

Årsredovisning

Heba Liljefors Torg AB

556802-9747

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Liljefors Torg 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 - 15

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Heba Liljefors Torg 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 Liljefors Torg AB

556802-9747

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Liljefors Torg 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 - 15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet och organisationen

Bolaget äger och förvaltar vårdboendet Gränby 10:6 i Uppsala och är från april 2022 ett helägt dotterföretag till HEBA Förvaltning 10 AB (Org nr: 559325-3973) med säte i Stockholm som i sin tur är ett helägt dotterföretag till HEBA Fastighets AB (publ.) (Org nr: 556057-3981) med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft några anställda under året. Fastighetsadministration och fastighetsskötsel sköts av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB i Stockholm som fakturerar Heba Liljefors Torg AB kvartalsvisavseende administrativa tjänster.

Lån från koncernbolag löper med marknadsmässiga villkor, i övrigt föreligger inga andra transaktioner med närstående bolag eller fysiska personer. Fastighetsskötseln 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 2 873 (1 779) Kkr investerats under året. Inga förvärv eller försäljning av fastigheter eller några andra väsentliga händelser har skett under året.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av Heba Liljefors Torg ABs totala intäkter kommer 100 % från lokalhyresgästen Förenade Care AB. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats varför hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Heba Liljefors Torg ABs enskilt största driftskostnadspost är elkostnaden då fastigheten är ansluten till bergvärme.

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 Liljefors Torg AB är även exponerat avseende finansiella risker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2207-2212	2107-2206	2007-2106
Hyresintäkter	13 579 654	12 860 610	17 450 138	11 189 702	11 095 308
Rörelseresultat	9 941 097	9 622 929	13 105 771	7 019 340	6 923 357
Resultat efter finansiella poster	7 360 516	8 976 256	12 378 772	6 906 915	6 213 177
Balansomslutning	165 212 450	172 382 861	119 855 617	103 222 034	101 409 924
Soliditet %	3,2	7	15	13	12

2025052318444

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	8 770 338	2 499 872	11 770 210
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		2 499 872	-2 499 872	0
Resultatdisposition		-5 000 000		-5 000 000
Årets resultat			-1 358 104	-1 358 104
Belopp vid årets utgång	500 000	6 270 210	-1 358 104	5 412 106

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	6 270 209
Årets resultat	-1 358 104
<i>Summa</i>	<i>4 912 105</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	4 912 105
<i>Summa</i>	<i>4 912 105</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	13 579 654	12 860 610
Summa rörelseintäkter		13 579 654	12 860 610
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-73 297	–
Driftkostnader		-2 664 114	-2 364 983
Driftnetto		10 842 243	10 495 627
Avskrivningar på fastigheter		-901 146	-872 698
Bruttoresultat		9 941 097	9 622 929
Rörelseresultat		9 941 097	9 622 929
Finansiella poster	7		
Ränteintäkter		2 482 107	1 581 845
Räntekostnader		-5 062 688	-2 228 543
Summa finansiella poster		-2 580 581	-646 698
Resultat efter finansiella poster		7 360 516	8 976 231
Bokslutsdispositioner	8		
Förändring av periodiseringsfond		–	10 310 000
Övriga bokslutsdispositioner		-7 315 168	-16 242 190
Summa bokslutsdispositioner		-7 315 168	-5 932 190
Resultat före skatt		45 348	3 044 041
Skatter			
Skatt på årets resultat	9	-1 403 452	-544 169
Årets resultat		-1 358 104	2 499 872

BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	71 792 996	69 821 023
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>71 792 996</i>	<i>69 821 023</i>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	11	300 000	300 000
Fordringar hos koncernföretag	12	92 398 411	102 082 356
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>92 698 411</i>	<i>102 382 356</i>

Summa anläggningstillgångar		164 491 407	172 203 379
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	13	–	58 729
Fordringar hos koncernföretag		–	123 107
Övriga fordringar	14	1 788 482	99 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	115 083	40 400
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 903 565</i>	<i>321 908</i>

Summa omsättningstillgångar		1 903 565	321 908
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

166 394 972	172 525 287
--------------------	--------------------



		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	500 000	500 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 270 209	8 770 338
Årets resultat		-1 358 104	2 499 872
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 912 105	11 270 210
Summa eget kapital		5 412 105	11 770 210
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 775 417	1 412 935
Summa avsättningar		1 775 417	1 412 935
Långfristiga skulder			
	17, 18		
Fastighetslån		142 199 531	142 199 531
Skulder till koncernföretag		5 611 855	507 680
Summa långfristiga skulder		147 811 386	142 707 211
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		7 315 168	16 257 297
Aktuella skatteskulder		529 333	—
Övriga skulder		93 224	350 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 458 339	26 782
Summa kortfristiga skulder		11 396 064	16 634 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 394 972	172 525 287

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	10 842 243	10 495 627
Erhållen ränta	2 482 107	1 581 845
Erlagd ränta	-5 062 688	-2 228 543
Betald inkomstskatt	-1 040 970	338 221
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>7 220 692</i>	<i>10 187 150</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-414 242	133 700
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-2 479 260	-1 803 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 327 190	8 517 288
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnad och mark	-2 873 119	-1 872 637
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 873 119	-1 872 637
Finansieringsverksamheten		
Erhållna koncernbidrag	15 107	-
Lämnade koncernbidrag	-16 257 297	-
Förändring av långfristiga fordringar	9 683 945	-51 645 898
Förändring av långfristiga skulder	5 104 174	45 001 247
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 454 071	-6 644 651
Årets kassaflöde	-	-



NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Heba Liljefors Torg AB, org nr: 556802-9747, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. Heba Liljefors Torg ABs verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

Moderbolag i den minsta och största koncern som HEBA Liljefors Torg 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 Liljefors Torg 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 BFAR 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 REDOVISNINGSSÄNDAMÅL

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäcks- 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

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

Not 3 FINANSIELL RISKHANTERING

Heba Liljefors Torg AB är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras Heba Liljefors Torg 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 Liljefors Torg AB har två lån om 142 200 Kkr. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid årets utgång till 3,83%. Genomsnittliga kapitalbindningstid var 4,8 år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,4 år.

Heba Liljefors Torg 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	13 381 032	100%

15 -årigt hyresavtal fr o m 1 december 2014.

Not 6 Kontraktsvärde

Kontraktsförfallostruktur	Kontraktsvärde
År 1	13 381 032
År 2	13 381 032
År 3	13 381 032
År 4	13 381 032
År 5 ->	13 381 032

2025052318448

Not 7	Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter hänförliga till koncernföretag	2024	2023
-------	--	------	------

Ränteintäkter		2 482 107	1 581 845
Räntekostnader		-5 062 688	-2 228 543
<i>Summa</i>		-2 580 581	-646 698

Not 8	Bokslutsdispositioner	2024	2023
-------	-----------------------	------	------

<i>Periodiseringsfond</i>			
Återföring av periodiseringsfond		-	10 310 000
<i>Summa förändring av periodiseringsfond</i>		-	10 310 000
<i>Koncernbidrag</i>			
Erhållna koncernbidrag		0	15 107
Lämnade koncernbidrag		-7 315 168	-16 257 297
<i>Summa erhållna och lämnade koncernbidrag</i>		-7 315 168	-16 242 190
<i>Summa bokslutsdispositioner</i>		-7 315 168	-5 932 190

Not 9	Inkomstskatt	2024	2023
-------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Justering för tidigare år		1 040 970	-338 221
Uppskjuten skatt, fastighet		362 482	882 390
<i>Summa redovisad skatt</i>		1 403 452	544 169

Effektiv skattesats (%)		3 094,85	17,88
-------------------------	--	----------	-------

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt		45 348	3 044 041
---------------------	--	--------	-----------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %		9 342	627 072
Skatt hänförlig till tidigare år		1 040 970	-268 548
Skatteeffekt ränteavdragsbegräsning		291 020	133 525
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-	40 204
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		-1 100	-305
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		63 220	-69 417
Övriga skattemässiga justeringar		-	81 638
<i>Summa redovisad skatt</i>		1 403 452	544 169

Effektiv skattesats (%)		3 094,85	17,88
-------------------------	--	----------	-------



Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	87 269 835	85 491 070
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	2 844 794	1 778 765
	Pågående om-och tillbyggnad	28 325	–
	Utgående anskaffningsvärden	90 142 954	87 269 835
	Ingående avskrivningar	-25 450 574	-24 577 876
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-901 146	-872 698
	Utgående avskrivningar	-26 351 720	-25 450 574
	Ingående mark	8 001 762	7 907 890
	Inköp	–	93 872
	Utgående mark	8 001 762	8 001 762
	Redovisat värde	71 792 996	69 821 023

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 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 291,7 (303,0) Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 219,9 (233,2) Mkr. Fastighetens direktavkastningskrav ligger på 4,3%.

Not 11	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
	Utgående anskaffningsvärden	300 000	300 000
	Redovisat värde	300 000	300 000
	Dotterföretag		
	Org.nr		
	Säte		
	Heba Gränby Bostad AB	559262-8472	Stockholm
	Kapitalandel	–	100
	Rösträttsandel	–	100
	Redovisat värde	–	300 000

2025052318449

Not 12	Fordran hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Heba Gränby Bostad AB	53 222 453	51 679 942
	HEBA Fastighets AB	39 175 958	50 402 414
		92 398 411	102 082 356

Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Hysesfordringar	–	58 729
		–	58 729

Not 14	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattefordran	1 788 482	99 672
		1 788 482	99 672

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna intäkter	45 000	–
	Förutbetalda övriga kostnader	70 083	40 400
		115 083	40 400

Not 16	Aktiekapital	Antal	Aktiekapital	Röster a'	Summa röster
	Aktiekapital				
	Serie A	5 000	500 000	1	5000

Not 17	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ej räntebärande skulder</i>		
	Förfaller inom 1 år	10 904 377	16 492 505
	<i>Räntebärande skulder</i>		
	Förfaller inom 1 -5 år	147 811 386	142 707 211



Not 18	Räntebärande skulder	2024-12-31	2023-12-31
	HEBA Förvaltning 10 AB	5 611 855	507 680
	Fastighetslån	142 199 531	142 199 531
		147 811 386	142 707 211

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

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	3 431 650	—
	Upplupna räntor	-45 995	2 074
	Övriga upplupna kostnader	72 685	24 709
		3 458 340	26 783

Not 20	Ställda säkerheter för räntebärande skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	142 200 000	142 200 000

Not 21 Transaktioner med närstående

Av totala inköp mätt i kronor avser 47% (38%) av inköpen andra företag inom koncernen som bolaget tillhör. Någon koncerninternförsäljning har inte skett.

Not 22 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

2025052318450



Verifikat

Transaktion 09222115557546780636

Dokument

556802-9747 Heba Liljefors Torg AB 20241231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-05-15 08:16:33 CEST (+0200) av Tomas Hedbäck (TH)
Färdigställt 2025-05-16 10:45:13 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 09:47:39 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Lennart Karlsson"
Signerade 2025-05-15 08:38:08 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 11:22:33 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 10:45:13 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546780636

2025052318451

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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heba Liljefors Torg AB, org.nr 556802-9747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heba Liljefors Torg 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 Liljefors Torg 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 Liljefors Torg 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 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.



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 Liljefors Torg 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 Liljefors Torg 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 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

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.