

# Innerstaden – i hjärtat av huvudstaden

Heba äger sex fullt uthyrda hyresfastigheter med totalt 284 lägenheter i Stockholms innerstad – fyra på Södermalm, en i Liljeholmen, en i Norra Djurgårdsstaden samt en samhällsfastighet i Årstadal, se sidan 23. Beståndet på Södermalm är byggt mellan 1934 och 1967 och övriga på 2010-talet.

I Norra Djurgårdsstaden finns Hebas första solcellsanläggning som kan producera 18 500 kWh per år. Här finns även andra lösningar som främjar en hållbar livsstil, så som sopsugar, avfallskvarnar och laddstolpar.

## Nyckeltal 2019

	2019
Antal fastigheter	6
Antal bostadslägenheter	284
Antalet nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	167
Antal lokaler	33
Antal garage och p-platser	47
Bostadsarea, kvm	21 967
Lokalarea, kvm	4 050
Totalarea, kvm	26 017
Årshyra, Mkr	45 960
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 767
Driftnetto, Mkr	31,8



Bokfört värde, Mkr

**1 438,4**

Direktavkastning, %

**2,2**

Uthyrningsbar yta, tkvm

**26 017**

Snitthyra bostäder, kr/kvm per år

**1 767**

Fastighetsbeståndets struktur (lägenheter)



- Nybyggt **51%**
- Ombyggt **8%**
- Renoveringsbehov **41%**

# Söderort – en förlängning av innerstaden

I söderort äger Heba 40 hyresfastigheter. De flesta fastigheter är uppförda mellan 1940 och 1970 och beståndet är fullt uthyrt. Utöver dessa finns även en samhällsfastighet i Farsta, se sidan 23. Inom de 40 fastigheterna ingår projektfastighet Sötmandeln 2.

Fastigheterna ligger nära tunnelbanan i eftertraktade närförorter så som Gubbängen, Enskede, Hökarängen, Hägersten, Midsommar-kransen, Västertorp, Johanneshov och Årsta.

Flera av områdena i Söderort blir alltmer en förlängning av Södermalms stadsnät. Stockholms stad ser stora möjligheter till stadsutveckling då det finns bra kommunikationer, goda förutsättningar för fler arbetsplatser och attraktiva miljöer för rekreation. Gullmarsplan och Telefonplan är viktiga noder i Söderort.

## Nyckeltal 2019

	2019
Antal fastigheter	40
Antal bostadslägenheter	1 466
Antalet nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	961
Antal lokaler	157
Antal garage och p-platser	544
Bostadsarea, kvm	89 879
Lokalarea, kvm	5 868
Totalarea, kvm	95 747
Årshyra, Mkr	139 871
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 461
Driftnetto, Mkr	89,8



Bisvärmen 4, 5, 6 och 7. De flesta av Hebas fastigheter i Söderort är uppförda mellan 1940 och 1970.

Bokfört värde, Mkr

# 3 877,4

Direktavkastning, %

# 2,3

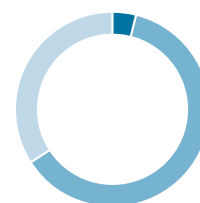
Uthyrningsbar yta, tkvm

# 95 747

Snitthyra bostäder, kr/kvm per år

# 1 461

Fastighetsbeståndets struktur (lägenheter)



- Nybyggt 4%
- Ombyggt 62%
- Renoveringsbehov 34%

# Västerort – stadsutveckling pågår

I Västerort äger Heba tre hyresfastigheter med totalt 254 bostäder. En fastighet ligger i Vällingby, en i Räcksta och en i Annedal. Huset i Vällingby är byggt på 1950-talet, medan fastigheten i Räcksta är byggd 2011. Fastigheten i Annedal är från 2013. Beståndet är fullt uthyrt. Stockholms stad driver ett flertal stadsutvecklingsprojekt i Västerort med syfte att förtäta och binda ihop staden bättre.

## Nyckeltal 2019

	2019
Antal fastigheter	3
Antal bostadslägenheter	254
Antalet nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	254
Antal lokaler	30
Antal garage och p-platser	122
Bostadsarea, kvm	17 255
Lokalarea, kvm	705
Totalarea, kvm	17 960
Årshyra, Mkr	32 498
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 809
Driftnetto, Mkr	25,3



Pennvässaren 2. Hebas bostäder i Vällingby är trevåningshus byggda på 1950-talet.

Bokfört värde, Mkr

# 761,0

Direktavkastning, %

# 3,3

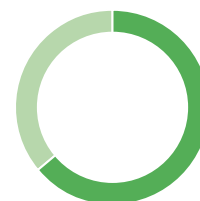
Uthyrningsbar yta, tkvm

# 17 960

Snitthyra bostäder, kr/kvm per år

# 1 809

Fastighetsbeståndets struktur (lägenheter)



- Nybyggt **64%**
- Ombyggt **36%**
- Renoveringsbehov **0%**

# Norrort – nära natur, service och kommunikationer

I Norrort äger Heba bland annat sex fullt uthyrda hyresfastigheter på Lidingö och i Täby samt projektfastighet Alen 3 i Norrtälje som är under uppförande. Utöver hyresfastigheterna finns även tre samhällsfastigheter, se sidan 23.

Fem fastigheter finns i Baggeby på Lidingö. Fyra av dessa är uppförda på 1950- och 1960-talen och en är från 2007. I Täby äger Heba en hyresfastighet byggd 2010 i Hägernäs Strand. I Silverdal i Sollentuna uppförs för närvarande 52 lägenheter med planerad inflyttning 2020. I Norrtälje Hamn uppförs för närvarande 83 hyreslägenheter och ett äldreboende med 84 lägenheter med inflyttning 2022.

Alla fastigheter i Norrort ligger i närheten av allmänna kommunikationer och lokala affärscentra. Både i Täby och Sollentuna pågår stadsutveckling i anslutning till Hebas fastigheter.

## Nyckeltal 2019

	2019
Antal fastigheter	7
Antal bostadslägenheter	360
Antalet nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	303
Antal lokaler	32
Antal garage och p-platser	127
Bostadsarea, kvm	26 054
Lokalarea, kvm	4 479
Totalarea, kvm	30 533
Årshyra, Mkr	42 600
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 451
Driftnetto, Mkr	28,0



Markan 6. Fastigheterna i norrort ligger nära grönområden och uppvuxna villakvarter. Byggnadsår 2010.

Bokfört värde, Mkr

# 1 308,6

Direktavkastning, %

# 2,1

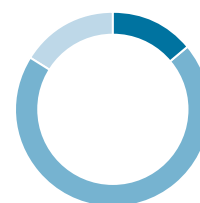
Uthyrningsbar yta, tkvm

# 30 533

Snitthyra bostäder, kr/kvm per år

# 1 451

Fastighetsbeståndets struktur (lägenheter)



- Nybyggt 14%
- Ombyggt 70%
- Renoveringsbehov 16%

# Södertörn – intill allmänna kommunikationer

Heba äger tre hyresbostadsfastigheter på Södertörn – en i Huddinge med byggnation från 1957 och 1972, en i Flemingsberg byggd 2017 och en i Tullinge, byggd 2018. Utöver detta finns en samhällsfastighet i Salem, se sidan 23. I beståndet finns 721 hyresbostäder, varav 155 ungdomsbostäder. Samtliga är uthyrda och ligger nära allmänna kommunikationer.

I Flemingsberg pågår ett stadsutvecklingsprojekt som bland annat omfattar att ett nytt affärs- och forskningscentrum etableras runt stationen – Stockholm South Business District. Huddinge kommun vill utveckla Flemingsberg till en levande och betydelsefull stadskärna med arbetsplatser, bostäder, handel, restauranger och kultur.

## Nyckeltal 2019

	2019
Antal fastigheter	3
Antal bostadslägenheter	721
Antalet nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	381
Antal lokaler	81
Antal garage och p-platser	318
Bostadsarea, kvm	40 721
Lokalarea, kvm	3 300
Totalarea, kvm	44 021
Årshyra, Mkr	70 669
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 563
Driftnetto, Mkr	46,9

Capella 2. De första ungdomslägenheterna på Soskensvägen 21–23, Tullinge. Gångbron föreställer ett skuggspel, ett exempel på konst som vi har i vår nyproduktion. Byggnadsår 2018.

## Bokfört värde, Mkr

# 1 625,0

## Direktavkastning, %

# 2,9

## Uthyrningsbar yta, tkvm

# 44 021

## Snitthyra bostäder, kr/kvm per år

# 1 563

## Fastighetsbeståndets struktur (lägenheter)



- Nybyggt **47%**
- Ombyggt **6%**
- Renoveringsbehov **47%**