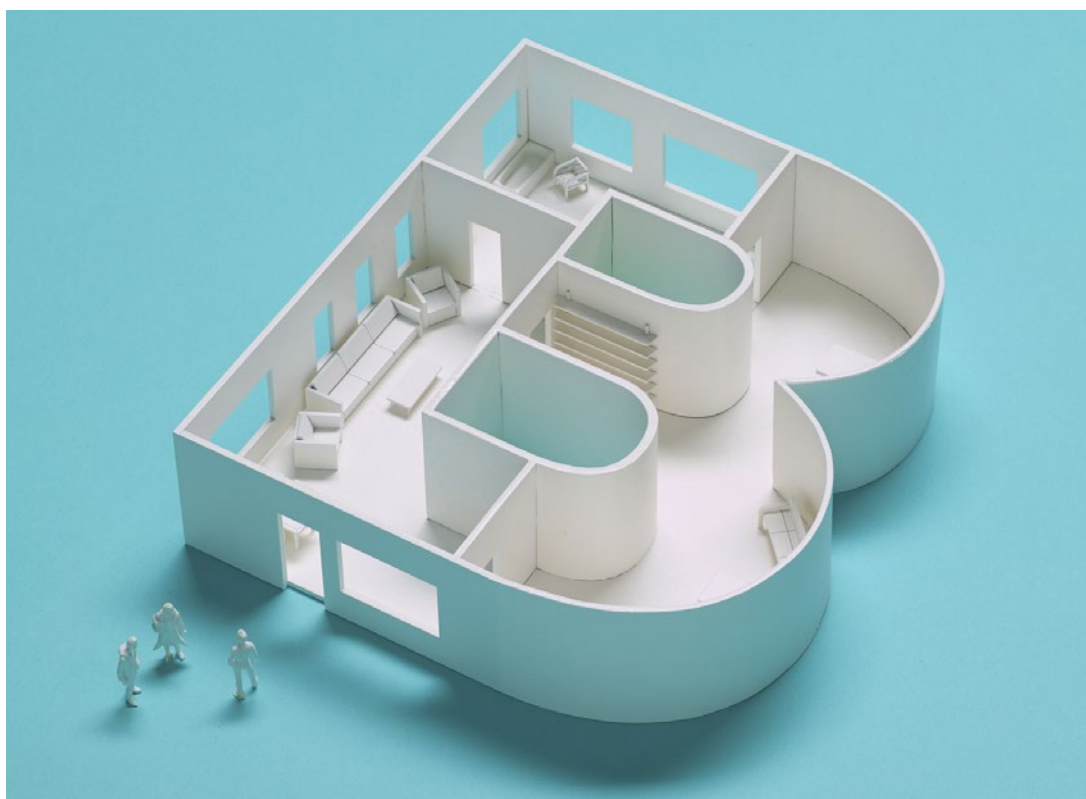


## Bokslutskommuniké 2014

HEBA redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat med 8%. Bolagets verksamhet växer till följd av förvärv av en vårdfastighet i Täby och tecknat avtal om förvärv av ett nybyggnadsprojekt om 184 bostäder i Flemingsbergsdalen i Huddinge.

### HELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 267,3 (247,8) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 162,6 (150,0) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 102,7 (95,3) Mkr, en ökning med 8%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 114,3 (118,9) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -55,9 (21,0) Mkr.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 125,7 (183,8) Mkr, vilket motsvarar 3,05 (4,45) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 86 (83) kr per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,30 (1,20) kr per aktie.



# HEBA ökar investeringarna i nyproduktion av bostäder



»Våra investeringar har lett till högre intäkter och den låga räntan har påverkat vårt finansnetto positivt.«

Förvaltningsresultatet och driftnettot för 2014 ökade med cirka 8 % jämfört med föregående år. Driftskostnaderna har påverkats positivt av våra energieffektiviseringar avseende värme, lägre el-priser och en snöfattig vinter. Våra investeringar har lett till högre intäkter och den låga räntan har påverkat vårt finansnetto positivt.

Resultatet efter skatt minskade till 125,7 mkr (183,8 mkr). Minskningen beror på värdeförändringen på bolagets räntederivat -55,9 mkr (21,0 mkr).

Värdet på bolagets fastigheter uppgick per den 31 december 2014 till 5 295,4 mkr (4 870,0 mkr). HEBA investerade 311,1 mkr (260,0 mkr) under 2014 varav 147,3 Mkr avser förvärv av ett äldreboende i Täby där fastigheten färdigställdes i december 2014.

Investeringstakten planeras att öka under de kommande åren. HEBA har för närvarande tre pågående nybyggnadsprojekt i Norra Djurgårdsstaden, Gubbängen och Flemingsbergsdalen. Dessa projekt omfattar 315 lägenheter och 2 100 m<sup>2</sup> lokaler och de börjar generera intäkter under 2016 och 2017. HEBA arbetar tillsammans med Akademiska Hus med en detaljplan på Karolinska Institutets campus i Solna som bland annat rymmer 410 student- och gästforskarbostäder. Vi planerar för att starta bostadsprojektet i Solna så snart detaljplanen har vunnit laga kraft. Tillsammans med vårt pågående ROT-program av det äldre fastighetsbeståndet så omfattar HEBAs investeringsplan för närvarande cirka 1 200 mkr. Detta innebär ökade investeringar som ligger i linje med bolagets strategi att växa och förnygra fastighetsbeståndet.

HEBA har en effektiv förvaltningsorganisation, starka finanser och en intressant projektportfölj varför jag ser med tillförsikt fram emot HEBAs utveckling under 2015.

*Lennart Karlsson*  
Verkställande direktör

# Bokslutskommuniké

## januari - december 2014

### FJÄRDE KVARTALET 2014

Hyresintäkterna uppgick till 68,4 (61,9) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 24,8 (21,8) Mkr.

Ökningen är i huvudsak hänförlig till hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet samt färdigställd nyproduktion i Annedal. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 3,8 (68,6) Mkr.

### RÄKENSKAPSÅRET 2014

#### Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 267,3 (247,8) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 104,7 (97,8) Mkr.

Förvaltningsresultatet ökade till 102,7 (95,3) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet samt färdigställd nyproduktion i Annedal och minskade uppvärmningskostnader. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 58,4 (139,9) Mkr. Räntederivatens värde är negativt till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultatet före skatt uppgick till 161,1 (235,2) Mkr eller 3,90 (5,70) kr/aktie och efter skatt till 125,7 (183,8) Mkr eller 3,05 (4,45) kr/aktie.

#### Fastighetsinnehav och marknad

Vid räkenskapsårets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 62 (60) bostadsfastigheter, varav två fastigheter är projektfastigheter med pågående nybyggnation, samt 1 (0) vårdfastighet. Uthyrningsbar area är 220 000 (208 000) m<sup>2</sup> innehållande 3 138 (2 997) bostäder och 264 (263) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

#### Investeringar och försäljningar

HEBA har den 1 december av JM förvärvat den nybyggda vårdfastigheten Svänghjulet 4 i Täby. Fastigheten omfattar ett äldreboende med 54 lägenheter och med en total area om 5 700 m<sup>2</sup>. Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgick till 147,3 Mkr. Hyresgäst är Attendo Sverige AB som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

Nyinvesteringen i fastigheten Borrsvängen 14 i Gubbängen uppgick till 31,4 Mkr, varav 26,2 Mkr investerats under 2014. Byggprojektet omfattar två flerbostadshus med totalt 57 hyreslägenheter. Nybyggnationen beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2016.

Projekteringskostnaden i Norra Djurgårdsstaden uppgick till 13,1 Mkr, varav 8,6 Mkr investerats under 2014. Projekteringen avser 73 stycken nya klimatanpassade hyreslägenheter med byggstart under januari 2015 och färdigställs under fjärde kvartalet 2016.

Övriga nyinvesteringar under 2014 uppgick till 4,8 Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 124,2

(118,1) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 2,7 (2,0) Mkr.

HEBA har den 13 november tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 184 lägenheter, 1 460 m<sup>2</sup> lokalarea och 86 garageplatser omfattande totalt 20 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) i Flemingsbergsdalen i Huddinge. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i juli 2017. Byggstart ägde rum i januari 2015 och inflyttning sker i etapper under hösten 2016 och våren 2017. HEBA kommer att ansvara för uthyrning och drift av fastigheten redan innan tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till 430 Mkr varav 421 Mkr avser avtalet med Skanska.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under 2014 uppgick till 311,1 Mkr.

#### Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 5 295,4 (4 870,0) Mkr. Koncernens samtliga förvaltningsfastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

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

Som huvudmetod vid värderingen har en 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 marknadssituation. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven sträcker sig från 2,4 % i Stockholms innerstad till 5,2 % i Täby. Värdeökningen totalt under året uppgick till 2,3 (2,6) %. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav och förändringen i bostadshyror.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Förvaltningsfastigheter (Mkr)		
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>4 870,0</b>	<b>4 491,1</b>
Förvärv och nybyggnation	186,9	141,9
Investeringar i befintliga fastigheter	124,2	118,1
Försäljningar		
Värdeförändring	114,3	118,9
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>5 295,4</b>	<b>4 870,0</b>

### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 2,5 (0,0) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 831,7 (2 755,5) Mkr motsvarande en soliditet om 53,3 (56,5) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 106,7 (62,9) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 639,0 (1 380,6) Mkr, varav 4,4 (43,5) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (60,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 1 634,6 (1 337,1) Mkr löper 445,6 (227,2) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid årets utgång till 2,6 (3,6) %. Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2014 framgår av nedanstående tabell.

### Räntebindningsstruktur 2014-12-31

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2015	803,8	2,2	49
2016	97,9	4,1	6
2017 och framåt	732,9	2,9	45
<b>Summa</b>	<b>1 634,6</b>	<b>2,6</b>	<b>100</b>

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 635,9 (591,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid årets utgång. Avtal har även tecknats om ytterligare två stycken räntederivat om totalt 358,0 Mkr med startdag 30 mars och 4 maj 2015.

### Räntederivat 2014-12-31

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2011-10-12	2016-10-12 <sup>1)</sup>	97,9	-15,1
2011-10-19	2019-06-17	100,0	-8,8
2010-12-30	2019-06-18	180,0	-16,2
2014-12-01	2019-12-02	144,0	-6,8
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-7,0
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-5,7
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-12,8
<b>Summa</b>		<b>993,9</b>	<b>-72,4</b>

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

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 december uppgick derivatets verkliga värde till -72,4 Mkr. Värdet har minskat jämfört med årsskiftet 2013 till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. HEBA bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBAs fastighetslån per 31 december 2014 framgår av nedanstående tabell.

### Kapitalbindningsstruktur 2014-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2015	728,1	44
2016	551,6	34
2017 och framåt	354,9	22
<b>Summa</b>	<b>1 634,6</b>	<b>100</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 0,8 (1,3) år och den genomsnittliga räntebindingstiden var 2,5 (1,5) år.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 90 % från bostads-hyresgäster. 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 överefterfrågan.

HEBAs enskilt största driftskostnads-post är värmekostnaden. Samtliga bostadsfastigheter 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 sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 2,0 miljarder kronor. En procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,1 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 räntebindingstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 51 % av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att goda lånevillkor uppnås.

### Redovisningsprinciper

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

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med

de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

IFRIC 21 Avgifter behandlar skuldredovisning relaterad till statlig avgift och kommer att tillämpas från och med räkenskapsåret 2015. Tillämpningen påverkar endast koncernens finansiella ställning och har ingen resultatpåverkan.

#### **HEBA-aktien**

Substansvärdet per aktie beräknas till 86 (83) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

#### **Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

#### **Moderbolaget**

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 218,6 (200,6) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 66,0 (74,0) Mkr. I resultatet ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med 6,9 Mkr.

#### **Utdelning**

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2014 om 1,30 (1,20) kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 8 maj 2015. Beslutar bolagsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 13 maj 2015.

Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultat för 2014 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

#### **Prognos 2015**

Förvaltningsresultatet för 2015 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2014.

#### **Ekonomisk information**

- Årsredovisning 2014 publiceras och finns tillgänglig på bolagets hemsida i mars 2015.
- Årsstämma avhålls den 6 maj 2015.
- Delårsrapport januari - mars 2014 publiceras den 6 maj 2015.
- Delårsrapport januari – juni 2014 publiceras den 6 augusti 2015.
- Delårsrapport januari – september 2014 publiceras den 5 november 2015.
- Bokslutskommuniké 2015 publiceras februari 2016.
- Årsredovisning 2015 publiceras april 2016.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post; [info@hebafast.se](mailto:info@hebafast.se)

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

Stockholm den 19 februari 2015

HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson

*Verkställande direktör*

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

# Rapport över totalresultat

Mkr	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>68,4</b>	<b>61,9</b>	<b>267,3</b>	<b>247,8</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-22,9	-21,1	-84,0	-82,1
Underhållskostnader	-3,3	-2,7	-11,8	-8,0
Fastighetskatt	-1,2	-1,1	-4,7	-4,4
Tomträttsavgälder	-1,0	-0,8	-4,2	-3,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>40,0</b>	<b>36,2</b>	<b>162,6</b>	<b>150,0</b>
Central administration	-4,3	-4,3	-16,9	-15,7
Finansiella intäkter			1,0	1,0
Räntekostnader	-10,9	-10,1	-44,0	-40,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>24,8</b>	<b>21,8</b>	<b>102,7</b>	<b>95,3</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	26,0	68,9	114,3	118,9
Värdeförändring räntederivat	-22,2	-0,3	-55,9	21,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>28,6</b>	<b>90,4</b>	<b>161,1</b>	<b>235,2</b>
Aktuell skatt		1,1		
Uppskjuten skatt	-6,3	-20,7	-35,4	-51,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>22,3</b>	<b>70,8</b>	<b>125,7</b>	<b>183,8</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>22,3</b>	<b>70,8</b>	<b>125,7</b>	<b>183,8</b>
<b>Data per aktie</b>				
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	0,54	1,71	3,05	4,45
Utdelning (2014 förslag), kr			1,30	1,20
Total utdelning (2014 förslag), Kkr			53 664	49 536

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

# Rapport över finansiell ställning

Mkr	2014 31 dec	2014 30 sep	2013 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,3	1,9	1,0
Förvaltningsfastigheter	5 295,4	5 077,5	4 870,0
Materiella anläggningstillgångar	2,3	2,7	2,8
Räntederivat			0,3
Omsättningstillgångar	12,6	7,4	5,3
Likvida medel	2,5		
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 315,1</b>	<b>5 089,5</b>	<b>4 879,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>2 831,7</b>	<b>2 809,4</b>	<b>2 755,5</b>
Långfristiga räntebärande skulder	906,6	800,0	883,0
Räntederivat	72,4	50,2	16,8
Uppskjuten skatteskuld	693,6	687,3	658,2
Kortfristiga räntebärande skulder	732,4	665,2	497,6
Övriga kortfristiga skulder	78,4	77,4	68,3
<b>Summa skulder</b>	<b>2 483,4</b>	<b>2 280,1</b>	<b>2 123,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 315,1</b>	<b>5 089,5</b>	<b>4 879,4</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 892,6	1 667,8	1 413,8
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

# Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
<b>Ingående balans 2013-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 575,8</b>	<b>2 617,1</b>
Periodens totalresultat			183,8	183,8
Utdelning			-45,4	-45,4
<b>Utgående balans 2013-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 714,2</b>	<b>2 755,5</b>
<b>Ingående balans 2014-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 714,2</b>	<b>2 755,5</b>
Periodens totalresultat			125,7	125,7
Utdelning			-49,5	-49,5
<b>Utgående balans 2014-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 790,4</b>	<b>2 831,7</b>

# Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Driftsöverskott	40,0	36,2	162,6	150,0
Central administration	-4,3	-4,3	-16,9	-15,7
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	0,3	1,2	1,1
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,0	0,9
Erhållna räntor	0,1		0,1	0,1
Betalda räntor	-11,1	-8,8	-45,5	-40,9
Betald skatt	1,8	1,7	1,4	-8,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>26,8</b>	<b>25,1</b>	<b>103,9</b>	<b>87,1</b>
Förändring av rörelsekapital	-6,0	-6,9	2,8	-24,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>20,8</b>	<b>18,2</b>	<b>106,7</b>	<b>62,9</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investering i förvaltningsfastigheter	-191,9	-56,5	-311,1	-260,0
Övriga investeringar	-0,5		-2,7	-2,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,2		0,7	0,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-192,2</b>	<b>-56,5</b>	<b>-313,1</b>	<b>-261,7</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upptagna lån	173,9	34,9	258,4	242,7
Utbetald utdelning			-49,5	-45,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>173,9</b>	<b>34,9</b>	<b>208,9</b>	<b>197,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>2,5</b>	<b>-3,4</b>	<b>2,5</b>	<b>-1,5</b>
Likvida medel vid periodens början	0,0	3,4	0,0	1,5
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2,5</b>	<b>0,0</b>



# Segmentsrapportering

Januari - december 2014 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	17,6	145,2	41,1	27,0	36,4	267,3
Fastighetskostnader	-5,2	-57,6	-15,0	-9,8	-17,1	-104,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>12,4</b>	<b>87,6</b>	<b>26,1</b>	<b>17,2</b>	<b>19,3</b>	<b>162,6</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>511,6</b>	<b>2 732,6</b>	<b>714,7</b>	<b>380,0</b>	<b>956,5</b>	<b>5 295,4</b>

Januari - december 2013 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	17,5	139,6	29,9	26,3	34,5	247,8
Fastighetskostnader	-5,8	-57,0	-12,1	-10,1	-12,8	-97,8
<b>Driftsöverskott</b>	<b>11,7</b>	<b>82,6</b>	<b>17,8</b>	<b>16,2</b>	<b>21,7</b>	<b>150,0</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>472,4</b>	<b>2 594,2</b>	<b>700,5</b>	<b>363,0</b>	<b>739,9</b>	<b>4 870,0</b>

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 162,6 (150,0) Mkr och resultat före skatt 161,1 (235,2) Mkr består av central administration -16,9 (-15,7) Mkr, finansnetto -43,0 (-39,0) Mkr och värdeförändring 58,4 (139,9) 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 Lidingö och Täby där 147,3 Mkr har investerats i förvärvet av vårdfastigheten Svänghjulet 4 i Täby.

# Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m <sup>2</sup>	215	208	205	210	227
Direktavkastning, procent <sup>1)</sup>	3,1	3,3	3,1	3,2	3,3
Bokfört värde per m <sup>2</sup> , kr	23 729	22 135	21 032	19 731	18 345
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Kassaflöde, Mkr <sup>2)</sup>	106,7	62,9	100,3	94,5	92,4
Investeringar, Mkr	313,8	262,0	260,7	162,4	602,7
Överskottsgrad, procent <sup>3)</sup>	60,8	60,5	58,2	56,7	55,2
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>4)</sup>	3,3	3,4	3,5	3,2	3,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent <sup>5)</sup>	2,6	3,6	3,6	3,5	3,6
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>6)</sup>	0,6	0,5	0,4	0,4	0,5
Belåningsgrad, procent <sup>7)</sup>	31,0	28,3	25,3	24,8	27,3
Soliditet, procent <sup>8)</sup>	53,3	56,5	58,2	56,1	54,7
Avkastning eget kapital, procent <sup>9)</sup>	4,5	6,8	13,2	9,4	11,6
Avkastning totalt kapital, procent <sup>10)</sup>	4,0	5,9	6,6	7,0	8,7
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>11)</sup>	3,05	4,45	7,92	5,11	5,80
Kassaflöde, kr <sup>12)</sup>	2,59	1,52	2,43	2,29	2,24
Eget kapital, kr <sup>13)</sup>	68,60	66,75	63,40	56,48	52,47
Substansvärde, kr <sup>14)</sup>	86,12	83,16	78,67	73,40	68,55
Börskurs, kr <sup>15)</sup>	97,25	75,00	63,75	60,00	67,75
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>16)</sup>	128,28	117,97	108,80	100,56	95,09
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

## Definitioner

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

# Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>55,6</b>	<b>50,1</b>	<b>218,6</b>	<b>200,6</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-19,8	-18,4	-72,8	-71,3
Underhållskostnader	-3,9	-3,5	-14,5	-10,3
Fastighetskatt	-1,0	-1,1	-4,3	-4,1
Tomträttsavgälder	-0,8	-0,5	-3,2	-2,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>30,1</b>	<b>26,6</b>	<b>123,8</b>	<b>112,6</b>
Avskrivningar på fastigheter	-4,0	-3,4	-15,0	-12,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>26,1</b>	<b>23,2</b>	<b>108,8</b>	<b>100,5</b>
Central administration	-4,2	-4,1	-16,6	-15,3
Resultat fastighetsförsäljning			-6,9	
Finansiella intäkter	2,8	6,0	17,9	23,7
Räntekostnader	-9,2	-8,9	-37,2	-34,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>15,5</b>	<b>16,2</b>	<b>66,0</b>	<b>74,0</b>
Bokslutsdispositioner		-0,2		-0,2
Aktuell skatt		1,0		
Uppskjuten skatt	-3,4	-4,6	-14,5	-16,2
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>12,1</b>	<b>12,4</b>	<b>51,5</b>	<b>57,6</b>

# Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2014 31 dec	2014 30 sep	2013 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,3	1,9	1,0
Materiella anläggningstillgångar	1 547,5	1 510,3	1 426,1
Finansiella anläggningstillgångar	622,0	541,9	653,7
Kortfristiga fordringar	5,0	4,6	3,2
Likvida medel			
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 176,8</b>	<b>2 058,7</b>	<b>2 084,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>669,5</b>	<b>657,4</b>	<b>667,5</b>
Obeskattade reserver	0,2	0,2	0,2
Avsättningar	89,1	85,7	74,6
Långfristiga skulder	781,3	740,0	725,0
Kortfristiga skulder	636,7	575,4	616,7
<b>Summa skulder</b>	<b>1 507,3</b>	<b>1 401,3</b>	<b>1 416,5</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 176,8</b>	<b>2 058,7</b>	<b>2 084,0</b>