

Q2

Kvartalet 1 april – 30 juni 2026

Periodens resultat: 85,6 (62,1) mkr, motsvarar 0,55 (0,38) kr per aktie.

Förvaltningsresultat: 65,0 (59,9) mkr.

Hysesintäkter: 159,2 (152,2) mkr.

Driftsöverskott: 122,0 (116,1) mkr.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter: 99,9 (69,7) mkr.

Hebas aktie klassas som grön för andra året i rad.

Hebas system för certifiering av fastigheter, Hållfast, har verifierats av tredje part.

Perioden 1 januari – 30 juni 2026

Periodens resultat: 194,1 (115,6) mkr, motsvarar 1,25 (0,71) kr per aktie.

Förvaltningsresultat: 122,6 (114,8) mkr.

Hysesintäkter: 316,1 (303,1) mkr.

Driftsöverskott: 233,8 (224,3) mkr.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter: 150,0 (87,8) mkr.

Energianvändning: 63 (71) kWh/kvm.

Bekräftad rating: BBB med stabila utsikter.

Emission av gröna obligationer: 300 mkr.

Tillträtt bostadsfastigheten Viggholmen 1 i Vårberg, om 171 hyreslägenheter.



Nyckeltal

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hysesintäkter, mkr	159,2	152,2	316,1	303,1	618,5	605,4
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	269,1	263,3	268,5	263,3	265,6	263,3
Direktavkastning, %	3,3	3,4	3,2	3,3	3,0	3,2
Bokfört värde per kvm, kr	54 919	52 476	54 919	52 476	54 919	53 458
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr	51,0	52,3	113,4	94,7	235,2	216,5
Investeringar, mkr	99,2	88,0	632,7	145,0	772,7	285,0
Genomsnittsränta, %	2,82	2,72	2,82	2,72	2,82	2,67
Förvaltningsmarginal, %	40,8	39,3	38,8	37,9	37,1	36,6
Belåningsgrad, %	47,6	46,6	47,6	46,6	47,6	46,2
Nettobelåningsgrad, %	47,3	46,2	47,3	46,2	47,3	46,1
Överskottsgrad, %	76,6	76,2	74,0	74,0	72,6	72,6
Data per aktie						
Resultat före skatt, kr	0,80	0,49	1,71	0,94	3,13	2,35
Resultat efter skatt, kr	0,55	0,38	1,25	0,71	2,35	1,80
Utdelning, kr			0,55	0,52		0,55
Börskurs den 30 juni, kr	24,15	31,70	24,15	31,70	24,15	30,70
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	51,17	48,25	51,17	48,25	51,17	50,05
EPRA EPS, kr	0,35	0,39	0,69	0,70	1,36	1,37

[Läs mer i resultaträkningen](#)



Fortsatt stark utveckling, steg för steg

Trots en fortsatt stilla marknad med svenskt val i sikte och ett oroligt geopolitiskt läge, har Heba fullt upp. Vi är mitt i en omställning där vi förändrar våra arbetssätt för att bli än mer effektiva, hållbara och skapa värde. Vi tror på att alltid vara förberedda när omvärlden förändras. Inte genom ett enskilt stort beslut utan genom ständiga små förbättringar varje dag.

När första halvårets finansiella resultat summeras ser vi återigen effekterna av vårt arbetssätt. Förvaltningsresultatet stärks med 7 procent till 122,6 (114,8) mkr, hyresintäkterna ökar med 4 procent och driftnettot förbättras med 4 procent. Under kvartalet uppgick överskottsgraden till 76,6 procent (76,2), ett resultat av många års målmedvetet arbete med effektiviseringar, kostnadskontroll och hög kvalitet i förvaltningen. Vi har dessutom sänkt energianvändningen till en ny rekordnivå om 63 kWh per kvadratmeter, vilket placerar Heba bland de mest energieffektiva fastighetsbolagen i Sverige.

Bakom siffrorna ligger ett stegvis utvecklat arbetssätt inom energianvändning, digitalisering, kvalitet, kapitalallokering och hållbarhet. Genom gemensamma processer, hög datakvalitet och ett alltmer faktabaserat beslutsfattande kan vi identifiera avvikelser tidigare, prioritera rätt åtgärder och använda våra resurser där de skapar störst värde. Det gör oss mer effektiva idag och bättre rustade inför morgondagen.

Ett exempel är beslutet vi tog under kvartalet, att outsourca vår bolags- och ekonomiadministration. Förutom att vi får lägre kostnader får vi, genom att samarbeta med specialister, tillgång till modern teknik, automatisering och AI samtidigt som vi stärker leveranssäkerheten och frigör tid för våra egna

Patrik Emanuelsson vd Heba Fastighets AB.

medarbetare att fokusera ännu mer på analys, affärsutveckling och värdeskapande.

Ett bra fastighetsbolag känner sina hus. Därför har vi under flera år utvecklat **Hållfast** – vårt egenutvecklade certifierings-system för fastigheter i drift. Systemet omfattar omkring 60 kontrollområden och hjälper oss att upptäcka risker tidigare, planera underhåll bättre och fatta mer långsiktiga beslut. Under kvartalet har Hållfast dessutom genomgått en extern verifiering, vilket bekräftar att vårt arbetssätt håller hög kvalitet även ur ett oberoende perspektiv.

På samma sätt är vår gröna klassning på Nasdaq inget mål i sig. Den är ett resultat. Resultatet av många års konsekvent arbete. Vid årets oberoende granskning behöll Heba sin Nasdaq Green Equity Designation. S&P Global konstaterar dessutom att 84 procent av vår omsättning kommer från gröna fastigheter, vilket placerar Heba bland de ledande fastighetsbolagen i världen inom området. För oss är detta ytterligare ett kvitto på att ett långsiktigt hållbarhetsarbete stärker både affären och vår attraktivitet på kapitalmarknaden.

Kapitalförvaltning är en lika viktig del av vår strategi som god förvaltning. Vi ser bolagets kapital som våra aktieägares kapital, och varje investerad krona ska användas där den skapar högst långsiktigt värde – oavsett om det handlar om att utveckla nya bostäder och vård- och omsorgsboenden,

Utfall Q2 2026

Energianvändning

63 kWh/kvm (71)

investera i befintliga fastigheter, sälja fastigheter eller investera i Hebas egna aktier. 2025 återköpte vi cirka sex procent av bolagets aktier, och styrelsen kommer att fortsätta utvärdera möjligheten till ytterligare återköp när det bedöms skapa långsiktigt värde för våra aktieägare.

Vi fortsätter att utveckla våra fastigheter, våra arbetssätt och våra medarbetare. Det är genom många små beslut, varje vecka, som vi bygger ett bättre företag – och skapar ett långsiktigt högre aktieägarvärde.

Heba – en tryggare värd!

Patrik Emanuelsson

vd Heba Fastighets AB

Skridskon, Västertorp. (rendering)



Händelser Q2 2026



Smedjan i Källberga, Nynäshamn (rendering).

Hållfast får kvalitetsstämpel, är nu verifierat av tredje part

Heba har tagit fram ett eget system för certifiering av fastigheter i drift, Hållfast. Under kvartalet har Hållfast genomgått en extern granskning med gott resultat och har nu en oberoende kvalitetsstämpel.

Hebas aktie är fortfarande grön enligt Nasdaq

För andra året i rad klassas Heba som grön aktie av Nasdaq. Granskningen som genomförts av S&P Global placerar Heba som ett av de ledande fastighetsbolagen i världen vad gäller grön omsättning, 84 procent.

Beslut om outsourcing av bolags- och ekonomiadministrationen

Effektivitet, stabilitet och automatisering är drivkrafter bakom beslutet om outsourcing. Heba får tillgång till modern teknik, automatisering och AI, stärker leveranssäkerheten och frigör tid för egna medarbetare att fokusera ännu mer på analys, affärsutveckling och värdeskapande.

Energianvändningen fortsätter minska: 63 kWh/kvm

Heba fortsätter arbetet med att sänka energianvändningen. Det rekordlåga utfallet uppgick vid utgången av andra kvartalet 2026 till 63 (71) kWh/kvm. Målet är 40 kWh/kvm år 2030.

Heba har minskat koldioxidutsläppen med 91 procent inom förvaltningen sedan 2018

Hade avtalet med Stockholm Exergi kunnat nyttjas med tillgång till koldioxidborttagning (kommer 2029) hade vi redan nu haft en klimatneutral förvaltning och samtidigt uppfyllt kriterierna för SBTi, Science Based Target initiative.

Markanvisning för 100 hyreslägenheter i Bergshamra i Solna

Heba har tillsammans med Settler fått en markanvisning för cirka 100 hyreslägenheter i Bergshamra. Genomförande planeras 2026–2029.

Bygget av 48 hyreslägenheter i Skridskon i Västertorp pågår

Under kvartalet har nyproduktionen av 48 hyreslägenheter i Kv Skridskon i Västertorp fortsatt med montering av stommar och fasader. Inflyttning planeras till 2027.

Uthyrningen av bostäderna i Smedjan Källberga pågår

Bygget av 128 hyreslägenheter i Smedjan i Källberga, Nynäshamn pågår. Under andra kvartalet fortsatte uthyrningen av de 13 hyresradhusen samt lägenheter, med inflyttning till hösten 2026. Under april startade uthyrningen av lägenheterna i etapp två.

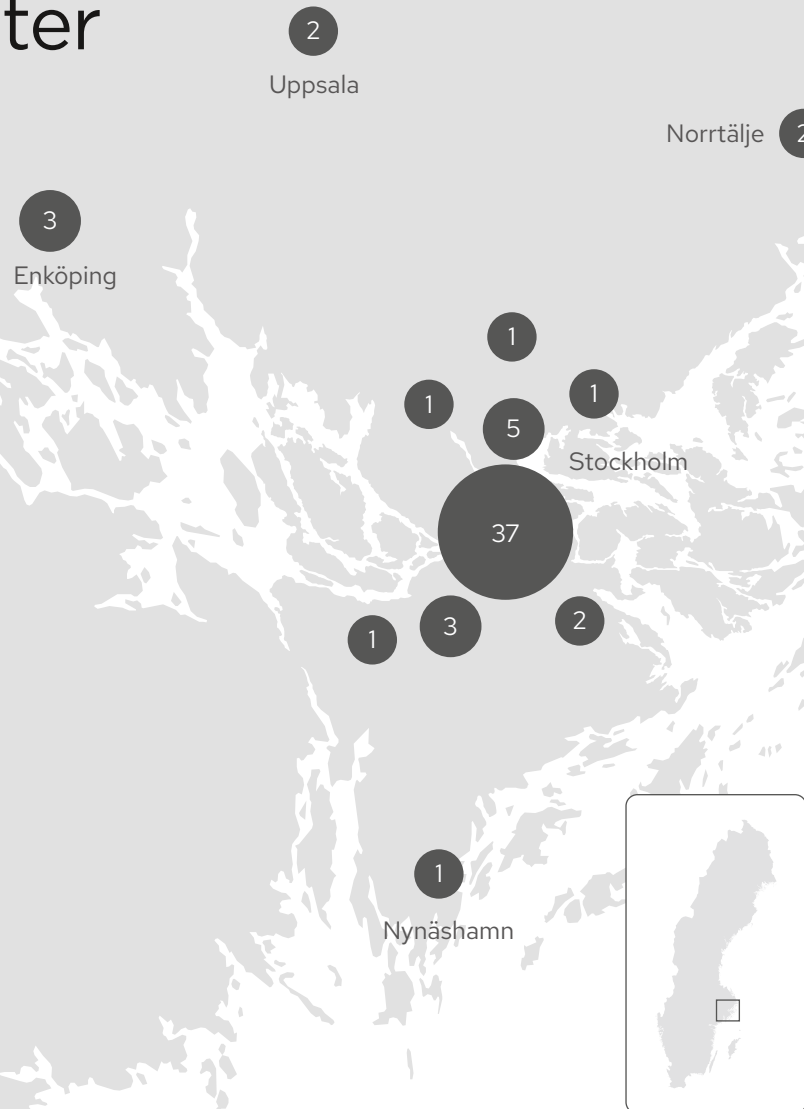
Moderna fastigheter i attraktiva lägen i Stockholm och Mälardalen

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 varav renovering av 20 lägenheter kommer utföras under 2026.

Läs mer, extern länk



Fastighetsinnehav och marknad

Vid utgång av delårsperioden Q2 2026 omfattar koncernens fastighetsinnehav (Q2 2025 inom parentes)

Fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen	59 (58)
Bostadsfastigheter	43 (43)
Samhällsfastigheter	14 (14)
Projektfastigheter	2 (1)
Uthyrningsbar area	269 100 (263 300)
Hyreslägenheter	3 263 (3 110)
Lägenheter inom vård och omsorg	825 (825)
Lokaler	119 (117)

Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,27 procent för bostäder och 0,73 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

Varför investera i Heba

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

Smart förvaltning
är vårt arbetssätt för att integrera digitalisering, data och AI i hela förvaltningsprocessen.

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 74 procent (juni 2026) 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 63 kWh/kvm (juni 2026). 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 kommer fortsätta växa genom renoveringar, strategiska förvärv av samhällsfastigheter och nyproduktion av bostäder. Våra vård- och omsorgsboenden ger Heba en stark ställning 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.

Effektivitet genom digitalisering och AI

Heba bygger en digital infrastruktur där husen inte bara förvaltas utan också övervakas, analyseras och lär sig själva. Digitaliseringen resulterar i en modern och effektiv förvaltning.

Heba det långsiktiga valet

Finansiella mål 2026–2030

	Mål	Utfall juni 2026
Förvaltningsresultat – genomsnittlig förbättring per år	minst 5%	+6,7%
Belåningsgrad – i genomsnitt ej över 45% – aldrig över 50%	45%	47,6%
Överskottsgrad	>70%	74,0%
Fastigheternas marknadsvärde	>20 mdkr	14,8 mdkr
Samhällsfastigheter – andel av driftnetto	minst 20%	29%
Utdelning – andel av förvaltningsresultat justerat för skatt	minst 50%	52%

Övergripande hållbarhetsmål

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
Social hållbarhet
Organisation

	Mål	Utfall juni 2026
Klimatneutral fastighetsförvaltning	senast 2030	Pågående
Hela verksamheten klimatneutral	senast 2045	Pågående
Minskad energianvändning – senast 2030	40 kWh/kvm	63 kWh/kvm
Alla fastigheter ska miljöcertifieras – HållFast driftcertifiering	under 2025	Genomfört
Hebas aktie ska vara grön	från 2030	Genomfört
Hebas finansiering ska vara helt grön	från 2030	69%
Alla hyresgäster ska ha hållbara hyreskontrakt	senast 2030	61%

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2026

Omsättning och resultat

Andra kvartalet

Hysesintäkterna ökade till 159,2 (152,2) mkr, främst till följd av genomförda förvärv och hyreshöjningar under 2026. Fastighetskostnaderna uppgick till 37,2 (36,2) mkr. Driftsöverskottet förbättrades med 5 procent jämfört med föregående år och samma period, 122,0 (116,1). Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 65,0 (59,9) mkr, en ökning som främst beror på ökade hyresintäkter. Finansnettot för kvartalet landade på -45,9 (-41,1) mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 99,9 (69,7) och orealiserad värdeförändring räntederivat uppgick till -41,1 (-54,8) mkr. Resultat före skatt uppgick till 123,8 (79,5) mkr eller 0,80 (0,49) kr/aktie och efter skatt till 85,6 (62,1) mkr eller 0,55 (0,38) kr/aktie.

Första halvåret

Hysesintäkterna ökade till 316,1 (303,1) mkr, främst till följd av genomförda förvärv och hyreshöjningar under 2026. Fastighetskostnaderna uppgick till 82,3 (78,8) mkr. Driftsöverskottet förbättrades med 4 procent jämfört med föregående år och samma period, 233,8 (224,3). Förvaltningsresultatet för första halvåret uppgick till 122,6 (114,8) mkr, en ökning som främst beror på ökade hyresintäkter och förbättrat resultat från andelar i gemensamt styrda företag. Finansnettot för kvartalet landade på -90,2 (-82,9) mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 150,0 (87,8) och orealiserad värdeförändring räntederivat uppgick till -7,1 (-49,0) mkr. Resultat före skatt uppgick till 265,5 (154,0) mkr eller 1,71 (0,94) kr/aktie och efter skatt till 194,1 (115,6) mkr eller 1,25 (0,71) kr/aktie.



Investeringar och försäljningar

Hyresbostäder Vårberg Stockholm

Heba tecknade under december 2025 avtal med VBT Utvecklings AB, ett bolag inom samarbetet mellan Heba och Åke Sundvall Byggnads AB, avseende förvärv av hyreslägenheter i Vårberg, Stockholm. Fastigheten färdigställdes under 2025 och består av 171 lägenheter. Tillträde skedde i januari 2026 i samband med att Heba förvärvade aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarar 420 mkr.

Vård- och omsorgsboende Norrtälje

Heba tecknade under april 2025 avtal med Credentia Exploatering 7 AB, ett bolag inom Credentia-koncernen, avseende förvärv av ett vård- och omsorgsboende i Norrtälje. Boendet består av 60 lägenheter. Tillträde planeras ske under hösten 2026 i samband med att Heba förvärvar aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarar 230 mkr och produktionsstart skedde under andra kvartalet 2025.

Hyresbostäder 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 skedde under november 2022. Under andra kvartalet 2024 kom parterna överens om att Heba övertar projektet och utför det i egen regi. Fastigheterna består av 128 hyresrätter varav 13 belägna i radhus. Under 2024 tecknades ett entreprenadavtal och projektet produktionsstartade med färdigställande under 2026 och 2027. Nedlagda kostnader uppgår till 389,4 mkr varav 106,6 mkr under första halvåret 2026. Investeringen beräknas uppgå till cirka 450 mkr vilket är en ökning, detta sett till att projektet ökat i uthyrningsbar yta samt högre kostnadsläge sedan 2021.

Hyresbostäder Hägersten Stockholm

Heba produktionsstartat under slutet av 2025 ett projekt i Hägersten innehållandes 48 hyresrätter. Beräknat färdigställande under 2027. Nedlagda kostnader uppgår till 47,9 mkr

varav 30,7 mkr under första halvåret 2026. Investeringen beräknas uppgå till cirka 160 mkr.

Övriga projekt

Inom Hebas egna projektportfölj finns fler projekt presenterade i tabellen nedan. Dessa projekt befinner sig i olika skeden varför färdigställandeår och bedömd investering samt driftnetto kan komma att uppdateras.

Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 4,3 (4,8) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 65,7 (46,0) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första halvåret uppgår till 627,3 (141,0) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 5,4 (4,0) mkr.

Försäljningar

Inga försäljningar under första halvåret 2026.

Investeringar

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetstyp	Tillträde	Produktionsstart	Färdigställandeår	Upparbetad investering (mkr)	Bedömd investering (mkr)	Bedömt driftnetto (mkr)
Viggholmen 1	Vårberg	171	Hyresbostäder	Förvärv jan 2026			420	420	23,1
Sparven 3-5	Norrtälje	60	Vård- och omsorgsboende	Hösten 2026	2025	2026	0	230	11,2
Källberga (Sittesta 2:48, 2:49 och 2:53)	Nynäshamn	128	Hyresbostäder	Nov 2022	2024	2026 & 2027	389	450	17,1
Skridskon	Hägersten	48	Hyresbostäder		2025	2027	48	160	7,6
Spöksonaten	Axelsberg	49	Hyresbostäder		2026	2028	0	170	8,1
Villa Primus	Lilla Essingen	166	Vård- och omsorgsboende		2025	2028	0	830	37,3
Stora Sköndal	Sköndal	150	Hyresbostäder		2027	2029	0	550	25,5
Tärnö	Farsta	139	Hyresbostäder		2028	2029	0	430	19,0
Total		911					857	3 240	148,9

Samarbeten

Vårbergstoppen

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB har genom ett samarbetsavtal drivit ett hyresrättsprojekt i Vårbergstoppen. Hyresrättsprojektet om 300 lägenheter var fördelade i två fastigheter. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet ägde parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen uppgick totalt till cirka 800 mkr och färdigställdes under 2024 respektive 2025. Under februari 2024 tecknades avtal med Svenska Bostäder om försäljning av den första fastigheten. Affären genomfördes som en bolagsaffär där Svenska Bostäder tillträdde aktierna, och därmed indirekt fastigheten, under september 2024. Avseende den andra fastigheten tecknades under december 2025 avtal med bolag inom Heba-koncernen om försäljning. Även denna affär genomfördes som en bolagsaffär där Heba tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheten. Frånträde har skett i slutet av januari 2026.

Samarbeten

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetstyp	Förvärv	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr ¹⁾
Stora Sköndal	Sköndal	260 340	Hyresrätter Bostadsrätter	Nov 2020			2 000
Skärgårdsskogen	Skarpnäck	100	Bostadsrätter	Sep 2021			250
Stockholm Primus 2	Lilla Essingen	166	Vård- och omsorgsboende	Dec 2025	Kv 3 2025	2028	830
Total		866					3 080

¹⁾ Varav Hebas andel motsvarar 50 procent.

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 har i slutet av mars 2026 fått en godkänd detaljplan. 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.

Villa Primus Lilla Essingen

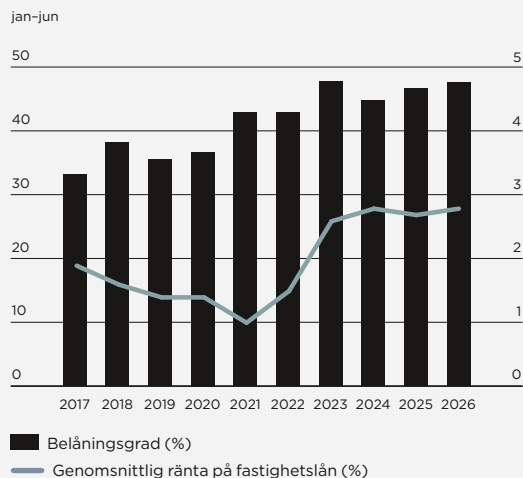
Heba och Peab har under juni 2025 tecknat avtal om att uppföra ett vård- och omsorgsboende på Lilla Essingen, Stockholm, om 166 lägenheter. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet och Heba tillträdde under december 2025 sin andel av bolaget. Projektet produktionsstartade under tredje kvartalet 2025 och investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 830 mkr.



Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 juni 2026 ett marknadsvärde om 14 780,5 mkr jämfört med 14 003,2 mkr vid föregående årsskifte. En tredjedel av koncernens samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats och där med 50 procent vardera av Newsec Advisory Sweden AB samt Novier Real Estate AB. Resterande fastigheter, inklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga 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

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)



hyres- och marknadssituation. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	14 003,2	13 589,2	13 589,2
Förvärv och nybyggnation	564,0	95,6	207,4
Investeringar i befintliga fastigheter	63,3	45,4	69,6
Försäljningar	-	-	-53,0
Värdeförändring	150,0	87,8	190,0
Bokfört värde vid periodens slut	14 780,5	13 818,0	14 003,2

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 projektfastigheter i tidiga skeden. 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 marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskrav på externvärderade samhällsfastigheter motsvarar 4,4 (4,4) procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,5 (3,4) procent i snitt. Avkastningskrav totalt sett på externvärderade fastigheter motsvarar 3,7 (3,6) procent i snitt. Värdeförändringen totalt under januari-juni uppgick till 1,1 (0,6) procent. Värdeutvecklingen bedöms, under det senaste

kvartalet, vara oförändrad eller ha ökat något för äldreboenden med högre efterfrågan och direktavkastningskrav som presats ned. För bostadsfastigheter bedöms värdeutvecklingen ha varit oförändrad under det senaste kvartalet, främst till följd av oförändrade avkastningskrav.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 47,1 (51,8) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 452,4 (6 325,3) mkr motsvarande en soliditet om 42,2 (43,9) procent. Belåningsgraden uppgår till 47,6 (46,6) procent och nettobelåningsgraden till 47,3 (46,2) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 113,4 (94,7) mkr. Räntebärande skulder ökade till 7 039,2 (6 439,3) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140 (140) mkr och 2 183,2 (1 880,7) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 1 200 (873) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,82 (2,72) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 040,0 (1 890,0) mkr, varav 140 (140) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 4 031,3 (4 011,1) mkr.

Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 juni 2026 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2026-06-30

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
< 1 år	2 683,2	4,11	38
1-2 år	700,0	1,85	10
2-3 år	1 350,0	1,99	19
3-4 år	1 030,0	1,95	15
4-5 år	350,0	2,19	5
5-6 år	926,0	2,20	13
6-7 år	-	-	-
7-8 år	-	-	-
8-9 år	-	-	-
9-10 år	-	-	-
Summa	7 039,2	2,82	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 3 800,0 (3 500,0) mkr med förfall från 2026 till 2031.

Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 juni uppgick derivatens verkliga värde till 22,2 (5,9) 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 31,1 mkr.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 30 juni 2026 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2026-06-30

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	1 200,0
< 1 år	630,0	490,0
1-2 år	2 016,6	1 416,6
2-3 år	2 107,9	807,9
3-4 år	1 865,0	1 865,0
4-5 år	400,0	400,0
5-6 år	676,0	676,0
6-7 år	183,8	183,8
7-8 år	-	-
8-9 år	-	-
9-10 år	-	-
Summa	11 879,2	7 039,2

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 3,0 (3,2) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,2 (2,6) år.

Rating

Under första kvartalet 2026 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".

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 30 juni 2026 uppgår leasingskulden för tomträtter till 152,7 (143,9) 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 tomträttsavgäld och ingår i driftnettot.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkter

Av Hebas totala hyresintäkter kommer cirka 74 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 tretton 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 2,4 mdkr. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,8 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 62 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 1 690 mkr består av 1 200 mkr certifikat samt 490 mkr banklån. Bolaget avser refinansiera hela skulden. 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

IFRS 18, som ersätter IAS 1, träder i kraft den 1 januari 2027 och ställer bland annat nya krav på presentation av resultaträkningen. Vid samma tidpunkt införs ändringar i IAS 7 vilka innebär att flera av de valmöjligheter som idag finns i presentationen av kassaflödet försvinner. Heba har under 2025 påbörjat implementeringen av IFRS 18 för att säkerställa en fullständig anpassning till de nya redovisningsprinciperna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Hebas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Transaktioner med närstående

Tjänster mellan koncernföretag och närstående debiteras enligt marknadsprissättning på affärsmässiga villkor. Heba-koncernen har under året köpt juridiska tjänster från Foyen Advokatfirma, i vilken styrelsens ledamot Jan Berg är delägare, till ett belopp om 0,4 mkr inkl moms.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 123,5 (122,7) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde -28,0 (-9,7) mkr.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga händelser efter delårsperiodens utgång att rapportera.

Information

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Heba Fastighets AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande per dagens datum. Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 9 juli 2026

Heba Fastighets AB (publ)

Johan Vogel
Styrelseordförande

Gustaf Segerborg
Styrelseledamot

Birgitta Leijon
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Jan Berg
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör





Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras Hebas aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 2026 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer. Viktigt att notera att presentationen inte är en prognos för de kommande tolv månaderna utan snarare en ögonblicksbild. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans-, kostnads- 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 frånträts och detta på helårsbasis. Avdrag görs ej för fastigheter där avtal träffats om försäljning men som ännu ej frånträts.

Antaganden för aktuell intjäningsförmåga

Hyresvärdet består av fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter och inklusive hyreshöjningar och indexreglering för 2026. Bostadshyran för 2026 är klar för samtliga fastigheter. Vakans antas enligt aktuell vakansgrad och rabatter enligt kontrakt. Övriga intäkter samt drift- och underhållskostnader antas enligt budgeterade kostnader för ett

normalår. Fastighetsskatten beräknas utifrån aktuella taxeringsvärden.

Central administration och Resultat från andelar i gemensamt 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 genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument och tillkommande förvärv under 2026. Aktiverad ränta i projekt beaktas ej i intjäningsförmågan. Tomträttsavgäld beräknas utifrån aktuella tomträttsavtal och ingår i finansnettot.

mkr	30 juni 2026
Hyresvärde	655
Vakans, rabatter och övriga intäkter	-2
Hyresintäkter	653
Driftkostnader	-159
Underhållskostnader	-4
Fastighetsskatt	-5
Driftsöverskott	485
Central administration	-42
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag löpande ¹⁾	-4
Finansnetto	-191
Förvaltningsresultat	248

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

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 2025 har under april månad 2026 en utdelning om 0,55 kr per aktie skett. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,8 procent baserat på börskursen den 31 december 2025.

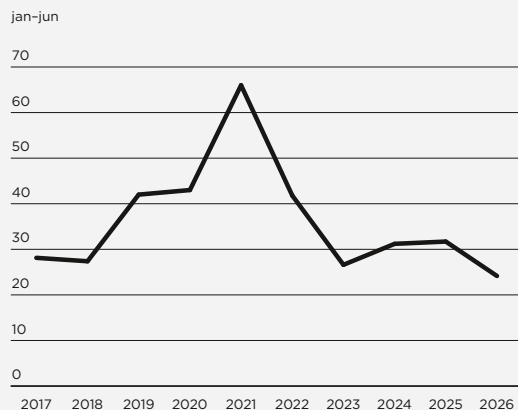
Återköp av egna aktier

Årsstämman 2025 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva maximalt 10 % av bolagets aktier. Heba fastighets AB har under 2025 återköpt egna aktier av serie B och bolagets totala innehav uppgick per den 30 juni till 9 907 200 aktier motsvarande 6,00 procent av antalet registrerade aktier.

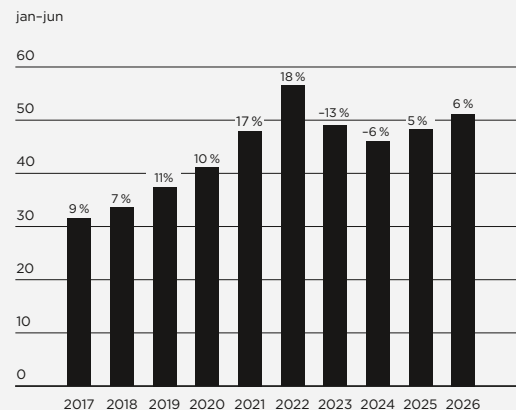
Ägarstruktur, per 2026-06-30

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
IC Industricentralen Holding AB		16 499 990	9,99	5,41
Ericsson, Charlotte	1 998 320	8 767 049	6,52	9,42
Vogel, Johan	1 866 240	8 358 130	6,19	8,85
Vogel, Anna	1 886 240	8 180 992	6,08	8,80
Heba Fastighets AB		9 907 200	6,00	3,25
Holmbergh, Christina	1 848 320	7 819 608	5,86	8,62
Eriksson, Anders	1 828 320	6 626 988	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
Sundström, Maria	635 680	2 887 000	2,13	3,03
Totalt, största aktieägarna	12 108 760	81 396 893	56,63	66,34
Andra aktieägare	3 455 962	68 158 385	43,37	33,66
Totalt	15 564 722	149 555 278	100,00	100,00

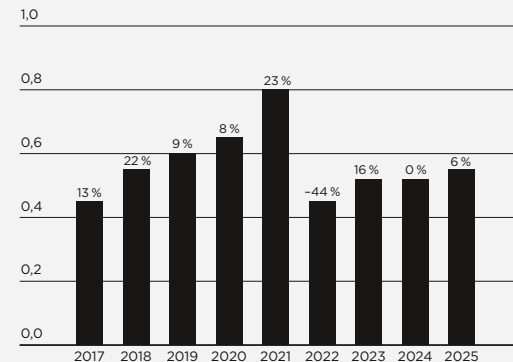
Värdeutveckling aktiekurs 2017–2026 (kr)



Substansvärde (NAV) per aktie (kr)



Aktieutdelning (kr/aktie)



Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Hyresintäkter	159,2	152,2	316,1	303,1	618,5	605,4
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-34,9	-34,1	-78,3	-74,8	-161,1	-157,6
Underhållskostnader	-1,0	-0,7	-1,5	-1,3	-3,3	-3,1
Fastighetsskatt	-1,3	-1,4	-2,5	-2,7	-5,0	-5,3
Driftsöverskott	122,0	116,1	233,8	224,3	449,0	439,4
Central administration	-11,7	-12,0	-22,4	-22,1	-42,6	-42,2
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	0,6	1,7	1,4	-4,1	-9,9	-15,4
Finansiella intäkter	3,3	4,4	5,8	8,2	11,7	14,1
Räntekostnader	-48,1	-44,4	-93,8	-89,0	-183,6	-178,8
Räntekostnader leasing	-1,1	-1,1	-2,3	-2,2	-4,4	-4,3
Resultat inkl värdeförändringar i gemensamt styrda företag	65,0	64,6	122,6	115,3	220,1	212,8
<i>varav Förvaltningsresultat¹⁾</i>	65,0	59,9	122,6	114,8	229,3	221,6
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-0,2	-0,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	99,9	69,7	150,0	87,8	252,2	190,0
Värdeförändring räntederivat	-41,1	-54,8	-7,1	-49,0	16,3	-25,7
Resultat före skatt	123,8	79,5	265,5	154,0	488,3	376,9
Aktuell skatt	-10,6	-	-15,9	-	-17,3	-1,4
Uppskjuten skatt	-27,7	-17,4	-55,4	-38,4	-104,0	-87,0
Periodens resultat	85,6	62,1	194,1	115,6	367,0	288,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	85,6	62,1	194,1	115,6	367,0	288,5
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ²⁾	0,55	0,38	1,25	0,71	2,35	1,80

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.

³⁾ Avrundade siffror i de finansiella rapporterna kan medföra att totalbeloppen inte summerar.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	9,2	9,2	8,4
Förvaltningsfastigheter	14 780,5	13 818,0	14 003,2
Nyttjanderättstillgångar	152,7	143,9	152,7
Materiella anläggningstillgångar	15,0	11,7	13,7
Andelar i gemensamt styrda företag	66,2	3,2	101,0
Finansiella anläggningstillgångar	153,4	295,2	175,6
Andra lågfristiga värdepappersinnehav	0,1	0,1	0,1
Räntederivat	22,2	5,9	29,3
Omsättningstillgångar	43,0	76,5	40,8
Likvida medel	47,1	51,8	17,2
Summa tillgångar	15 289,3	14 415,6	14 541,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 452,4	6 325,3	6 343,7
Långfristiga räntebärande skulder	5 349,2	4 466,3	4 984,3
Uppskjuten skatteskuld	1 511,3	1 406,0	1 454,5
Leasingskuld	152,7	143,9	152,7
Skatteskulder	15,2	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	1 690,0	1 973,0	1 490,0
Övriga kortfristiga skulder	118,5	101,2	116,7
Summa skulder	8 836,9	8 090,3	8 198,2
Summa eget kapital och skulder	15 289,3	14 415,6	14 541,9

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2025-01-01	34,4	6,9	6 409,3	6 450,5
Periodens totalresultat			115,6	115,6
Transaktion med ägare				
Återköp aktier			-155,0	-155,0
Utdelning			-85,9	-85,9
Utgående balans 2025-06-30	34,4	6,9	6 284,1	6 325,3
Ingående balans 2025-07-01	34,4	6,9	6 284,1	6 325,3
Periodens totalresultat			172,9	172,9
Transaktion med ägare				
Återköp aktier			-154,5	-154,5
Återutgivning av aktier			0,1	0,1
Utgående balans 2025-12-31	34,4	6,9	6 302,5	6 343,7
Ingående balans 2026-01-01	34,4	6,9	6 302,5	6 343,7
Periodens totalresultat			194,1	194,1
Transaktion med ägare				
Utdelning			-85,4	-85,4
Utgående balans 2026-06-30	34,4	6,9	6 411,2	6 452,4

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	123,8	79,5	265,5	154,0	376,9
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Avgår resultatandel i gemensamt styrda företag	-0,6	-1,7	-1,4	4,1	15,4
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1,4	1,1	2,7	2,1	4,7
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	-99,9	-69,7	-150,0	-87,8	-190,0
Värdoförändringar derivatinstrument	41,1	54,8	7,1	49,0	25,7
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-7,8	-5,9	-13,0	-10,7	-19,1
Betalad skatt	-0,3	-	-0,3	-2,1	-2,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	57,7	58,1	110,5	108,7	211,4
Förändring av rörelsekapital	-6,7	-5,7	2,9	-13,9	5,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51,0	52,3	113,4	94,7	216,5
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-94,3	-86,8	-622,0	-140,7	-295,9
Investering i finansiella tillgångar	-	-	-	-0,2	-0,2
Övriga investeringar	-1,6	-1,1	-5,4	-4,0	-8,0
Investeringar i intresseföretag	-12,9	0,1	-20,7	0,1	-43,9
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	-	58,0	-	-
Förändring långfristiga fordringar	-	-40,5	25,8	-57,9	25,0
Försäljning förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	83,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	1,1	0,6	1,2	1,7	2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-107,8	-127,7	-563,2	-200,9	-237,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	200,0	1100,0	937,0	1700,0	2 698,0
Amortering av lån	-51,0	-751,0	-372,0	-1337,7	-2 300,7
Återköp aktier	-	-155,0	-	-155,0	-309,6
Utbetald utdelning	-85,4	-85,9	-85,4	-85,9	-85,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	63,6	108,2	479,6	121,5	1,8
Periodens kassaflöde	6,8	32,7	29,9	15,3	-19,2
Likvida medel vid periodens början	40,3	19,1	17,2	36,5	36,5
Likvida medel vid periodens slut	47,1	51,8	47,1	51,8	17,2

Segmentsrapportering, koncernen

Januari-juni 2026 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	30,0	81,1	25,0	105,4	64,7	9,9	316,1
Fastighetskostnader	-9,1	-21,6	-6,6	-24,2	-18,5	-2,2	-82,3
Driftsöverskott	21,0	59,4	18,4	81,1	46,2	7,7	233,8
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1917,1	3 877,0	982,2	4 555,3	2 681,1	767,9	14 780,5

Januari-juni 2025 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	31,5	79,8	24,5	103,7	53,8	9,9	303,1
Fastighetskostnader	-8,7	-23,4	-5,9	-24,5	-14,3	-2,1	-78,8
Driftsöverskott	22,8	56,4	18,6	79,2	39,5	7,8	224,3
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1788,7	3 696,6	1 020,0	4 485,1	2 280,2	547,5	13 818,0

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 233,8, (224,3) mkr och resultat före skatt 265,5 (154,0) mkr består av central administration -22,4 (-22,1) mkr, räntekostnad leasing -2,3 (-2,2) mkr, finansnetto -88,0 (-80,7) mkr, resultat från andelar intresseföretag 1,4 (-4,1) och värdeförändring 142,9 (38,7) 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 enligt nedan:

Januari-juni 2026 mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	235,0	81,2	316,1
Fastighetskostnader	-68,0	-14,3	-82,3
Driftsöverskott	167,0	66,8	233,8
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	11 529,4	3 251,1	14 780,5

Januari-juni 2025 mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	222,5	80,6	303,1
Fastighetskostnader	-64,6	-14,3	-78,8
Driftsöverskott	158,0	66,3	224,3
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	10 633,6	3 184,4	13 818,0

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Hyresintäkter	123,5	122,7	246,1
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-44,4	-45,0	-97,1
Underhållskostnader	-2,6	-1,6	-3,8
Fastighetskatt	-1,5	-1,8	-3,3
Tomträttsavgälder	-1,7	-1,5	-3,1
Driftsöverskott	73,3	72,8	138,8
Avskrivningar på fastigheter	-13,4	-13,0	-26,1
Bruttoresultat	59,9	59,7	112,7
Central administration	-22,1	-21,9	-42,0
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-16,5
Resultat från andelar i koncernföretag	-53,4	-	221,5
Finansiella intäkter	62,0	55,1	111,4
Räntekostnader	-67,4	-53,5	-116,7
Värdeförändring derivatinstrument	-7,1	-49,0	-25,7
Resultat efter finansiella poster	-28,0	-9,7	244,6
Bokslutsdispositioner	-	-	-48,9
Uppskjuten skatt	-12,5	18,9	5,0
Periodens resultat	-40,5	9,3	200,7

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2026 30 juni	2025 30 juni	2025 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	9,2	9,2	8,4
Materiella anläggningstillgångar	2 439,0	2 386,6	2 375,3
Finansiella anläggningstillgångar	4 549,2	4 155,2	4 265,5
Derivatinstrument	22,2	5,9	29,3
Kortfristiga fordringar	23,5	20,5	239,5
Likvida medel	46,2	51,3	16,7
Summa tillgångar	7 089,4	6 628,7	6 934,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 884,2	1 973,1	2 010,1
Obeskattade reserver	3,5	2,5	3,5
Avsättningar	212,4	198,8	212,7
Långfristiga skulder	3 653,2	2 638,0	3 264,0
Kortfristiga skulder	1 336,1	1 816,2	1 444,5
Summa skulder	5 205,2	4 655,6	4 924,7
Summa eget kapital och skulder	7 089,4	6 628,7	6 934,8

Nyckeltal, koncernen

	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec	2024 30 jun	2023 30 jun	2022 30 jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm ²¹⁾	269	263	263	257	294	280
Direktavkastning, % ¹⁾	3,2	3,3	3,2	3,0	2,8	2,2
Hysesintäkter per kvm, kr	2 355	2 302	2 300	2 150	1 966	1 737
Fastighetskostnader per kvm, k	613	599	631	611	594	529
Underhållskostnader per kvm, kr ²⁰⁾	11	10	12	9	13	12
Bokfört värde per kvm, kr	54 919	52 476	53 458	50 690	50 071	53 918
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr ²⁾	113,4	94,7	216,5	94,4	93,2	129,7
Investeringar, mkr	632,7	145,0	285,0	389,2	186,3	728,9
Överskottsgrad, % ^{3) 22)}	74,0	74,0	72,6	71,6	69,8	69,5
Förvaltningsmarginal, % ^{4) 22)}	38,8	37,9	36,6	40,8	56,2	50,0
Räntetäckningsgrad, ggr ^{5) 22)}	2,3	2,3	2,2	2,5	2,7	4,2
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{6) 22)}	2,82	2,72	2,67	2,81	2,58	1,48
Skuldsättningsgrad, ggr ^{7) 22)}	1,1	1,0	1,0	0,9	1,0	0,9
Belåningsgrad, % ^{8) 22)}	47,6	46,6	46,2	44,7	47,7	42,9
Nettobelåningsgrad, % ^{9) 22)}	47,3	46,2	46,1	44,5	47,3	41,8
Soliditet, % ^{10) 22)}	42,2	43,9	43,6	46,0	43,6	46,5
Avkastning eget kapital, % ^{11) 22)}	6,1	3,6	4,5	-0,7	-11,1	9,5
Avkastning totalt kapital, % ^{12) 22)}	4,8	3,4	3,9	1,0	-5,5	6,3
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ^{13) 22)}	1,25	0,71	1,80	-0,14	-2,35	2,20
Kassaflöde, kr ^{14) 22)}	0,73	0,58	1,35	0,57	0,56	0,79
Eget kapital, kr ^{15) 22)}	41,57	39,51	40,87	38,33	40,95	46,78
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr ^{16) 22)}	51,17	48,25	50,05	45,97	48,92	56,55
EPRA EPS, kr ^{17) 22)}	0,69	0,70	1,37	0,68	0,98	0,74
Börskurs, kr ¹⁸⁾	24,15	31,70	30,70	31,20	26,60	41,80
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{19) 22)}	95,23	86,30	90,22	79,39	88,44	94,13
Antal aktier vid periodens slut, tusental	155 213	160 111	155 213	165 104	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	155 213	163 812	160 468	165 104	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 återläggning av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 17) Förvaltningsresultat med avdrag för aktuell skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.
- 18) Börskurs vid periodens utgång
- 19) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång
- 20) År 2010 hade Heba 39 kr/kvm i underhållskostnader. Jämfört med aktuellt utfall har bolaget minskat sina underhållskostnader med dryga 70 %.
- 21) Uthyrningsbar area för innehavstiden i förhållande till den totala perioden.
- 22) Uträkning av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

Heba Fastighets AB

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

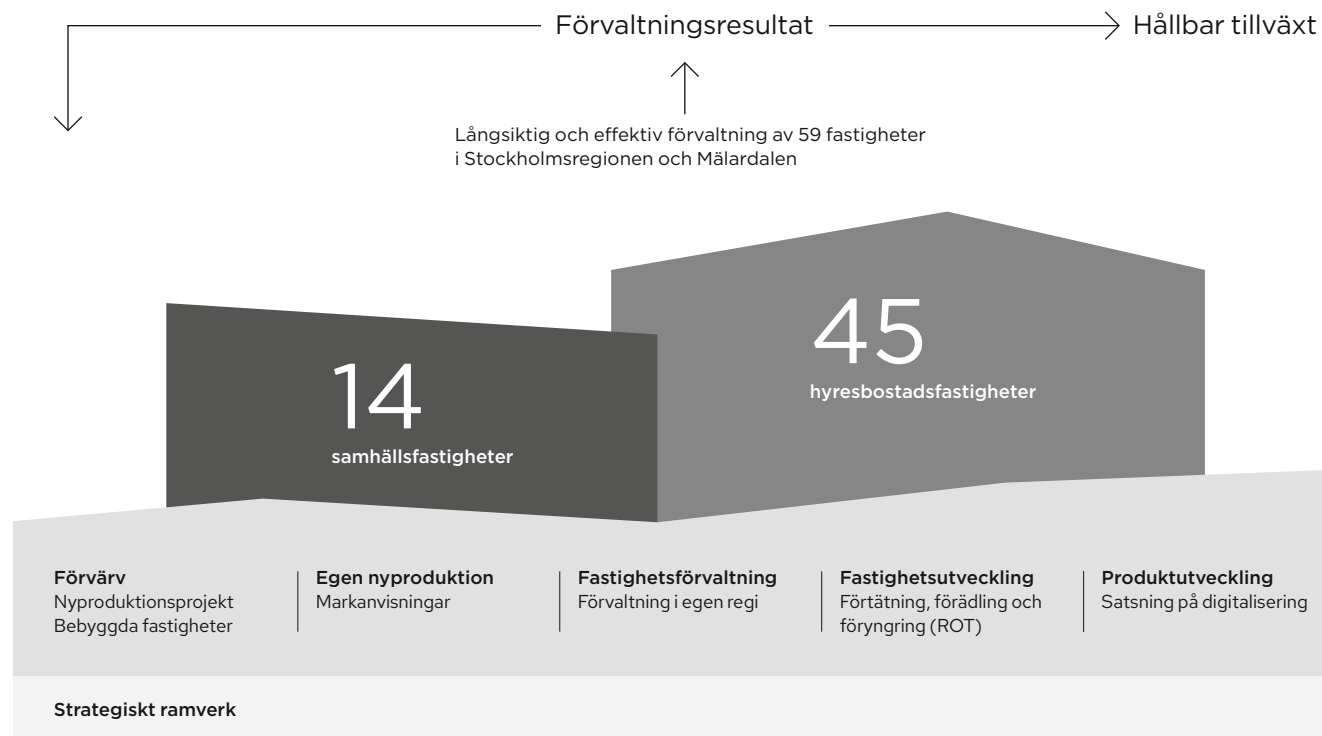
Vår vision

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





Sonfjället 1, Norra Djurgårdsstaden.

Våra bostadsfastigheter finns på följande platser i Stockholmsregionen och Mälardalen

Hyresfastigheter

Enköping

Huddinge

Lidingö

Norrtälje

Nynäshamn

Salem

Sollentuna

Stockholm

Täby

Uppsala

Vallentuna

Vårberg

Österåker

Nyproduktion

Axelsberg

Farsta

Hägersten

Nynäshamn

Skarpnäck

Skärholmen

Ungdomsbostäder

Hökarängen

Tullinge

[Läs mer, extern länk](#)

Bostadsfastigheter

Våra fastigheter hittar du i centrala lägen, med goda kommunikationer och max en timmes restid från Stockholm. Vi bygger nytt, vi bygger om och vi anpassar vårt helhets-erbjudande för att hela tiden vara en bra, närvarande och hållbar hyresvärd.

Unga har idag extra svårt att komma in på bostadsmarknaden. För att underlätta erbjuder Heba ungdomsbostäder för dig som är mellan 18 och 25 år.



Tärnö 1, Farsta.

Våra samhällsfastigheter

Tärnö 1, Farsta

Årstadalsskolan 5, Liljeholmen

Krusmyntan 1, Tyresö

Krusmyntan 2, Tyresö

Vinfatet 6, Sollentuna

Fuxen 2, Täby

Parken 6, Salem

Svänghjulet 4, Täby

Österåker Näs 7:7, Österåker

Vallentuna Åby 1:167, Vallentuna

Alen 3 Vårdboende, Norrtälje

Äppelträdgården 1, Täby

Gränby 10:6, Uppsala

Enköping Romberga, Enköping

[Läs mer, extern länk](#)

Samhällsfastigheter, inriktning vård- och omsorgsboenden

Heba investerar i nybyggda vård- och omsorgsboenden för att möta den ökade efterfrågan och för att erbjuda en tidsenlig boendestandard för äldreboenden. Vi äger 14 samhällsfastigheter där samtliga är byggda efter 2010 och ytterligare

två är i produktion. Samhällsfastigheterna är uthyrda på 15–20-åriga hyresavtal till etablerade privata aktörer och kommuner som exempelvis Attendo Care, Vardaga, Frösunda omsorg, Salems kommun och Stockholms stad.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2026

21 OKT 2026

Bokslutskommuniké 2026

3 FEB 2027

Årsredovisning 2026

MAR 2027

Delårsrapport januari–mars 2027

21 APR 2027

Årsstämma

22 APR 2027

Delårsrapport januari–juni 2026

9 JUL 2027

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 59 fastigheter, varav 14 samhällsfastigheter. Antal hyreslägenheter är 3 263 , 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