

Årsredovisning

Heba Äppelträdgården 1 AB

559137-8517

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Äppelträdgården 1 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Heba Äppelträdgården 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm den 2025-05-16



Patrik Emanuelsson, Verkställande direktör

Årsredovisning

Heba Äppelträdgården 1 AB

559137-8517

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Äppelträdgården 1 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet och organisationen

Bolaget äger och förvaltar vårdboendet Äppelträdgården i Täby och är från september 2024 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 inte haft några anställda under året. Fastighetsadministration och fastighetskötsel sköts av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB i Stockholm som fakturerar Heba Äppelträdgården 1 AB kvartalsvisavseende administrativa tjänster.

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

Framtiden

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

Investeringar och försäljningar

I värdehöjande fastighetsåtgärder har 205 Kkr investerats under året. Inga förvärv eller försäljning av fastigheter eller några andra väsentliga händelser har skett under året.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av Heba Äppelträdgården1 ABs totala intäkter kommer 99,5 % från lokalhyresgästen Stiftelsen Stockholm Sjukhem. Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats varför hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. 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 Äppelträdgården 1 AB är även exponerat avseende finansiella risker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Hyresintäkter	12 135 155	11 430 207	10 329 000	10 062 000	841 000
Balansomslutning	164 602 831	168 966 496	119 855 617	103 222 034	101 409 924
poster	1 043 762	-1 639 801	1 264 000	691 000	-19 000
Soliditet %	0,8	0,4	2,7	2,6	2,6



2025052300380

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	4 628 912	-3 989 930	688 982
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-3 989 930	3 989 930	0
Aktieägartillskott		3 121 900		3 121 900
Årets resultat			-2 451 721	-2 451 721
Belopp vid årets utgång	50 000	3 760 882	-2 451 721	1 359 161

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 760 881
Årets resultat	-2 451 721
<i>Summa</i>	<i>1 309 160</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	1 309 160
<i>Summa</i>	<i>1 309 160</i>

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



RESULTATRÄKNING

1, 2, 3, 4

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	5, 6	12 135 155	11 430 207
Summa rörelseintäkter		12 135 155	11 430 207
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-6 000	-711 229
Driftkostnader		-752 319	-298 330
Driftnetto		11 376 836	10 420 648
Avskrivningar på fastigheter		-1 605 506	-3 210 168
Bruttoresultat		9 771 330	7 210 480
Rörelseresultat		9 771 330	7 210 480
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	753 857	–
Räntekostnader		-9 481 425	-8 850 281
Summa finansiella poster		-8 727 568	-8 850 281
Resultat efter finansiella poster		1 043 762	-1 639 801
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfond	8	-840 000	1 662
Övriga bokslutsdispositioner		–	-3 550 000
Summa bokslutsdispositioner		-840 000	-3 548 338
Resultat före skatt		203 762	-5 188 139
Skatter			
Skatt på årets resultat	9	-2 655 483	1 198 209
Årets resultat		-2 451 721	-3 989 930

BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	151 048 378	152 449 371
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>151 048 378</i>	<i>152 449 371</i>

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	11	1 540 395	–
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 540 395</i>	<i>–</i>

Summa anläggningstillgångar 152 588 773 152 449 371

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		–	10 019 000
Övriga fordringar		1 677	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	6 122 346	6 492 705
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>6 124 023</i>	<i>16 511 705</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		5 890 035	5 420
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 890 035</i>	<i>5 420</i>

Summa omsättningstillgångar 12 014 058 16 517 125

SUMMA TILLGÅNGAR 164 602 831 168 966 496



		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	13	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 760 882	4 628 912
Årets resultat		-2 451 721	-3 989 930
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 309 161	638 982
Summa eget kapital		1 359 161	688 982
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		840 000	–
Summa obeskattade reserver		840 000	–
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		3 080 467	1 030 817
Summa avsättningar		3 080 467	1 030 817
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14, 15	157 830 792	13 129 448
Summa långfristiga skulder		157 830 792	13 129 448
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 050	78 132
Skulder till koncernföretag		–	152 020 170
Aktuella skatteskulder		571 359	–
Övriga skulder		0	14 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	901 002	2 004 531
Summa kortfristiga skulder		1 492 411	154 117 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 602 831	168 966 496



KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	11 376 836	7 210 360
-Avskrivningar	1 605 506	3 210 168
Erhållen ränta	753 857	–
Erlagd ränta	-8 185 570	-8 934 503
Betald inkomstskatt	–	-1 000
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>5 550 629</i>	<i>1 485 025</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4 503 067	-3 110 000
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-4 169 081	3 447 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 884 615	1 822 025
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	–	-3 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	-3 150 000
Årets kassaflöde	5 884 615	-1 327 975
Likvida medel vid årets början	5 420	1 333 395
Likvida medel vid årets slut	5 890 035	5 420



NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Heba Äppelträdgården 1 AB, org nr: 559137-8517, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. Heba Äppelträdgårdens verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

Moderbolag i den minsta och största koncern som HEBA Äppelträdgården 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Heba Fastighets AB (publ) (org nr 556057-3981) med säte i Stockholm.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Heba Äppelträdgården 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.

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 allokeras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår.

Not 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGÄNDAMÅL

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 13.

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 Äppelträdgården 1 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 Äppelträdgården 1 ABs verksamhet omfattar förvaltning av en vårdfastighet. Med anledning härav lämnas ej någon rapportering per segment.

Not 3 FINANSIELL RISKHANTERING

Heba Äppelträdgården 1 AB är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras Heba Äppelträdgården 1 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.

Heba Äppelträdgården 1 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
Lokal	1	12 374 806	99,5%
Övrig uthyrning	1	57 663	0,5%

20 -årigt hyresavtal fr o m 1 december 2020.

2025052300384

Not 6 Kontraktsvärde

Kontraktsförfallostruktur	Kontraktsvärde
År 1	12 374 806
År 2	12 374 806
År 3	12 374 806
År 4	12 374 806
År 5 ->	146 393 955

Not 7 Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter hänförliga till koncernföretag

	2024	2023
Ränteintäkter	753 857	–
Räntekostnader	-9 481 425	-8 850 281
Summa	-8 727 568	-8 850 281

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
<i>Periodiseringsfond</i>		
Avsättning till periodiseringsfond	-840 000	–
Återföring av periodiseringsfond	–	1 662
Summa förändring av periodiseringsfond	-840 000	1 662
<i>Koncernbidrag</i>		
Lämnade koncernbidrag	–	-3 550 000
Summa erhållna och lämnade koncernbidrag	–	-3 550 000
Summa bokslutsdispositioner	-840 000	-3 548 338

Not 9 Inkomstskatt

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>		
Aktuell skatt	523 999	–
Justering för tidigare år	81 834	1
Uppskjuten skatt, fastighet	2 049 650	1 198 209
Summa redovisad skatt	2 655 483	1 198 210
Effektiv skattesats (%)	1 303,23	23,10
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	203 762	5 188 141
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	41 975	1 068 757
Skatt hänförlig till tidigare år	81 834	–
Skillnad mellan fastigheternas BFG och SKM värden tidigare år	1 436 884	1 529 000



Skatteeffekt ränteavdragsbegräsning	1 094 320	-1 399 547
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-15	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	485	-
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>2 655 483</i>	<i>1 198 210</i>
Effektiv skattesats (%)	1 303,23	23,10

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	160 508 627	160 508 627
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	42 013	-
	Pågående om- och tillbyggnad	162 500	-
	Utgående anskaffningsvärden	160 713 140	160 508 627
	Ingående avskrivningar	-10 007 885	-6 797 717
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 605 506	-3 210 168
	Utgående avskrivningar	-11 613 391	-10 007 885
	Ingående mark	1 948 629	1 948 629
	Utgående mark	1 948 629	1 948 629
	Redovisat värde	151 048 378	152 449 371

Fastigheten innehåser 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 en så kallad kassaflödesanalys av fastigheten. Till större delen av koncernens värderingar har en 5-årig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

-Inflationstakten har antagits till 2% år 2024.

-Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokhyreskontraktets indexuppräkningsindex.

Hyrorna 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 252 (245) Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 100,9 (92,5) Mkr. Fastighetens direktavkastningskrav ligger på 4,72%.

Not 11	Fordran hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	HEBA Fastighets AB	1 540 395	-
		1 540 395	-

2025052300385

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna intäkter	6 122 346	6 470 625
	Förutbetalda övriga kostnader	–	22 080
		6 122 346	6 492 705

Not 13	Aktiekapital			
Aktiekapital	Antal	Aktiekapital	Röster a'	Summa röster
Serie A	5 000	50 000	1	5 000

Not 14	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ej räntebärande skulder</i>		
	Förfaller inom 1 år	10 866 731	–
	<i>Räntebärande skulder</i>		
	Förfaller inom 1 -5 år	146 964 061	13 129 448

Not 15	Räntebärande skulder	2024-12-31	2023-12-31
	HEBA Hyreslägenheter AB	157 830 792	–
	Koncernskuld	–	13 129 448
		157 830 792	13 129 448

Samtliga utestående fastighetslån är i svenska kronor och har upptagits med svenska banker som motpart. Som säkerhet för lånen lämnar Heba Äppelträdgården 1 AB pantbrev med betryggande inomlägen. Koncernskuld löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	73 214	1 983 438
	Övriga upplupna kostnader	827 788	21 093
		901 002	2 004 531

Not 17	Ställda säkerheter för räntebärande skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	–	157 500 000



Not 18 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Lennart Karlsson
Styrelseordförande

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546781307

Dokument

559137-8517 Heba Äppelträdgården 1 AB 20241231
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-05-15 08:12:06 CEST (+0200) av Tomas
Hedbäck (TH)
Färdigställt 2025-05-16 10:17:21 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK EMANUELSSON"
Signerade 2025-05-15 10:23:16 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Lennart Karlsson"
Signerade 2025-05-15 08:22:53 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christina Maria Holmbergh"
Signerade 2025-05-15 09:07:11 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredric Hävrén"
Signerade 2025-05-16 10:17:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546781307

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





Shape the future
with confidence

2025052300387

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heba Äppelträdgården 1 AB, org.nr 559137-8517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heba Äppelträdgården 1 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heba Äppelträdgården 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heba Äppelträdgården 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: Q4F0C-FX9A5-3MSW0-MR9X3-AQ2CW-IY27L



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Heba Äppelträdgården 1 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heba Äppelträdgården 1 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-16 08:50:59 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

2025052300388

Penneo dokumentnyckel: Q4F0C-FX9A5-3M5W0-MR9X3-AQ2CW-IY27L