

Årsredovisning

för

HEFAB Högdalen AB

559202-1728

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i HEFAB Högdalen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lidingö den 16 juni 2023



Per Nilsson

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	177 117 656
årets vinst	2 426 974
	179 544 630

disponeras så att i ny räkning överföres	179 544 630
---	-------------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1	9 525 199	638 847
Övriga rörelseintäkter		-9	5 129 628
Fastighetskostnader	2	-6 381 139	-539 646
		3 144 051	5 228 829
Rörelsens kostnader			
Central administration och marknadsföring	3, 4	-267 990	-30 016
Övriga rörelsekostnader		0	-5 129 627
		-267 990	-5 159 643
Rörelseresultat		2 876 061	69 186
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 190 256	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 391 687	0
		-201 431	0
Resultat efter finansiella poster		2 674 630	69 186
Bokslutsdispositioner	7	382 013	149 150
Resultat före skatt		3 056 643	218 336
Skatt på årets resultat	8	-629 669	-38 012
Årets resultat		2 426 974	180 324

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter 9, 10 178 633 539 179 235 162
178 633 539 179 235 162

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag 182 888 478 0
182 888 478 0

Summa anläggningstillgångar 361 522 017 179 235 162

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar 11 0 1
Fordringar hos koncernföretag 1 699 871 168 378
Aktuella skattefordringar 1 945 0
Övriga fordringar 0 3 513 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 238 747 249 792
1 940 563 3 931 216

Kassa och bank 0 1 782 025
Summa omsättningstillgångar 1 940 563 5 713 240

SUMMA TILLGÅNGAR 363 462 580 184 948 402

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12, 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		177 117 656	176 937 332
Årets resultat		2 426 974	180 324
		179 544 630	177 117 656
Summa eget kapital		179 594 630	177 167 656
Avsättningar			
Avsättningar för skatter		667 681	38 012
Summa avsättningar		667 681	38 012
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		180 700 000	0
Summa långfristiga skulder		180 700 000	0
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-11 232	0
Leverantörsskulder		787 245	173 634
Skulder till koncernföretag		791 898	0
Aktuella skatteskulder		0	134 400
Övriga skulder		-2 913	473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	935 271	7 434 227
Summa kortfristiga skulder		2 500 269	7 742 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		363 462 580	184 948 402

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Hysesintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkterna har tagits upp till det verkliga värde som erhållits eller det värde som kan beräknas erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillföras bolaget.

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skatteverket. Bedömningen görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. För tillgångar där redovisningen medför temporära skillnader i värdering jämfört med inkomstdeklarationer, sker redovisning av uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld redovisas som avsättning. Uppskjuten skattefordran redovisas i förekommande fall som finansiell anläggningstillgång.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. För byggnader sker detta efter att byggnadsvärdet fördelats på ingående byggnadskomponenter och deras respektive nyttjandeperioder. För anläggningstillgångar gäller följande årliga avskrivning:

Byggnadskomponenter	1-10%	(-%, föregående år)
Markanläggningar	5%	(-%)

Pågående arbete redovisas för projektutveckling där förutsättningar för kommande nybyggnation bedöms som varaktigt goda. Som pågående arbete redovisas också påbörjade men vid bokslutstillfället ännu inte driftsatta ombyggnader och komponentutbyten i befintliga fastigheter.

Nedskrivningsprövning

Vid varje balansdag görs en bedömning om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än det värde som redovisas i balansräkningen. Finns en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om detta värde understiger det värde som redovisas i balansräkningen görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Återvinningsvärdet motsvarar det högsta av verkligt värde, med avdrag för försäljningskostnader, och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader motsvarar det pris som bolag ingående i koncernen beräknar kunna erhålla vid en försäljning.

Hysesfordran bokförs per den första dagen i respektive hyresperiod, och inte per aviseringsdatum.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Periodiseringar av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Koncernförhållanden

Bolaget ingår i koncern där John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.), org nr 556802-2858 med säte i Lidingö upprättar koncernredovisning.

Koncerninterna mellanhavanden

Under räkenskapsåret har inköp ägt rum från i koncernen ingående bolag med 587 525 kr (fg år 0 kr) avseende administrativa tjänster samt 361 087 kr (0 kr) avseende fastighetstjänster. Försäljning har ägt rum till i koncernen ingående bolag med 157 106 kr (fg år 1 890 kr) avseende garageuthyrning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Uppskattningar och bedömningar

Styrelsen och VD måste i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisningen och värderingen av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för koncernen beskrivs nedan.

Bedömning av förvaltningsfastigheter

Värderingen för byggnader och mark är avstämnda mot en extern indikativ värdering, där utgångspunkten är fastigheternas kontrakterade hyresintäkter samt faktiska drift- och underhållskostnader, teknisk och muntlig beskrivning, besiktningar samt databaserad ortsprisinformation. Osäkerheten i det indikativa värdet är kopplad till antaganden om framtida kassaflöden och fastställande av en lämplig kalkylränta. Inga nedskrivningsbehov har bedömts föreligga.

Bedömning av omsättningstillgångar

Värderingen utgår ifrån tillgångarnas anskaffningsvärde. Bedömningen baseras på om kommande inbetalningar kommer att motsvara redovisat värde. En detaljerad genomgång görs av alla utestående belopp på balansdagen. Viss vägledning återfinns i den historik som gäller inbetalningsflödena. För bolaget har nedskrivningsbehov för kundfordringar i bokslutet bedömts föreligga med 0 kr (0). I övrigt har bedömningen för övriga omsättningstillgångar inte medfört några tillkommande justeringar.

Bedömning av skulder

Värderingen utgår ifrån skuldernas anskaffningsvärde. Bedömningen baseras på om kommande utbetalningar kommer att motsvara redovisat värde. Bedömningen av redovisat värde har inte medfört några tillkommande justeringar.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen per intäktslag		
Hysesintäkter	9 337 217	566 044
Övriga intäkter	187 982	72 803
	9 525 199	638 847

Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift och Underhåll	-2 133 861	-172 132
Fastighetsskatt	-31 655	-20 200
Avskrivningar	-4 215 623	-347 314
	-6 381 139	-539 646

Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Under 2022 byttes Grant Thornton Sweden AB ut mot Ernst & Young Aktiebolag.

	2022	2021
Revisionsuppdrag	-34 482	-18 687
	-34 482	-18 687

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	2 188 478	0
Övriga ränteintäkter	1 778	0
	2 190 256	0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-2 391 687	
	-2 391 687	

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	382 013	149 150
	382 013	149 150

Not 8 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Uppskjuten skatt	-629 669	-38 012
	-629 669	-38 012

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad, Ingående anskaffningsvärden	150 552 000	0
Inköp	3 614 000	32 233 200
Omklassificeringar	10 223 000	118 318 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 389 000	150 552 000
Ingående avskrivningar	-304 718	0
Omklassificeringar	-42 596	0
Årets avskrivningar	-4 215 623	-304 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 562 937	-304 718
Mark, Ingående anskaffningsvärden	18 807 476	18 807 476
Mark	18 807 476	18 807 476
Utgående redovisat värde	178 633 539	169 054 758

Not 10 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad, Ingående anskaffningsvärden	10 223 000	0
Inköp	0	10 223 000
Omklassificeringar till Förvaltningsfastigheter	-10 223 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	10 223 000
Ingående avskrivningar	-42 596	0
Omklassificeringar till Förvaltningsfastigheter	42 596	0
Årets avskrivningar	0	-42 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-42 596
Utgående redovisat värde	0	10 180 404

Not 11 Hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar	0	1
	0	1

Not 12 Antal aktier och kvotvärde

Typ	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	500	100
	500	

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	177 117 656
årets vinst	2 426 974
	179 544 630
disponeras så att i ny räkning överföres	179 544 630

Not 14 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	180 700 000	0
	180 700 000	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	26 000	0
Förskottsintbetalda hyresintäkter	758 849	650 977
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 422	6 783 251
	935 271	7 434 228

Not 16 Ställda säkerheter

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventalförpliktelser.

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	180 700 000	0
	180 700 000	0

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Lidingö den 8 juni 2023



Per Nilsson
Verkställande direktör



Mattias Lundström,

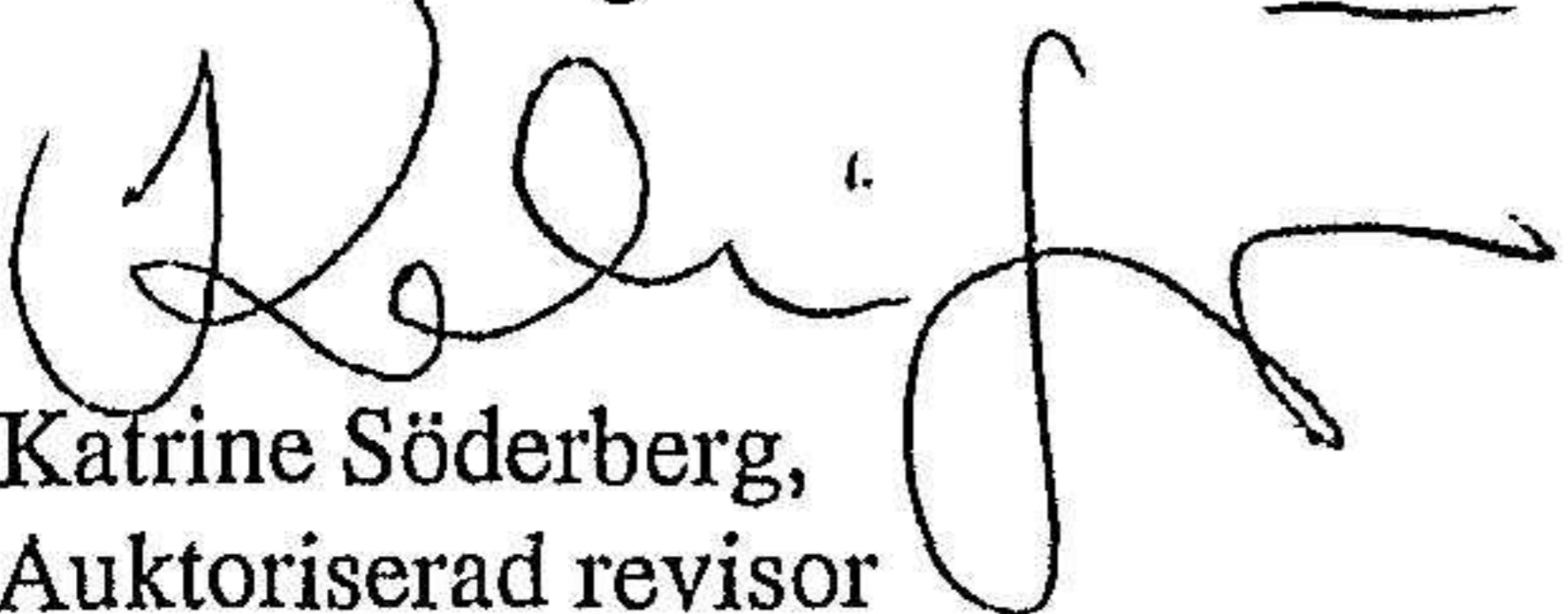


Daniel Fornbrandt

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 juni 2023

Ernst & Young AB



Katrine Söderberg,
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HEFAB Högdalen AB, org.nr 559202-1728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HEFAB Högdalen AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HEFAB Högdalen ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 HEFAB Högdalen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 direktören 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.



Building a better
working world

2023070511278

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 HEFAB Högdalen AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HEFAB Högdalen 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 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.

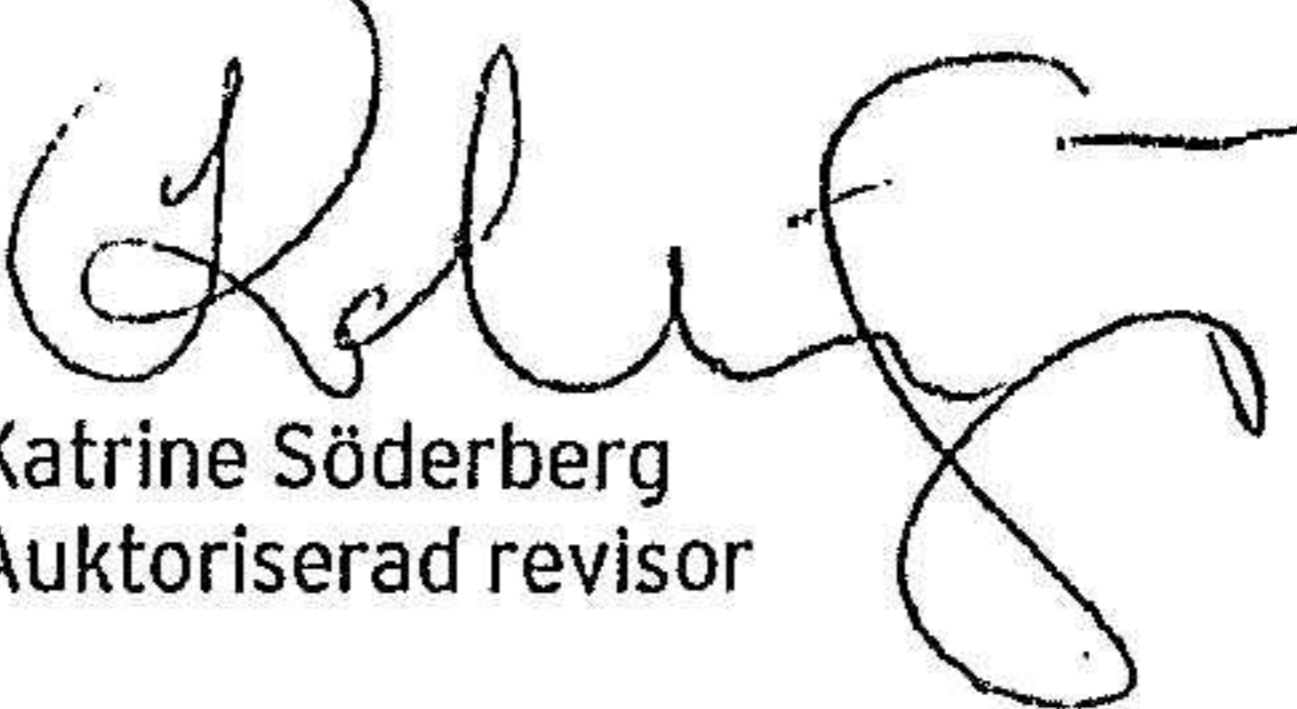
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 8 juni 2023

Ernst & Young AB



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor