

Q1

Kvartalet 1 januari – 31 mars 2025

Periodens resultat: 53,5 (–40,1) mkr,
motsvarar 0,32 (–0,24) kr per aktie.

Förvaltningsresultat: 55,0 (54,6) mkr.

Hysesintäkter: 150,9 (135,9) mkr.

Driftsöverskott: 108,2 (93,8) mkr.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter:
18,1 (–52,8) mkr.

Energianvändning: 73 (80) kWh/kvm.

Bekräftad rating: BBB med stabila utsikter.

Emission av grön obligation: 350 mkr.

Avtalat förvärv efter delårsperiodens utgång: vård- och
omsorgsboende i Norrtälje, planerat tillträde hösten 2026.

Delårsrapport
1 januari – 31 mars 2025

Capella 2, Tullinge



Nyckeltal

	2025 jan–mar	2024 jan–mar	2024/2025 apr–mar	2024 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Hysesintäkter, mkr	150,9	135,9	576,8	561,8
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	263,3	258,2	259,9	257,5
Direktavkastning, %	3,2	2,9	3,1	3,0
Bokfört värde per kvm, kr	51882	50 689	51882	51 599
Finansiella nyckeltal				
Kassaflöde, mkr	42,4	39,8	216,8	214,2
Investeringar, mkr	57,0	366,9	589,6	899,5
Genomsnittsränta, %	2,69	2,52	2,69	2,81
Förvaltningsmarginal %	36,4	40,2	37,4	38,4
Belåningsgrad, %	44,6	44,1	44,6	44,7
Nettobelåningsgrad, %	44,4	43,8	44,4	44,5
Överskottsgrad, %	71,7	69,1	72,5	71,9
Data per aktie				
Resultat före skatt, kr	0,45	–0,20	1,51	0,86
Resultat efter skatt, kr	0,32	–0,24	1,16	0,60
Utdelning, kr	0,52	0,52	0,52	0,52
Börskurs den 31 mars, kr	26,50	34,70	26,50	32,75
Substansvärde (NAV), kr	47,43	46,13	47,43	47,02

Läs mer i resultaträkningen



Stabilt i en instabil värld

Inledningen av 2025 präglades av fortsatt geopolitisk och ekonomisk osäkerhet. Återhämtningen har inte gått så snabbt som många av oss hoppats på, och fastighetsvärdena har legat relativt stilla. Trots detta levererar Heba fortsatt starka nyckeltal. Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 55,0 mkr (54,6), med fortsatt hög uthyrningsgrad över 99,9 procent och en överskottsgrad på 72 procent.

I en volatil marknad har vi lyckats ta tillvara på de möjligheter som uppstått. Vi har stärkt vår position inom vård- och omsorgsboenden genom flera strategiska förvärv. I april tecknade vi avtal om ytterligare ett förvärv av ett vård- och omsorgsboende i nyproduktion beläget i Norrtälje. Andelen driftnetto från samhällsfastigheter uppgår nu till 30 procent – en viktig milstolpe i vår strategi. Heba är idag en aktör att räkna med inom vårdboendeselementet.

Styrka på kapitalmarknaden

Under kvartalet emitterade vi en ny grön obligation om 350 mkr. Vid den årliga översynen av vår kreditvärdighet bibehöll vi vår BBB-rating med stabila utsikter – ett styrkebesked i en tid då många aktörer inom branschen möter tuffa finansieringsvillkor.

Grön omställning fortgår med full kraft

I avsaknad av en bred återhämtning har vi fortsatt att fokusera på det vi själva kan påverka. Vår gröna omställning fortgår med full kraft – oavsett om det heter EU-taxonomi, CSRD, Omnibus eller Trump – ingenting kommer att hindra oss från att ta vårt ansvar. Utsläppen från vår energianvändning har halverats sedan 2018, och under kvartalet uppgick energianvändningen till rekordlåga 73 kWh/kvm (80,0). Vår resa mot en energianvändning på 40 kWh/kvm och en klimatneutral förvaltning 2030 fortsätter.

Vi har dessutom undersökt möjligheterna för Heba att klassas som en grön aktie på Nasdaq. Ett preliminärt utlåtande från en extern granskare indikerar att vi uppfyller kraven – ett viktigt steg i vår ambition att vara ett ledande fastighetsbolag inom hållbarhet.

Digitalisering för smart förvaltning

Vårt digitaliseringsarbete har gått in i en ny fas. Under flera år har vi förberett oss genom att utveckla tekniska lösningar som ger oss det stöd vi behöver i realtid. Med hjälp av digitala tvillingar, strukturerad ärendehantering och tillgång till realtidsdata för energi, ekonomi och driftkritiska produkter – som hissar, tvättmaskiner och ventilation – kan vi analysera och hantera våra fastigheter från kontoret. Det här är smart förvaltning i praktiken. Det förbättrar samtidigt kundnöjdheten, arbetsmiljön och vår förmåga att leva upp till de krav som

bland annat CSRD ställer på hållbarhetsrapportering. Vi kommer att ha dokumenterad kontroll över våra fastigheter – i realtid.

Attraktiva fastigheter på attraktiv marknad

När vi blickar framåt gör vi det med ödmjukhet inför den fortsatt osäkra omvärlden, men också med stor tillförsikt. Vår moderna fastighetsportfölj i Stockholmsområdet och Mälardalen står stark. Regionen hade ett befolkningstillskott på 18 500 personer under 2024. Samtidigt uppgår fastighetsvärdet i Hebas hyresrättsportfölj till knappt 52 000 kr/kvm – att jämföra med bostadsrätter på successionsmarknaden som i snitt låg på 68 000 kr/kvm under samma period. Detta visar på potentialen i vårt bestånd och stärker marknadsvärderingen. Inom fem år förväntas dessutom antalet personer över 80 år i Stockholm öka markant – vilket ytterligare stärker behovet av boendet vi erbjuder.

Med en stark finansiell ställning, låg belåningsgrad och ett substansvärde på 47,43 kronor per aktie samt en tydlig hållbarhetsprofil står Heba väl rustat att skapa långsiktigt värde – för våra hyresgäster, samhället och våra aktieägare.

Stark organisation

Heba står även stabilt i turbulenta tider tack vare en fantastisk organisation, med medarbetare som varje dag levererar med stor kompetens och genuint engagemang. Tillsammans bygger vi inte bara fastigheter – vi bygger förtroende, framtid och hållbarhet.

Patrik Emanuelsson

vd Heba Fastighets AB

Utfall för kvartalet

Energianvändning

73 kWh/kvm (80,0)

Nya finansiella mål 2025–2030

Förvaltningsresultat

som i genomsnitt förbättras 5% per år
(mar 2025: + 1% jämfört med Q1 2024)

minst **5%**

Belåningsgrad

som i genomsnitt inte överstiger 45%
och aldrig över 50%
(mar 2025: 44,6%)

45–50%

Överskottsgrad

över 70%
(mar 2025: 71,7%)

>70%

Fastigheternas marknadsvärde

ska överstiga cirka 20 mdkr senast 2030
(mar 2025: 13,7 mdkr)

>20 mdkr

**Minst 20% av driftnettot ska komma
från samhällsfastigheter**

(mar 2025: 30%)

minst **20%**

Utdelning aktieägarna:

minst 50% av förvaltningsresultatet justerat för skatt
(förslag till årsstämma 2025: 50%)

minst **50%**

Varför investera i Heba

Heba driver en ansvarstagande verksamhet i framkant. Signum är moderna fastigheter i attraktiva lägen, finansiell stabilitet och fokus på hållbarhet. Bolaget är väl positionerat för framtidens behov av bostäder och vård- och omsorgsboenden.

Modern fastighetsportfölj i attraktiva regioner

Heba äger och förvaltar en modern portfölj av bostäder och vård- och omsorgsboenden, med hög efterfrågan. Attraktiva lägen, främst i Stockholmsregionen och ett fåtal i Mälardalen, med stark befolkningstillväxt och låg vakansgrad ger stabila intäkter.

Låg risk, hög stabilitet

Överskottsgrad på 72 procent (mars 2025) och nästintill obefintliga vakanser gör Heba till ett mycket stabilt fastighetsbolag på marknaden. Långa hyresavtal inom samhällsfastigheter och hyror som konstant utvecklas positivt bidrar till förutsägbara och säkra kassaflöden.

Ambitiösa hållbarhetsmål

Heba ligger långt fram inom hållbarhet med ett grönt ramverk som fått högsta betyg av Sustainalytics. Energianvändningen i fastighetsportföljen har minskat till 73 kWh/kvm (mars 2025). Klimatmålen är tydliga: klimatneutral förvaltning 2030 och full klimatneutralitet 2045.

Stark finansiell ställning

Låg genomsnittsränta, välbalanserad finansiering, starka nyckeltal i kombination med effektiv förvaltning i egen regi kommer ge utdelning när fastighetsvärdena går upp igen.

Tydlig strategi för tillväxt

Heba har framgångsrikt vuxit genom renoveringar, strategiska förvärv av samhällsfastigheter och nyproduktion av bostäder. De senaste förvärven av vård- och omsorgsboenden stärker ställningen inom samhällsfastigheter, en sektor med stabil efterfrågan och säkra intäkter. Projektportföljen, bland annat med bostäder i Källberga, är del i den långsiktiga ambitionen att växa på hållbart sätt.

Stabil utdelare för aktieägare

Vår starka finansiella ställning gör att vi premierar utdelning till våra aktieägare som bidrar till att vi kan driva vår verksamhet.

Positionering för framtidens behov

Med samhällsfastigheter är Heba väl positionerat för att möta trender som åldrande befolkning och ökande efterfrågan på vård- och omsorgsboenden. Modern, hållbar fastighetsportfölj i attraktiva lägen möter efterfrågan hos hyresgäster.

Heba det långsiktiga valet

Moderna fastigheter på attraktiva lägen i Stockholm och Mälardalen

Heba äger och förvaltar en modern fastighetsportfölj som består av bostäder och samhällsfastigheter med vård- och omsorgsboenden i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Fastigheterna ligger i huvudsak nära spårbunden trafik.

Vi finns i 13 kommuner från Nynäshamn i söder till Uppsala i norr och Enköping i väster, max en timmes resa från centrala Stockholm. Merparten av fastigheterna ligger inom Stockholms stad med kranskommuner.

Majoriteten av fastigheterna är nyproducerade eller renoverade. Endast två fastigheter om totalt 98 lägenheter återstår i Hebas renoveringsprogram.

Läs mer, extern länk

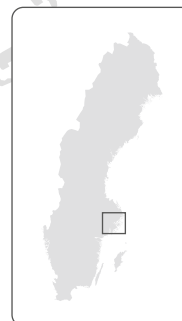
2
Uppsala

2
Norrtälje

3
Enköping

1
1
5
36
1
3
2
Stockholm

1
Nynäshamn



Fastighetsinnehav och marknad

Vid utgång av delårsperioden Q1 2025 omfattar koncernens fastighetsinnehav (Q1 2024 inom parentes)

Fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen	58 (58)
Bostadsfastigheter	43 (45)
Samhällsfastigheter	14 (12)
Projektfastigheter	1 (1)
Uthyrningsbar area	263 300 (258 200)
Hyreslägenheter	3 110 (3 148)
Lägenheter inom vård och omsorg	825 (602)
Lokaler ¹⁾	119 (116)

Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,06 procent för bostäder och 0,66 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

¹⁾ Från och med tredje kvartalet 2024 rapporteras inte förråd såsom lokaler.

Övergripande hållbarhetsmål 2025–2030

Hållbarhet återspeglas i allt Heba gör, idag och för framtiden med utgångspunkt i vårt arbetsgivaransvar, samhällsansvar och miljöansvar. Hållbarhetsarbetet ska säkerställa att Heba uppnår sina långsiktiga mål i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling. Att framtidssäkra verksamheten går hand i hand med framgångsrikt företagande.

Våra fokusområden

Miljö

Vi arbetar för att ha en klimatneutral förvaltning år 2030

Social hållbarhet

Vi bidrar till ett etiskt och socialt hållbart samhälle

Organisation

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs

Klimatneutral fastighetsförvaltning

senast **2030**

Hela verksamheten klimatneutral

senast **2045**

Minska energianvändningen till:
(mar 2025: 73 kWh/kvm)

40 kWh/kvm

Alla fastigheter ska miljöcertifieras
(HållFast driftcertifiering)

under **2025**

Hebas aktie och finansiering ska vara helt gröna

från **2030**

Alla hyresgäster ska ha hållbara hyreskontrakt
(mar 2025: ca 50 procent)

senast **2030**

Hållbarhet, händelser Q1 2025

Förberedelser inför CSRD-rapportering fortsätter

Heba fortsätter förberedelserna inför CSRD-rapporteringen. Det gör vi även om Europa beslutar om förslaget att minska omfattningen av rapporteringskraven och vilka företag som berörs. Heba har redan ett strukturerat arbetssätt för hållbarhet och kraven i CSRD hjälper oss att prioritera vår färdplan framåt. Kunskap och digitalisering krävs för att lyckas.

Energianvändning

Vid utgången av första kvartalet 2025 var Hebas energianvändningen 73 kWh/kvm. Arbetet fortsätter för att nå målet om 40 kWh/kvm år 2030. För att nå målet ska fastigheterna ha energiklass C eller bättre.

Alla parkeringsplatser ska vara laddbara 2030

Andelen laddbara parkeringsplatser 31 mars 2025

26%

Utbildningsprogram

Hebas interna utbildningsprogram fortsätter, där vi ses och lär oss mer om ett specifikt ämne. Utbildningen kan hållas av någon av våra kompetenta medarbetare eller en extern specialist. Årets första tillfälle handlade om IT-säkerhet och hur vi som enskilda personer ska tänka och agera för att skydda oss.

Revision av ledningssystem utan avvikelser

Heba är kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 14001 och 9001 sedan flera år tillbaka. Den årliga revisionen av Hebas ledningssystem var helt utan avvikelser. Ledningssystemet är en viktig grund för att ständigt förbättras och för att genomföra den digitalisering som krävs framåt för att nå våra mål.

Väsentliga leverantörer har fyllt i självutvärdering

Hebas väsentliga leverantörer har skrivit under uppförandekoden och förpliktigar sig därmed att följa Hebas värderingar och krav på hållbarhet. Under kvartalet har leverantörerna fyllt i en självutvärdering som del i uppföljningen, därefter genomför vi en revision i kvartal två.

Delårsrapport 1 januari–31 mars 2025

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 150,9 (135,9) mkr, främst till följd av genomförda förvärv under 2024. Fastighetskostnaderna uppgick till 42,7 (42,0) mkr. Driftsöverskottet förbättrades med 15 procent jämfört med föregående år och samma period, 108,2 (93,8). Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 55,0 (54,6) mkr, en ökning om 0,6 procent. Finansnettot för kvartalet landade på –40,7 (–27,0). Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 23,8 (–38,0) mkr. Resultat före skatt uppgick till 74,5 (–32,5) mkr eller 0,45 (–0,20) kr/aktie och efter skatt till 53,5 (–40,1) mkr eller 0,32 (–0,24) kr/aktie.



Investeringar och försäljningar

Vård- och omsorgsboende Enköping

Heba tecknade under november 2024 avtal med Krusleden Fastighets AB, ett bolag inom Hemsökoncernen, avseende förvärv av ett vård- och omsorgsboende i Romberga, Enköping. Boendet består av 54 lägenheter. Tillträde skedde i december 2024 i samband med att Heba förvärvade aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarade 206 mkr. Nedlagda kostnader uppgår till 199,0 mkr sett till erhållna rabatter, varav 0,2 mkr under första kvartalet 2025. Investeringen beräknas uppgå till cirka 200 mkr.

Hysesbostäder Källberga Nynäshamn

Heba tecknade under oktober 2021 avtal med bolag kontrollerat av MAMA Management AB avseende förvärv av hyreslägenheter i Källberga Nynäshamn. Affären genomfördes som en så kallad forward funding affär, där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt. Tillträde har skett under november 2022. Under andra kvartalet 2024 har parterna kommit överens om att Heba övertar projektet

och utför det i egen regi. Fastigheterna består av 128 hyresrätter varav 13 belägna i radhus. Under kvartal två 2024 tecknades ett entreprenadavtal och under kvartal tre har produktionsstart skett med färdigställande under 2026. Nedlagda kostnader uppgår till 124,9 mkr varav 34,3 mkr under första kvartalet 2025. Investeringen beräknas uppgå till cirka 400 mkr vilket är en ökning, detta sett till att projektet ökat i uthyrningsbar yta samt högre kostnadsläge sedan 2021.

Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 2,2 (7,5) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 17,4 (23,4) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första kvartalet uppgår till 54,1 (367,0) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 2,9 (-0,1) mkr.

Försäljningar

Inga försäljningar under första kvartalet 2025.



Källberga, Nynäshamn

Investeringar

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Tillträde	Produktionsstart	Färdigställande år	Upparbetat investering (mkr)	Bedömd investering (mkr)	Bedömt driftnetto (mkr)
Romberga 23:54	Enköping	54	Vård- och omsorgsboende	Dec 2024			199	200	10,4
Källberga (Sittesta 2:48, 2:49 och 2:53)	Nynäshamn	128	Hysesbostäder	Nov 2022	2024	2026	125	400	16,25
Total		182					324	600	26,65



Vårbergstoppen, Vårberg

Samarbeten

Vårbergstoppen

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal ett hyresrättsprojekt i Vårbergstoppen. Hyresrättsprojektet om 300 lägenheter är fördelade i två fastigheter. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 800 mkr och färdigställs under 2024 respektive 2025. Under februari 2024 tecknades avtal med Svenska Bostäder om försäljning av dessa två fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Svenska Bostäder tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträde av det första huset har skett under september 2024 och frånträde av det andra huset är planerat till juni 2025.

Framtidens Stora Sköndal

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal bygget av 600 bostäder i Framtidens Stora Sköndal, etapp 2a. Bostadsprojektet är uppdelat i 260 hyresrätter och 340 bostadsrätter. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Projektet är under detaljplaneprocess och investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 2 mdkr.

Skärgårdsskogen Skarpnäck

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver i samarbetsavtal ett bostadsrättsprojekt om cirka 100 lägenheter i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Projektet är under detaljplaneprocess och investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 250 mkr.

Samarbeten

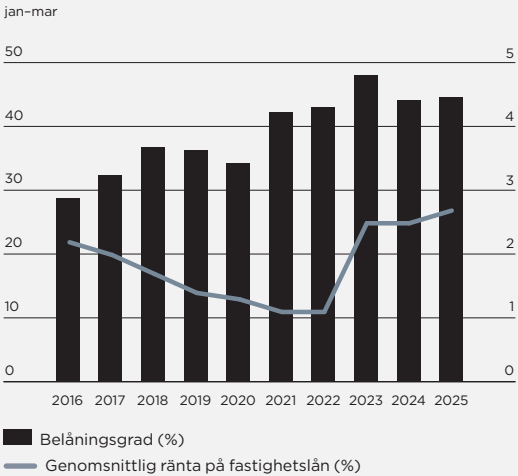
Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Förvärv	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr ¹⁾
Vårbergstoppen	Vårberg	300	Hyresrätter	Okt 2020	Kv 2 2021	2024/2025	800
Stora Sköndal	Sköndal	260	Hyresrätter	Nov 2020			2 000
		340	Bostadsrätter				
Skärgårdsskogen	Skarpnäck	100	Bostadsrätter	Sep 2021			250
Total		1000					3050

¹⁾ Varav Hebas andel motsvarar 50 procent.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 mars 2025 ett marknadsvärde om 13 661,3 mkr jämfört med 13 589,2 mkr vid föregående årsskifte. En tredjedel av koncernens samtliga fastigheter, exklusive projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats och där med 50 procent vardera av Savills Sweden AB samt Novier Real Estate AB. Övriga fastigheter inklusive projektfastigheter i tidigare skeden har internvärderats. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)



Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	13 589,2	12 773,2	12 773,2
Förvärv och nybyggnation	36,6	344,3	809,3
Investeringar i befintliga fastigheter	17,4	22,8	78,8
Försäljningar	-	-	-110,0
Värdeförändring	18,1	-52,8	37,9
Bokfört värde vid periodens slut	13 661,3	13 087,5	13 589,2

Tillvägagångssätt

Heba har beslutat att vid varje löpande kvartalsbokslut internvärdera två tredjedelar av fastighetsbeståndet och externvärdera en tredjedel av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter exklusive ovan nämnda undantag. En av fastigheterna har per balansdagen värderats av både externa och oberoende värderare och det redovisade verkliga värdet för denna fastighet är ett genomsnitt av de nämnda värderingarna. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en kalkylperiod om fem till femton år 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. Avkastningskrav på externvärderade samhällsfastigheter motsvarar 4,5 (4,2) procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,3 (3,1) procent i snitt. Avkastningskrav totalt sett på externvärderade fastigheter motsvarar 3,6 (3,4) procent i snitt. Värdeförändringen totalt under januari-mars uppgick till 0,1 (-0,4) procent. Under det senaste kvartalet finns det inga

transaktioner för fastighetsslag som Heba äger som indikerar förändring i direktavkastningskrav. För samhällsfastigheter i form av vård- och omsorgsboenden bedöms avkastningskraven vara oförändrade varför denna kategori haft en oförändrad eller svagt positiv värdeutveckling under det senaste kvartalet. Även för bostadsfastigheter bedöms värdeutvecklingen generellt ha varit svagt positiv eller oförändrad under det senaste kvartalet. Värdeökningen bedöms främst vara driven av hyrestillväxt och inte av förändrade avkastningskrav.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 19,1 (40,0) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 504,0 (6 397,4) mkr motsvarande en soliditet om 45,6 (46,6) procent. Belåningsgraden uppgår till 44,6 (44,1) procent och nettobelåningsgraden till 44,4 (43,8) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 42,4 (39,8) mkr. Räntebärande skulder ökade till 6 090,3 (5 777,8) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (132,0) mkr och 1 831,1 (546,2) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 623 (150) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,69 (2,52) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 040,0 (2 032,0) mkr, varav 140,0 (132,0) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 850,3 (4 632,3) mkr. Moderbolaget har borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 277 mkr avseende ett bostadsprojekt i Vårbergstoppen.

Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 mars 2025 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2025-03-31

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
< 1 år	1 831,1	4,97	30
1–2 år	450,0	1,92	7
2–3 år	750,0	1,76	12
3–4 år	1 150,0	2,18	19
4–5 år	880,0	1,60	15
5–6 år	100,0	1,29	2
6–7 år	929,2	2,20	15
7–8 år	-	-	-
8–9 år	-	-	-
9–10 år	-	-	-
Summa	6 090,3	2,85	100

Tabellen visar alla avtalade räntor för respektive löptider via lån och räntederivat, tabellen inkluderar även framtidsstartade räntederivat vilket gör att den genomsnittliga räntan kan skilja sig mot den ränta som Heba betalar idag. I snitträntan för perioden 1 år inkluderas kreditmarginalen för samtliga lån som ligger med rörlig ränta. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna, vilka handlas utan marginal, varför snitträntan inom 1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. I syfte att räntesäkra räntebärande skulder som löper med rörlig ränta har Heba vid delårsrapportens utgång tecknat ränteswappar om totalt 3 400,0 (3 950,0) mkr med förfall

från 2025 till 2031, varav 400 mkr avser framtidsstartade ränteswappar med start 2025 och 2026.

Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 mars uppgick derivatens verkliga värde till 60,7 (114,2) mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. Heba bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument förutom räntebärande skulder där verkligt värde överstiger bokfört värde med 31,7 mkr.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 mars 2025 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2025-03-31

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	623,0
< 1 år	1 505,0	1 365,0
1–2 år	1 090,0	490,0
2–3 år	2 150,0	850,0
3–4 år	440,0	440,0
4–5 år	959,4	959,4
5–6 år	500,0	500,0
6–7 år	679,2	679,2
7–8 år	183,8	183,8
8–9 år	-	-
9–10 år	-	-
Summa	11 507,3	6 090,3

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 3,3 (3,8) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,9 (3,8) år.

Rating

Under första kvartalet 2025 erhöll Heba en long-term issuer credit rating med betyget BBB, Stable outlook, av Nordic Credit Rating.

MTN-program för utgivning av obligationer

I januari 2021 upprättade Heba ett obligationsprogram (MTN, medium term notes program) med en beloppsram om 2 000 mkr. I januari 2022 utökade Heba det befintliga obligationsprogrammet till en total beloppsram om 5 000 mkr. MTN-programmet innebär att Heba har möjlighet att ge ut obligationer på kapitalmarknaden.

Ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering

I februari 2024 lanserade Heba ett ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering. Ramverket är framtaget i enlighet med nuvarande EU-taxonomi och European Green Bond Standard och ersätter Hebas tidigare ramverk för grön finansiering som upprättades 2021. Med ramverket strävar Heba efter att stärka kopplingen mellan finansiering och hållbarhetsstrategier och mål. Ramverket är framtaget tillsammans med Handelsbanken och granskat av den oberoende organisationen Morningstar Sustainalytics. Deras bedömning är att ramverket leder till en positiv miljömässig förändring samt värderar Hebas nyckeltal och hållbarhetsmål till "Very Strong" respektive "Highly Ambitious".



Moderna fastigheter i attraktiva lägen i Stockholm och Mälardalen

I slutet av första kvartalet 2025 ägde Heba 58 fastigheter till ett sammanlagt värde om 13,7 mdkr. Fastighetsbeståndet består av bostadsfastigheter och samhällsfastigheter med inriktning vård- och omsorgsboenden. Signum är moderna

fastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Bilden visar Hebas hyresbostäder i Älvdansen Enköping, fastigheten Romberga 23:58.



Leasingskuld

Hebas tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Heba är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Per 31 mars 2025 uppgår leasingskulden för tomt-rätter till 143,9 (127,4) mkr. Denna är beräknad enligt en genomsnittlig marginell ränta om 3 procent. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad till följd av att tomträttsavtalen är eviga och därigenom sker ingen amortering av leasingskulden utan hela betalningen utgör räntebetalning. I legal enhet hanteras kostnaden som tomt-rättsavgäld och ingår i driftnettot.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkter

Av Hebas totala hyresintäkter kommer cirka 73 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga Hebas fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

Driftskostnad

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

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 2,2 mdkr. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,7 mdkr.

Finanspolicy

Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Heba har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har cirka 70 procent av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. Heba arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att goda lånevillkor uppnås. Hebas kortfristiga räntebärande skuld om 1 988 mkr består av 623 mkr certifikat, 1 100 mkr obligation samt 265 mkr banklån. Bolaget avser lösa obligationerna per förfall och refinansiera resterande skuld. Vid behov kan skulden säkras upp av bolagets lånelöften om 1,9 mdkr.

Redovisningsprinciper

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

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

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

Hebaaktien

Hebas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm AB, MidCap. Uppgift om antal aktieägare och de tio största aktieägarna finns tillgänglig på Hebas hemsida, ir.hebafast.se

Utdelning

För verksamhetsåret 2024 föreslås en utdelning om 0,52 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,6 procent baserat på börskursen den 31 december 2024. Beslutar årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut den 2 maj med avstämningsdag 28 april 2025.

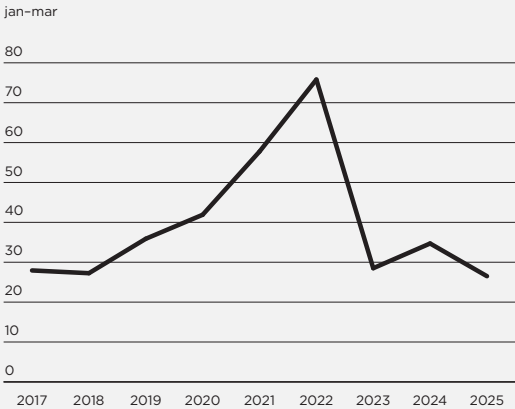
Återköp av egna aktier

Årsstämman 2024 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva maximalt 10 000 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per den 31 mars till 9 400 aktier motsvarande 0,01 procent av antalet registrerade aktier.

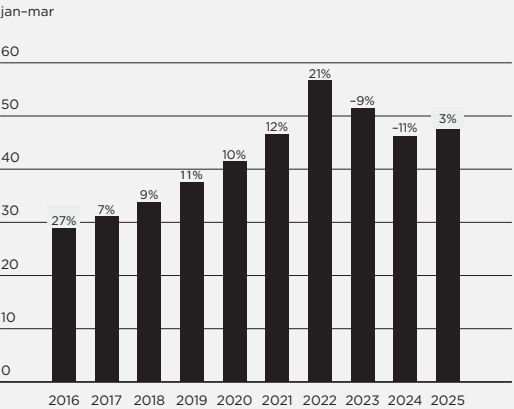
Ägarstruktur, per 2025-03-31

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
IC Industricentralen Holding AB		21 020 618	12,73	6,89
Ericsson, Charlotte	1 998 320	8 661 897	6,46	9,39
Vogel, Johan	1 866 240	8 340 978	6,18	8,85
Vogel, Anna	1 866 240	8 180 992	6,08	8,80
Holmbergh, Christina	1 848 320	7 819 608	5,86	8,62
Eriksson, Anders	1 828 320	6 621 836	5,12	8,16
Härnblad, Birgitta Maria	2 065 640	6 059 936	4,92	8,75
Ericsson, Ulf		6 290 000	3,81	2,06
Spiltan Aktiefond Stabil		4 903 671	2,97	1,61
Sundström, Maria	635 680	2 890 000	2,14	3,03
Totalt, största aktieägarna	12 108 760	80 789 536	56,26	66,15
Andra aktieägare	3 455 962	68 765 742	43,74	33,85
Totalt	15 564 722	149 555 278	100,00	100,00

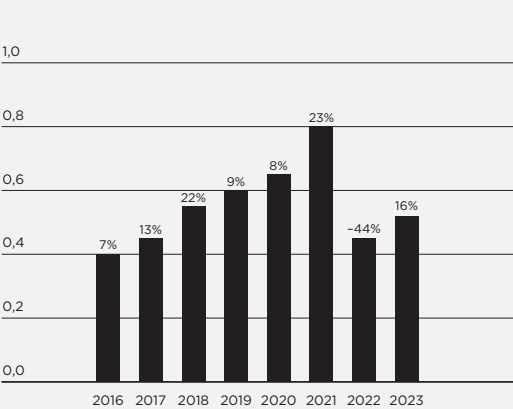
Värdeutveckling aktiekurs 2017–2025 (kr)



Substansvärde (NAV) per aktie (kr)



Aktieutdelning (kr/aktie)



Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 60,2 (58,5) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 23,9 (10,7) mkr.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter delårsperiodens utgång har Heba tecknat avtal med Credentia avseende förvärv av ett vård- och omsorgboende i Norrtälje. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet under hösten 2026.

Information

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

Stockholm den 23 april 2025

Heba Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör



Styrmannen 1, Lidingö



Skridskon 1, Västertorp

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras Hebas aktuella intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per 31 mars 2025 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårs-rapporter och bokslutskommunikéer. Viktigt att notera att presentationen inte är en prognos för de kommande tolv månaderna utan snarare en ögonblicksbild. Intjäningsför-mågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans-, kost-nads- eller ränteförändringar. Hebas resultaträkning påverkas även av värdeutveckling i fastighetsbeståndet samt derivat, detta är inte beaktat i den aktuella intjäningsförmågan.

Fastigheter som förvärvas och tillträds samt projekt som färdigställs under perioden uppräknas till årstakt. Avdrag görs för avyttringar av fastigheter som frånträtts och detta på hel-årsbasis. Avdrag görs ej för fastigheter där avtal träffats om försäljning men som ännu ej frånträtts.

Antaganden för aktuell intjäningsförmåga

Hyresvärdet består av fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter och inklusive idag kända hyreshöjningar och indexreglering för 2025. Merparten av bostäderna i fastig-hetsbeståndet har en färdigförhandlad hyra för 2025 per rapporteringsdagen. En hyreshöjning motsvarande 1 procent motsvarar cirka 3 mkr högre hyresvärde. Vakans antas enligt

aktuell vakansgrad och rabatter enligt kontrakt. Övriga intäk-ter samt drift- och underhållskostnader antas enligt budgete-rade kostnader för ett normalår. Fastighetsskatten beräknas utifrån aktuella taxeringsvärden.

Central administration och Resultat från andelar i gemen-samt styrda företag beräknas enligt utfall och uppräknat till helår.

Finansiella intäkter beräknas enligt utfall och uppräknat till helår samt med avdrag för engångsposter. Kostnaderna för räntebärande skuld har baserats på koncernens genomsnitt-liga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Tomt-rättsavgäld beräknas utifrån aktuella tomträttsavtal och ingår i finansnettot.

mkr	31 mar 2025
Hyresvärde	604
Vakans, rabatter och övriga intäkter	-2
Hyresintäkter	602
Driftkostnader	-159
Underhållskostnader	-4
Fastighetsskatt	-5
Driftsöverskott	434
Central administration	-40
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag löpande ¹⁾	-4
Finansnetto	-160
Förvaltningsresultat	230

¹⁾ Här ingår ej bostadsrättsintäkter och andra resultatpåverkande poster per avyttringar inom Andelar i gemensamt styrda företag.

Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2025 jan–mar	2024 jan–mar	2024/2025 apr–mar	2024 jan–dec
Hyresintäkter	150,9	135,9	576,8	561,8
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-40,7	-40,1	-151,3	-150,6
Underhållskostnader	-0,6	-0,6	-2,3	-2,3
Fastighetsskatt	-1,4	-1,4	-5,1	-5,1
Driftsöverskott	108,2	93,8	418,1	403,8
Central administration	-10,1	-10,7	-38,3	-38,9
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	-5,7	-40,5	-15,2	-49,9
Finansiella intäkter	3,9	8,0	21,0	25,2
Räntekostnader	-44,5	-35,0	-171,6	-162,1
Räntekostnader leasing	-1,1	-0,9	-4,0	-3,8
Resultat inklusive värdeförändringar i gemensamt styrda företag	50,6	14,6	210,2	174,2
varav Förvaltningsresultat ¹⁾	55,0	54,6	215,8	215,5
Nedskrivningar finansiella tillgångar	-	-9,0	-9,0	-18,0
Resultat fastighetsförsäljning	-	-0,1	-7,0	-7,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	18,1	-52,8	108,7	37,9
Värdeförändring räntederivat	5,8	14,8	-53,5	-44,5
Resultat före skatt	74,5	-32,5	249,4	142,4
Aktuell skatt	-	-0,1	-2,4	-2,5
Uppskjuten skatt	-21,0	-7,5	-54,7	-41,3
Periodens resultat	53,5	-40,1	-57,1	98,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	53,5	-40,1	192,3	98,7
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr ²⁾	0,32	-0,24	1,16	0,60
Utdelning (2024 förslag), kr	0,52	0,52		0,52
Total utdelning (2024 förslag), Kkr	85 858	85 854		85 858

¹⁾ I Förvaltningsresultatet ingår ej värdeförändringar hänförliga till gemensamt styrda företag.
²⁾ Någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella stamaktier förekommer. Innehav utan bestämmande inflytande saknas.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	9,6	5,1	9,8
Förvaltningsfastigheter	13 661,3	13 087,5	13 589,2
Nyttjanderättstillgångar	143,9	127,4	143,9
Materiella anläggningstillgångar	11,6	6,8	10,4
Andelar i gemensamt styrda företag	0,9	0,4	1,0
Finansiella anläggningstillgångar	261,7	310,7	276,0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0,1	9,1	0,1
Räntederivat	60,7	114,2	55,0
Omsättningstillgångar	85,0	40,2	44,6
Likvida medel	19,1	40,0	36,5
Summa tillgångar	14 253,9	13 741,5	14 166,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 504,0	6 397,4	6 450,5
Långfristiga räntebärande skulder	4 102,3	4 859,9	4 352,9
Uppskjuten skatteskuld	1 388,5	1 333,8	1 367,6
Leasingskulder	143,9	127,4	143,9
Övriga långfristiga skulder	13,3	-	8,3
Skatteskulder	3,0	0,2	3,1
Kortfristiga räntebärande skulder	1 988,0	918,0	1 724,0
Övriga kortfristiga skulder	110,9	104,9	116,2
Summa skulder	7 749,9	7 344,1	7 715,9
Summa eget kapital och skulder	14 253,9	13 741,5	14 166,4

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2024-01-01	34,4	6,9	6 396,2	6 437,5
Periodens totalresultat			-40,1	-40,1
Utgående balans 2024-03-31	34,4	6,9	6 356,1	6 397,4
Ingående balans 2024-04-01	34,4	6,9	6 356,1	6 397,4
Periodens totalresultat			138,8	138,8
Transaktion med ägare				
Återutgivning av aktier			0,2	0,2
Utdelning			-85,9	-85,9
Utgående balans 2024-12-31	34,4	6,9	6 409,3	6 450,5
Ingående balans 2025-01-01	34,4	6,9	6 409,3	6 450,5
Periodens totalresultat			53,5	53,5
Utgående balans 2025-03-31	34,4	6,9	6 462,8	6 504,0

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	74,5	-32,5	142,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avgår resultatandel i gemensamt styrda företag	5,7	40,5	49,9
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1,0	9,8	21,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-18,1	52,8	-37,9
Värdeförändringar derviatinstrument	-5,8	-14,8	44,5
Andra ej likviditetspåverakande resultatposter	-4,7	-5,8	-3,2
Betald skatt	-2,1	-0,1	-0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	50,6	49,9	217,1
Förändring av rörelsekapital	-8,2	-10,1	-2,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42,4	39,8	214,2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-53,9	-367,0	-900,5
Investering i finansiella tillgångar	-0,2	-	-0,4
Övriga investeringar	-2,9	0,1	-9,0
Investeringar i intresseföretag	-	-	-
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	7,7	13,5
Förändring långfristiga fordringar	-17,4	-38,0	3,4
Försäljning förvaltningsfastigheter	-	0,9	104,8
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	1,1	-	0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73,1	-396,4	-787,5
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	600,0	310,0	1093,0
Amortering av lån	-586,6	-160,6	-644,6
Återköp aktier	-	-	-
Utbetald utdelning	-	-	-85,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13,4	149,4	362,6
Periodens kassaflöde	-17,4	-207,2	-210,7
Likvida medel vid periodens början	36,5	247,2	247,2
Likvida medel vid periodens slut	19,1	40,0	36,5

Segmentsrapportering, koncernen

Januari–mars 2025 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	15,5	39,5	12,3	51,7	26,9	5,0	150,9
Fastighetskostnader	-4,9	-12,8	-3,3	-13,2	-7,5	-1,1	-42,7
Driftsöverskott	10,7	26,7	9,0	38,6	19,3	3,8	108,2
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 776,6	3 671,9	1 000,4	4 469,3	2 251,4	491,7	13 661,3

Januari–mars 2024 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	14,4	39,1	8,8	47,7	24,5	1,3	135,9
Fastighetskostnader	-4,8	-13,4	-2,7	-13,4	-7,6	-0,1	-42,0
Driftsöverskott	9,6	25,7	6,1	34,3	16,9	1,2	93,9
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 742,2	3 695,7	795,4	4 219,2	2 216,3	418,7	13 087,5

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 108,2 (93,8) mkr och resultat före skatt 74,5 (-32,5) mkr består av central administration -10,1 (-10,7) mkr, räntekostnad leasing -1,1 (-0,9) mkr, finansnetto -40,6 (-27,0) mkr, resultat från andelar intresseföretag -5,7 (-40,5), nedskrivningar finansiella tillgångar -0,0 (-9,0) samt resultat från fastighetsförsäljningar -0,0 (-0,1) och värdeförändring 23,8 (-38,0) mkr.

Hebas verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt ovan överensstämmer med den interna rapporteringen till företagsledningen.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari–mars 2025 enligt nedan:

mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	110,5	40,3	150,9
Fastighetskostnader	-35,3	-7,3	-42,7
Driftsöverskott	75,2	33,0	108,2
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	10 497,1	3 164,2	13 661,3

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2025 jan–mar	2024 jan–mar	2024 jan–dec
Hyresintäkter	60,2	58,5	237,1
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-23,7	-24,1	-90,3
Underhållskostnader	-0,9	-0,7	-3,2
Fastighetsskatt	-0,9	-0,9	-3,4
Tomträttsavgälder	-0,8	-0,6	-2,5
Driftsöverskott	34,0	32,2	137,8
Avskrivningar på fastigheter	-6,5	-6,5	-26,2
Bruttoresultat	27,5	25,7	111,5
Central administration	-10,0	-10,7	-38,4
Resultat från fastighetsförsäljning	-	-	-8,8
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-29,0	36,0
Finansiella intäkter	26,2	21,0	96,0
Räntekostnader	-25,5	-11,0	-60,4
Värdeförändring derivatinstrument	5,8	14,8	-44,5
Resultat efter finansiella poster	23,9	10,7	91,5
Bokslutsdispositioner	-	-	43,1
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-2,8	-9,5	-13,3
Periodens resultat	21,2	1,3	121,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	9,6	5,1	9,8
Materiella anläggningstillgångar	2 374,2	2 387,1	2 365,9
Finansiella anläggningstillgångar	3 996,3	3 090,3	3 685,0
Derivatinstrument	60,7	114,2	55,0
Kortfristiga fordringar	141,3	770,5	136,5
Likvida medel	18,5	39,3	30,1
Summa tillgångar	6 600,6	6 406,6	6 282,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 225,9	2 170,4	2 204,7
Obeskattade reserver	2,5	2,7	2,5
Avsättningar	220,5	213,9	217,7
Långfristiga skulder	2 313,5	3 508,9	2 874,1
Kortfristiga skulder	1 838,2	510,7	983,2
Summa skulder	4 374,7	4 236,2	4 077,6
Summa eget kapital och skulder	6 600,6	6 406,6	6 282,3

Nyckeltal, koncernen

	2025 jan–mar	2024 jan–mar	2024 jan–dec	2023 jan–mar	2022 jan–mar	2021 jan–mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	263	257	257	302	267	254
Direktavkastning, % ¹⁾	3,2	2,9	3,0	2,5	2,1	2,3
Hysesintäkter per kvm, kr	2 292	2 115	2 182	1 890	1 752	1 679
Fastighetskostnader per kvm, kr	648	655	614	633	601	572
Bokfört värde per kvm, kr	51 882	50 689	51 599	51 279	55 232	47 906
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr ²⁾	42,4	39,8	214,2	80,3	30,5	41,4
Investeringar, mkr	57,0	367,0	899,5	86,3	118,4	121,4
Överskottsgrad, % ^{3) 19)}	71,7	69,1	71,9	66,5	65,7	65,9
Förvaltningsmarginal, % ^{4) 19)}	36,4	40,2	38,4	51,7	47,7	45,6
Räntetäckningsgrad, ggr ^{5) 19)}	2,2	2,6	2,3	2,6	4,6	4,3
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{6) 19)}	2,69	2,50	2,81	2,50	1,05	1,10
Skuldsättningsgrad, ggr ^{7) 19)}	0,9	0,9	0,9	1,1	0,8	0,8
Belåningsgrad, % ^{8) 19)}	44,6	44,1	44,7	48,0	43,0	42,3
Nettobelåningsgrad, % ^{9) 19)}	44,4	43,8	44,5	47,8	40,0	40,7
Soliditet, % ^{10) 19)}	45,6	46,6	45,5	42,8	47,7	47,4
Avkastning eget kapital, % ^{11) 19)}	3,3	–2,5	1,5	–10,5	10,5	6,9
Avkastning totalt kapital, % ^{12) 19)}	3,3	0,1	2,2	–4,4	6,9	4,5
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹³⁾	0,32	–0,24	0,60	–1,14	1,21	0,64
Kassaflöde, kr ^{14) 19)}	0,26	0,24	1,30	0,49	0,19	0,25
Eget kapital, kr ^{15) 19)}	39,39	38,75	39,07	42,62	46,59	37,74
Substansvärde (NAV), kr ^{16) 19)}	47,43	46,13	47,02	51,55	56,61	46,60
Börskurs, kr ¹⁷⁾	26,50	34,70	32,75	28,50	75,80	57,75
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{18) 19)}	82,74	79,27	82,30	94,09	90,11	74,02
Antal aktier vid periodens slut, tusental	165 111	165 104	165 111	165 120	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 111	165 104	165 104	165 120	165 120	165 120

Definitioner

- 1) Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 2) Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för betalt räntenetto och poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- 3) Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.
- 4) Förvaltningsresultatet i relation till hyresintäkter.
- 5) Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.
- 6) Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 7) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital vid periodens utgång.
- 8) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 9) Räntebärande skulder samt beslutad utdelning minskat med likvida medel i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 10) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
- 11) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 12) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 13) Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 14) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 15) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 16) Eget kapital med tillägg av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 17) Börskurs vid periodens utgång
- 18) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång
- 19) Utträkning av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

Revisors granskningsrapport

Heba Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Heba Fastighets AB (publ) per 31 mars 2025 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan

inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing, ISA, och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 april 2025

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Heba Fastighets AB

Vår kärnverksamhet är att äga, förvalta och utveckla hyresbostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen.

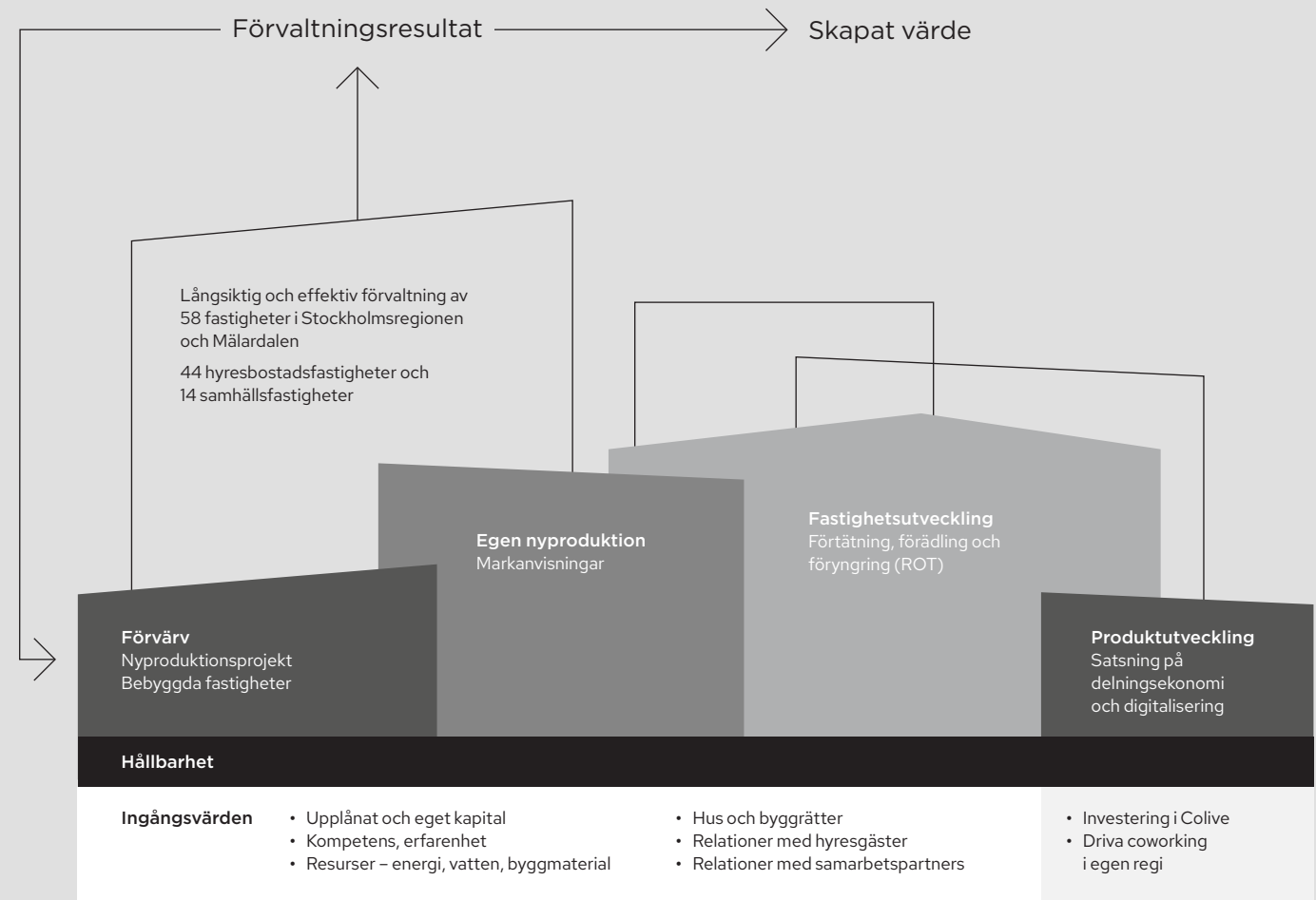
Vår vision

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

Vår affärsidé

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

Vår värdeskapande affärsmodell



Finansiell kalender

Årsstämma	24 APRIL 2025
Delårsrapport januari–juni 2025	9 JUL 2025
Delårsrapport januari–september 2025	22 OKT 2025
Bokslutskommuniké 2025	FEB 2026
Årsredovisning 2025	MAR 2026

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

Heba-koncernen omfattar 58 fastigheter, varav 14 samhällsfastigheter. Antal hyreslägenheter är 3 110, antal lägenheter i vård- och omsorgsboenden 825 och antal lokaler 119. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap.
www.hebafast.se

Kontaktpersoner

Patrik Emanuelsson, vd
08-522 547 50, patrik.emmanuelsson@hebafast.se
Hanna Franzén, CFO
08-442 44 59, hanna.franzen@hebafast.se

