

Årsredovisning

Heba Uppsala Kv E2 AB

559282-0319

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Uppsala Kv E2 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 - 15
- Underskrifter	15

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Heba Uppsala Kv E2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm den 2023-05-31



Patrik Emanuelsson

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet och organisationen

Bolaget äger och förvaltar bostadsfastigheten Uppsala Käbo 65:2 i Uppsala som färdigställdes 2022. Bolaget är sedan 1 december 2022 ett helägt dotterföretag till HEBA Bostads AB (Org nr: 559067-9573) med säte i Stockholm som i sin tur är ett helägt dotterföretag till HEBA Fastighets AB (publ.) (Org nr: 556057-3981) med säte i Stockholm.

Bolaget har under året bytt namn från Fastighets AB Kv E2 till Heba Uppsala Kv E2 AB.

Bolaget har inte haft några anställda under året. Fastighetsadministration och fastighetsskötsel sköts av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB i Stockholm som fakturerar Heba Uppsala Kv E2 AB kvartalsvis avseende administrativa tjänster.

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

Framtiden

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

Investeringar och försäljningar

Inga förändringar har skett under året.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av Heba Uppsala Kv E2 ABs totala intäkter kommer drygt 100% från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Heba Uppsala Kv E2 ABs fastighet är belägen i ett attraktivt område som präglas av överefterfrågan.

Heba Uppsala Kv E2 ABs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Bostadsfastigheten är ansluten till fjärrvärme. Värmekostnaden kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris.

Samtliga fastigheter i HEBA-koncernen värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt.

Heba Uppsala Kv E2 ABs är även exponerat avseende finansiella risker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

Kriget i Ukraina

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2201-2212	2011-2112
Hysesintäkter	2 704 823	
Rörelseresultat	438 566	-85 485
Resultat efter finansiella poster	-218 048	-85 485
Balansomslutning	257 281 251	174 646 294
Soliditet %	0,01	0,01

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	85 000	-85 485	24 515
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-85 485	85 485	0
Aktieägartillskott		276 000		276 000
Årets resultat			-271 900	-271 900
Belopp vid årets utgång	25 000	275 515	-271 900	28 615

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	275 515
Årets resultat	-271 900
<i>Summa</i>	<i>3 615</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	3 615
<i>Summa</i>	<i>3 615</i>

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

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3, 4

		2022-01-01 2022-12-31	2020-11-10 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	5	2 704 822	—
Summa rörelseintäkter		2 704 822	—
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-2 113 882	-85 485
Driftnetto		590 940	-85 485
Avskrivningar på fastigheter		-152 374	—
Bruttoresultat		438 566	-85 485
Rörelseresultat		438 566	-85 485
Finansiella poster			
Räntekostnader	6	-656 614	—
Summa finansiella poster		-656 614	—
Resultat efter finansiella poster		-218 048	-85 485
Resultat före skatt		-218 048	-85 485
Skatter			
Skatt på årets resultat	7	-53 852	—
Årets resultat		-271 900	-85 485

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	209 469 579	174 540 200
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		209 469 579	174 540 200
Summa anläggningstillgångar		209 469 579	174 540 200
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	9	7 487	—
Fordringar hos koncernföretag	10	276 000	85 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	47 528 185	—
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		47 811 672	85 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	—	20 515
<i>Summa kassa och bank</i>		—	20 515
Summa omsättningstillgångar		47 811 672	105 515
SUMMA TILLGÅNGAR		257 281 251	174 645 715

ank=20230609;2023061204461



		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	13	25 000	25 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		275 515	85 000
Årets resultat		-271 900	-85 485
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 615	-485
Summa eget kapital		28 615	24 515
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	53 852	–
Summa avsättningar		53 852	–
Långfristiga skulder			
	15, 16		
Fastighetslån		183 750 000	123 798 917
Skulder till koncernföretag		70 661 010	–
Summa långfristiga skulder		254 411 010	123 798 917
Kortfristiga skulder			
	15		
Leverantörsskulder		775 188	14 830 000
Aktuella skatteskulder		396 600	84 000
Övriga skulder		0	35 908 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 615 986	–
Summa kortfristiga skulder		2 787 774	50 822 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 281 251	174 645 715

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2020-11-10 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	590 940	-85 485
Erlagd ränta	-656 614	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-65 674</i>	<i>-85 485</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-47 726 672	-85 000
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-48 034 509	174 621 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-95 826 855	174 450 715
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-174 540 200
Investering i byggnad och mark	-35 081 753	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 081 753	-174 540 200
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	25 000
Erhållna aktieägartillskott	276 000	85 000
Upptagna lån	59 951 083	-
Förändring av långfristiga skulder	70 661 010	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	130 888 093	110 000
Årets kassaflöde	-20 515	20 515
Likvida medel vid årets början	20 515	-
Likvida medel vid årets slut	-	20 515



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 Uppsala Kv E2 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 Uppsala Kv E2 ABs verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastghetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Bolagets interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden.

Med anledning härav lämnas ej någon rapportering per segment.

Not 3 FINANSIELL RIKSHANTERING

HEBA Uppsala Kv E2 AB är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras HEBA Uppsala Kv E2 AB för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

Ränterisk

Den räntebärande upplåningen medför att HEBA Uppsala Kv E2 AB exponeras för ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på bolagets finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. HEBA Uppsala Kv E2 AB har ett rörligt lån om 183 750 Kkr. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid årets utgång till 0,32 %. Genomsnittliga kapitalbindningstid var 9,9 år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,2 år.

HEBA Uppsala Kv E2 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	Kontraktvärde	Andel av värde
Bostäder	145	10 750 979	100%

I noten är årshyran angivet. Under 2022 så avser hyresintäkterna endast december månad.

Not 6 Räntekostnader

	2022	2020/2021
Räntekostnader, fastighetslån	-594 125	-
Räntekostnader, koncernföretag	-62 421	-
Räntekostnader, övriga	-68	-
	-656 614	-

Not 7 Inkomstskatt

	2022	2020/2021
Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:		
<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>		
Förändring av uppskjuten skatt	53 852	0
<i>Summa redovisad skatt</i>	53 852	0
Effektiv skattesats (%)	33,44	-
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	-218 048	-85 485
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	-44 918	-18 294
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsningsregler	98 731	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	38	-
Övriga skattemässiga justeringar	1	18 294
<i>Summa redovisad skatt</i>	53 852	0
Effektiv skattesats (%)	-24,70	-

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	147 766 587	–
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	35 081 753	147 766 587
	Utgående anskaffningsvärden	182 848 340	147 766 587
	Ingående avskrivningar	0	–
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-152 374	–
	Utgående avskrivningar	-152 374	–
	Mark	26 773 613	26 773 613
	Utgående mark	26 773 613	26 773 613
	Redovisat värde	209 469 579	174 540 200
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	–
	Taxeringsvärde mark	64 000 000	–

Fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras som förvaltningsfastighet. Fastigheten har externvärderats av Savills Sweden AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingen har utförts genom så kallad kassaflödesanalys av fastigheten. Till större delen av koncernens värderingar har en femårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- Inflationstakten har antagits till 4% år 2022.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalyreskontraktets indexuppräknings. Hyrorna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontraktidens 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 262,9 Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 53,4 Mkr. Fastighetens direktavkastningskrav ligger i intervallet 1,80 - 4,00 %.

Not 9	Kundfordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	7 487	–
		7 487	–

Not 10	Kortfristiga fordringar koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	HEBA Bostads AB	276 000	–
	Åke Sundvall i Rosendal 1 AB	–	85 000
		276 000	85 000

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda driftkostnader	29 048	–
	Investeringsstöd	47 499 137	–
		47 528 185	–

Not 12	Likvida medel	2022-12-31	2021-12-31
	Bank	–	20 515
		–	20 515

Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

Not 13	Aktiekapital				
	Aktiekapital	Antal	Aktiekapital	Röster a'	Summa röster
	Serie A	500	25 000	1	500

Not 14	Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
	Förändring enligt resultaträkning	53 852	–
	Utgående balans	53 852	–

Not 15	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Övriga ej räntebärande skulder</i>		
	Förfaller inom 1 år	2 787 774	50 822 283
	<i>Räntebärande skulder</i>		
	Förfaller inom 1 -5 år	183 750 000	123 798 917
	Förfaller efter 5 år	70 661 010	–

Not 16	Räntebärande skulder	2022-12-31	2021-12-31
	HEBA Fastighets AB	1 188 619	–
	HEBA Bostads AB	69 472 391	–
	Långfristiga fastighets lån	183 750 000	–
		254 411 010	–

Samtliga utestående fastighetslån är i svenska kronor och har upptagits med svenska banker som motpart. Som säkerhet för lånen lämnar HEBA Uppsala Kv E2 AB pantbrev med betryggande inomlägen. Koncernskuld löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna räntekostnader	594 125	–
	Förutbetalda hyror	909 043	–
	Upplupna driftskostnader	112 818	–
		1 615 986	–

Not 18	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	183 750 000	183 750 000

Not 19 Transaktioner med närstående

Av totala inköp mätt i kronor avser 17% av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Någon koncerninternförsäljning har inte skett.

Not 20 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett 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 09222115557493721473

Dokument

559282-0319 Heba Uppsala Kv E2 AB 20221231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2023-05-30 10:41:46 CEST (+0200) av Andrea
Larsson (AL)
Färdigställt 2023-05-31 16:50:31 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK EMANUELSSON"
Signerade 2023-05-30 11:07:58 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lennart
Karlsson"
Signerade 2023-05-30 11:07:07 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 2023-05-30 11:23:02 CEST (+0200)

Fredric Hävrén (FH)
Ernst & Young
Personnummer 197110240231
fredric.havren@se-ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredric Hävrén"
Signerade 2023-05-31 16:50:31 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557493721473

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 Uppsala Kv E2 AB, org.nr 559282-0319

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heba Uppsala Kv E2 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 Uppsala Kv E2 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 Uppsala Kv E2 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020-11-10 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 mars 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för

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.

Revisionsgrad

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heba Uppsala Kv E2 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.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Heba Uppsala Kv E2 AB enligt god revisorsred 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.

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.

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

Stockholm per datum för vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-05-31 14:49:15 UTC



Penneo dokumentnyckel: PN7KP-H5WW2-ONG53-OAEP3-8CPCI-PABMA

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstamplat 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>