

## Bokslutskommuniké 2011

HEBA fortsätter förnygra fastighetsbeståndet och värdeökningen på fastigheterna under 2011 uppgick till 5,0%.

### ÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 231,0 (235,9) Mkr.
- Bruttoresultatet uppgick till 131,0 (130,3) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 248,0 (289,7) Mkr.  
I resultatet ingår fastighetsförsäljningar och värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och räntederivat med 166,8 (204,5) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar uppgick till 81,2 (85,2) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 211,0 (239,5) Mkr, vilket motsvarar 5,11 (5,80) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 73 (69) kr per aktie.
- Styrelsen förslår en utdelning om 1,00 (1,00 samt en extrautdelning om 0,10) kr per aktie.



# Ett växande Stockholm skapar möjligheter



»För HEBAs del har det inneburit en väldigt hög efterfrågan på våra bostäder.«

Året som gått har kännetecknats av en fortsatt kraftig befolkningsstillväxt i Stockholmsområdet. För HEBAs del har det inneburit en väldigt hög efterfrågan på våra bostäder. Vår starka finansiella ställning öppnar för investeringar i nyproduktion och modernisering av det befintliga fastighetsbeståndet.

HEBA har under 2011 ökat takten avseende nyproduktion och ROT av bostäder i Stockholm. Under 2011 startade vi nyproduktion av 77 lägenheter i Råcksta. Projektering pågår f.n. för ytterligare 315 lägenheter i Annedal, Norra Djurgårdsstaden och i Gubbängen. HEBAs ROT-program fokuserar för närvarande på området kring Gullmarsplan där 89 lägenheter nu är ombyggda och ytterligare 151 lägenheter planeras bli ombyggda till 2012/2013. I februari 2012 tecknade HEBA och Akademiska Hus en avsiktsförklaring i syfte att starta detaljplanearbete för att kunna bygga student- och gästforskarbostäder på KI campus i Solna. Karolinska Institutets behov är initialt 200 lägenheter och man bedömer att man på sikt behöver ytterligare 200 lägenheter.

Till följd av genomförda försäljningar under 2011 minskar den uthyrningsbara arean med ca 9 000 m<sup>2</sup>. Trots det är bruttoresultatet för 2011 om 131 Mkr i nivå med föregående års utfall. Värdeförändringen på bolagets fastigheter uppgår till 198 Mkr vilket motsvarar en ökning om 5 procent. HEBA har under 2011 tecknat ränteswapar för att säkra framtida räntenivåer. Under den andra halvan av 2011 föll den långa räntan vilket innebar en negativ värdeförändring på bolagets ränteswapar om -31 Mkr. Rörelseresultatet om 315 Mkr är i nivå med föregående år och resultatet efter skatt uppgår till 211 Mkr att jämföra med 239 Mkr för år 2010.

HEBA genomför vartannat år nöjdhetsundersökning och 2011 års serviceindex har förbättrats till 79 procent jämfört med 2009 års resultat som var 78 procent för motsvarande fastighetsbestånd. Särskilt intressant är att de positiva svaren på frågan "om man får valuta för sin hyrespeng" har förbättrats kraftigt från 70 procent till 76 procent år 2011. HEBA arbetar aktivt med att förbättra kundnöjdheten. Det goda resultatet från kundundersökningen beror i första hand på HEBAs engagerade medarbetare som är måna om att upprätthålla en tät dialog med våra hyresgäster.

HEBA fyller 60 år i november 2012, vi ser fram mot ett intressant jubileumsår.

*Lennart Karlsson*  
Verkställande direktör

# Bokslutskommuniké

## januari – december 2011

### FJÄRDE KVARTALET 2011

Hysesintäkterna uppgick till 57,0 (61,9) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 5,3 (98,6) Mkr. I periodens resultat ingår fastighetsförsäljningar och värdeförändringar i fastighetsbeståndet och räntederivat med -13,1 (82,1) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, uppgick till 18,4 (16,5) Mkr. Hysesintäkterna har minskat till följd av fastighetsförsäljningar. Resultatförbättringen, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, beror framför allt på minskade värmekostnader.

### RÄKENSKAPSÅRET 2011

#### Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 231,0 (235,9) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 100,0 (105,6) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 248,0 (289,7) Mkr eller 6,01 (7,02) kr/aktie och efter skatt till 211,0 (239,5) Mkr eller 5,11 (5,80) kr/aktie. Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar uppgick till 81,2 (85,2) Mkr. Minskningen beror i huvudsak på minskade hyresintäkter till följd av fastighetsförsäljningar samt ökade räntekostnader.

#### Fastighetsinnehav och marknad

Vid räkenskapsårets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 59 (61) bostadsfastigheter, Uthyrningsbar area är 205 000 (214 000) m<sup>2</sup> innehållande 2 967 (3 098) bostäder och 267 (281) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg. Den uthyrningsbara arean har minskat jämfört med föregående år till följd av försäljningar av fastigheter i Stockholm.

#### Investeringar och försäljningar

HEBA har i bolagsform av JM AB förvärvat mark med tillhörande byggprojekt avseende 77 hyreslägenheter i Råcksta. Under året har 81,9 Mkr nyinvesterats. Byggprojektet omfattar ett punkthus i 13 våningar och värdet av affären uppgår totalt till 167,0 Mkr. Nybyggnationen beräknas vara färdigställd i december 2012.

HEBA har samtidigt i bolagsform sålt fastigheten Gästabudet 2 i Nälsta till JM med tillträdesdag den 1 juli 2011. Fastigheten Gästabudet 2 omfattar 102 hyreslägenheter med en total area om 7 100 m<sup>2</sup>. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 101,8 Mkr.

HEBA har även i bolagsform sålt fastigheten Antennen 5 i Västberga till P.A. Hedström Trävaru AB med tillträdesdag den 1 juli 2011. Fastigheten omfattar 30 hyreslägenheter med en total area om 1 500 m<sup>2</sup>. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 33,0 Mkr.

Övriga nyinvesteringar uppgår till 8,2 Mkr. I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 71,1 (48,3) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,2 (1,8) Mkr.

#### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 0,1 (20,9) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 331,5 (2 165,9) Mkr motsvarande en soliditet om 56,1 (54,7) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 94,5 (92,4) Mkr. Räntebärande skulder minskade till 1 029,1 (1 071,8) Mkr, varav 18,1 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för den totala lånestocken har vid räkenskapsårets utgång minskat till 3,5 (3,6) %. Utav totala lånebeloppet på 1 011,0 (1 071,8) Mkr löper 146,0 (206,7) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

#### Räntebindningsstruktur 2011-12-31

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2012	275,1	3,0	27
2014	379,9	3,6	38
2015 och framåt	356,0	3,8	35
<b>Summa</b>	<b>1 011,0</b>	<b>3,5</b>	<b>100</b>

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 606,9 Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid räkenskapsårets utgång. Avtal har även tecknats om ytterligare räntederivat om 114,0 Mkr med startdag 28 december 2012.

#### Räntederivat 2011-12-31

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2010-04-16	2012-04-16	129,0	0,4
2010-12-30	2014-06-18 <sup>1)</sup>	180,0	-8,5
2009-12-01	2014-12-01	100,0	-2,8
2011-10-12	2016-10-12 <sup>1)</sup>	97,9	-10,1
2011-10-19	2016-10-19	100,0	-5,2
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-2,8
<b>Summa</b>		<b>720,9</b>	<b>-29,0</b>

<sup>1)</sup> Utställaren av ränteswappen har möjlighet att förlänga swappavtalet ytterligare fem år.

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 december uppgick derivatens verkliga värde till -29,0 Mkr. Värdet har minskat till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,9 (2,2) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,1 (2,4) år.

#### Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 4 151,1 (3 925,4) Mkr, varav 98,1 (2,3) Mkr avser pågående projekt. Koncernens samtliga förvaltningsfastigheter 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.

Som huvudmetod vid värderingen har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven sträcker sig från 2,5 % i Stockholms innerstad till 4,6 % i Hägernäs Strand. Det finns idag en stor efterfrågan på mindre bostadshus. Sedan årsskiftet uppgår värdeökningen inom respektive delområde till mellan 3–10 %. Värdeökningen totalt under året uppgick till 5,0 %. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav.

Substansvärde per aktie beräknas till 73 (69) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2011	2010
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>3 925,4</b>	<b>3 283,0</b>
Förvärv	90,1	552,6
Investeringar	71,1	48,3
Försäljningar	-133,4	-150,0
Värdeförändring	197,9	191,5
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>4 151,1</b>	<b>3 925,4</b>

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 90 % från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBAs fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden som präglas av övrefterfrågan. Den s.k. Stockholmsmodellen som skulle utgöra en ny modell för hyresbildning i Stockholm har skjutits på framtiden på grund av att Hyresgästföreningen har valt att hoppa av samarbetet. De grundläggande principerna för Stockholmsmodellens uppbyggnad är dock parterna överens om men vad som

skiljer parterna åt är hur implementeringen ska ske. Vad de kommande förhandlingarna leder till för hyresnivåer är idag svårt att säga men att lägesfaktorn och servicenivån bättre återspeglas i justering av hyrorna för 2012 är sannolikt. HEBA är en av de fastighetsägare som kommer att gynnas av detta.

HEBAs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga fastigheter är anslutna till fjärrvärme. HEBA bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men värmekostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En procentenhets höjning av det genomsnittliga avkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 0,8 miljarder kronor. En procentenhets sänkning av avkastningskravet innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,5 miljarder kronor.

HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har ca 3/4-delar av det totala lånebeloppet bundits på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur innebärande att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att bästa lånevillkor uppnås.

#### Redovisningsprinciper

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

Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för Finansiell Rapporteringens rekommendation RFR 2.3 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

#### Händelser efter räkenskapsårets utgång

HEBA och Akademiska hus har i februari 2012 tecknat en avsiktsförklaring i syfte att tillsammans med Solna kommun upprätta detaljplan för totalt 400 student- och gästforskarbostäder och lokaler för kontor och undervisning på Karolinska Institutets campus i Solna. När detaljplanen har vunnit laga kraft har HEBA för avsikt att förvärva en del av marken av Akademiska Hus och bygga bostäder som hyrs ut till Karolinska Institutet.

### **Moderbolaget**

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 191,6 (192,0) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 170,8 (175,1) Mkr. I resultatet ingår anteciperad utdelning från dotterföretag med 120,4 Mkr. I 2010 års resultat ingår vinst vid dotterföretagsförsäljning med 123,5 Mkr, förlust vid fastighetsförsäljningar med -5,9 Mkr och utdelning från dotterföretag med 7,0 Mkr.

### **Utdelning**

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2011 om 1,00 (1,00 samt en extrautdelning om 0,10) kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 8 maj 2012. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 11 maj 2012.

Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultat för 2011 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

### **Prognos 2012**

Resultatet för 2012, före skatt och exklusive värdeförändringar, fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar, bedöms bli lägre än resultatet för 2011 huvudsakligen på grund av minskade hyresintäkter till följd av fastighetsförsäljningar och evakueringar i samband med ROT-arbeten.

### **Ekonomisk information**

- Årsredovisning 2011 publiceras och finns tillgänglig på bolagets hemsida i mars 2012.
- Årsstämma avhålls den 3 maj 2012.
- Delårsrapport januari–mars 2012 publiceras den 3 maj 2012.
- Delårsrapport januari–juni 2012 publiceras den 2 augusti 2012.
- Delårsrapport januari–september 2012 publiceras den 8 november 2012.
- Bokslutskommuniké 2012 publiceras februari 2013.
- Årsredovisning 2012 publiceras mars 2013.

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

Stockholm den 23 februari 2012  
HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson  
*Verkställande direktör*

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

# Rapport över totalresultat

Mkr	2011 okt–dec	2010 okt–dec	2011 jan–dec	2010 jan–dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>57,0</b>	<b>61,9</b>	<b>231,0</b>	<b>235,9</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-22,1	-26,8	-84,0	-89,0
Underhållskostnader	-1,9	-2,5	-7,7	-8,3
Fastighetsskatt	-1,3	-1,4	-5,1	-5,3
Tomträttsavgälder	-0,7	-0,8	-3,2	-3,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>31,0</b>	<b>30,4</b>	<b>131,0</b>	<b>130,3</b>
Central administration	-3,9	-3,5	-13,7	-13,6
Resultat fastighetsförsäljning		7,8	0,2	7,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-6,4	63,6	197,9	191,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>20,7</b>	<b>98,3</b>	<b>315,4</b>	<b>316,0</b>
Finansiella intäkter		0,1	1,0	1,9
Räntekostnader	-8,7	-10,5	-37,1	-33,4
Värdeförändring räntederivat	-6,7	10,7	-31,3	5,2
	<b>-15,4</b>	<b>0,3</b>	<b>-67,4</b>	<b>-26,3</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>5,3</b>	<b>98,6</b>	<b>248,0</b>	<b>289,7</b>
Aktuell skatt	-2,5	-2,3	-12,2	-7,7
Uppskjuten skatt	1,0	2,2	-24,8	-42,5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>3,8</b>	<b>98,5</b>	<b>211,0</b>	<b>239,5</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Värdeförändring finansiella instrument				0,2
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument				<b>0,2</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>3,8</b>	<b>98,5</b>	<b>211,0</b>	<b>239,7</b>
<b>Data per aktie</b>				
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	0,09	2,39	5,11	5,80
Utdelning (2011 förslag), kr			1,00	1,10 <sup>2)</sup>
Total utdelning (2011 förslag), kkr			41 280	45 408

<sup>1)</sup> Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Minoritetsintresse saknas.

<sup>2)</sup> Varav extrautdelning 0,10 kr per aktie.

# Rapport över finansiell ställning

Mkr	2011 31 dec	2011 30 sep	2010 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1,3	1,3	1,3
Förvaltningsfastigheter	4 151,1	4 119,0	3 925,4
Materiella anläggningstillgångar	2,3	2,6	2,6
Räntederivat	0,4	0,4	2,3
Omsättningstillgångar	3,6	4,1	6,4
Likvida medel	0,1	2,1	20,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 158,8</b>	<b>4 129,5</b>	<b>3 958,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>2 331,5</b>	<b>2 327,7</b>	<b>2 165,9</b>
Långfristiga räntebärande skulder	722,9	667,3	667,3
Räntederivat	29,4	22,8	
Uppskjuten skatteskuld	684,8	685,7	664,5
Övriga långfristiga skulder		12,9	
Kortfristiga räntebärande skulder	306,2	349,5	404,5
Övriga kortfristiga skulder	84,0	63,6	56,7
<b>Summa skulder</b>	<b>1 827,3</b>	<b>1 801,8</b>	<b>1 793,0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 158,8</b>	<b>4 129,5</b>	<b>3 958,9</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 066,1	1 066,0	1 126,1
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

# Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings- reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>-0,2</b>	<b>1 926,4</b>	<b>1 967,5</b>
Årets totalresultat			0,2	239,5	239,7
Utdelning				-41,3	-41,3
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>0,0</b>	<b>2 124,6</b>	<b>2 165,9</b>
Årets totalresultat				211,0	211,0
Utdelning				-45,4	-45,4
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>0,0</b>	<b>2 290,2</b>	<b>2 331,5</b>

# Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2011 okt–dec	2010 okt–dec	2011 jan–dec	2010 jan–dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat efter finansiella poster	5,3	98,6	248,0	289,7
Återföring resultat fastighetsförsäljning		-7,8	-0,2	-7,8
Återföring värdeförändring derivatinstrument	6,7	-10,7	31,3	-5,2
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	6,4	-63,6	-197,9	-191,5
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,2	-2,0	-4,7	-0,7
Betald skatt	-0,6	2,5	-3,9	-4,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>18,0</b>	<b>17,0</b>	<b>72,6</b>	<b>80,0</b>
Förändring av rörelsekapital	6,1	8,9	21,9	12,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>24,1</b>	<b>25,9</b>	<b>94,5</b>	<b>92,4</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investering i förvaltningsfastigheter	-38,5	-10,4	-161,2	-600,9
Övriga investeringar		-0,4	-1,2	-1,8
Försäljning av förvaltningsfastigheter		150,0	134,8	150,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,1		0,5	0,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-38,4</b>	<b>139,2</b>	<b>-27,1</b>	<b>-452,6</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förändring av låneskulder	12,3	-145,6	-42,8	238,9
Förändring av kortfristiga placeringar				182,4
Utbetald utdelning			-45,4	-41,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>12,3</b>	<b>-145,6</b>	<b>-88,2</b>	<b>380,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-2,0</b>	<b>19,5</b>	<b>-20,8</b>	<b>19,8</b>
Likvida medel vid periodens början	2,1	1,4	20,9	1,1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>0,1</b>	<b>20,9</b>	<b>0,1</b>	<b>20,9</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>				
Betald ränta uppgick till	-9,1	-10,5	-38,7	-33,3
Erhållen ränta uppgick till	0,2	0,1	0,2	1,7



# Segmentsrapportering

Januari–december 2011 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	19,4	130,8	22,9	25,0	32,9	231,0
Fastighetskostnader	-7,5	-59,3	-11,1	-10,8	-11,3	-100,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>11,9</b>	<b>71,5</b>	<b>11,8</b>	<b>14,2</b>	<b>21,6</b>	<b>131,0</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>485,9</b>	<b>2 299,4</b>	<b>371,2</b>	<b>332,0</b>	<b>662,6</b>	<b>4 151,1</b>

Januari–december 2010 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Borlänge	Koncernen
Hysesintäkter	18,4	119,3	25,9	24,6	30,7	17,0	235,9
Fastighetskostnader	-7,9	-53,7	-12,6	-11,3	-11,1	-9,0	-105,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>10,5</b>	<b>65,6</b>	<b>13,3</b>	<b>13,3</b>	<b>19,6</b>	<b>8,0</b>	<b>130,3</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>461,7</b>	<b>2 132,1</b>	<b>374,1</b>	<b>320,0</b>	<b>637,5</b>		<b>3 925,4</b>

Koncernens bruttoresultat enligt ovan överensstämmer med redovisat bruttoresultat i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan bruttoresultatet 131,0 (130,3) Mkr och resultatet efter finansiella poster 248,0 (289,7) Mkr består av central administration -13,7 (-13,6) Mkr, vinst vid fastighetsförsäljning 0,2 (7,8) Mkr, värdeförändring 166,6 (196,7) Mkr och finansnetto -36,1 (-31,5) Mkr.

HEBA:s verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt ovan utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Fördelningen av koncernens tillgångar har inte förändrats väsentligt jämfört med senaste årsredovisningen, med undantag av segmentet Västerort där fastigheten Gästabudet 2 sålts för -101,8 Mkr och 81,9 Mkr har investerats i nybyggnationen av 77 hyreslägenheter i Räcksta.

# Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m <sup>2</sup>	210	227	209	207	203
Direktavkastning, procent <sup>1)</sup>	3,2	3,3	3,5	3,5	3,1
Bokfört värde per m <sup>2</sup> (totalarea), kr	19 771	18 345	15 741	14 575	14 944
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Kassaflöde, Mkr <sup>2)</sup>	94,5	92,4	64,1	48,2	86,9
Investeringar, Mkr	162,4	602,7	120,0	103,0	159,3
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>3)</sup>	3,2	3,6	5,4	3,7	6,2
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent <sup>4)</sup>	3,5	3,6	2,8	3,6	4,2
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>5)</sup>	0,4	0,5	0,4	0,3	0,3
Belåningsgrad, procent <sup>6)</sup>	24,8	27,3	25,4	18,4	15,4
Soliditet, procent <sup>7)</sup>	56,1	54,7	56,3	60,7	61,4
Avkastning eget kapital, procent <sup>8)</sup>	9,4	11,6	7,7	-1,3	14,0
Avkastning på sysselsatt kapital, procent <sup>9)</sup>	8,5	10,0	7,9	-2,6	15,5
Avkastning totalt kapital, procent <sup>10)</sup>	7,0	8,7	6,7	-2,0	12,8
<b>Data per aktie <sup>a)</sup></b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>11)</sup>	5,11	5,80	3,59	-0,62	6,25
Kassaflöde, kr <sup>12)</sup>	2,29	2,24	1,55	1,17	2,10
Eget kapital, kr <sup>13)</sup>	56,48	52,47	47,66	44,97	46,60
Substansvärde, kr <sup>14)</sup>	73,40	68,55	63,00	59,34	62,62
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>15)</sup>	100,56	95,09	79,53	73,67	75,53
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

## Definitioner

- 1) Bruttoresultat plus däri ingående avskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 2) Resultatet efter finansiella poster minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- 3) Rörelseresultat plus avskrivningar exkl värdeförändringar och jämförelsestörande poster med tillägg för ränteintäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
- 4) Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 5) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.
- 6) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 7) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.
- 8) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 9) Resultatet efter finansnetto exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till balansomslutning minus icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.
- 10) Resultatet efter finansnetto exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 11) Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 12) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 13) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 14) Eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 15) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

a) Omräkning har skett för under maj 2008 genomförd aktiesplit 3:1.

# Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2011 okt-dec	2010 okt-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>47,1</b>	<b>48,7</b>	<b>191,6</b>	<b>192,0</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-19,2	-22,0	-73,5	-75,7
Underhållskostnader	-2,8	-2,7	-10,8	-10,5
Fastighetskatt	-1,0	-1,2	-4,3	-4,6
Tomträttsavgälder	-0,5	-0,6	-2,2	-2,4
<b>Driftnetto</b>	<b>23,6</b>	<b>22,2</b>	<b>100,8</b>	<b>98,8</b>
Avskrivningar på fastigheter	-2,6	-2,6	-10,1	-10,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>21,0</b>	<b>19,6</b>	<b>90,7</b>	<b>88,7</b>
Central administration	-3,9	-3,3	-13,6	-13,4
Resultat vid försäljning av aktier i dotterföretag		123,5		123,5
Resultat fastighetsförsäljning		-5,9		-5,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>17,1</b>	<b>133,9</b>	<b>77,1</b>	<b>192,9</b>
Finansiella intäkter	120,5	0,1	121,4	8,7
Räntekostnader	-6,7	-7,9	-27,7	-26,5
	<b>113,8</b>	<b>-7,8</b>	<b>93,7</b>	<b>-17,8</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>130,9</b>	<b>126,1</b>	<b>170,8</b>	<b>175,1</b>
Bokslutsdispositioner	-0,1	0,1	-0,1	0,1
Aktuell skatt	-2,0	-1,6	-10,1	-4,1
Uppskjuten skatt	-0,8	0,9	-3,1	-7,3
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>128,0</b>	<b>125,5</b>	<b>157,5</b>	<b>163,8</b>

# Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2011 31 dec	2011 30 sep	2010 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1,3	1,3	1,3
Materiella anläggningstillgångar	1 037,0	1 019,3	979,1
Finansiella anläggningstillgångar	537,0	305,8	370,9
Kortfristiga fordringar	6,7	4,9	6,1
Likvida medel			19,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 582,0</b>	<b>1 331,3</b>	<b>1 376,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>562,6</b>	<b>434,6</b>	<b>450,5</b>
Obeskattade reserver	0,1		
Avsättningar	56,5	55,7	53,4
Långfristiga skulder	564,9	509,2	411,4
Kortfristiga skulder	397,9	331,8	461,5
<b>Summa skulder</b>	<b>1 019,4</b>	<b>896,7</b>	<b>926,3</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 582,0</b>	<b>1 331,3</b>	<b>1 376,8</b>