	2,8	3,6	4,2	3,9	2,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,3	0,3	0,2	0,4
Belåningsgrad, %	25,4	18,4	15,4	11,4	20,5
Soliditet, %	56,3	60,7	61,4	65,9	57,3
Avkastning eget kapital, %	7,7	-1,3	14,0	22,0	15,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,9	-2,6	15,5	20,5	15,6
Avkastning totalt kapital, %	6,7	-2,0	12,8	14,7	12,6
DATA PER AKTIE					
Resultat efter skatt, kr	3,59	-0,62	6,25	8,60	5,12
Kassaflöde, kr	1,55	1,17	2,10	1,36	0,86
Eget kapital, kr	47,66	44,97	46,60	42,87	35,42
Substansvärde, kr	63,00	59,34	62,62	56,67	48,04
Fastigheternas bokförda värde, kr	79,53	73,67	75,53	64,79	61,59
Antal aktier vid årets slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

Åren 2005-2007 har omräknats efter genomförd aktiesplit 3:1 (maj 2008).

Finansiell ställning

Finansiell ställning

HEBA ska slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget ska aktivt arbeta med upplåningsfallostruktur innebärande att bindningstider och köp av derivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att bästa lånevillkor och en rationell lånehantering uppnås.

Kapitalstruktur

Mkr	2009	2008
Ej räntebärande skulder	57,9	45,0
Räntebärande skulder	832,9	561,0
Räntederivat	2,9	
Uppskjuten skatteskuld	632,2	596,1
Eget kapital	1 967,5	1 856,4
Summa skulder och eget kapital	3 493,4	3 058,5

Förändring av eget kapital

Mkr	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 856,4
Utdelning	-37,2
Värdeförändring finansiella instrument	0,2
Årets resultat	148,1
Belopp vid årets utgång	1 967,5

Soliditet

Soliditeten var vid årsskiftet 56,3 (60,7) %. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 3 283,0 (3 041,1) Mkr enligt Forum Fastighetsekonomi ABs fastighetsvärdering på sidan 27.

Kreditrating

HEBA har av Soliditet sedan många år kreditrating AAA och har uppnått mycket goda kreditvillkor vid upplåningen.

Lånestruktur

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 827,8 (561,0) Mkr motsvarande 25 (18) % av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan har minskat under året och var vid årsskiftet 2,8 (3,6) %. Lånen är fördelade mellan två av landets största banker med vilka mycket goda och förtroendefulla relationer byggts upp sedan länge. Som säkerhet för lånen lämnar HEBA pantbrev med betryggande inomlügen. Antalet lån uppgick vid årsskiftet till 31 (30) st. HEBA har inga lån i utländsk valuta.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2009 framgår av följande tabeller:

Räntebindningsstruktur 2009-12-31

Förfallotidpunkt år	Volym (Mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
2010	347,5	1,2	42
2011	100,0	4,1	12
2012	0,4	4,0	0
2014 och framåt	379,9	4,0	46
Summa	827,8	2,8	100

Kapitalbindningsstruktur 2009-12-31

Förfallotidpunkt år	Lånebelopp (Mkr)	Andel av totala lån (%)
2010	360,5	44
2011	100,0	12
2012	0,4	0
2014 och framåt	366,9	44
Summa	827,8	100

Finansiella derivatinstrument

För att begränsa effekterna av ränteförändring har HEBA tecknat avtal om räntetak och ränteswappar. Avtal om räntetak har tecknats enligt nedan.

Startdag	Slutdag	Belopp Mkr	Tak (%) (Stibor 3M)
2/12-05	2/9-10	300	4,0
Summa		300	

Ränteswappar har tecknats om totalt 280 Mkr, som förfaller år 2014. Swapavtalet innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta.

Skattesituation

Balansposten förvaltningsfastigheter avser fastigheter som skattemässigt är att betrakta som omsättningstillgångar.

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar på förvaltningsfastigheter. Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde uppgår till 2 414,0 (2 255,7) Mkr och uppskjuten skatt härpå till 633,0 (593,2) Mkr.

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall 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.

Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen.

Resultatanalys

För att underlätta en analys av HEBA, lämnas i detta avsnitt tilläggsinformation avseende väsentliga poster i rapporterna över totalresultat och finansiell ställning för år 2009.

Hyresintäkter och bokförda värden

Delområde enligt fastighetsförteckningen	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresintäkter Mkr	Driftnetto Mkr	Bokfört värde 2009-12-31 Mkr	Bokfört värde kr per kvm
Innerstaden	16 170	19,6	11,4	429,3	26 549
Söderort	95 259	94,6	48,8	1 499,9	15 745
Västerort	25 971	24,9	12,1	353,1	13 596
Huddinge	24 788	24,3	13,7	277,0	11 175
Lidingö	24 355	27,1	16,9	520,0	21 351
Borlänge	22 018	17,9	9,9	134,5	6 109
Täby, projektfastighet				69,2	
Outhyrt med mera		-3,0			
Summa	208 561	205,4	112,8	3 283,0	15 741

I fastighetsförteckningen på sidorna 22-25 framgår areor och hyresintäkter per fastighet fördelat på bostads- och lokalhyror. Resultatet per segment redovisas på sidan 49.

Drifts- och underhållskostnader

Drifts och underhållskostnaderna i rapport över totalresultat för år 2009 kan specificeras enligt följande:

	Mkr	Kr per kvm
Värmekostnader	25,2	121
Övriga driftskostnader ¹⁾	52,3	250
Underhållskostnader	8,1	39
Enligt rapport över totalresultat	85,6	410

¹⁾ I övriga driftskostnader ingår fastighetsadministration med 10,6 Mkr och kostnader för förluster på hyresfordran med 0,5 Mkr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift för år 2009 uppgick till 4,7 Mkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 272 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet.

För nybyggda hus tas inte någon fastighetsavgift ut de första fem åren och under de fem efterföljande åren tas halv fastighetsavgift ut. För lokaler uppgår fastighetsskatteuttaget till 1,0 % på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler.

Tomträttsavgälder

Av bolagets 53 fastigheter innehas 37 med äganderätt och 16 med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick år 2009 till 2,3 Mkr med följande bindningstider.

Bindningstid	Area kvm	Avgäld Mkr
-5	16 283	0,5
6-10	38 624	1,8
Enligt rapport över totalresultat	54 907	2,3

Nuvarande avgälder och bindningstider per fastighet framgår av fastighetsförteckningen på sidorna 22-25.

Central administration

Central administration enligt rapport över totalresultat på sidan 41 avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 14,9 Mkr ingår en engångspost om 2,5 Mkr avseende pensionskostnader vid förtida pensionsavgång. I resterande 12,4 Mkr ingår bland annat ledningsfunktion, bolagskostnader (årsredovisning, börsnotering, styrelse etc) samt avskrivningar på kontorsinventarier.

Finansnetto och skattesituation

HEBAS finansnetto och skattesituation redovisas under avsnittet finansiell ställning på sidan 36.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värden

Nedan visas en specifikation av förändringen av fastigheternas bokförda värden under år 2009.

	Mkr
Bokfört värde 2009-01-01	3 041,1
Förvärv	69,2
Investeringar	49,9
Värdeförändring	122,8
Bokfört värde 2009-12-31	3 283,0

Aktiveringsprinciper

HEBAS aktiveringsprinciper redovisas på sidan 47.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Verksamhetsbeskrivning och organisation

HEBA äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholm, Huddinge och på Lidingö. HEBA förvaltar även de helägda koncernföretagens bostadsfastigheter i Stockholm, Täby och Borlänge. Någon entreprenadverksamhet bedrivs ej. Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 53 (52) bostadsfastigheter, varav 50 (49) i Storstockholm med närförorter samt tre i Borlänge. Uthyrningsbar area är 209 (209) tusen m² innehållande 2 999 (2 984) bostäder och 213 (211) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per m² var i Stockholm inklusive Huddinge och Lidingö 990 (964) kr och i Borlänge 789 (770) kr. Samtliga bostäder i Stockholm, Huddinge och på Lidingö är uthyrda. I Borlänge har enstaka vakanser förekommit. Vakansgraden för 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 fem kundnära expeditioner.

Personal

Särskilda uppgifter om medeltal anställda samt löner och ersättningar lämnas i not 5.

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 205,4 (197,0) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till generella hyreshöjningar för bostäder och färdigställandet av kvarteret Styrmannen på Lidingö.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 201,1 (-89,1) Mkr eller 4,87 (-2,16) kr/aktie och efter skatt till 148,1 (-25,5) Mkr eller 3,59 (-0,62) kr/aktie. I årets resultat ingår realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet och räntederivat med 119,9 (-160,0) Mkr.

Värdeökningen i fastighetsbeståndet beror framförallt på en stabilare finans- och fastighetsmarknad samt höjda hyror och ett förbättrat bruttoreultat.

Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 81,2 (70,9) Mkr.

Investeringar och försäljningar

I värdehöjande åtgärder i fastigheterna har investerats 49,9 (83,2) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,9 (3,3) Mkr.

HEBA har under året färdigställt ombyggnaden av lokaler till bostäder i Vällingby och Borlänge. Totalt har 15 nya lägenheter färdigställts.

I juni 2009 tecknade HEBA ett överlåtelseavtal med Citycon Oyj koncernen avseende 100 procent av aktierna i Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB med tillträde den 1 april 2010. Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB omfattar tomträtten till fastigheten Stubinen 3 i Liljeholmen som är en tredimensionell fastighet. På fastigheten uppförs för närvarande två byggnader med 72 lägenheter om sammantaget ca 6 100 kvm boarea med planerat färdigställande till den 1 april 2010. Förvärvet kommer att redovisas i bokföringen

på tillträdesdagen. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 176 Mkr.

HEBA har säkerställt finansieringen av förvärvet genom nyupplåning i juni 2009 av 180 Mkr till en räntenivå om 3,9 procent som är säkrad i 5 år. Vid kontraktstillfället erlades en handpenning om 17,6 Mkr och resterande köpeskilling erläggs vid tillträdet. Överskottslikviden har tillfälligt placerats i deposition på bank till en intäktsränta om 1,3 procent.

HEBA har i december via en bolagsaffär förvärvat och tillträtt fastigheten Markan 6 i Hägernäs Strand, Täby. Årets investering uppgår till 69,2 Mkr av ett totalt fastighetsvärde om ca 85 Mkr. Fastigheten är under produktion och omfattar totalt 52 lägenheter med en boendeara om 2 848 kvm. Projektet består av fyra nya bostadsbyggnader och inflyttning sker under mars-april 2010. HEBA har säkerställt finansieringen av förvärvet genom nyupplåning i december 2009 av 87 Mkr till en räntenivå om 3,4 procent som är säkrad i 5 år.

HEBA har tecknat avtal om markanvisning med Stockholms stad avseende ca 60 nya hyreslägenheter i Norra Djurgårdsstaden, etapp 2. Detaljplanearbetet planeras att påbörjas under 2010 och byggstart bedöms kunna ske år 2013.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 1,1 (4,5) Mkr och omsättningstillgångar uppgick till 205,6 (8,9) Mkr, varav 182,4 (0) Mkr utgör kortfristiga placeringar. Det egna kapitalet uppgick till 1 967,5 (1 856,4) Mkr motsvarande en soliditet om 56,3 (60,7) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 64,0 (48,2) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 832,9 (561,0) Mkr, varav 5,1 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den effektiva räntan för den totala lånestocken har vid årets utgång minskat till 2,9 (3,7) procent. Utav totala lånebeloppet på 827,8 (561,0) Mkr löper 347,5 (360,5) Mkr med rörlig ränta. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen har avtal tidigare tecknats om räntetak om 300 Mkr t o m september 2010 för de fall 3M Stibor överstiger 4 procent. Koncernen är exponerad avseende finansierings- och ränterisker.

Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 2.

Miljö

HEBA ska ligga i framkant och på ett engagerat sätt följa utvecklingen mot energisnålare 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 och el), avfallshantering, vattenförbrukning och miljöfarliga ämnen. Målet är att hyresgäster, medarbetare och entreprenörer ska kunna vistas i en trygg miljö.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Framtiden

HEBAS avsikt är att förvärva attraktivt belägna fastigheter i

Stockholmsregionen. Bolaget förutser också förbättrade möjligheter att utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet och planerar för detta. Även nyproduktion av lägenheter kan bli aktuell.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 186,4 (180,1) Mkr och resultatet efter finansiella poster utgjorde 62,5 (53,9) Mkr. I resultatet ingår utdelning från dotterföretag om 5,0 (5,0) Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 3 283,0 (3 041,1) Mkr. Koncernens samtliga fastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB.

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

Substansvärde per aktie beräknas till 63 (59) kr. Uppskjuten skatt på fastigheterna har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala intäkter kommer drygt 90 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. HEBAs fastigheter är till huvudsaklig del belägna i attraktiva områden som präglas av överefterfrågan. En procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar ca 1,9 Mkr.

HEBAs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga fastigheter är anslutna till fjärrvärme. Värmekostnaden kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris. En procents förändring av värmekostnaden motsvarar ca 0,3 Mkr.

Samtliga fastigheter värderas till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i rapport över totalresultat. Marknadens förändringar i avkastningskrav kan därför få stor resultatpåverkan. En procents förändring av marknadsvärdet motsvarar ca 33 Mkr.

HEBA är även exponerat avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 2.

Styrelsens arbete

HEBA tillämpar sedan den 1 juli 2008 Svensk kod för bolagsstyrning. En redogörelse för styrelsens sammansättning och arbete under året finns samlad i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 56–57.

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2009 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare:

Till styrelsens ordförande och ledamöter ska arvode utgå enligt årsstämmans beslut. Något särskilt arvode ska inte utgå för kommittéarbete.

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 sammanlagt vara marknadsmässiga. I den mån rörlig ersättning utgår ska den vara relaterad till mätbara mål såsom t ex resultat och vara maximerad till högst hälften av den fasta lönen.

Övriga förmåner kan utgöras av pension och rätt till nyttjande av tjänstebil för privat bruk och andra ersättningar av begränsat värde samt dessutom rätt till avgångsvederlag.

Pension kan utgå antingen som förmånsbestämd eller avgiftsbestämd pension med pensionsålder i intervallet 60 till 65 år. Förmånsbestämd pension kan vara knuten till ITP-planen. Oberoende av om avgiftsbestämd eller förmånsbestämd pension tillämpas ska kostnaderna för pensionspremier i huvudsak motsvara bolagets kostnader för förmånsbestämd pension enligt ITP-planen. Inom ramen för dessa kostnader kan privat individuell pensionslösning väljas (nu avtalade pensionsförmåner framgår av not 5).

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 5).

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

Styrelsen äger rätt att frånga dessa riktlinjer om det i enskilda fall finns särskilda skäl för det.

Till årsstämman 2010 föreslås i huvudsak oförändrade riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare enligt ovan.

HEBA-aktien

Aktiekapitalet uppgår till 34 400 Kkr, fördelat på 4 128 000 A-aktier och 37 152 000 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, 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.

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

Enligt beslut på årsstämman 2009 har styrelsen ett bemyndigande intill nästa årsstämma att emittera aktier och konvertibla skuldebrev (riktad nyemission) vid förvärv av fastighet eller fastighetsägande bolag. Förutsättningen är att emissionen kan genomföras utan ändring av bolagsordningen samt att antal aktier är begränsat till högst 1 500 000.

Ovanstående förslag till bemyndigande för styrelsen kommer även att framläggas vid årsstämman 2010.

HEBAs målärattaktieutdelningen, sett övertiden, ska uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt (f.n. 26,3 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 2009 föreslår styrelsen en utdelning om 1,00 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 lånestockens struktur innebärande att bindningstider optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att bästa lånevillkor och en rationell lånehantering erhålles.

Finansiering sker i form av eget kapital och räntebärande lån. Eget kapital uppgick till 1 967,5 (1 856,4) Mkr och räntebärande lån uppgick till 827,8 (561,0) Mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 56,3 (60,7) procent.

Enligt finanspolicyn ska soliditeten vara lägst 50 procent.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:		
Balanserad vinst	Kronor	232 256 653
Årets vinst	Kronor	54 457 215
	
	Kronor	286 713 868

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

Till aktieägarna utdelas 1,00 kr per aktie	Kronor	41 280 000
I ny räkning överföres	Kronor	245 433 868
	
	Kronor	286 713 868

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultatet för 2009 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i Kkr	Not	2009	2008
Hysesintäkter	3, 4	205 359	197 037
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-77 474	-75 530
Underhållskostnader		-8 061	-8 440
Fastighetsskatt		-4 737	-4 046
Tomträttsavgälder	6	-2 316	-2 248
Bruttoresultat		112 771	106 773
Central administration	5, 7	-14 928	-13 488
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		122 834	-160 003
Värdeförändring räntederivat		-2 828	
Rörelseresultat		217 849	-66 718
Finansiella intäkter	8	2 384	4 194
Räntekostnader		-19 103	-26 617
		-16 719	-22 423
Resultat efter finansiella poster		201 130	-89 141
Skatt på årets resultat	10	-52 997	63 671
Resultat efter skatt		148 133	-25 470
Övrigt totalresultat ^{a)}			
Värdeförändring finansiella instrument		159	-4 400
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument		-42	1 224
		117	-3 176
Summa totalresultat		148 250	-28 646
<p>Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer.</p>			
Vinst per aktie efter skatt, kr		3,59	-0,62
Utdelning per aktie (2009 förslag), kr		1,00	0,90
Total utdelning (2009 förslag), kkr		41 280	37 152
Antal aktier vid periodens slut, tusental		41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental		41 280	41 280

^{a)} Enligt ändring av IAS 1, utformning av finansiella rapporter, redovisas även poster som tidigare redovisades direkt i eget kapital.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2009	31 dec 2008
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	11	1 505	1 327
		1 505	1 327
Förvaltningsfastigheter	12	3 283 011	3 041 100
Materiella anläggningstillgångar	13	2 153	2 678
		3 285 164	3 043 778
Summa anläggningstillgångar		3 286 669	3 045 105
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	15	162	262
Övriga fordringar	16	18 994	5 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 057	2 884
Kortfristiga placeringar		182 400	
		205 613	8 899
Likvida medel		1 062	4 487
Summa omsättningstillgångar		206 675	13 386
SUMMA TILLGÅNGAR		3 493 344	3 058 491
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 880	6 880
Säkringsreserv		-243	-360
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 926 506	1 815 525
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 967 543	1 856 445
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	19	467 239	200 349
Räntederivat		2 828	
Uppskjuten skatteskuld	20	632 200	596 112
Summa långfristiga skulder		1 102 267	796 461
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 527	18 182
Kortfristiga räntebärande skulder	19	365 685	360 631
Övriga skulder		2 337	2 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	24 985	24 484
Summa kortfristiga skulder		423 534	405 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 493 344	3 058 491
Poster Inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	22	908 485	620 702
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Koncernen	17					
Eget kapital 2007-12-31		34 400	6 964	2 816	1 879 439	1 923 619
Rättelse tillskjutet kapital			-84		84	
Periodens totalresultat				-3 176	-25 470	-28 646
Utdelningar					-38 528	-38 528
Eget kapital 2008-12-31		34 400	6 880	-360	1 815 525	1 856 445
Periodens totalresultat				117	148 133	148 250
Utdelningar					-37 152	-37 152
Eget kapital 2009-12-31		34 400	6 880	-243	1 926 506	1 967 543

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i Kkr	2009	2008
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	201 130	-89 141
Återföring värdeförändring derivatinstrument	2 828	
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-122 834	160 003
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	1 282	-3 218
Betald skatt	-13 223	-9 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	69 183	58 563
Kortfristiga fordringar	- 18 044	5 560
Kortfristiga skulder	12 895	- 15 826
Summa förändring av rörelsekapital	-5 149	-10 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64 034	48 297
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i förvaltningsfastigheter	-119 077	-99 733
Övriga investeringar	-841	-3 331
Statliga bidrag		16 530
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	67	376
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-119 851	-86 158
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskulder	271 944	79 618
Förändring av kortfristiga placeringar	-182 400	
Utbetald utdelning	-37 152	-38 528
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	52 392	41 090
Årets kassaflöde	-3 425	3 229
Likvida medel vid årets början	4 487	1 258
Likvida medel vid årets slut	1 062	4 487
Upplysning om räntor		
Betald ränta uppgick till	-19 262	-27 722
Erhållen ränta uppgick till	304	2 974

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2009	2008
Hysesintäkter		186 424	180 051
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-70 676	-69 167
Underhållskostnader		-10 965	-11 947
Fastighetsskatt		-4 365	-3 720
Tomträttsavgälder	6	-2 316	-2 248
Driftnetto		98 102	92 969
Avskrivningar på fastigheter		-9 630	-8 992
Bruttoresultat		88 472	83 977
Central administration	5, 7	-14 251	-12 292
Resultat fastighetsförsäljning			-424
Rörelseresultat		74 221	71 261
Finansiella intäkter	8	7 374	9 182
Räntekostnader		-19 050	-26 516
		-11 676	-17 334
Resultat efter finansiella poster		62 545	53 927
Bokslutsdispositioner	9	9 695	-9 633
Skatt på årets resultat	10	-17 782	-8 076
ÅRETS RESULTAT		54 458	36 218

Balansräkning, moderbolaget

TILLGÅNGAR, Kkr	Not	31 dec 2009	31 dec 2008
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter dataprogram	11	1 505	1 327
		1 505	1 327
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	959 432	925 249
Inventarier	13	2 085	2 553
		961 517	927 802
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	14	8 900	8 800
Fordringar hos koncernföretag		89 379	2 055
		98 279	10 855
Summa anläggningstillgångar		1 061 301	939 984
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		9 368	10 661
Kundfordringar	15	156	257
Övriga fordringar	16	2 247	5 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 661	3 302
Kortfristiga placeringar		182 400	
		197 832	19 668
Likvida medel		411	3 451
		411	3 451
Summa omsättningstillgångar		198 243	23 119
SUMMA TILLGÅNGAR		1 259 544	963 103
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		41 280	41 280
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		232 256	233 190
Årets vinst		54 458	36 218
		286 714	269 408
Summa eget kapital		327 994	310 688
Obeskattade reserver	18	55	9 750
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	46 154	42 574
Summa avsättningar		46 154	42 574
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	19	467 239	200 349
Summa långfristiga skulder		467 239	200 349
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 275	17 024
Skulder till koncernföretag		839	
Kortfristiga räntebärande skulder	19	363 694	358 640
Övriga skulder		2 165	2 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	22 129	21 955
Summa kortfristiga skulder		418 102	399 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 259 544	963 103
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	22	906 468	618 685
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget	17				
Eget kapital 2007-12-31		34 400	6 880	271 718	312 998
Utdelning				-38 528	-38 528
Årets vinst				36 218	36 218
Eget kapital 2008-12-31		34 400	6 880	269 408	310 688
Utdelning				-37 152	-37 152
Årets vinst				54 458	54 458
Eget kapital 2009-12-31		34 400	6 880	286 714	327 994

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i Kkr	2009	2008
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	62 545	53 927
Återföring avskrivningar	10 711	10 040
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-16	471
Betald skatt	-11 727	-7 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	61 513	56 908
Kortfristiga fordringar	1 761	-1 855
Kortfristiga skulder	13 306	-16 779
Summa förändring av rörelsekapital	15 067	-18 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 580	38 274
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i byggnader och mark	-43 814	-89 930
Övriga investeringar	-941	-3 301
Statliga bidrag		16 530
Försäljning av förvaltningsfastigheter		2 155
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	67	373
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 688	-74 173
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskulder	271 944	79 618
Förändring av kortfristiga placeringar	-182 400	
Förändring av långfristiga fordringar	-87 324	-2 055
Utbetald utdelning	-37 152	-38 528
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-34 932	39 035
Årets kassaflöde	-3 040	3 136
Likvida medel vid årets början	3 451	315
Likvida medel vid årets slut	411	3 451
Upplysning om räntor		
Betald ränta uppgick till	-19 208	-27 620
Erhållen ränta uppgick till	294	2 962

Tilläggsupplysningar

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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. HEBAs verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2009 har den 22 mars 2010 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 5 maj 2010.

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 2009. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1:2. Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Omarbetade IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen medför bland annat att intäkter och kostnader som tidigare redovisats direkt i eget kapital numera redovisas som en del i en rapport över totalresultat. En annan förändring är att nya benämningar på de finansiella rapporterna kan användas och koncernen har valt att använda de nya benämningarna. Från och med den 1 januari 2009 tillämpar koncernen även IFRS 8 "Rörelsesegment". Tillämpningen av IFRS 8 har inte inneburit någon förändring i koncernens rapporterbara segment men den innebär tillkommande upplysningskrav. Segmentsinformationen presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare (VD). Övriga nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC har ej haft någon effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella ställning eller resultat.

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.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 2:2 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2:2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

VIKTIGA UPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGÅNDAMÅL

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkts- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 12.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen som upprättats enligt förvärvsmetoden omfattar förutom moderbolaget de helägda dotterföretagen Byggnadsfirman Eskil Sundström AB, HEBA Förvaltnings AB och HEBA Stockholm AB med tillhörande helägda dotterföretag. Försäljningar, vinster, förluster och mellanhanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på kontraktsdagen om det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Ränteutgifter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Operationell leasing

Hyseskontrakt och tomträttsavgälder redovisas som operationella leasingavtal, se not 4 och 6.

Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där HEBA är leasetagare.

Även dessa leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal och avser främst kontorsinventarier.

Balanserade 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 % per år.

Förvaltningsfastigheter, redovisning i koncernen

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, se not 12.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen.

Utgifter för reparationer som avser annat än löpande underhåll och byte av mindre delar aktiveras.

Samtliga fastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

Förvaltningsfastigheter / byggnader och mark, redovisning i moderbolaget

Förvaltningsfastigheter / byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Vid reparationer och ombyggnader aktiveras endast sådana arbeten som innebär en standardförbättring eller medför en varaktigt 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 %
– Aktiverade standardförbättringar i lägenheter och allmänna utrymmen	3–5 %

Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

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

Skillnaden mellan högsta tillåtna skattemässiga avskrivningar och planenliga avskrivningar på inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade överavskrivningar under obeskattade reserver.

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Driftskostnader	514	487	457	405
Central administration	457	647	457	643
Summa	971	1 134	914	1 048

NOTER

Nedskrivningar

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

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även 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 balansräkningen.

Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39 (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. 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 balansräkningen 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.

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.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftskostnad.

Derivatinstrument

Säkringsredovisat derivat (räntetak) redovisas i koncernen till verkligt värde i balansräkningen under förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. HEBA tillämpar säkringsredovisning enligt metoden för kassaflödessäkring vilket innebär att värdeförändringar som beräknats som effektiva redovisas som säkringsreserv inom eget kapital. Resultatredovisning sker sedan i takt med att den säkrade posten redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar som beräknats som ineffektiva samt värdeförändring för derivatinstrument som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning bruttoredo visas löpande i resultaträkningen.

Ingångna Swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta har ej säkringsredovisats. Värdeförändringen redovisas därför löpande i resultaträkningen.

I moderbolaget redovisas säkringsredovisat derivat (räntetak) till anskaffningsvärde. Premiekostnaden periodiseras linjärt över derivatets löptid.

Leverantörsskulder

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

Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i resultaträkningen. Räntekostnad som hänför sig till byggprojekt aktiveras som del i projektets anskaffningskostnad. 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.

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. Med anledning härav lämnas därför information enligt not 3. Någon särredovisning av sekundärt segment, uppdelning av bostads- och lokalhyror, sker ej då lokalhyrnas intäkter, resultat och tillgångar understiger 10 % av motsvarande uppgifter för hela segmentet.

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 2009 har bolaget inte haft tillgång till sådan information 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 avgiftbestämd plan.

Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för VD uppgår till 274 (135) kkr.

NOT 2 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

HEBA är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt 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. 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 räntebindnings-tid.

För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 100 Mkr bundits på 2 år, 280 Mkr på 5 år och 100 Mkr på 6 år. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 2,8 (3,6) % medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,3 (1,8) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 3,5 Mkr för år 2010.

Av räntebärande skulder på 832,9 (561,0) Mkr löper 347,5 (360,5) Mkr samt checkräkningskredit på 5,1 (0) Mkr med rörlig ränta. Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2009 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2009-12-31

Förfallotidpunkt, År	Volym, (Mkr)	Snittränta, (%)	Andel (%)
2010	347,5	1,2	42
2011	100,0	4,1	12
2012	0,4	4,0	
2014 och framåt	379,9	4,0	46
Summa	827,8	2,8	100

I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen har avtal tecknats om ränteswappar om 280 Mkr samt räntetak om 300 Mkr.

Finansiella derivatinstrument

Tecknade ränteswappar om 280 Mkr förfaller år 2014. Swapavtalet innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Värdeförändringen redovisas löpande i resultaträkningen.

Avtal har tecknat om räntetak om 300 Mkr enligt följande:

Starttidpunkt	Förfallotidpunkt	Nominellt belopp, Mkr	Verkligt värde Mkr	Tak % (Stibor 3M)
2005 12 02	2010 09 02	300	0	4,0
Summa		300	0	

Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Räntetaket säkringsredovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas under övrigt totalresultat i rapport över totalresultat.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån skall omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Finanspolicyn anger att för att garantera god betalningsberedskap skall utnyttjade kreditfaciliteter finnas i tillräcklig omfattning. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2009 till 832,9 (561,0) Mkr, varav 5,1 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBAs fastighetslån per 31 december 2009 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2009-12-31

Förfallotidpunkt, År	Lånebelopp, (Mkr)	Andel av totala lån (%)
2010	360,5	44
2011	100,0	12
2012	0,4	
2014 och framåt	366,9	44
Summa	827,8	100

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

Nedskrivningar

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande (se även not 15):

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Kundfordringar	959	4 371	893	4 058
Reserv osäkra fordringar	-797	-4 109	-737	-3 801
Summa kundfordringar	162	262	156	257

NOT 3 RAPPORTERING PER SEGMENT

Koncernen 2009	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö & Täby	Borlänge	Koncernen totalt
Hyresintäkter	18 511	94 493	24 471	23 989	26 279	17 616	205 359
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	-5 950	-38 380	-9 488	-9 058	-8 120	-6 478	-77 474
Underhållskostnader	-631	-3 749	-1 331	-657	-781	-912	-8 061
Fastighetsskatt	-538	-2 151	-628	-585	-508	-327	-4 737
Tomträttsavgälder		-1 433	-883				-2 316
Bruttoresultat	11 392	48 780	12 141	13 689	16 870	9 899	112 771
Värdeförändring							
Fastighet, orealiserad	15 825	39 731	11 855	30 330	19 474	5 619	122 834
Resultat	27 217	88 511	23 996	44 019	36 344	15 518	235 605
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	429 300	1 499 900	353 100	277 000	589 211	134 500	3 283 011
Övriga anläggningstillgångar *	307	1 805	492	470	516	68	3 658
Kortfristiga fordringar *	336	19 577	539	515	565	457	21 989
Kortfristiga placeringar		162 400			20 000		182 400
Ofördelade tillgångar							2 286
Summa tillgångar	429 943	1 683 682	354 131	277 985	610 292	135 025	3 493 344
Kortfristiga ej räntebärande skulder							
Fördelade skulder *	4 425	26 065	7 106	6 783	7 444	6 025	57 848
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	4 425	26 065	7 106	6 783	7 444	6 025	57 848
Investeringar	2 845	19 380	20 357	3 777	71 642	1 917	119 918

NOTER

Koncernen 2008	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Koncernen totalt
Hysesintäkter	17 958	91 615	23 560	23 152	23 766	16 986	197 037
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	-6 743	-37 165	-8 743	-8 206	-8 309	-6 364	-75 530
Underhållskostnader	-581	-4 393	-1 279	-672	-518	-997	-8 440
Fastighetskatt	-524	-2 048	-284	-572	-292	-326	-4 046
Tomträttsavgälder		-1 365	-883				-2 248
Bruttoresultat	10 110	46 644	12 371	13 702	14 647	9 299	106 773
Värdetförändring							
Fastighet, orealiserad	-20 559	-82 942	-18 960	-14 451	-17 145	-5 946	-160 003
Resultat	-10 449	-36 298	-6 589	-749	-2 498	3 353	-53 230
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	410 700	1 441 200	321 000	243 000	498 200	127 000	3 041 100
Övriga anläggningstillgångar *	324	1 909	523	496	488	265	4 005
Kortfristiga fordringar *	306	1 801	494	469	460	415	3 945
Ofördelade tillgångar							9 441
Summa tillgångar	411 330	1 444 910	322 017	243 965	499 148	127 680	3 058 491
Kortfristiga ej räntebärande skulder							
Fördelade skulder *	3 483	20 521	5 630	5 338	5 247	4 735	44 954
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	3 483	20 521	5 630	5 338	5 247	4 735	44 954
Investeringar	8 533	28 155	5 403	3 870	52 787	4 316	103 064
Statliga bidrag					-16 530		-16 530

* Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckeltal

NOT 4 HYRESINTÄKTER

Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2010	56	804	0%
2011	56	3 588	2%
2012	32	2 401	1%
2013	33	2 262	1%
Övriga	14	1 989	1%
Summa lokaler	191	11 044	5%
Vakanta lokaler	12	459	0%
Interna kontrakt	10	1 319	1%
Bostäder	2 999	187 934	90%
Garage, p-platser och övrigt	1 584	7 376	4%
Summa	4 796	208 132	100%

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2009-12-31 uppgick kontrakten till 4 796 st. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3 till 6 år och indexregleras.

Hyresavtal avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda har varit följande:

	2009	varav män	2008	varav män
Moderbolaget	24	18	26	19
Dotterföretag	4	2	4	2
Koncernen totalt	28	20	30	21

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2009 Löner och ersättn. kostnader	Sociala kostnader	2008 Löner och ersättn. kostnader	Sociala kostnader
Moderbolaget	12 173	8 369	12 345	6 000
(varav pensionskostnader)		[4 617]		[1 946]
Dotterföretag	1 684	522	1 823	620
(varav pensionskostnader)		[10]		[31]
Koncernen totalt	13 857	8 891	14 168	6 620
(varav pensionskostnader)		(4 627)]		(1 977)

En engångspost 2009 om 2,5 Mkr avser pensionskostnader vid förtida pensionsavgång. Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 465 (258) Kkr VD och 0 (546) Kkr tidigare VD. Ingen pensionskostnad avser styrelsen.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda.

	2009 Styrelse och VD	Övriga anställda	2008 Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	2 501	9 672	3 046	9 298
Dotterföretag	307	1 377	487	1 337
Koncernen totalt	2 808	11 049	3 533	10 635

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämans beslut utgått med 1 030 (920) Kkr varav 250 (200) Kkr till styrelsens ordförande och med 130 (120) Kkr till envar av övriga ledamöter.

Därutöver har arvode enligt räkning utgått till advokatbyrån Bird & Bird, där styrelsens ordförande Sören Härnblad är verksam med 885 (284) kkr avseende juridiska konsultationer varav juridiskt biträde vid fastighetsförvärg ingår med 678 Kkr.

Något särskilt arvode utgår ej för kommittéarbete.

Verkställande direktör

Till VD har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 1 817 Kkr.

För VD utgår pensionspremie och sjukförsäkring om 28 procent av den fasta månadslönen.

Pensionspremien kan dock inte överstiga vad som är fullt avdragsgillt för bolaget.

Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2009 uppgick till 465 Kkr.

Uppsägningstiden är från verkställande direktörens sida 6 månader och från bolagets sida 12 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till sex månaders kontant lön. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Styrelsens ersättningskommitté bestående av Leif Mellqvist, Lars Åberg och Sören Härnblad bereder frågan om VD:s lön och övriga villkor och underställer denna till styrelsen för beslut.

Ledande befattningshavare

Till andra ledande befattningshavare, 4 personer varav en t.o.m januari och en fr.om. april 2009 har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 1 767 Kkr.

Därutöver tillkommer bonus för år 2009 med 134 Kkr. Bonus kan högst uppgå till en månadslön.

Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2009 uppgick till 272 Kkr.

Övrig personal

Företagets bonussystem omfattar all heltidsanställd personal förutom VD.

Bonus kan högst uppgå till en månadslön.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare Koncern och moderbolag	2009	2008
--	------	------

Andel kvinnor

Styrelse	29%	29%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%

Sjukfrånvaro Koncern och moderbolag	2009	2008
--	------	------

Total sjukfrånvaro	3%	3%
– sjukfrånvaro för män	4%	4%
– sjukfrånvaro för kvinnor	1%	2%
– anställda 30–49 år	3%	1%
– anställda 50 år –	3%	5%

NOT 6 TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förfallotidpunkt inom ett år		468		468
Förfallotidpunkt 1–5 år	462	13	462	13
Förfallotidpunkt efter 5 år	1 854	1 767	1 854	1 767
Summa	2 316	2 248	2 316	2 248

NOT 7 CENTRAL ADMINISTRATION

I kostnaderna för central administration ingår bland annat ersättning till revisorerna enligt nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Revisionsuppdraget	366	347	366	347
Andra uppdrag	26	27	26	27
Summa	392	374	392	374

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Utdelning på aktier i dotterföretag			5 000	5 000
Utdelning allframtidsbrandförsäkring	611	916	611	916
Ränteintäkter	1 386	2 879	1 376	2 867
Räntebidrag	387	399	387	399
Summa	2 384	4 194	7 374	9 182

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2009	2008
Överavskrivning på inventarier	25	37
Avsättning till periodiseringsfond	9 670	–9 670
Summa	9 695	–9 633

NOTER

NOT 10 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad	-16 953	-9 516	-14 202	-8 132
Skatt hänförlig till tidigare år		7 877		7 876
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver i koncernföretag	2 982	-2 958		
Finansiella instrument	744			
Omräkning uppskjuten skatt (26,3 %)		38 536		2 750
Skatt hänförlig till tidigare år		-7 876		-7 876
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-39 770	37 608	-3 580	-2 694
Summa	-52 997	63 671	-17 782	-8 076
Redovisat resultat före skatt	201 130	-89 141	72 240	44 294
Skatt enligt gällande skattesats (26,3 (28) %)	-52 897	24 959	-18 999	-12 402
Skatt hänförlig till tidigare år		1		
Omräkning uppskjuten skatt (26,3 %)		38 536		2 750
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	178	304	1 492	1 703
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-278	-129	-275	-127
Summa	-52 997	63 671	-17 782	-8 076
Effektiv skattesats	-26,3%	+71,4%	-24,6%	-18,2%

NOT 11 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	1 327		1 327	
Investeringar	345	1 327	345	1 327
Utgående anskaffningsvärde	1 672	1 327	1 672	1 327
Ingående ackumulerade avskrivningar				
Årets avskrivningar	-167		-167	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167		-167	
Utgående planenligt restvärde	1 505	1 327	1 505	1 327

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER/BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förvaltningsfastigheter				
Ingående balans	3 041 100	3 117 900		
Investeringar	119 077	99 733		
Statliga bidrag		-16 530		
Värdetförändring	122 834	-160 003		
Utgående balans	3 283 011	3 041 100		
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde			881 167	810 074
Investeringar			43 813	89 872
Statliga bidrag				-16 530
Försäljningar				-2 249
Utgående anskaffningsvärde			924 980	881 167
Ingående ackumulerade avskrivningar			-74 713	-65 954
Försäljningar				233
Årets avskrivningar			-9 630	-8 992
Utgående ackumulerade avskrivningar			-84 343	-74 713
Mark				
Ingående anskaffningsvärde			118 795	119 299
Investeringar				59
Försäljningar				-563
Utgående anskaffningsvärde			118 795	118 795
Utgående planenligt värde			959 432	925 249
Taxeringsvärden				
Byggnader	1 300 265	1 245 778	1 237 991	1 183 504
Mark	635 035	633 645	619 925	618 535
Varav mark tomträtter	-152 514	-152 514	-152 514	-152 514
Summa	1 782 786	1 726 909	1 705 402	1 649 525

Förvaltningsfastigheterna betraktas skattemässigt som omsättningstillgångar. Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsbeståndet utgörs till helt dominerande del av bostadsfastigheter i Stockholmsområdet. 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 ca 1/4-del av lägenheterna ny- eller ombyggda 1985 eller senare.

Samtliga fastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

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

Värderingen har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton, räntebidrag 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 antagits till 1 % år 2010 och till 2 % för resterande år.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalyreskontraktets indexuppräkning. Hyrorna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontraktstidens utgång.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån, sannolik köpare och fastighetens marknadssituation.
- Avkastningskraven sträcker sig från 2,6 % i Stockholms innerstad till 6,2 % i Borlänge.

NOT 13 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR/INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	10 396	9 899	9 775	9 284
Investeringar	495	2 004	495	1 974
Försäljningar och utrangeringar	-3 907	-1 507	-3 907	-1 483
Utgående anskaffningsvärde	6 984	10 396	6 363	9 775
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 718	-7 664	-7 222	-7 236
Försäljningar och utrangeringar	3 858	1 080	3 858	1 061
Årets avskrivningar	-971	-1 134	-914	-1 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 831	-7 718	-4 278	-7 222
Utgående planenligt restvärde	2 153	2 678	2 085	2 553
Framtida minimileaseavgifter				
Förfallotidpunkt inom ett år	53	48	53	48
Förfallotidpunkt 1-5 år	194	95	194	95

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag.

Direktägda dotterföretag/ Org nr/Säte	Antal	Andel (%)	Bokfört värde	Eget kapital
Byggnadsfirman Eskil Sundström AB 556064-2448, Stockholm	100	100	8 700	14 826
HEBA Förvaltnings AB 556601-0657, Stockholm	1 000	100	100	100
HEBA Stockholm AB 556793-0374, Stockholm	1 000	100	100	100
Summa			8 900	

Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

NOT 15 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Kundfordringar	959	4 371	893	4 058
Reserv vid årets början	4 109	3 387	3 801	3 160
Årets reserveringar	414	958	408	864
Återförda reserveringar	-568	-226	-526	-213
Konstaterade förluster	-3 158	-10	-2 946	-10
Reserv vid årets slut	797	4 109	737	3 801
Summa	162	262	156	257

Tidsanalys förfallna men inte nedskrivna kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förfallna mellan 0-90 dgr	102	224	100	219
Förfallna mellan 90-180 dgr	34	22	34	22
Förfallna mer än 180 dgr	26	16	22	16
Summa	162	262	156	257

NOT 16 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Skattefordringar	1 224	4 954	2 185	4 660
Övriga fordringar	17 770	799	62	788
Summa	18 994	5 753	2 247	5 448

NOT 17 AKTIEKAPITAL

Aktiekapital	Antal, tusental	Kkr	Röster á	Summa röster tusental
Serie A	4 128	3 440	10	41 280
Serie B	37 152	30 960	1	37 152
Summa	41 280	34 400		78 432

NOT 18 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	2009	2008
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	55	80
Avsättning till periodiseringsfond		9 670
Summa	55	9 750

NOT 19 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förfallotidpunkt inom ett år	365 685	360 631	363 694	358 640
(varav checkräkningskredit)	[5 150]	[0]	[5 150]	[0]
Förfallotidpunkt 1-5 år	380 229	100 469	380 229	100 469
Förfallotidpunkt efter 5 år	87 010	99 880	87 010	99 880
Summa	832 924	560 980	830 933	558 989

Övriga skulder inklusive leverantörsskulder (med undantag för uppskjuten skatteskuld) har en förfallotid inom 1 år och är inte räntebärande.

NOTER

NOT 20 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag	14	2 996		
Finansiella instrument	-829	-129		
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	633 015	593 245	46 154	42 574
Summa	632 200	596 112	46 154	42 574

NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

I upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår förutbetalda hyresintäkter med 11,6 (14,1) Mkr för koncernen och 10,4 (13,0) Mkr för moderbolaget.

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 1:2 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2:1. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en

NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Fastighetsinteckningar	725 726	620 137	723 709	618 120
(varav inteckningar i tomträtt)	[220 385]	[201 796]	[220 385]	[201 796]
Pantförskrivning				
depositplacering	182 400		182 400	
Skuld till Stockholms stads brandförsäkringskontor (särskild förmånsrätt enligt förmånsrättslagens övergångsbestämmelser 3 p)	359	565	359	565
Summa	908 485	620 702	906 468	618 685

rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 22 mars 2010

Sören Härnblad
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Christer Dahlström
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Leif Mellqvist
Styrelseledamot

Lars Åberg
Styrelseledamot

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2010.
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i HEBA Fastighets AB (publ)
Org nr 556057-3981

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i HEBA Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2009. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 38–54. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade in-

formationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 mars 2010
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

HEBA Fastighets AB (publ) är ett svenskt aktiebolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm (Stockholmsbörsen), Midcap. HEBA tillämpar sedan den 1 juli 2008 Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Detta är HEBAs bolagsstyrningsrapport avseende verksamhetsåret/kalenderåret 2009. Det finns inte några avvikelser från Kodens regler att rapportera. Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

Aktieägare

HEBAs B-aktie är sedan 1994 börsnoterad. HEBAs aktiekapital uppgår till 34 400 000 kr fördelat på 37 152 000 B-aktier med en röst vardera och 4 128 000 A-aktier med 10 röster vardera. Kvotvärdet per aktie är 0,833 kr.

Vid årsskiftet 2009/2010 hade HEBA 1346 aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna 2009/2010 framgår av sid 33 i den tryckta årsredovisningen. Institutioner svarade för 23 procent av ägandet.

Årsstämma

Den 6 maj 2009 avhölls HEBAs årsstämma i Stockholm. 65 aktieägare var personligen eller genom ombud/ställföreträdare närvarande vid stämman. Dessa representerade 75,35 procent av röstetallet och 60,25 procent av kapitalet för samtliga aktier i bolaget.

Sören Härnblad, styrelsens ordförande, valdes till ordförande vid stämman. Vid stämman var samtliga styrelseledamöter liksom bolagets revisor närvarande.

Protokollet från stämman finns tillgängligt på bolagets hemsida. Stämman beslöt bl.a.:

- att fastställa utdelningen till 0,90 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Sören Härnblad, Leif Mellqvist, Christina Holmbergh, Christer Dahlström, Lars Åberg, Rolf H Andersson samt Lena Hedlund;
- att till ordförande i styrelsen omvälja Sören Härnblad;
- att styrelsearvode skulle utgå med sammanlagt 1 030 000 kr, varav 250 000 kr till styrelsens ordförande och 130 000 kr till envar av övriga ledamöter;
- att fastställa principer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förlag;
- att till ledamöter av valberedning inför årsstämman 2010 utse Sören Härnblad, Anders Ericsson, Leif Mellqvist och Birgitta Härnblad;
- att bemyndiga styrelsen att emittera nya aktier eller konvertibla skuldebrev begränsat till sammanlagt högst 1 500 000 aktier.

Bolagsordning

Utöver lagstiftning, Koden, övriga regler och rekommendationer 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 10 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, skall aktien hembjudas till A-aktieägarna. Om hembjuden A-aktie ej löses omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B. Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Svenska Dagbladet och Post- och Inrikes Tidningar.

HEBAs aktuella bolagsordning i sin helhet finns på hemsidan www.hebafast.se

Valberedning

Årsstämman 2009 beslöt att utse en valberedning bestående av Sören Härnblad (styrelsens ordförande), Anders Ericsson, Birgitta Härnblad och Leif Mellqvist. Leif Mellqvist är också ledamot i HEBAs styrelse. Valberedningen har till uppgift att ta fram förslag till ordförande på årsstämman, förslag till styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, i tillämpliga fall förslag till revisor samt förslag till arvode till styrelse och revisorer även som förslag till principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2011. I kallelsen till årsstämman 2010 presenteras valberedningens förslag i nyssnämnda frågor.

Ordförande i valberedningen är Anders Ericsson. Samtliga ledamöter i valberedningen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Leif Mellqvist och Sören Härnblad är styrelseledamöter i bolaget. Sören Härnblad är beroende i förhållande till bolagets större aktieägare (Birgitta Härnblad). Leif Mellqvist är oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. 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.

Styrelse

Styrelsen i HEBA består av sju (7) ledamöter valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets verkställande direktör ingår ej i styrelsen. Styrelsens ledamöter har en lång och varierande erfarenhet från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt kunnande som fastighetskunnande, förvaltningskunnande och juridiskt kunnande. 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 59 i den tryckta årsredovisningen och på bolagets hemsida. Styrelsens ordförande, Sören Härnblad, är beroende i förhållande till större aktieägare 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 ekonomisk rapportering. Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och framgår av instruktion för arbets-

fördelning mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen. Styrelsens sekreterare är advokat och verksam vid en fristående advokatbyrå.

Under 2009 har styrelsen haft nio möten varav ett telefonmöte, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Lena Hedlund och Lars Åberg har varit förhindrade att delta i ett möte vardera. I övrigt har samtliga ledamöter deltagit vid samtliga möten. Bolagets revisor har närvarat vid två styrelsemöten varvid styrelsen också sammanträffat med revisorn utan närvaro av verkställande direktören. 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. Styrelsens ordförande har lett utvärderingsarbetet och resultatet av utvärderingen har diskuterats i styrelsen och också presenterats för valberedningen.

Styrelsen fastställde vid ett möte i augusti 2009 en arbetsordning för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören och övriga av styrelsen utsedda organ. Styrelsen har efter översyn och uppdatering fastställt nya policyn inom bland annat områdena information, finans, miljö och arbetsmiljö, etik och jämställdhet. I syfte att minimera riskerna för störningar i den löpande verksamheten har avtal träffats med externa parter om backup för såväl IT- som ekonomifunktionen.

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

Bokslutskommuniké för 2008 publicerades 19 februari 2009 och delårsrapporter har publicerats 6 maj, 6 augusti, 9 november. Styrelsen har också tagit ställning till investeringsbeslut berörande såväl nyproducerade fastigheter som investeringar i det befintliga beståndet. En icke oväsentlig del har också ägnats åt finansieringsfrågor i anslutning till beslutade investeringar.

Ersättningskommitté

Styrelsen har utsett en ersättningskommitté bestående av styrelsens ordförande, Sören Härnblad, Leif Mellqvist och Lars Åberg. Ersättningskommittén svarar för beredning och uppföljning av avtal med verkställande direktören och andra ersättningsavtal som är väsentliga för bolaget, t ex incitaments- och bonusavtal. Nya ersättningsavtal och förändringar av gällande avtal beslutas av styrelsen efter kommitténs beredning. Tillämpning av gällande avtal får beslutas av kommittén. Kommittén rapporterar fortlöpande sitt arbete till styrelsen. Ersättningskommittén sammanträder vid behov och har under 2009 haft två protokollförda möten varvid samtliga ledamöter deltagit.

Verkställande direktör

Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sidan 58 i den tryckta årsredovisningen samt på bolagets hemsida.

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.

Revisor

Vid årsstämman i maj 2007 valdes Deloitte AB till revisor för tiden t o m årsstämman 2011. Ansvarig revisor är auktoriserade revisorn Jan Palmqvist. Revisorn har inga andra uppdrag i andra företag som påverkar hans oberoende som revisor i HEBA.

Ersättning till revisorn framgår av not 7, sid 51 i den tryckta årsredovisningen.

Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

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.

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 1/3-del av bolagets fastigheter vid varje kvartalsbokslut och hela fastighetsbeståndet vid årsbokslutet. Vilket alltså innebär att varje fastighet externvärderas två gånger per kalenderår.

Policy och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen uppdateras och kommuniceras löpande till berörd personal. HEBAs organisation präglas av korta beslutsvägar som underlättar för styrelse och bolagsledning att erhålla väsentlig information från medarbetarna. För extern informationsgivning finns riktlinjer som säkerställer att bolaget lämnar korrekt information till marknaden.

Löpande uppföljning sker kontinuerligt såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Bolagets 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 god och ändamålsenlig för en organisation av HEBAs storlek, varför styrelsen och bolagsledningen inte ser något behov av en särskild avdelad funktion för internrevision.

Ledning



JAN LUNDIN

Förvaltningsansvarig

Född 1961

Anställd sedan 2003

Tidigare anställningar:

Gatukontoret, Stockholmshem

Utbildning: Gymnasieingenjör

Tidigare ledande befattningar:

Förvaltare, Arbetschef

Styrelseuppdrag:

Förvaltarföreningen i Stockholm

Aktieinnehav i HEBA: –

LENNART KARLSSON

VD

Född 1954

Anställd sedan 2008

Tidigare anställningar: VD

Akademiska Hus Stockholm AB, VD

Förvaltnings AB Galären

Utbildning: Civ Ing KTH, MBA

Handelshögskolan i Stockholm

Styrelseuppdrag: –

Aktieinnehav i HEBA: 18 000

B-aktier

ANN-MARIE SEVERIN

VD-assistent

Född 1955

Anställd sedan 2009

Tidigare anställningar: SAS,

Austrian Airlines

Utbildning: Marknadsekonom IHM

Tidigare ledande befattningar:

Marknadschef

Styrelseuppdrag: –

Aktieinnehav i HEBA: –

FRANK SADLEIR

Ekonomichef

Född 1956

Anställd sedan 1999

Tidigare anställningar:

Försäkringskassan, Skatteverket,

Deloitte

Utbildning: Civilekonom

Tidigare ledande befattningar:

Auktoriserad revisor

Styrelseuppdrag: –

Aktieinnehav i HEBA: 1 200 B-aktier

Styrelse och revisor



SÖREN HÄRNBLAD

Ordförande
Danderyd, född 1945
Styrelseledamot sedan 1984
Utbildning: Jur kand
Nuvarande befattning: Advokat vid Bird & Bird Advokatbyrå KB
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i AB Energivärden och Energivärden Holding AB samt ledamot i Härnblad Advokatbyrå AB och Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB
Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 34 320 A-aktier, 177 456 B-aktier
Aktieinnehav via bolag: 60 600 B-aktier
Aktieinnehav inklusive närstående och via bolag: 1 149 480 A-aktier, 4 253 040 B-aktier

ROLF H ANDERSSON

Ledamot
Lidingö, född 1950
Styrelseledamot sedan 2003
Utbildning: Byggnadsingenjör
Tidigare ledande befattningar: Egen företagare i fastighetsbranschen
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Bro Byggnads AB, Förvaltnings AB Kubiken
Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 820 900 B-aktier
Aktieinnehav inklusive närstående och via bolag: 1 036 900 B-aktier

CHRISTER DAHLSTRÖM

Ledamot
Stockholm, född 1943
Styrelseledamot sedan 2006
Utbildning: Pol mag
Tidigare ledande befattningar: VD i Priveq, VD Skandia Investment
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Xano Industri, Svolder AB, Ordförande Priveq Investment
Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 5 000 B-aktier

CHRISTINA HOLMBERGH

Ledamot
Lidingö, född 1967
Styrelseledamot sedan 2005
Utbildning: Jur kand
Nuvarande befattning: VD i Lansén Förvaltnings AB
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Lansén Förvaltnings AB, 2:e vice ordförande i Fastighetsägarna Stockholms fullmäktige.
Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 457 080 A-aktier, 1 954 902 B-aktier
Aktieinnehav inklusive närstående och via bolag: 457 080 A-aktie, 1 956 702 B-aktie

LEIF MELLQVIST

Ledamot
Stockholm, född 1939
Styrelseledamot sedan 1994
Utbildning: Företagsekonom
Tidigare ledande befattningar: VD i PK finans AB, vice vd i PK banken, Nordbanken, Stadshypotek
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Memfive AB, Terana AB, G-Förvaltning AB, Vindrosen AB, AB Selfinans, Ingemar Björk Förvaltnings AB, Aktieslussen AB samt ledamot i Ikano Bank SA och AB Nytorget
Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB via bolag: 59 880 B-aktier.

LARS ÅBERG

Ledamot
Stockholm, född 1948
Styrelseledamot sedan 1985
Utbildning: Mellanstadielärare
Tidigare ledande befattningar: VD Kontorsskolan AB, ledamot i Inpibe AB
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Analysgruppen AB
Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 144 840 A-aktier, 156 939 B-aktier

LENA HEDLUND

Ledamot
Stockholm, född 1961
Styrelseledamot sedan 2008
Utbildning: Civilekonom, Byggnadsingenjör
Nuvarande befattning: Kommunikationschef SBAB
Tidigare ledande befattningar: Stf Chef utlåning SBAB, Chef företagsmarknad SBAB, kreditanalytiker, värderingsman, försäljning Stadshypotek AB
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Insyningsrådet vid Centrala Studiestödsnämnden, CSN
Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 0 aktier

REVISOR

Deloitte AB vald 2007 och vald fram till bolagsstämma 2011.

Huvudansvarig revisor

Jan Palmqvist
Född 1962
Auktoriserad revisor
Deloitte AB

Definitioner

Direktavkastning

Bruttoresultat plus däri ingående avskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Kassaflöde

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

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat plus avskrivningar exklusive orealiserade värdeförändringar och jämförelsestörande poster med tillägg för ränteutgifter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånenas genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Soliditet

Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

Avkastning eget kapital

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultatet efter finansnetto exklusive jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till balansomslutning minus icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.

Avkastning totalt kapital

Resultatet efter finansnetto 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

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

Eget kapital

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Fastigheternas bokförda värde

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

DEFINITIONER FÖR AKTIEINFORMATIONEN SID 32–33

Resultat

Resultat efter finansnetto per aktie.

P/E-tal I

Börskursen dividerad med resultat per aktie.

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.



HEBA Fastighets AB (publ) bildades 1952. Affärsidén är att erbjuda hyresgästerna en hög servicenivå, ett attraktivt och tryggt boende med fokus på Stockholmsområdet genom ett långsiktigt ägande, engagerad förvaltning och aktiv fastighetsutveckling. HEBA Fastighets AB omfattar cirka 3 000 bostäder och 200 lokaler. Antalet fastigheter uppgår till 53, varav 50 är i Stockholm med dess närförorter. HEBA är sedan år 1994 noterad på Nasdaq OMX Stockholmsbörsen, Mid Cap listan.

Ytterligare information om bolaget finns på www.hebafast.se