

# Årsredovisning

---

## HEBA Gråalen 1 AB

559041-8538

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Gråalen 1 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte särskilt anges visas alla belopp i tusental kr (SEK).


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

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i HEBA Gråalen 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2022-06-16. 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 2022-06-20



Patrik Emanuelsson

# Årsredovisning

---

## HEBA Gråalen 1 AB

559041-8538

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Gråalen 1 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte särskilt anges visas alla belopp i tusental kr (SEK).

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet och organisationen

Bolaget har under året ändrat firma från Norrtälje Hamn 1 AB till HEBA Gråalen 1 AB.

Bolaget är sedan september 2021 ett helägt dotterföretag till HEBA Hyreslägenheter AB (Org nr 559183-3610) med säte i Stockholm som i sin tur är ett helägt dotterföretag till HEBA Fastighets AB (publ.) (Org nr 556057-3981) med säte i Stockholm.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Gråalen 1 i Norrtälje som är under uppförande.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast och lös egendom samt idka annan därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har inte haft några anställda under året, varför några löner och ersättningar ej har utbetalats.

Fastighetsadministration och fastighetsskötseln sköts av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB i Stockholm. Inga arvoden har utgått till styrelsen.

#### Framtida utveckling

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

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

Samtliga fastigheter i HEBA-koncernen värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman.

Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. HEBA Gråalen 1 AB är även exponerat avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Hysesintäkter	4 435	0	0	0
Rörelseresultat	-30 677	-37 758	0	0
Resultat efter finansiella poster	-34 126	-39 372	-794	-202
Balansomslutning	422 502	351 908	192 309	81 311
Soliditet %	0,97	0,01	0,03	0,06

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Beloppen i förändringar i eget kapital är angivna i hela kronor.

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Aktieägar- tillskott</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000		38 541 000	-38 540 523	<b>50 477</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-38 540 523	38 540 523	<b>0</b>
Aktieägartillskott		39 000 000			<b>39 000 000</b>
Årets resultat				-34 915 371	<b>-34 915 371</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>39 000 000</b>	<b>477</b>	<b>-34 915 371</b>	<b>4 135 106</b>

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i hela kronor.

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	477
Ovillkorat aktieägartillskott	39 000 000
Årets resultat	-34 915 371
<i>Summa</i>	<i>4 085 106</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	4 085 106
<i>Summa</i>	<i>4 085 106</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3, 4

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter	5	4 435	–
Övriga rörelseintäkter		5 000	47
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 435</b>	<b>47</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader		-1 419	-316
Fastighetsskatt		-665	-336
<b>Driftnetto</b>		<b>7 351</b>	<b>-605</b>
Avskrivningar på fastigheter		-1 257	-37 043
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6 094</b>	<b>-37 648</b>
Centraladministration	6	-89	-110
Poster av engångskaraktär		-36 683	–
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-30 678</b>	<b>-37 758</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	7	–	5
Räntekostnader	8	-3 449	-1 619
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 449</b>	<b>-1 614</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-34 127</b>	<b>-39 372</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-34 127</b>	<b>-39 372</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	9	-788	831
<b>Årets resultat</b>		<b>-34 915</b>	<b>-38 541</b>

# BALANSRÄKNING

1

2021-12-31

2020-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

10

Byggnader och mark

402 023

7 660

Pågående nyanläggningar

4 185

332 090

*Summa materiella anläggningstillgångar*

406 208

339 750

**Summa anläggningstillgångar**

**406 208**

**339 750**

### Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

217

–

Fordringar hos koncernföretag

–

7 505

Övriga fordringar

7 820

55

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 203

232

*Summa kortfristiga fordringar*

16 240

7 792

*Kassa och bank*

Kassa och bank

11

54

4 366

*Summa kassa och bank*

54

4 366

**Summa omsättningstillgångar**

**16 294**

**12 158**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**422 502**

**351 908**



		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	12	50	50
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ovillkorat aktieägartillskott		39 000	–
Balanserat resultat		0	38 541
Årets resultat		-34 915	-38 541
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 085	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 135</b>	<b>50</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	13	777	–
<b>Summa avsättningar</b>		<b>777</b>	<b>–</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	–	213 242
Skulder till koncernföretag		382 574	111 150
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>382 574</b>	<b>324 392</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		7 355	13 011
Aktuella skatteskulder		627	140
Övriga skulder		21 464	1 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	5 570	12 460
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 016</b>	<b>27 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>422 502</b>	<b>351 908</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

1

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-30 677	-37 758
Av- och nedskrivning av anläggningstillgångar	36 683	37 043
Erhållen ränta	-	5
Erlagd ränta	-3 449	-1 619
Betald inkomstskatt	-	176
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>2 557</i>	<i>-2 153</i>
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 448	-7 792
Förändring av kortfristiga skulder	7 550	92 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 659</b>	<b>82 469</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i byggnad och mark	-65 201	-184 996
Justering	1 048	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-64 153</b>	<b>-184 996</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna koncernbidrag	-	1 548
Upptagna lån	-	79 328
Amortering av lån	-213 242	-
Förändring långfristiga skulder	271 424	25 541
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>58 182</b>	<b>106 417</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 312</b>	<b>3 890</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 366</b>	<b>476</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>54</b>	<b>4 366</b>

2022062305188



## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

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

Årsredovisningen för HEBA Gråalen 1 AB har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS.

IFRS 16 Leasingavtal ersatte från och med 1 januari 2019 existerande standarder inom IFRS avseende redovisning av leasingavtal. RFR 2 innehåller ett undantag från de förändringar som IFRS kommer att medföra för leasingtagare och då bolaget har valt att tillämpa undantagsreglerna i RFR2 bedömdes införandet av IFRS 16 ej haft någon effekt för bolaget.

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring av IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse och tillgångsförvärv genom att en ny definition av rörelse har intagits. I Praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett så kallat tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokteras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår.

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

### Not 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

#### 2.1 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGÄNDAMÅL

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkts- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 10.

#### 2.2 INTÄKTER

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

### 2.3 LEASING

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. HEBA Liljeholmen AB är leasegivare avseende hyreskontrakt, se not 2.2 och not 5. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

### 2.4 BYGGNADER OCH MARK

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Vid reparationer och ombyggnader aktiveras endast sådana arbeten som medför en varaktig resultatförbättring genom höjd hyra eller sänkt kostnad. Vid fastighetsförvärv besiktigas byggnaderna noggrant och erforderliga åtgärder kostnadsberäknas. Vid värderingen tas hänsyn till reparations- och underhållsbehovet, som sedan aktiveras efter åtgärdande i anslutning till tillträdet.

Avskrivning enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet enligt följande:

-Byggnader 1%

Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

### 2.5 KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### 2.6 NEDSKRIVNINGAR

Nedskrivning sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

### 2.7 LIKVIDA MEDEL

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid av maximalt 3 månader. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga räntebärande skulder.

### 2.8 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftskostnad.

### 2.9 LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder kategoriseras som "Andra skulder" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

### 2.10 ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i rapport över totalresultat. Aktivering sker när räntekostnaden hänförs till större ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i den mån de bedöms som värdehöjande. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

## 2.11 SKATT

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i balansräkningen. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen.

## 2.12 SEGMENTSREDOVISNING

HEBA Gråalen 1 ABs verksamhet omfattar förvaltning av en fastighet. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga.

Bolagets interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden.

Med anledning härav lämnas ej någon rapportering per segment.

### Not 3 Finansiell riskhantering

HEBA Gråalen 1 AB är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker.

Framförallt exponeras HEBA Gråalen 1 AB för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

#### Ränterisk

Den räntebärande upplåningen medför att HEBA Gråalen 1 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 Gråalen 1 AB har koncerninterna lån som löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

### Not 4 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

### Not 5 Hyresintäkter

Kontraktstyp	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värde
Bostäder	143	16 130	90%
Lokaler	2	1 875	10%
Totalt		18 005	

### Not 6 Centraladministration

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

Not 7	Ränteintäkter	2021	2020
-------	---------------	------	------

Ränteintäkter, koncern		-	5
		-	5

Not 8	Räntekostnader	2021	2020
-------	----------------	------	------

Räntekostnader, koncern		-919	-1 619
Räntekostnader, övriga		-2 530	-
		<b>-3 449</b>	<b>-1 619</b>

Not 9	Inkomstskatt	2021	2020
-------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt		11	-831
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader		777	-
<i>Summa redovisad skatt</i>		788	-831

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

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt		-34 127	-
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %		-7 030	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		7 557	-
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning		262	-
<i>Summa redovisad skatt</i>		788	-

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

2022062305190



**Not 10 Byggnader, mark och pågående nyanläggning 2021-12-31 2020-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	369 133	184 137
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Årets investering (Slättö)	99 206	184 996
Omklassificering (Årets investering) (Slättö)	1 007	–
Pågående nyanläggning (Heba)	4 185	–
Utgående anskaffningsvärden	473 531	369 133
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 257	–
Utgående avskrivningar	-1 257	–
Ingående nedskrivningar	-37 043	0
<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
Årets nedskrivningar	-36 683	-37 043
Utgående nedskrivningar	-73 726	-37 043
Mark	7 660	7 660
<b>Redovisat värde</b>	<b>406 208</b>	<b>339 750</b>
Taxeringsvärde byggnad	138 600	–
Taxeringsvärde mark	27 552	–

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 2 % år 2021.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalhyreskontraktets indexuppräknings. 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 543,0 Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 136,8 Mkr.

Fastighetens direktavkastningskrav ligger i intervallet 2,90 - 3,25 %.

**Not 11 Likvida medel 2021-12-31 2020-12-31**

Kassa och bank	54	4 366
	<b>54</b>	<b>4 366</b>

**Not 12 Aktiekapital**

Aktiekapital	Antal	Aktiekapital	Röster à	Summa röster
Serie A	50 000	50	1	50 000

**Not 13 Uppskjuten skatteskuld** 2021-12-31 2020-12-31

Uppskjuten skatt avseende:		
Temporär skillnad avskrivningar	777	–
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>777</b>	<b>–</b>

**Not 14 Förfallotid skulder** 2021-12-31 2020-12-31

<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	382 574	111 150

**Not 15 Skuld koncernföretag** 2021-12-31 2020-12-31

HEBA Hyreslägenheter AB	377 528	–
HEBA Fastighets AB	5 046	–
Slättö-koncernen	–	111 150
	<b>382 574</b>	<b>111 150</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** 2021-12-31 2020-12-31

Förskottsbetalda hyror	972	–
Upplupna driftkostnader	4 598	–
Övriga upplupna kostnader	–	12 460
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>5 570</b>	<b>12 460</b>

**Not 17 Transaktioner med närstående**

Av totala inköp mätt i kronor avser 13% av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Någon koncerninternförsäljning har inte skett.

**Not 18 Ställda säkerheter** 2021-12-31 2020-12-31

Fastighetsinteckningar	282 000	224 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>282 000</b>	<b>224 000</b>

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under februari 2020 drabbades världen av viruset Corona - covid 19. Världen upplever nu en situation som kommer påverka oss under lång tid framåt. För Hebas verksamhet är grunden långsiktighet, hållbarhet och trygghet - värderingar som blir ännu viktigare i osäkra tider. Heba har stabila hyresgäster och låg belåning. Bedömning, i nuläget, är att virusangreppet endast kan få en marginell påverkan på Hebas lönsamhet under 2022.

*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



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heba Gråalen 1 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heba Gråalen 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heba Gråalen 1 AB enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.





Building a better  
working world

## 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 Gråalen 1 AB för år 2021-01-01 – 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heba Gråalen 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557471407783

## Dokument

559041-8538 HEBA Gråalen 1 AB 20211231  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2022-06-14 15:33:36 CEST (+0200) av Andrea  
Larsson (AL)  
Färdigställt 2022-06-15 12:52:01 CEST (+0200)

## Initierare

Andrea Larsson (AL)  
Heba Fastighets AB  
andrea.larsson@hebafast.se  
0704185134

## Signerande parter

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



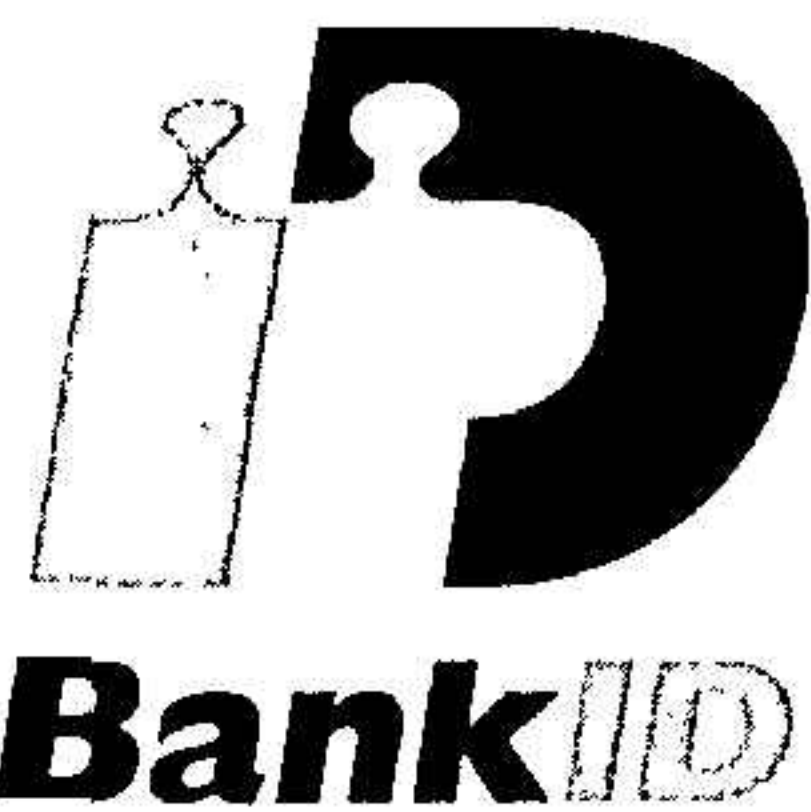
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PATRIK EMANUELSSON"  
Signerade 2022-06-14 18:32:19 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Lennart Karlsson"  
Signerade 2022-06-14 15:35:34 CEST (+0200)

Christina Holmbergh (CH)  
Heba Fastighets AB  
Personnummer 6705301007  
Christina.Holmbergh@lansen.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christina Maria Holmbergh"  
Signerade 2022-06-14 16:14:56 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"  
Signerade 2022-06-15 12:52:01 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557471407783

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>

