

Årsredovisning

HEBA Täby Park AB

559107-8372

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Täby Park AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 14
- Underskrifter	14

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i HEBA Täby Park AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2025-05-16


Patrik Emanuelsson, Verkställande direktör

Årsredovisning

HEBA Täby Park AB

559107-8372

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Täby Park AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 14
- Underskrifter	14



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar Opalen 3 som är ett helägt dotterföretag till HEBA Hyreshus AB (org nr 559099-4207) som i sin tur är ett helägt dotterföretag till HEBA Fastighets AB (publ.) (Org nr 556057-3981) med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft några anställda under året. Fastighetsadministrationen och fastighetskötsel sköts av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB i Stockholm som fakturerar HEBA Täby Park AB kvartalsvis avseende administrativa tjänster.

Lån från koncernbolag löper med marknadsmässiga villkor, i övrigt föreligger inga andra transaktioner med närstående bolag eller fysiska personer. Inga arvoden har utgått till styrelsen.

Framtida utveckling

Ett fortsatt positivt resultat förväntas. Bolaget förutser också möjligheter att fortsätta att utveckla och förädla fastighetsbeståndet.

Investeringar och försäljningar

I värdehöjande fastighetsåtgärder har 5 924 (119) Kkr investerats under året. Inga förvärv eller försäljning av fastigheter eller några andra väsentliga händelser har skett under året.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBA Täby Park ABs totala intäkter kommer 89 % från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara.

HEBA Täby Park ABs enskilt största driftskostnadspost är kostnaden för fastighetskötsel och administration då hyresgästen betalar uppvärmningskostnaden.

Samtliga fastigheter i HEBA-koncernen värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. HEBA Täby Park AB är även exponerat avseende finansiella risker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 2.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Hyresintäkter	24 166 643	23 750 212	23 160 229	22 412 193	5 267 361
Rörelseresultat	12 681 109	12 549 914	12 549 558	12 105 039	2 208 051
Resultat efter finansiella poster	-492 593	4 166 792	6 968 554	7 989 932	2 080 948
Balansomslutning	365 259 885	373 180 100	367 505 599	374 878 497	380 860 225
Soliditet %	5	6	5	3,25	0,5

2025052319168

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	10 039 445	12 909 273	22 998 718
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Utdelning		-5 000 000		-5 000 000
Balanseras i ny räkning		12 909 273	-12 909 273	0
Årets resultat			1 694 545	1 694 545
Belopp vid årets utgång	50 000	17 948 718	1 694 545	19 693 263

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	17 948 718
Årets resultat	1 694 545
<i>Summa</i>	<i>19 643 263</i>

Förslag till disposition:

Utdelning	10 000 000
Balanseras i ny räkning	9 643 263
<i>Summa</i>	<i>19 643 263</i>

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att utdelningen är försvarbar (enligt ABL 17 kap 3 §) med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	4	24 166 643	23 750 212
Summa rörelseintäkter		24 166 643	23 750 212
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-68 538	-111 503
Driftkostnader		-5 317 922	-5 131 824
Fastighetsskatt		-120 370	-28 370
Driftnetto		18 659 813	18 478 515
Avskrivningar på fastigheter		-5 978 654	-5 928 235
Bruttoresultat		12 681 159	12 550 280
Centraladministration	5	-50	-366
Rörelseresultat		12 681 109	12 549 914
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	2 344	9 823
Räntekostnader	7	-13 176 046	-8 392 945
Summa finansiella poster		-13 173 702	-8 383 122
Resultat efter finansiella poster		-492 593	4 166 792
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		4 261 692	12 368 792
Summa bokslutsdispositioner		4 261 692	12 368 792
Resultat före skatt		3 769 099	16 535 584
Skatter			
Skatt på årets resultat	8	-2 074 554	-3 626 311
Årets resultat		1 694 545	12 909 273



BALANSRÄKNING

1

20250523 19169

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	360 500 966	360 555 646
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		360 500 966	360 555 646
Summa anläggningstillgångar		360 500 966	360 555 646
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	10	59 648	44 369
Fordringar hos koncernföretag	11	4 261 692	12 368 792
Övriga fordringar	12	197 744	206 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	235 161	4 574
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 754 245	12 624 454
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 674	–
<i>Summa kassa och bank</i>		4 674	–
Summa omsättningstillgångar		4 758 919	12 624 454
SUMMA TILLGÅNGAR		365 259 885	373 180 100



		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 948 718	10 039 445
Årets resultat		1 694 545	12 909 273
<i>Summa fritt eget kapital</i>		19 643 263	22 948 718
Summa eget kapital		19 693 263	22 998 718
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		9 706 613	7 632 059
Summa avsättningar		9 706 613	7 632 059
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	210 000 000	—
Skulder till koncernföretag	16	123 114 089	340 026 832
Summa långfristiga skulder		333 114 089	340 026 832
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		161 900	161 900
Leverantörsskulder		45 621	204 668
Övriga skulder		153 142	153 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 385 257	2 002 473
Summa kortfristiga skulder		2 745 920	2 522 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		365 259 885	373 180 100

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025052319170

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	18 659 814	18 478 515
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Centraladministration	-50	-366
Erhållen ränta	2 344	9 823
Erlagd ränta	-13 176 046	-8 392 945
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>5 486 062</i>	<i>10 095 027</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	7 870 209	-16 786 838
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	223 429	-82 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 579 700	-6 774 786
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 923 974	-119 210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 923 974	-119 210
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-5 000 000	-3 000 000
Erhållna koncernbidrag	4 261 692	12 368 792
Upptagna lån	210 000 000	-
Förändring långfristig skuld	-216 912 744	-2 474 796
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 651 052	6 893 996
Årets kassaflöde	4 674	-
Likvida medel vid årets slut	4 674	-



NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

HEBA Täby Park AB, org nr : 559107-8372, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. HEBA Täby Parks verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

Moderbolag i den minsta och största koncern som HEBA Täby Park AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Heba Fastighets AB (publ) (org nr 556057-3981) med säte i Stockholm.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för HEBA Täby Park AB har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Bolaget ändrar därmed redovisningsprincip från K2, som använts tidigare år till RFR 2 från och med verksamhetsåret 2020.

IFRS 16 Leasingavtal ersatte från och med 1 januari 2019 existerande standarder inom IFRS avseende redovisning av leasingavtal. RFR 2 innehåller ett undantag från de förändringar som IFRS kommer att medföra för leasingtagare och då bolaget har valt att tillämpa undantagsreglerna i RFR2 bedömdess införandet av IFRS 16 ej haft någon effekt för bolaget.

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring av IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse och tillgångsförvärv genom att en ny definition av rörelse har intagits. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett så kallat tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokeras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår.

Uppskattningar och bedömningar

1.1 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSSÄNDAMÅL

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkts- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 9.

1.2 INTÄKTER

Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

1.3 LEASING

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. HEBA Täby Park AB är leasegivare avseende hyreskontrakt, se not 2.2 och not 4. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

1.4 BYGGNADER OCH MARK

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Vid reparationer och ombyggnader aktiveras endast sådana arbeten som medför en varaktig resultatförbättring genom höjd hyra eller sänkt kostnad. Vid fastighetsförvärv besiktigas byggnaderna noggrant och erforderliga åtgärder kostnadsberäknas. Vid värderingen tas hänsyn till reparations- och underhållsbehovet, som sedan aktiveras efter åtgärdande i anslutning till tillträdet.

Avskrivning enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet enligt följande:

- Byggnader 1%
- Markinventarier 5%
- Fastighetsinventarier 20%

Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

1.5 KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

1.6 NEDSKRIVNINGAR

Nedskrivning sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

1.7 LIKVIDA MEDEL

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid av maximalt 3 månader. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga räntebärande skulder.

1.8 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftskostnad.

1.9 LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder kategoriseras som "Andra skulder" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

1.10 ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i rapport över totalresultat. Aktivering sker när räntekostnaden hänförs till större ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i den mån de bedöms som värdehöjande. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

1.11 SKATT

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i balansräkningen. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen.

1.12 SEGMENTSREDOVISNING

HEBA Täby Parks verksamhet omfattar förvaltning av en bostadsfastighet. Med anledning härav lämnas ej någon rapportering per segment.

Not 2 Finansiell riskhantering

HEBA Täby Park AB är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras HEBA Täby Park AB för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

Ränterisk

Den räntebärande upplåningen medför att HEBA Täby Park AB exponeras för ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på bolagets finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid.

HEBA Täby Park AB har koncerninterna lån som löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 3 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 4 Hyresintäkter

Typ av kontrakt	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värde
Bostäder	142	21 085 693	88%
Lokaler	11	2 004 335	8%
Garage/P-platser	63	1 010 700	4%
Summa	215	24 100 728	100%

Not 5 Central administration

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnaderna som är att hänföra till bolaget har fakturerats ägarbolaget HEBA Fastighets AB (publ.)

Not 6 Ränteintäkter **2024-12-31** **2023-12-31**

Ränteintäkter, övriga	2 344	9 823
	2 344	9 823

Not 7 Räntekostnader **2024-12-31** **2023-12-31**

Räntekostnader, koncern	4 551 290	8 392 945
Räntekostnader, övriga	8 624 756	–
	13 176 046	8 392 945

Not 8 Inkomstskatt **2024-12-31** **2023-12-31**

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	2 074 554	3 626 311
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>2 074 554</i>	<i>3 626 311</i>

Effektiv skattesats (%)	55,04	21,93
-------------------------	-------	-------

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	3 769 099	16 535 584
---------------------	-----------	------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	776 434	3 406 330
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning	1 297 197	221 529
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-338	-1 914
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	1 262	366
Övriga skattemässiga justeringar	-1	–
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>2 074 554</i>	<i>3 626 311</i>

Effektiv skattesats (%)	55,04	21,93
-------------------------	-------	-------

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	351 861 000	351 741 791
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	5 041 895	119 210
	Utgående anskaffningsvärden	356 902 895	351 861 001
	Ingående avskrivningar	-20 065 355	-14 137 120
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-5 978 653	-5 928 235
	Utgående avskrivningar	-26 044 008	-20 065 355
	Ingående mark	28 760 000	28 760 000
	<i>Förändringar av mark</i>		
	Mark	882 079	-
	Utgående mark	29 642 079	28 760 000
	Redovisat värde	360 500 966	360 555 646
	Taxeringsvärde byggnad	311 600 000	303 800 000
	Taxeringsvärde mark	84 437 000	84 437 000

Fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras som förvaltningsfastighet. Fastigheten har externvärderats av Novier Property Advisors AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

Värderingen har utförts genom så kallad kassaflödesanalys av fastigheten. Till större delen av koncernens värderingar har en femårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- Inflationstakten har antagits till 2% år 2024.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalhyreskontraktets indexuppräknings. Hyrorerna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontrakttidens utgång.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition.

Marknadsvärdet för fastigheten uppgår till 576,0 (565,0) Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 215,4 (204,4) Mkr. Fastighetens tillämpade direktavkastningskrav är 3,53%.

Not 10	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Hyresfordringar	59 648	44 369
		59 648	44 369

Not 11	Kortfristiga fordringar koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	HEBA Fastighets AB	-	12 368 792
	HEBA Huddinge AB	4 261 692	-
		4 261 692	12 368 792

2025052319173

Not 12	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattefordringar	3 077	12 052
	Övriga fordringar	194 667	194 667
		197 744	206 719

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostn	4 705	4 574
	Upplupen inkomstränta	230 456	–
		235 161	4 574

Not 14	Aktiekapital				
Aktietyp	Antal	Aktiekapital	Röster à	Summa röster	
Serie A	500	50 000	1	500	

Not 15	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Förfaller inom 1 år	2 745 920	3 125 285
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	333 114 089	340 026 832

Not 16	Skulder till koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	HEBA Fastighets AB	114 893 494	336 980 751
	HEBA Hyreshus AB	8 220 595	3 046 081
		123 114 089	340 026 832

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader, drift	146 792	148 877
	Förskottsbetalda hyror	1 928 131	1 853 595
	Upplupna utgiftsräntor	310 333	–
		2 385 256	2 002 472

Not 18 Transaktioner med närstående

Av totala inköp mätt i kronor avser 42% (30%) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Någon koncerninternförsäljning har inte skett.



Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter balansdagen.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Lennart Karlsson
Styrelseordförande

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Huvudansvarig revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546781284

Dokument

559107-8372 HEBA Täby Park AB 20241231
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-05-15 08:12:21 CEST (+0200) av Tomas Hedbäck (TH)
Färdigställt 2025-05-16 10:16:28 CEST (+0200)

Initierare

Tomas Hedbäck (TH)
Heba Fastighets AB
tomas.hedback@hebafast.se

Signerare

Patrik Emanuelsson (PE)
Personnummer 196605276275
patrik.emanuelsson@hebafast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK EMANUELSSON"
Signerade 2025-05-15 10:21:56 CEST (+0200)

Lennart Karlsson (LK)
Personnummer 195412200130
edicoreab@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Lennart Karlsson"
Signerade 2025-05-15 08:23:39 CEST (+0200)

Christina Holmberg (CH)
Personnummer 196705301007
christina.holmbergh@lansen.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christina Maria Holmbergh"
Signerade 2025-05-15 09:08:04 CEST (+0200)

Fredric Hävrén (FH)
Ernst & Young AB
Personnummer 197110240251
fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2025-05-16 10:16:28 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546781284

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Shape the future
with confidence

2025052319175

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HEBA Täby Park AB, org.nr 559107-8372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HEBA Täby Park AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HEBA Täby Park ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HEBA Täby Park AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktörens använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: G747Q-ABRDS-QNNBP-YSR6H-50PM4-MIR3J



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av HEBA Täby Park AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HEBA Täby Park AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-16 08:50:59 UTC



2025052319176

Penneo dokumentnyckel: G747Q-ABRDS-QNNBP-YSR6H-50PM4-MIR3J

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.