

# 65 fastigheter i Storstockholm

I slutet av 2019 ägde Heba 65 fastigheter värderade till 10 135 Mkr, varav 86 procent var hyresbostadsfastigheter och 11 procent samhällsfastigheter. Projektfastigheter motsvarar 3 procent. Samtliga fastigheter är belägna i Storstockholm. Cirka två tredjedelar av de 3 085 bostadslägenheterna har modern standard, varav 24 procent är nyproduktion och 43 procent har byggts om 1997 eller senare.

Total uthyrningsbara area, kvm

## 236 558

Total uthyrningsbar area bostadslägenheter, kvm

## 195 876

Bostadslägenheternas andel av total uthyrningsbar area

## 83%

Antal lokaler som finns i fastighetsbeståndet

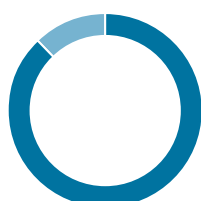
## 339



Förgyllda Bågaren.  
Selmedalsvägen 54–56, 62–64, 70–72.  
Byggnadsår 1968/1969.

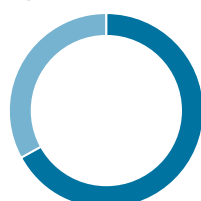
Välskötta och trygga bostäder och samhällsfastigheter med närhet till grönska och kollektivtrafik.

Fördelning årshyra



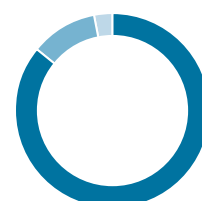
● Hyresbostadsfastigheter **88%**  
● Samhällsfastigheter **12%**

Fördelning standard i hyresbostadsfastighetsbeståndet



● Nyproduktion/moderniserat **67%**  
● Äldre standard **33%**

Fördelning fastighetsvärde



● Hyresbostadsfastigheter **86%**  
● Samhällsfastigheter **11%**  
● Projektfastigheter **3%**

### Innehavsstrategi i korthet

Vår innehavsstrategi är att äga fastigheter i eftertraktade och trygga områden med närhet till kollektivtrafik, helst spår-bunden. Vi prioriterar nyetablering i områden där vi redan finns eftersom det gör förvaltningen effektiv. Fastigheterna i Stockholms närförorter har dessutom potential till ökade hyresnivåer i takt med att staden växer ihop och förtätas.

### Hyresbostäder helrenoveras och bevaras

Hebas hyresbostadsfastigheter är till övervägande del byggda på 1940-, 1950- och 1960-talen. 22 procent är byggda på 2010-talet. Av de äldre hyresbostäderna är 43 procent uppgraderade till modern standard med högre hyresnivå som följd. Sedan tio år tillbaka genomför vi omfattande helrenoveringar som inkluderar både stambyte, modernisering, energieffektivisering och bevarande av befintliga kvaliteter. 1 312 lägenheter i 48 fastigheter har genomgått en sådan renovering sedan 2010.

### Moderna samhällsfastigheter

Våra samhällsfastigheter är belägna i Farsta, Årstadal, Norrtälje, Sollentuna, Täby, Salem och Österåker. De flesta är äldreboenden, ett är LSS-boende och ett är en förskola under uppförande.

Äldreboendena är moderna fastigheter. De flesta är uppförda 2014–2016 och har cirka 50–80 lägenheter. Äldreboendena i Österåker och Norrtälje är under uppförande och förvärvades 2019 med planerad inflyttning 2021 respektive 2022. Förvärvet i Österåker inkluderar även en förskola under uppförande. Av total årshyra utgör samhällsfastigheterna 12 procent. Fastigheterna är uthyrda med 15–20-åriga indexerade hyresavtal med snitthyra om drygt 2 000 kr per kvm.

### Ungdomsbostäder

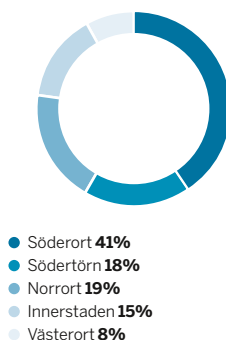
Heba äger 155 ungdomslägenheter avsedda för personer i åldern 18–25 år. De ligger i två nybyggda loftgångshus med gångavstånd till Tullinge pendeltågsstation. Ytterligare 84 ungdomsbostäder är under uppförande och kommer att stå klara under 2020. Dessa ligger i Hökarängen.

Unga står ofta långt från bostadsmarknaden och har begränsat kapital och kort kötid i bostadsköer. Med ungdomsbostäder får de en möjlighet till ett första eget boende.



Vi fokuserar på fastigheter i trygga områden nära kollektivtrafik. Helst i områden där vi redan finns.

Fastighetsbeståndets fördelning per geografiskt segment



## Årets köp och försäljningar

Vi etablerade oss med samhällsfastigheter i tre nya kommuner 2019.

Norrtälje, ett äldreboende med 84 lägenheter och en hyresbostadsfastighet med 83 lägenheter.



Näs i Österåker, ett äldreboende med 60 lägenheter och en förskola med fem avdelningar.



### Fastigheter i Norrtälje och Österåker

Två fastigheter under uppförande förvärvades – i Norrtälje respektive Österåker – för totalt cirka 700 Mkr. Förvärven är i linje med Hebas strategi att växa inom samhällsfastigheter och hyresbostäder i eftertraktade lägen i Stockholmsregionen. Båda fastigheterna ligger i attraktiva områden med goda kommunikationer och närhet till vatten och grönska.

Projektet i Norrtälje avser ett äldreboende med 84 lägenheter och en hyresbostadsfastighet med 83 hyreslägenheter

som ska stå klara 2022. Fastigheten ligger centralt vid hamnen och ökar Hebas uthyrningsbara yta med cirka 10 000 kvm. Norrtälje ligger cirka 6,5 mil norr om Stockholm och har drygt 60 000 invånare.

I Näs i Österåker förvärvades en fastighet och ett projekt som ska uppföra ett äldreboende med 60 lägenheter och en förskola med fem avdelningar. Affären ökar Hebas uthyrningsbara yta med cirka 5 000 kvm och inflyttning sker 2021. Området ligger vid Täljöviken strax utanför centralorten

Åkersberga och projektet är en del av ett stort utvecklingsprojekt som syftar till att skapa nya attraktiva stadsdelar i kommunen. Österåker ligger tre mil norr om Stockholm, har cirka 45 000 invånare och spårförbindelse med centrala Stockholm via Roslagsbanan.

Affären inkluderar totalentreprenadavtal och värdet uppgår till drygt 700 Mkr, varav cirka 500 Mkr avser projektet i Norrtälje.



### Förvärv av äldreboende i Salem

Heba förvärvade under året ett äldreboende från Salems kommun. Fastigheten Salem Parken 6 omfattar en byggnad från 2015 med 54 lägenheter och en total yta om cirka 3 700 kvm. Heba tillträdde fastigheten under året och kommunen har tecknat ett 20-årigt hyresavtal med

en årshyra om cirka 8 Mkr och årlig indexjustering. Fastigheten är Hebas första i Salem som ligger cirka 3 mil söder om Stockholm och har 17 000 invånare. Förvärvet är ett led i Hebas strategi att växa inom samhällsfastigheter i Stockholmsområdet.

# 6

### fastigheter sålda för totalt 755 Mkr

Sex fastigheter såldes under året till fem olika köpare för totalt 755 Mkr. Affärerna genomfördes som bolagsaffärer med tillträden under 2019. Försäljningarna gör att Heba kan satsa på att öka nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter samtidigt som bolagets intjäningsförmåga förbättras. De sålda fastigheterna är: Datumblocket 1 i Vällingby, Sticksågen 1 och Skrubbyveln 5 i Gubbängen samt Korsö 3, Idö 1 och Svärdsö 1 i Farsta.