

# Årsredovisning

---

## HEBA Hyresfastigheter AB

559152-9358

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Hyresfastigheter AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte särskilt anges visas alla belopp i tusental kr (SEK).


| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3  |
| - Resultaträkning        | 4      |
| - Balansräkning          | 5 - 6  |
| - Kassaflödesanalys      | 7      |
| - Noter                  | 8 - 11 |
| - Underskrifter          | 11     |

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i HEBA Hyresfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-16. 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 2022-06-20



Patrik Emanuelsson



# Årsredovisning

---

## HEBA Hyresfastigheter AB

559152-9358

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Hyresfastigheter AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte särskilt anges visas alla belopp i tusental kr (SEK).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3  |
| - Resultaträkning        | 4      |
| - Balansräkning          | 5 - 6  |
| - Kassaflödesanalys      | 7      |
| - Noter                  | 8 - 11 |
| - Underskrifter          | 11     |



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet och organisationen

Bolaget är ett helägt dotterföretag till HEBA Fastighets AB (publ) (Org nr 556057-3981) med säte i Stockholm. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast och lös egendom samt idka annan därmed förenlig verksamhet. Bolaget har inte haft några anställda under året. Administrationen sköts av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB i Stockholm. 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.

#### Framtiden

HEBA-koncernens avsikt är att fortsätta växa i Stockholmsregionen.

#### Investeringar och försäljningar

Bolaget har under året erlagt en tillkommande köpeskilling på 4 717 Kkr avseende HEBA Silverdal AB (orgnr: 559160-5943).

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets största tillgångspost är aktier i dotterbolag. Bedömning av värdet sker årligen. Bolaget är även exponerat avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

### FLERÅRSÖVERSIKT

|                                   | 2101-2112 | 2001-2012 | 1901-1912 | 1801-1812 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Resultat efter finansiella poster | 63        | -1 635    | -517      |           |
| Balansomslutning                  | 129 578   | 123 748   | 97 661    | 50        |
| Soliditet %                       | 1         | 1         | 1         | 100       |



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Beloppen i förändringar i eget kapital är angivna i hela kronor.

|  | <b>Aktiekapital</b> | <b>Aktieägart-<br/>illskott</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|--|---------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 50 000              | 2 160 000                       | -516 739                       | -1 634 742                | <b>58 519</b>  |
| <i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i> |                     |                                 |                                |                           |                |
| Balanseras i ny räkning                          |                     |                                 | -1 634 742                     | 1 634 742                 | <b>0</b>       |
| Årets resultat                                   |                     |                                 |                                | 62 633                    | <b>62 633</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                   | <b>50 000</b>       | <b>2 160 000</b>                | <b>-2 151 481</b>              | <b>62 633</b>             | <b>121 152</b> |

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i hela kronor.

*Medel att disponera:*

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Balanserat resultat         | -2 151 481    |
| Erhållna aktieägartillskott | 2 160 000     |
| Årets resultat              | 62 633        |
| <i>Summa</i>                | <i>71 152</i> |

*Förslag till disposition:*

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Balanseras i ny räkning | 71 152        |
| <i>Summa</i>            | <i>71 152</i> |

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3, 4

|  |   | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Finansiella poster</b>                |   |                          |                          |
| Utdelning på aktier i dotterbolag        | 5 | 1 500                    | –                        |
| Ränteintäkter                            | 6 | 55                       | 21                       |
| Räntekostnader                           | 7 | -1 492                   | -1 656                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |   | <b>63</b>                | <b>-1 635</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |   | <b>63</b>                | <b>-1 635</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>               |   | <b>63</b>                | <b>-1 635</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                    |   | <b>63</b>                | <b>-1 635</b>            |



# BALANSRÄKNING

1

2021-12-31 2020-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

|  |   |                |                |
|--|---|----------------|----------------|
| Aktier i dotterföretag                         | 8 | 123 404        | 118 687        |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 9 | 4 624          | 5 010          |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |   | <i>128 028</i> | <i>123 697</i> |

**Summa anläggningstillgångar** **128 028** **123 697**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                      |  |              |          |
|--------------------------------------|--|--------------|----------|
| Fordringar hos koncernföretag        |  | 1 500        | –        |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> |  | <i>1 500</i> | <i>–</i> |

|                             |  |           |           |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Kassa och bank              |  | 50        | 50        |
| <i>Summa kassa och bank</i> |  | <i>50</i> | <i>50</i> |

**Summa omsättningstillgångar** **1 550** **51**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **129 578** **123 748**

2022062321650



|                                       |    | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|---------------------------------------|----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |    |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                   |    |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>            |    |                |                |
| Aktiekapital                          | 10 | 50             | 50             |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>      |    | 50             | 50             |
| <i>Fritt eget kapital</i>             |    |                |                |
| Balanserat resultat                   |    | 9              | 1 644          |
| Årets resultat                        |    | 63             | -1 635         |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>       |    | 72             | 9              |
| <b>Summa eget kapital</b>             |    | <b>122</b>     | <b>59</b>      |
| <b>Långfristiga skulder</b>           |    |                |                |
| Skulder till koncernföretag           | 12 | 129 456        | 123 689        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     |    | <b>129 456</b> | <b>123 689</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |    | <b>129 578</b> | <b>123 748</b> |



## KASSAFLÖDESANALYS

1

|   | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                          |                          |
| Erhållen utdelning  | 1 500                    | –                        |
| Erhållna räntor   | 55                       | 21                       |
| Erlagd ränta  | -1 492                   | -1 656                   |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | 63                       | -1 635                   |
| Förändringar i rörelsekapital   |                          |                          |
| Förändring av kortfristiga fordringar   | -1 500                   | –                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-1 437</b>            | <b>-1 635</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                          |                          |
| Förvärv av aktier i dotterföretag   | -4 717                   | -21 076                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-4 717</b>            | <b>-21 076</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                          |                          |
| Erhållna aktieägartillskott   | –                        | 440                      |
| Förändring av långfristiga fordringar   | 387                      | -5 010                   |
| Förändring av långfristiga skulder  | 5 767                    | 27 281                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>6 154</b>             | <b>22 711</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>–</b>                 | <b>–</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>50</b>                | <b>50</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>50</b>                | <b>50</b>                |





## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

HEBA Hyresfastigheter AB, org nr: 559152-9358, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

Årsredovisningen för HEBA Hyresfastigheter 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.

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 få någon effekt för bolaget.

Nya och omarbetade standarder, vilka godkänts av EU

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.

### 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 aktier i dotterbolag. Där kan bedömningarna av dotterbolagens ställning ge en betydande påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning.

#### 2.2 AKTIER I DOTTERFÖRETAG

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärdet efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

#### 2.3 KONCERNBIDRAG

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



## 2.4 NEDSKRIVNINGAR

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det sk återanskaffningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

## 2.5 ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i rapport över total resultat. 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 med kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

### Not 3 FINANSIELL RISKHANTERING

HEBA Hyresfastigheter AB är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras bolaget 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 Hyresfastigheter 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 Hyresfastigheter AB har enbart 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 Utdelning på aktier i dotterbolag

|   | 2021          | 2020     |
|---|---------------|----------|
| Anteciperad utdelning från HEBA Hökarängen Ungdomsbostäder AB | -1 500        | -        |
|   | <b>-1 500</b> | <b>-</b> |

### Not 6 Ränteintäkter

|                               | 2021      | 2020      |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 55        | 21        |
|                               | <b>55</b> | <b>21</b> |

### Not 7 Räntekostnader

|                                | 2021          | 2020          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -1 492        | -1 656        |
|                                | <b>-1 492</b> | <b>-1 656</b> |



**Not 8 Aktier i dotterföretag** **2021-12-31** **2020-12-31**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden               | 118 687        | 97 611         |
| <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |                |                |
| Inköp                                     | 4 717          | 21 076         |
| Utgående anskaffningsvärden               | 123 404        | 118 687        |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>123 404</b> | <b>118 687</b> |

| <b>Dotterföretag</b> | <b>Org.nr</b> | <b>Säte</b> |
|----------------------|---------------|-------------|
| HEBA Silverdal AB    | 559160-5943   | Stockholm   |

|                 |        |        |
|-----------------|--------|--------|
| Antal andelar   | 500    | 500    |
| Eget kapital    | 4 748  | 13     |
| Kapitalandel    | 100    | 100    |
| Redovisat värde | 20 667 | 15 950 |

| <b>Dotterföretag</b>             | <b>Org.nr</b> | <b>Säte</b> |
|----------------------------------|---------------|-------------|
| HEBA Hökarängens Ungdomsbostäder | 559159-9898   | Stockholm   |

|                  |        |        |
|------------------|--------|--------|
| Antal andelar    | 50 000 | 50 000 |
| Eget kapital     | 5 119  | 1 769  |
| Kapitalandel i % | 100    | 100    |
| Bokfört värde    | 6 729  | 6 729  |

| <b>Dotterföretag</b> | <b>Org.nr</b> | <b>Säte</b> |
|----------------------|---------------|-------------|
| HEBA Salem AB        | 556957-5763   | Stockholm   |

|                  |        |        |
|------------------|--------|--------|
| Antal andelar    | 4 000  | 4 000  |
| Eget kapital     | 5 803  | 4 671  |
| Kapitalandel i % | 100    | 100    |
| Bokfört värde    | 96 009 | 96 009 |

**Not 9 Fodringar hos koncernföretag** **2021-12-31** **2020-12-31**

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| HEBA Fastighets AB            | –            | 440          |
| Hökarängen Ungdomsbostäder AB | 4 624        | 4 570        |
|                               | <b>4 624</b> | <b>5 010</b> |

**Not 10 Aktiekapital**

| <b>Aktiekapital</b> | <b>Antal</b> | <b>Aktiekapital</b> | <b>Röster a'</b> | <b>Summa röster</b> |
|---------------------|--------------|---------------------|------------------|---------------------|
| Serie A             | 500          | 50                  | 1                | 500                 |



**Not 11 Förfallotid skulder** 2021-12-31 2020-12-31

*Räntebärande skulder*  
med förfallotidpunkt efter 5 år 129 456 123 689

**Not 12 Skulder hos koncernföretag** 2021-12-31 2020-12-31

HEBA Fastighets AB -128 065 -122 314  
HEBA Silverdal AB -1 391 -1 375  
**-129 456 -123 689**

**Not 13 Ställda säkerheter för räntebärande skulder** 2021-12-31 2020-12-31

Fastighetsinteckningar 0 0

**Not 14 Transaktioner med närstående**

Några koncerninterna inköp eller någon koncernintern försäljning har inte skett.

**Not 15 Händelser efter balansdagen**

Under februari 2020 drabbades världen av viruset Corona - covid 19. Världen har därefter upplevt en situation som kommer påverka oss under lång tid framåt. För Hebas verksamhet är grunden långsiktighet, hållbarhet och trygghet - värderingar som blir ännu viktigare i osäkra tider. Heba har stabila hyresgäster och låg belåning. Bedömning, i nuläget, är att virusangreppet endast kan få en marginell påverkan på Hebas lönsamhet även under 2022.

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Patrik Emanuelsson

Lennart Karlsson

Christina Holmbergh

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

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HEBA Hyresfastigheter AB, org.nr 559152-9358

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HEBA Hyresfastigheter AB för år 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HEBA Hyresfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Hyresfastigheter 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.

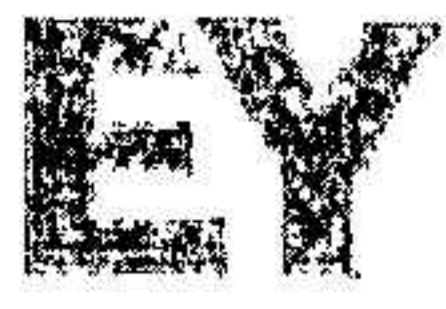
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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.







Building a better  
working world

## 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 Hyresfastigheter AB för år 2021-01-01 – 2021-12-31 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 Hyresfastigheter 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 ersättnings skyldighet 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 signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557471408295

## Dokument

559152-9358 HEBA Hyresfastigheter AB 20211231  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2022-06-14 15:38:00 CEST (+0200) av Andrea  
Larsson (AL)  
Färdigställt 2022-06-15 12:53:47 CEST (+0200)

## Initierare

Andrea Larsson (AL)  
Heba Fastighets AB  
andrea.larsson@hebafast.se  
0704185134

## Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PATRIK EMANUELSSON"  
Signerade 2022-06-14 18:35:32 CEST (+0200)

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



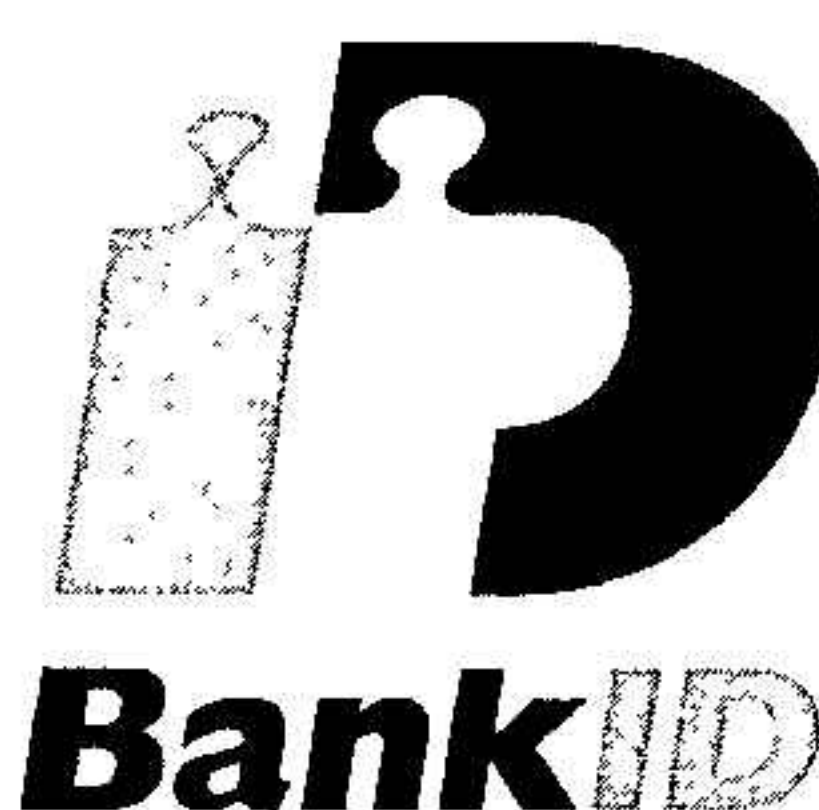
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Lennart Karlsson"  
Signerade 2022-06-14 15:44:47 CEST (+0200)

Christina Holmbergh (CH)  
Heba Fastighets AB  
Personnummer 6705301007  
Christina.Holmbergh@lansen.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christina Maria Holmbergh"  
Signerade 2022-06-14 16:12:33 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"  
Signerade 2022-06-15 12:53:47 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557471408295

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>

