

Stabil aktör på het marknad – Heba växer under lönsamhet

Heba har under 2019 fortsatt att flytta fram sina positioner på fastighetsmarknaden i Stockholmsregionen. Vi levererar ett starkt resultat samtidigt som vi har växt inom samhällsfastigheter, ökat vår projektportfölj, etablerat oss i tre nya kommuner och accelererat våra aktiviteter inom hållbarhet.

Förvaltningsresultatet ökade med 6,2 procent och uppgick till 178,9 Mkr (168,4), trots att vi under året sålde sex ROT-fastigheter för 755 Mkr. Avyttringarna ökar våra möjligheter att satsa på nyproduktion, förbättrar intjäningsförmågan på sikt samt minskar risken i fastighetsbeståndet.

Hållbar och lönsam tillväxt i valda segment

Hebas övergripande strategiska inriktning är hållbar och lönsam tillväxt i Stockholmsregionen inom vår kärnverksamhet: hyresbostäder samt äldreboenden, förskolor, LSS-boenden och biståndsbedömda trygghetsboenden (samhällsfastigheter). Vi växer genom förvärv, markanvisningar och ombyggnationer – med hög ekonomisk verkningsgrad och med ambitionen att successivt förbättra direktavkastningen.

Att söka markanvisningar och långsiktiga partnerskap med etablerade aktörer i utvalda Stockholmskommuner är en viktig del i detta. Aktiviteten inom markanvisningar har varit hög under året och Heba har för närvarande uppemot 20 projekt, där detaljplanearbete pågår eller förväntas påbörjas, med en potential på nästan 2 000 lägenheter. Ett exempel är en detaljplan i Västertorp med 50 bostäder på egen mark.

Det är hög efterfrågan även på transaktionsmarknaden på hyresbostäder och samhällsfastigheter och de senaste åren har konkurrensen från utländska investerare om de attraktiva objekten också ökat. Heba har goda möjligheter att konkurrera, inte bara tack vare en stark finansiell ställning och låga kostnader, utan även för att vi samtidigt är mycket selektiva i urvalet.

Förvärv och nyproduktion ökar direktavkastning

Samtidigt som vi tar hand om och rustar upp vårt bestånd av fina äldre hyresfastigheter satsar vi på nyproduktion för att växa. Nyproduktionen har en bättre direktavkastning, högre hyror och lägre kostnader.

I februari 2020 tecknade vi ett samarbetsavtal med Sundvall Byggnads AB om att bygga 200 bostadsrätter tillsammans.



"Samtidigt som vi tar hand om och rustar upp vårt bestånd av fina äldre hyresfastigheter satsar vi på nyproduktion för att växa" säger vd Patrik Emanuelsson.

Heba har 502 lägenheter i pågående nyproduktion, varav 279 blir klara för inflyttning under 2020. I Sollentuna började vi under året bygga 52 hyreslägenheter med inflyttning 2020.

Vår samlade investeringsvolym för projekt i genomförandestadium är 1,5 Mdkr och dessa kommer att generera ett driftsöverskott om cirka 70 Mkr per år. Dessutom pågår detaljplanearbete i projekt/investeringsprogram i pipeline med uppskattad potentiell investering om totalt cirka 550 Mkr.

Efterfrågan på samhällsfastigheter ökar också, bland annat för att Sveriges befolkning blir allt äldre. Intjäningsförmågan är dessutom god inom detta segment. Heba har som mål att öka

VÅRA TILLVÄXTNYCKLAR

1

Markanvisningar
för egen
nyproduktion

2

Förvärv av
nyproduktionsprojekt och
bebyggda fastigheter

3

Fastighetsutveckling
genom förtätning,
förädling och förnygring

4

Samarbeten
med utvalda
partners

andelen samhällsfastigheter i beståndet – från 10 till 20 procent till 2024. Vi har tagit flera viktiga steg i denna riktning under året.

I Norrtälje tillträdde vi ett nybyggnadsprojekt avseende ett äldreboende med 84 lägenheter och 83 vanliga hyreslägenheter och i Österåker tog vi över ett äldreboende och en förskola under produktion. Vi har också etablerat oss i Salem genom förvärv av ett äldreboende.

Ombyggnadsprojekt ökar intjäningsförmågan

Våra ROT-projekt löper enligt plan och vi har under året färdigställt cirka 100 lägenheter. Projekten leder till långsiktiga driftnettoökningar och ökar vår intjäningsförmåga på sikt. Det är en god affär. Vi tar ett helhetsgrepp om fastigheterna, vilket är både bättre ur ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv och smidigare för våra hyresgäster. Under 2020 kommer ytterligare fyra projekt färdigställas.

Senaste ombyggnadsenkäten visar att 89,5 procent av hyresgästerna är nöjda med lägenheten och 80 procent tycker att de får valuta för hyran efter återflytt. 94 procent av våra hyresgäster kan rekommendera Heba som hyresvärd och förvaltare.

Ökat fokus på hållbarhet

Vi har finjusterat våra insatser inom hållbarhet genom att analysera FN:s globala mål och identifierat vilka vi har störst möjlighet att påverka och vilka som är mest relevanta. Hos oss finns inga stabsfunktioner med hållbarhetsspecialister, utan hållbarhetsengagemanget måste finnas hos varje medarbetare. Därför har också alla medarbetare deltagit i workshops och utbildningar om hållbarhet under året.

Miljö, vår roll i samhället och våra medarbetare är våra fokusområden – med klimatfrågan som högsta prioritet. Heba ska inte lämna ett negativt avtryck på miljön och vi klimatkompenserar därför tills det målet är uppnått.

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara framgångsrikt. Totalt under året har vi minskat den graddagskorrigerade energianvändningen med 7,3 procent. Vår strategi är att byta ut fjärrvärme mot bergvärme där det är lämpligt

och under året har en ny bergvärmeanläggning driftsatts och ytterligare åtta är under planering.

Nöjda kunder och medarbetare

I vår medarbetarundersökning för 2019 uppgav 100 procent av medarbetarna att de kan rekommendera Heba som arbetsgivare. Det är verkligen mycket glädjande och ger oss synnerligen goda förutsättningar till goda prestationer framgent.

Även kunderna är mycket nöjda med Heba och serviceindex för NKI för 2019 uppgick till imponerande 84,4.

Starkt utgångsläge för Heba

Sammanfattningsvis: Heba har ett väldigt bra utgångsläge. Marknadens efterfrågan är större än någonsin. Konkurrenten är visserligen behård, men vår starka ekonomi i kombination med en professionell organisation som både förvaltar och utvecklar fastigheter kostnadseffektivt, gör oss minst sagt konkurrenskraftiga. Fyra av sex personer i vår ledningsgrupp har tillträtt de senaste två åren och vi är samtliga dedikerade till Hebas strategi med långsiktighet och ekonomisk stabilitet i fokus.

Under februari drabbades världen av viruset Corona – covid 19. Världen upplever nu en situation som kommer att påverka oss under lång tid framåt. För Hebas verksamhet är grunden långsiktighet, hållbarhet och trygghet – värderingar som blir ännu viktigare i osäkra tider. Heba har stabila hyresgäster och låg belåning. Med anledning av ovanstående har vi gjort en genomlysning av de risker som finns beskrivna på sid 38 i årsredovisningen. Det gör att min bedömning i nuläget är, att virusangreppet inte i något väsentligt avseende kommer att påverka vår lönsamhet under 2020.

Vi är fast förankrade i vår grundfilosofi att bygga hus som vi själva vill förvalta och fortsätter vara nära, lyhörda, trygga och engagerade.

April 2020

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör