

# Årsredovisning

*HEBA Flemingsberg AB*

556950-2163

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Flemingsberg AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

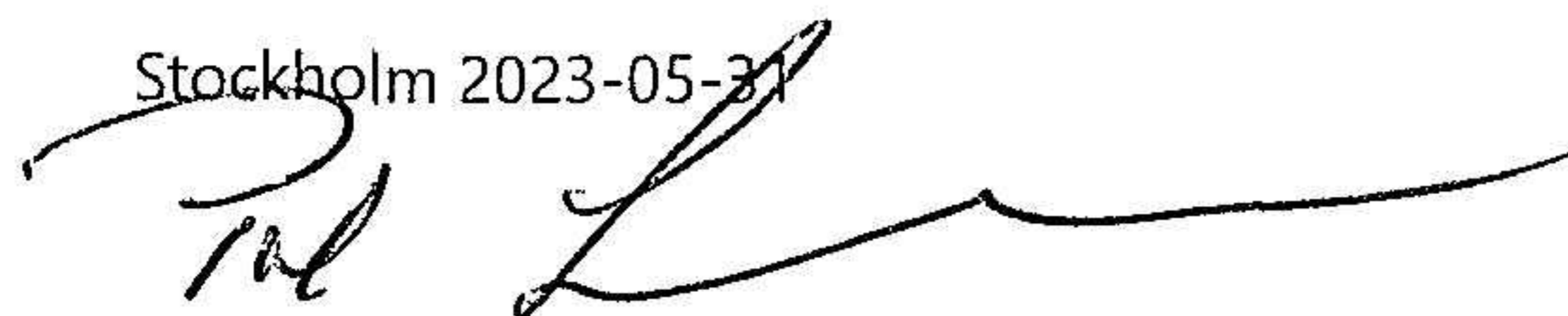
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 14
- Underskrifter	14

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i HEBA Flemingsberg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-05-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2023-05-31



Patrik Emanuelsson

# Årsredovisning

*HEBA Flemingsberg AB*

556950-2163

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Flemingsberg AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet och organisationen

Bolaget äger och förvaltar bostadsfastigheten Generatorn 7 i Flemingsbergdalen, Huddinge och är ett helägt dotterföretag till HEBA Hyresrätten AB (Org nr: 556861-6121) 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 Flemingsberg 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

I värdehöjande fastighetsåtgärder har 1 180 (2 638) Kkr investerats under året. Inga förvärv eller försäljning av fastigheter eller några andra väsentliga händelser har skett under året.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBA Flemingsberg ABs totala intäkter kommer drygt 80% från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. HEBA Flemingsberg ABs fastighet är belägen i ett attraktivt område som präglas av övrefterfrågan.

HEBA Flemingsbergs 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 Flemingsberg AB är även exponerat avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

#### Kriget i Ukraina

I slutet av februari 2022 påbörjade Ryssland en invasion av Ukraina. Kriget i Ukraina påverkar projekt med ökande kostnader och risk för förseningar. Även energipriser och räntekostnader påverkas.

Med Hebas starka finansiella ställning och stabila projektportfölj är vår bedömning att bolagets lönsamhet inte har påverkats väsentligt av kriget i Ukraina under 2022.

2023060929974

#### FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>	<b>1801-1812</b>
Hysesintäkter	29 934 347	29 455 164	29 315 000	28 260 000	28 139 000
Rörelseresultat	19 052 866	18 539 122	19 175 000	18 334 000	18 274 000
Resultat efter finansiella poster	14 290 194	15 024 588	14 832 000	13 450 000	12 654 000
Balansomslutning	353 070 550	355 638 790	356 654 000	373 395 000	367 584 000
Soliditet %	13	10	7	4	2,9

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	25 389 430	11 250 502	<b>36 689 932</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		11 250 502	-11 250 502	<b>0</b>
Årets resultat			10 784 599	<b>10 784 599</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>36 639 932</b>	<b>10 784 599</b>	<b>47 474 531</b>

#### RESULTATDISPOSITION

##### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	36 639 931
Årets resultat	10 784 599
<i>Summa</i>	<i>47 424 530</i>

##### *Förslag till disposition:*

Utdelning	5 000 000
Balanseras i ny räkning	42 424 530
<i>Summa</i>	<i>47 424 530</i>

#### **Styrelsens yttrande om vinstutdelning**

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 § 2 st.

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



## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3, 4

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter	5	29 934 347	29 455 164
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>29 934 347</b>	<b>29 455 164</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhållskostnader		-287 394	-350 094
Driftkostnader		-6 406 338	-5 591 894
Fastighetsskatt		-488 001	-425 999
<b>Driftnetto</b>		<b>22 752 614</b>	<b>23 087 177</b>
Avskrivningar på fastigheter		-3 685 618	-3 664 287
<b>Bruttoresultat</b>		<b>19 066 996</b>	<b>19 422 890</b>
Centraladministration	6	-14 130	-883 768
<b>Rörelseresultat</b>		<b>19 052 866</b>	<b>18 539 122</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		10 857	–
Räntekostnader	7	-4 773 529	-3 514 534
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 762 672</b>	<b>-3 514 534</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 290 194</b>	<b>15 024 588</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner	8	-1 159 401	-1 847 130
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 159 401</b>	<b>-1 847 130</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 130 793</b>	<b>13 177 458</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	9	-2 346 194	-1 926 956
<b>Årets resultat</b>		<b>10 784 599</b>	<b>11 250 502</b>



## BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	352 213 032	354 718 886
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>352 213 032</i>	<i>354 718 886</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>352 213 032</b>	<b>354 718 886</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11	45 085	46 642
Övriga fordringar	12	805 589	866 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	6 844	6 693
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>857 518</i>	<i>919 904</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>857 518</b>	<b>919 904</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>353 070 550</b>	<b>355 638 790</b>

2023060929975



		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		36 639 931	25 389 430
Årets resultat		10 784 599	11 250 502
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>47 424 530</i>	<i>36 639 932</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 474 530</b>	<b>36 689 932</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	15	10 386 345	8 040 151
<b>Summa avsättningar</b>		<b>10 386 345</b>	<b>8 040 151</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	16, 17	289 574 750	304 867 466
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>289 574 750</b>	<b>304 867 466</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		484 315	260 616
Skulder till koncernföretag		1 159 401	1 847 130
Övriga skulder		324 807	616 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 666 402	3 316 501
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 634 925</b>	<b>6 041 241</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>353 070 550</b>	<b>355 638 790</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftnetto	22 752 614	23 087 177
Centraladministration	-14 130	-883 768
Erhållna räntor	10 857	-
Erlagd ränta	-4 773 529	-3 514 534
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>17 975 812</i>	<i>18 688 875</i>
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	62 386	-11 768
Förändring av kortfristiga skulder	-406 317	3 598 342
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>17 631 881</b>	<b>22 275 449</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i byggnad och mark	-1 179 764	-2 638 472
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 179 764</b>	<b>-2 638 472</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Lämnade koncernbidrag	-1 159 401	-1 847 130
Förändring av långfristiga skulder	-15 292 716	-17 791 131
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-16 452 117</b>	<b>-19 638 261</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-1 284</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>-</b>	<b>1 284</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

HEBA Flemingsberg AB, org nr: 556950-2163, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. HEBA Flemingberg ABs verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

Årsredovisningen för HEBA Flemingsberg AB har från och med år 2017 upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

RFR 2 innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS.

IFRS 16 Leasingavtal ersatte från och med 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 har införandet av IFRS 16 ej fått 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 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 10.

#### 2.2 INTÄKTER

Hysesintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

### 2.3 LEASING

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. HEBA Flemingsberg 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 Flemingberg 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 riskhantering

HEBA Flemingsberg AB är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras HEBA Flemingsberg 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 Flemingsberg 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 Flemingsberg 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

	Antal kontrakt	Hyra (tkr)	Andel av värde
Lokaler *	57	4 200	14,3%
Bostäder	184	23 928	81,5%
Garage och p-platser	86	1 231	4,2%
Summa	327	29 359	100%

\*) Övervägande del avser kontraktvärde för 15-årigt hyresavtal med Lidl Sverige KB

**Not 6 Central Administration**

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är att hänföra till bolaget har fakturerats ägarbolaget HEBA Fastighets AB (publ.)

**Not 7 Räntekostnader** **2022** **2021**

Räntekostnader	-635	-108
Räntekostnader, koncernföretag	-4 772 893	-3 514 426
	<b>-4 773 528</b>	<b>-3 514 534</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner** **2022** **2021**

Lämnade koncernbidrag	-1 159 401	-1 847 130
	<b>-1 159 401</b>	<b>-1 847 130</b>

**Not 9 Inkomstskatt** **2022** **2021**

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt	2 346 194	1 926 956
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>2 346 194</i>	<i>1 926 956</i>

Effektiv skattesats (%)	18	15
-------------------------	----	----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	13 130 793	13 177 457
---------------------	------------	------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	2 704 943	2 714 556
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	356	322
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-210	-
Justering för skatter avseende föregående år	-	-986 784
Underskottsavdrag tidigare år	-359 050	38 674
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning	-	160 188
Övriga skattemässiga justeringar	155	-
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>2 346 194</i>	<i>1 926 956</i>

Effektiv skattesats (%)	18	15
-------------------------	----	----

Not 10	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	362 743 578	360 105 106
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 179 764	2 638 472
	Utgående anskaffningsvärden	363 923 342	362 743 578
	Ingående avskrivningar	-15 657 691	-11 993 404
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 685 618	-3 664 287
	Utgående avskrivningar	-19 343 309	-15 657 691
	Mark	7 633 000	7 633 000
	Mark	7 633 000	7 633 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>352 213 033</b>	<b>354 718 887</b>
	Taxeringsvärde byggnad	320 000 000	231 000 000
	Taxeringsvärde mark	89 800 000	81 600 000

Fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras som förvaltningsfastighet. Fastigheten har externvärderats av Savills Sweden AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

Värderingen har utförts genom så kallad kassaflödesanalys av fastigheten. Till större delen av koncernens värderingar har en femårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- Inflationen är för 2023 bedömd till 4 % och under resterande del av kalkylperioden till 2,0 % per år i enlighet med Riksbankens inflationsmål.

- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalhyreskontraktets indexuppräknings. Hyrorerna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontrakttidens 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 723 (752) Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 370,8 (397,3) Mkr. Fastighetens direktavkastningskrav ligger i intervallet 3,25-3,75%.

Not 11	Kundfordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	45 085	46 642
		<b>45 085</b>	<b>46 642</b>

2023060929979

**Not 12 Övriga fordringar** 2022-12-31 2021-12-31

Skattekonto	117 205	116 185
Skattefordran	688 384	750 384
	<b>805 589</b>	<b>866 569</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** 2022-12-31 2021-12-31

Förutbetalda övriga kostnader	6 844	6 693
	<b>6 844</b>	<b>6 693</b>

**Not 14 Aktiekapital**

Aktiekapital	Antal	Röster a'	Summa röster	Aktiekapital
Serie A	500	1	500	50 000

**Not 15 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld** 2022-12-31 2021-12-31

Ingående balans	8 040 151	6 113 195
Förändring enligt resultaträkning	2 346 194	1 926 926
<b>Summa utgående balans</b>	<b>10 386 345</b>	<b>8 040 121</b>

**Not 16 Förfallotid skulder** 2022-12-31 2021-12-31

<i>Övriga ej räntebärande skulder</i>		
Förfaller inom 1 år	5 634 925	6 041 241

<i>Räntebärande skulder</i>		
Förfaller efter 5 år	289 574 750	304 867 000

**Not 17 Räntebärande skulder** 2022-12-31 2021-12-31

HEBA Fastighets AB	289 574 750	304 867 466
	<b>289 574 750</b>	<b>304 867 466</b>

Koncernskuld löper med ränta på marknadsmässiga villkor.



Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	3 056 841	3 088 483
	Upplupna driftskostnader	609 561	228 018
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 666 402</b>	<b>3 316 501</b>

Not 19	Ställda säkerheter för räntebärande skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	0	0

**Not 20 Transaktioner med närstående**

Av totala inköp mätt i kronor avser 34% ( 39%) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Någon koncerninternförsäljning har inte skett.

**Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm den dag som framgår av vår elektronisk signatur

Patrik Emanuelsson

Lennart Karlsson

Christina Holmbergh

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

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557493645733

## Dokument

556950-2163 HEBA Flemingsberg AB 20221231  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2023-05-29 11:16:45 CEST (+0200) av Andrea  
Larsson (AL)  
Färdigställt 2023-05-30 16:20:17 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PATRIK EMANUELSSON"  
Signerade 2023-05-29 16:05:21 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Lennart Karlsson"  
Signerade 2023-05-29 13:34:40 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christina Maria Holmbergh"  
Signerade 2023-05-29 11:20:00 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"  
Signerade 2023-05-30 16:20:17 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557493645733

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>





2023060929981

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HEBA Flemingsberg AB, org.nr 556950-2163

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HEBA Flemingsberg 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 Flemingsberg 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 Flemingsberg 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.

#### Styrelsen och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Våra mål för säkerheten

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. Riskerna 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.

Penneo dokumentnyckel: 3LOV2-3681D-FTCQU-XFXHG-TSD88-GTT6J



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av HEBA Flemingsberg AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HEBA Flemingsberg AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm per datum för vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

2023060929982

# PENNEO

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

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

**Fredric Hävrén**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2023-05-30 18:27:48 UTC



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 låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: 3L0V2-3681D-FTCQU-XFXHG-TSD88-GTT6J