

Årsredovisning

HEBA Gråalen 1 AB

559041-8538

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Gråalen 1 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 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 - 14
- Underskrifter	14

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i HEBA Gråalen 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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 2023-05-31



Patrik Emanuelsson

Årsredovisning

HEBA Gråalen 1 AB

559041-8538

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Gråalen 1 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 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 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet och organisationen

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Gråalen 1 i Norrtälje och är sedan september 2021 ett helägt dotterföretag till HEBA Hyreslägenheter AB (Org nr 559183-3610) 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 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, varför några löner och ersättningar ej har utbetalats. Fastighetsadministration och fastighetskötseln sköts av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB i Stockholm. Inga arvoden har utgått till styrelsen.

Investeringar och försäljningar

I värdehöjande fastighetsåtgärder har 2 159 Kkr investerats under året. Föregående års nyinvestering var 399 805 Kkr.

Framtida utveckling

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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 Gråalen 1 AB är även exponerat avseende finansierings- och ränterisker. 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 har påverkats väsentligt av kriget i Ukraina under 2022.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Hysesintäkter	18 835 352	4 434 892	0	0
Rörelseresultat	10 349 784	-30 677 751	-37 758 000	0
Resultat efter finansiella poster	4 132 893	-34 127 060	-39 372 000	-794 000
Balansomslutning	427 774 235	422 501 672	351 908 000	192 309 000
Soliditet %	3	1	0,01	0,03

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Aktieägar- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	39 000 000	477	-34 915 371	4 135 106
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-34 915 371	34 915 371	0
Årets resultat				8 713 814	8 713 814
Belopp vid årets utgång	50 000	39 000 000	-34 914 894	8 713 814	12 848 920

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-34 914 894
Ovillkorat aktieägartillskott	39 000 000
Årets resultat	8 713 814
<i>Summa</i>	<i>12 798 920</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	12 798 920
<i>Summa</i>	<i>12 798 920</i>

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

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3, 4

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	5	18 835 352	4 434 892
Övriga rörelseintäkter		615 945	5 000 000
Summa rörelseintäkter		19 451 297	9 434 892
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-4 538	–
Driftkostnader		-5 016 144	-1 418 384
Fastighetsskatt		-117 422	-664 608
Driftnetto		14 313 193	7 351 900
Avskrivningar på fastigheter		-3 956 202	-1 257 314
Bruttoresultat		10 356 991	6 094 586
Centraladministration	6	-7 207	-88 950
Poster av engångskaraktär		–	-36 683 387
Rörelseresultat		10 349 784	-30 677 751
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	22 718	–
Räntekostnader	8	-6 239 609	-3 449 309
Summa finansiella poster		-6 216 891	-3 449 309
Resultat efter finansiella poster		4 132 893	-34 127 060
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		6 571 570	–
Summa bokslutsdispositioner		6 571 570	–
Resultat före skatt		10 704 463	-34 127 060
Skatter			
Skatt på årets resultat	9	-1 990 649	-788 311
Årets resultat		8 713 814	-34 915 371

BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	398 067 084	402 023 286
Pågående nyanläggningar		6 343 879	4 184 505
Summa materiella anläggningstillgångar		404 410 963	406 207 791

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		9 955 519	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 955 519	–

Summa anläggningstillgångar 414 366 482 406 207 791

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		61 451	216 656
Fordringar hos koncernföretag		6 571 570	–
Övriga fordringar		420 066	7 820 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 318 408	8 202 678
Summa kortfristiga fordringar		13 371 495	16 239 790

Kassa och bank

Kassa och bank	11	36 258	54 091
Summa kassa och bank		36 258	54 091

Summa omsättningstillgångar 13 407 753 16 293 881

SUMMA TILLGÅNGAR 427 774 235 422 501 672

2023060923184



		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	12	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ovillkorat aktieägartillskott		39 000 000	39 000 000
Balanserat resultat		-34 914 894	477
Årets resultat		8 713 814	-34 915 371
<i>Summa fritt eget kapital</i>		12 798 920	4 085 106
Summa eget kapital		12 848 920	4 135 106
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	2 778 960	777 020
Summa avsättningar		2 778 960	777 020
Långfristiga skulder			
	14, 15		
Övriga skulder till kreditinstitut		266 000 000	–
Skulder till koncernföretag		117 330 608	382 574 384
Summa långfristiga skulder		383 330 608	382 574 384
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-2 592 381	7 354 680
Skulder till koncernföretag		3 273 656	–
Aktuella skatteskulder		203 813	626 960
Övriga skulder		21 262 258	21 463 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6 668 401	5 569 647
Summa kortfristiga skulder		28 815 747	35 015 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		427 774 235	422 501 672

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	14 313 193	7 351 900
Av- och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Justering	–	-1 255 914
Centraladministration	-7 207	-88 950
Erhållen ränta	22 718	–
Erlagd ränta	-6 239 609	-3 449 309
Skatt pga ändrad taxering	11 291	–
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>8 100 386</i>	<i>2 557 727</i>
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	2 868 295	-8 447 790
Förändring av kortfristiga skulder	-6 199 415	7 549 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 769 266	1 659 099
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnad och mark	-2 159 374	-65 201 000
Justering	–	1 048 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 159 374	-64 153 000
Finansieringsverksamheten		
Erhållna koncernbidrag	6 571 570	–
Amortering av lån	–	-213 242 000
Förändring långfristiga fordringar	-9 955 519	–
Förändring långfristiga skulder	756 224	271 423 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 627 725	58 181 992
Årets kassaflöde	-17 833	-4 311 909
Likvida medel vid årets början	54 091	4 366 000
Likvida medel vid årets slut	36 258	54 091



NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

HEBA Gråalen 1 AB, org nr: 559041-8538, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. HEBA Gråalen 1 ABs verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

Årsredovisningen för HEBA Gråalen 1 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 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.

Då bolaget bytt ägare under 2021 kan redovisningsprincip och jämförelsetal skilja sig något åt mellan åren.

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 10.

2.2 INTÄKTER

Hysesintäkter 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 Liljeholmen 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 Gråalen 1 ABs verksamhet omfattar förvaltning av en fastighet. 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 Gråalen 1 AB har ett lån med rörlig ränta Stibor 3M om 266 000 Kkr med slutförfallodag 2025-01-20. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid årets utgång till 0,10%. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 2,1 år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,1 år.

HEBA Gråalen 1 AB har 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

Kontraktstyp	Antal kontrakt	Hyra	Andel av värde
Bostäder	143	16 130 010	95%
Lokaler	1	828 000	5%
Totalt		16 958 008	

Not 6 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 7 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncern	18 834	–
Ränteintäkter, övriga	3 884	–
	22 718	–

2023060923187

Not 8	Räntekostnader	2022	2021
	Räntekostnader, koncern	-5 969 911	-919 153
	Räntekostnader, övriga	-269 698	-2 530 156
		-6 239 609	-3 449 309

Not 9	Inkomstskatt	2022	2021
-------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Aktuell skatt	–	11 291
Justering för tidigare år	-11 291	–
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	2 001 940	777 020
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>1 990 649</i>	<i>788 311</i>

Effektiv skattesats (%)	19	-2
-------------------------	----	----

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	10 704 463	-34 127 060
---------------------	------------	-------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	2 205 119	-7 030 174
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-694	–
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	682	7 556 778
Underskottsavdrag tidigare år	-194 710	–
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning	-16 299	261 707
Övriga skattemässiga justeringar	-3 449	–
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>1 990 649</i>	<i>788 311</i>

Effektiv skattesats (%)	19	-2
-------------------------	----	----



Not 10	Byggnader, mark och pågående nyanläggning	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	473 531 100	369 132 973
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets investering (Slättö)	–	99 206 224
	Omklassificering (Årets investering) (Slättö)	–	1 007 398
	Pågående nyanläggning (Heba)	2 159 374	4 184 505
	Utgående anskaffningsvärden	475 690 474	473 531 100
	 Ingående avskrivningar	 -1 257 314	 –
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 956 202	-1 257 314
	Utgående avskrivningar	-5 213 516	-1 257 314
	 Ingående nedskrivningar	 -73 726 387	 -37 043 000
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Årets nedskrivningar	–	-36 683 387
	Utgående nedskrivningar	-73 726 387	-73 726 387
	 Mark	 7 660 392	 7 660 392
	Redovisat värde	404 410 963	406 207 791
	Taxeringsvärde byggnad	214 000 000	138 600 000
	Taxeringsvärde mark	37 101 000	27 552 000

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:

- Inflationen är för 2023 bedömd till 4 % och under resterande del av kalkylperioden till 2,0 % per år i enlighet med Riksbankens inflationsmål.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalhyreskontraktets indexuppräknings. Hyrorerna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontraktstidens 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 454,0 (543,0) Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 49,6 (136,8) Mkr.

Fastighetens direktavkastningskrav ligger i intervallet 3,25 - 3,75 %.

2023060923188

Not 11	Likvida medel		2022-12-31	2021-12-31
	Kassa och bank		36 258	54 091
			36 258	54 091

Not 12	Aktiekapital			
	Aktiekapital	Antal	Aktiekapital	Röster à
	Serie A	50 000	50 000	1
				Summa röster
				50 000

Not 13	Uppskjuten skatteskuld		2022-12-31	2021-12-31
	Ingående balans		777 020	–
	Uppskjuten skatt avseende:			
	Förändring enligt resultaträkning		2 001 940	777 020
	Utgående uppskjuten skatteskuld		2 778 960	777 020

Not 14	Förfallotid skulder		2022-12-31	2021-12-31
	<i>Övriga ej räntebärande skulder</i>			
	Förfaller inom 1-5 år		28 815 747	35 015 162
	<i>Räntebärande skulder</i>			
	Förfaller inom 1-5 år		266 000 000	–
	Förfaller senare än 5 år		117 330 608	382 574 384

Not 15	Räntebärande skulder		2022-12-31	2021-12-31
	HEBA Hyreslägenheter AB		117 330 608	377 528 459
	HEBA Fastighets AB		–	5 045 925
	Fastighetslån		266 000 000	–
			383 330 608	382 574 384

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2022-12-31	2021-12-31
	Förskottsbetalda hyror		1 619 865	971 876
	Upplupna driftkostnader		4 791 107	4 597 771
	Upplupna räntekostnader		257 429	–
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 668 401	5 569 647



Not 17	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	282 000 000	282 000 000
	Summa ställda säkerheter	282 000 000	282 000 000

Not 18 Transaktioner med närstående

Av totala inköp mätt i kronor avser 31% (13%) 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 efter balansdagen.

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



Verifikat

Transaktion 09222115557493652151

Dokument

559041-8538 HEBA Gråalen 1 AB 20221231
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2023-05-29 12:12:15 CEST (+0200) av Andrea
Larsson (AL)
Färdigställt 2023-05-30 16:06:37 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 2023-05-29 12:47:48 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Lennart Karlsson"
Signerade 2023-05-29 13:30:18 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christina Maria Holmbergh"
Signerade 2023-05-29 13:17:20 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 16:06:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557493652151

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>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heba Gråalen 1 AB, org.nr 559041-8538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heba Gråalen 1 AB för räkenskapsåret 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 Heba Gråalen 1 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 Gråalen 1 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.

Styrelsen 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.

Revisionsberättelsens mål

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.



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 direktörens förvaltning av Heba Gråalen 1 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 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.

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 Heba Gråalen 1 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. 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 överträdelse 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

Signaturerna 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



2023060923191

Penneo dokumentnyckel: 1QWAE-QTJ13-A0XQ8-JAUEF-A5T0W-DLMEY

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>