

Årsredovisning

Heba Gränby Bostad AB

559262-8472

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Gränby Bostad AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-12-31.

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 - 15
- Underskrifter	15

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Heba Gränby Bostad AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-31. 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 2023-05-31


Patrik Emanuelsson

Årsredovisning

Heba Gränby Bostad AB

559262-8472

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Gränby Bostad AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-12-31.

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 - 15
- Underskrifter	15



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar bostadsfastigheten Gränby 10:7 i Uppsala som färdigställdes 2022.

Bolaget är sedan april ett helägt dotterföretag till Heba Liljefors Torg AB (Org nr: 556802-9747) med säte i Stockholm som i sin tur är ett helägt dotterföretag till HEBA Förvaltning 10 AB (Org.nr. 559325-3973) med säte i Stockholm som i sin tur är ett helägt dotterföretag till HEBA Fastighets AB (publ.) (Org nr: 556057-3981) med säte i Stockholm.

Bolaget har under året bytt namn från Gränby Bostad AB till Heba Gränby Bostad AB. Bolaget byter även räkenskapsår till 0101-1231.

Bolaget har fram till tillträdet i april haft 1 anställd därefter sköts fastighetsadministration och fastighetsskötsel av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB i Stockholm som fakturerar Heba Gränby Bostad 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 22 (4.003) Tkr investerats under året.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av Heba Gränby Bostad ABs totala intäkter kommer 100% från bostadshyresgäster.

Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Heba Gränby Bostad ABs fastighet är belägen i ett attraktivt område som präglas av överefterfrågan.

Heba Gränby Bostad ABs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Bostadsfastigheten är ansluten till fjärrvärme. Värmekostnaden kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris.

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 Gränby Bostad AB är även exponerat avseende finansiella risker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

Kriget i Ukraina

I slutet av februari 2022 påbörjade Ryssland en invasion av Ukraina. Kriget i Ukraina påverkar projekt med ökande kostnader och risk för förseningar. Även energipriser och räntekostnader påverkas. Med Hebas starka finansiella ställning och stabila projektportfölj är vår bedömning att bolagets lönsamhet inte ska påverkas väsentligt av kriget i Ukraina under 2023.

2023060921934

FLERÅRSÖVERSIKT

	2107-2212	2007-2106
Nettoomsättning	1 156 851	4 002 835
Rörelseresultat	-90 622	-186 227
Resultat efter finansiella poster	-775 605	-186 227
Balansomslutning	55 430 064	4 040 035
Soliditet %	0,28	3

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga av att fastigheten har varit under uppförande och inflytt var 1 september 2022.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	200 000	-186 227	113 773
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-186 227	186 227	0
Årets resultat			45 021	45 021
Belopp vid årets utgång	100 000	13 773	45 021	158 794

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	13 773
Årets resultat	45 021
<i>Summa</i>	58 794

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	58 794
<i>Summa</i>	58 794

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



RESULTATRÄKNING

1, 2, 3, 4

		2021-07-01 2022-12-31	2020-07-08 2021-06-30
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	5	1 156 851	–
Aktiverat arbete för egen räkning		–	4 002 835
Summa rörelseintäkter		1 156 851	4 002 835
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-746 165	-4 074 070
Fastighetsskatt		-108 000	–
Personalkostnader	6, 7	-206 982	-114 992
Driftnetto		95 704	-186 227
Avskrivningar på fastigheter		-179 318	–
Bruttoresultat		-83 614	-186 227
Centraladministration	8	-7 007	–
Rörelseresultat		-90 621	-186 227
Finansiella poster			
Ränteintäkter	9	2	–
Räntekostnader	10	-684 985	–
Summa finansiella poster		-684 983	–
Resultat efter finansiella poster		-775 604	-186 227
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner	11	930 680	–
Summa bokslutsdispositioner		930 680	–
Resultat före skatt		155 076	-186 227
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-110 055	–
Årets resultat		45 021	-186 227

BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

2021-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	54 446 289	–
Pågående om- och tillbyggnad		22 338	4 002 835
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>54 468 627</i>	<i>4 002 835</i>

Summa anläggningstillgångar

54 468 627 **4 002 835**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	14	18 787	–
Fordringar hos koncernföretag	15	930 680	–
Övriga fordringar	16	2 108	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	9 862	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>961 437</i>	<i>–</i>

Kassa och bank

Kassa och bank	18	–	37 200
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>–</i>	<i>37 200</i>

Summa omsättningstillgångar

961 437 **37 200**

SUMMA TILLGÅNGAR

55 430 064 **4 040 035**

2023060921935



		2022-12-31	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	19	100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>100 000</i>	<i>100 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 773	200 000
Årets resultat		45 021	-186 227
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>58 794</i>	<i>13 773</i>
Summa eget kapital		158 794	113 773
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	110 055	–
Summa avsättningar		110 055	–
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	22	54 699 010	–
Summa långfristiga skulder		54 699 010	–
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	21	39 172	1 075 275
Skulder till koncernföretag		–	2 763 495
Aktuella skatteskulder		89 982	–
Övriga skulder		–	35 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	333 051	52 492
Summa kortfristiga skulder		462 205	3 926 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 430 064	4 040 035

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2021-07-01 2022-12-31	2020-07-08 2021-06-30
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	95 704	-186 227
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Centraladministration	-7 007	-
Erhållen ränta	2	-
Erlagd ränta	-684 985	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-596 286</i>	<i>-186 227</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-961 437	-
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-3 464 057	3 926 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 021 780	3 740 035
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50 251 848	-
Investering i byggnad och mark	-393 262	-4 002 835
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 645 110	-4 002 835
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	100 000
Erhållna aktieägartillskott	-	200 000
Erhållna koncernbidrag	930 680	-
Förändring av långfristiga skulder	54 699 010	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	55 629 690	300 000
Årets kassaflöde	-37 200	37 200
Likvida medel vid årets början	37 200	-
Likvida medel vid årets slut	-	37 200



NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Heba Gränby Bostad AB, org nr: 559262-8472, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. Heba Gränby Bostad ABs verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet och Mälardalen.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Heba Gränby Bostad AB har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation 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 har under året bytt från redovisning enligt BFNAR 2016:10.

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 bedömdes 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 allokteras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår.

Not 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSAÄNDAMÅL

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 12.

2.2 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.

2.3 LEASING

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. Heba Gränby Bostad AB är leasegivare avseende hyreskontrakt, se not 2.2 och not 5. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

2.4 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%

Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

2.5 KONCERNBIDRAG

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

2.6 NEDSKRIVNINGAR

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

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 SEGMENTSREDOVISNING

Heba Gränby Bostad ABs verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastghetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Bolagets interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Med anledning härav lämnas ej någon rapportering per segment.

Not 3 FINANSIELL RISKHANTERING

Heba Gränby Bostad AB är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras Heba Gränby Bostad 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 Gränby Bostad 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 Gränby Bostad AB har även koncerninterna lån som löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 4 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 5 Hyresintäkter

Kontrakt	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värde
Bostäder	47	48 000	1%
Parkering	8	4 049 488	99%

I noten är årshyran angiven. Under 2022 så avser hyresintäkterna perioden 1 september till 31 december.

2023060921938

Not 6	Personal	2021/2022	2020/2021
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Övriga anställda	157 500	–
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>157 500</i>	<i>–</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	49 482	114 992
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>206 982</i>	<i>114 992</i>

Not 7	Medelantalet anställda	2021/2022	2020/2021
	Medelantalet anställda	1	1

Bolaget hade en anställd fram till och med mars 2022.

Not 8 Centraladministration

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

Not 9	Ränteintäkter	2021/2022	2020/2021
	Ränteintäkter	2	–
		2	–

Not 10	Räntekostnader	2021/2022	2020/2021
	Räntekostnader, fastighetslån	-14 219	–
	Räntekostnader, övriga	-1 494	–
	Räntekostnader, koncern	-669 272	–
	<i>Summa</i>	<i>-684 985</i>	<i>–</i>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2021/2022	2020/2021
	<i>Koncernbidrag</i>		
	Erhållna koncernbidrag	930 680	–
	<i>Summa erhållna och lämnade koncernbidrag</i>	<i>930 680</i>	<i>–</i>
	<i>Summa bokslutsdispositioner</i>	<i>930 680</i>	<i>–</i>

Not 12 Inkomstskatt 2021/2022 2020/2021

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	110 055	–
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>110 055</i>	<i>–</i>

Effektiv skattesats (%)	71	–
-------------------------	----	---

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	155 076	–
---------------------	---------	---

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	31 946	–
--	--------	---

Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning	77 902	–
--------------------------------------	--------	---

Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	207	–
--	-----	---

Övriga skattemässiga justeringar	1	–
----------------------------------	---	---

<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>110 056</i>	<i>–</i>
------------------------------	----------------	----------

Effektiv skattesats (%)	71	–
-------------------------	----	---



2025060921959

Not 13	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	4 002 835	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	49 421 738	4 002 835
	Pågående om- och tillbyggnad	22 338	–
	Omklassificeringar m.m.	370 924	–
	Utgående anskaffningsvärden	53 817 835	4 002 835
	Ingående avskrivningar	0	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-179 318	–
	Utgående avskrivningar	-179 318	–
	Inköp mark	830 110	–
	Utgående mark	830 110	–
	Redovisat värde	54 468 627	4 002 835
	Taxeringsvärde mark	10 000 000	–
	Taxeringsvärden byggnad	17 000 000	–

Fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras som förvaltningsfastighet. Fastigheten har externvärderats av Savills Sweden 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 4% år 2022.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalhyreskontraktets indexuppräknning. Hyrorna 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 91,9 Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 37,4 Mkr. Fastighetens direktavkastningskrav ligger i intervallet 1,60 - 3,90 %.

Not 14	Kundfordringar	2022-12-31	2021-06-30
	Hyresfordringar	18 787	–
		18 787	–
Not 15	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-06-30
	Heba Liljefors Torg AB	930 680	–
		930 680	–



Not		2022-12-31	2021-06-30
16	Övriga fordringar		
	Skattefordringar	2 108	–
		2 108	–
17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda driftkostnader	9 862	–
		9 862	–
18	Likvida medel		
	Kassa	–	37 200
19	Aktiekapital		
	Aktiekapital	Antal	Aktiekapital
	Serie A	1 000	100 000
			Röster à
			1
			Summa röster
			1 000
20	Uppskjuten skatteskuld		
	Förändring enligt resultaträkning	110 055	–
	Utgående balans	110 055	–
21	Förfallotid skulder		
	<i>Övriga skulder</i>		
	Förfaller inom 1 år	462 205	3 926 262
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	54 699 010	–
22	Räntebärande skulder		
	HEBA Fastighets AB	4 262 552	–
	Heba Liljefors Torg AB	50 436 458	–
		54 699 010	–

2025060921940

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-06-30
	Förutbetalda hyror	303 916	–
	Upplupna driftkostnader	29 135	52 492
		333 051	52 492

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 25 Transaktioner med närstående

Av totala inköp mätt i kronor avser 12% av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Patrik Emanuelsson

Lennart Karlsson

Christina Holmbergh

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557493721407

Dokument

559262-8472 Heba Gränby Bostad AB 20221231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2023-05-30 10:40:36 CEST (+0200) av Andrea
Larsson (AL)
Färdigställt 2023-05-30 16:28:11 CEST (+0200)

Initierare

Andrea Larsson (AL)
Heba Fastighets AB
andrea.larsson@hebafast.se

Signerande parter

Patrik Emanuelsson (PE)
Heba Fastighets AB
Personnummer 196605276275
patrik.emmanuelsson@hebafast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK EMANUELSSON"
Signerade 2023-05-30 11:09:42 CEST (+0200)

Lennart Karlsson (LK)
Heba Fastighets AB
Personnummer 195412200130
ed:coreab@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Lennart Karlsson"
Signerade 2023-05-30 11:07:47 CEST (+0200)

Christina Holmberg (CH)
Heba Fastighets AB
Personnummer 196705301007
Christina.Holmbergh@larsen.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christina Maria Holmbergh"
Signerade 2023-05-30 11:22:27 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredric Hävrén"
Signerade 2023-05-30 16:28:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557493721407

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>



2023060921941



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heba Gränby Bostad AB, org.nr 559262-8472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heba Gränby Bostad AB för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heba Gränby Bostad ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Gränby Bostad AB enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020-07-08 - 2021-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 december 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. Risker 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.



2025060921942

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utdelning

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heba Gränby Bostad AB för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Övervakning av förvaltningen

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 Gränby Bostad 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.

Utdelning av vinst eller förlust

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. 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.

Ansvarsfrihet

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 revisioner 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 per datum för vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 2552J-8SUHH-VN6FE-2GBVK-QXV5X-6ZZU3

PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker 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

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2023-05-30 18:27:48 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>