

Årsredovisning

HEBA Hägernäs Strand AB

556694-1786

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Hägernäs Strand AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 15
- Underskrifter	15

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i HEBA Hägernäs Strand AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-05-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm den 2025-05-16


Patrik Emanuelsson, Verkställande direktör

Årsredovisning

HEBA Hägernäs Strand AB

556694-1786

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Hägernäs Strand AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 15
- Underskrifter	15



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet och organisationen

Bolaget äger och förvaltar bostadsfastigheten Markan 6 i Täby och är ett helägt dotterföretag till HEBA Förvaltnings AB (Org nr: 556601-0657) med säte i Stockholm som i sin tur är ett helägt dotterföretag till HEBA Fastighets AB (publ.) (Org nr: 556057-3981) med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft några anställda under året. Fastighetsadministration och fastighetsskötsel sköts av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB i Stockholm som fakturerar HEBA Hägernäs Strand 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 725 (721) Kkr investerats under året. Inga förvärv eller försäljning av fastigheter eller några andra väsentliga händelser har skett under året.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBA Hägernäs Strand ABs totala intäkter kommer drygt 96,0% från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. HEBA Hägernäs Strand ABs fastighet är belägen i ett attraktivt område som präglas av överefterfrågan.

HEBA Hägernäs Strand 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 Hägernäs Strand AB är även exponerat avseende finansiella risker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Hyresintäkter	6 550 810	6 192 728	5 973 587	5 887 682	5 886 890
Rörelseresultat	3 256 045	2 862 629	2 855 180	2 993 952	3 042 658
Resultat efter finansiella poster	2 530 701	2 072 294	1 875 675	2 210 373	2 350 096
Balansomslutning	95 347 203	94 635 474	93 770 133	94 319 938	94 543 646
Soliditet %	15	15	14	13,6	13,1

2025052300738

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	13 082 658	557 235	13 739 893
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		557 235	-557 235	0
Årets resultat			582 324	582 324
Belopp vid årets utgång	100 000	13 639 893	582 324	14 322 217

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	13 639 893
Årets resultat	582 324
<i>Summa</i>	14 222 217

Förslag till disposition:

Utdelning	12 500 000
Balanseras i ny räkning	1 722 217
<i>Summa</i>	14 222 217

Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att utdelningen är försvarbar (enligt ABL 17 kap 3 §) med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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



RESULTATRÄKNING

1, 2, 3, 4

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	5	6 550 810	6 192 728
Summa rörelseintäkter		6 550 810	6 192 728
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-99 235	-298 946
Driftkostnader		-2 271 645	-2 116 467
Fastighetskatt		-84 760	-82 628
Driftnetto		4 095 170	3 694 687
Avskrivningar på fastigheter		-838 904	-831 653
Bruttoresultat		3 256 266	2 863 034
Centraladministration	6	-221	-405
Rörelseresultat		3 256 045	2 862 629
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	613 292	540 877
Räntekostnader	8	-1 338 636	-1 331 212
Summa finansiella poster		-725 344	-790 335
Resultat efter finansiella poster		2 530 701	2 072 294
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner	9	-1 788 300	-1 343 051
Summa bokslutsdispositioner		-1 788 300	-1 343 051
Resultat före skatt		742 401	729 243
Skatter			
Skatt på årets resultat	10	-160 077	-172 008
Årets resultat		582 324	557 235



BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

71 598 914

71 712 903

Summa materiella anläggningstillgångar

71 598 914

71 712 903

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

12

23 671 954

22 791 396

Summa finansiella anläggningstillgångar

23 671 954

22 791 396

Summa anläggningstillgångar

95 270 868

94 504 299

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13

1 054

13 465

Övriga fordringar

14

1 431

36 374

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15

73 850

81 336

Summa kortfristiga fordringar

76 335

131 175

Summa omsättningstillgångar

76 335

131 175

SUMMA TILLGÅNGAR

95 347 203

94 635 474



		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 639 893	13 082 658
Årets resultat		582 324	557 235
<i>Summa fritt eget kapital</i>		14 222 217	13 639 893
Summa eget kapital		14 322 217	13 739 893
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		2 839 053	2 678 976
Summa avsättningar		2 839 053	2 678 976
Långfristiga skulder			
	17, 18		
Fastighetslån		75 600 000	75 600 000
Skulder till koncernföretag		1 948 701	1 896 158
Summa långfristiga skulder		77 548 701	77 496 158
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 393	112 991
Aktuella skatteskulder		5 120	39 350
Övriga skulder		3 335	3 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	583 384	564 362
Summa kortfristiga skulder		637 232	720 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 347 203	94 635 474

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	4 095 170	3 694 687
Centraladministration	-221	-405
Erhållna räntor	613 292	540 877
Erlagd ränta	-1 338 636	-1 331 212
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>3 369 605</i>	<i>2 903 947</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-390 409	34 199
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-83 215	77 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 895 981	3 015 155
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnad och mark	-724 915	-786 142
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-724 915	-786 142
Finansieringsverksamheten		
Lämnade koncernbidrag	-1 343 051	-1 397 690
Förändring av långfristiga fordringar	-880 558	-876 948
Förändring av långfristiga skulder	52 543	45 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 171 066	-2 229 013
Årets kassaflöde	-	-



NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

HEBA Hägernäs Strand AB, org nr: 556694-1786, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. HEBA Hägernäs Strand ABs verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för HEBA Hägernäs Strand 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.

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

Not 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSSÄNDAMÅL

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade 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 11.

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

HEBA Hägernäs Strand AB har ett bundet lån om 75 600 Kkr. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid årets utgång till 1,69 %.

Genomsnittliga kapitalbindningstid var 6,7 år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 6,7 år.

HEBA Hägernäs Strand 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.

2025052300742

Not 5 Hyresintäkter

Kontrakt	Antal kontrakt	Kontraktvärde	Andel av värde
Bostäder	52	6 087 060	96%
Garage och p-platser	54	226 800	4%
Totalt		6 313 860	

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 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter	22	35
Ränteintäkter, koncernföretag	613 270	540 842
	613 292	540 877

Not 8 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader, fastighetslån	-1 285 200	-1 285 200
Räntekostnader, koncernföretag	-52 543	-45 625
Övriga räntekostnader	-893	-387
	-1 338 636	-1 331 212

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-1 788 300	-1 343 051
	-1 788 300	-1 343 051



Not 10	Inkomstskatt	2024	2023
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Förändring av uppskjuten skatt	160 077	172 008
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>160 077</i>	<i>172 008</i>

Effektiv skattesats (%)	21,56	23,59
-------------------------	-------	-------

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	742 401	729 243
---------------------	---------	---------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	152 935	150 224
--	---------	---------

Skatteeffekt ränteavdragsbegränsningsregler	6 575	21 358
---	-------	--------

Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-5	-7
--	----	----

Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	573	433
---	-----	-----

Övriga skattemässiga justeringar	-1	-
----------------------------------	----	---

<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>160 077</i>	<i>172 008</i>
------------------------------	----------------	----------------

Effektiv skattesats (%)	21,56	23,59
-------------------------	-------	-------



2025052300743

Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	82 785 121	81 998 979
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	724 915	786 142
	Utgående anskaffningsvärden	83 510 036	82 785 121
	Ingående avskrivningar	-11 072 219	-10 240 566
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-838 904	-831 653
	Utgående avskrivningar	-11 911 123	-11 072 219
	Mark	1	1
	Utgående nedskrivningar	1	1
	Redovisat värde	71 598 914	71 712 903
	Taxeringsvärde byggnad	73 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000

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 tioårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- Inflationstakten har antagits till 1% år 2025 och därefter 2% årligen i enlighet med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalhyreskontraktets indexuppräknig. Hyrorna 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 138,0 (139,0) Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 66,4 (67,3) Mkr. Fastighetens direktavkastningskrav ligger på 4,0 %.

Not 12	Fordran hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	HEBA Fastighets AB	23 671 954	22 791 396
		23 671 954	22 791 396



Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Kundfordringar	65 949	65 949
	Reserv vid årets början	-65 949	-65 949
	Hysesfordran	1 054	13 465
		1 054	13 465

Not 14	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattefordringar	1 431	36 374
		1 431	36 374

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda räntekostnader	50 715	58 275
	Förutbetalda övriga kostnader	23 135	23 061
		73 850	81 336

Not 16	Aktiekapital	Antal	Aktiekapital	Röster a'	Summa röster
	Aktiekapital				
	Serie A	1 000	100 000	1	1 000

Not 17	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ej räntebärande skulder</i>		
	Förfaller inom 1 år	637 232	720 447
	<i>Räntebärande skulder</i>		
	Förfaller efter 5 år	77 548 701	77 496 158

Not 18	Räntebärande skulder	2024-12-31	2023-12-31
	HEBA Förvaltnings AB	1 948 701	1 896 158
	Långfristiga fastighetslån	75 600 000	75 600 000
		77 548 701	77 496 158

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

2025052300744

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	508 869	504 417
	Upplupna driftskostnader	74 516	59 945
		583 385	564 362

Not 20	Ställda säkerheter för räntebärande skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	75 975 000	75 975 000

Not 21 Transaktioner med närstående

Av totala inköp mätt i kronor avser 28% (19%) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Någon koncerninternförsäljning har inte skett.

Not 22 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Lennart Karlsson
Styrelseordförande

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546780531

Dokument

556694-1786 HEBA Hägernäs Strand AB 20241231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-05-15 08:17:30 CEST (+0200) av Tomas
Hedbäck (TH)
Färdigställt 2025-05-16 10:47:15 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK EMANUELSSON"
Signerade 2025-05-15 09:44:37 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Lennart Karlsson"
Signerade 2025-05-15 08:40:21 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christina Maria Holmbergh"
Signerade 2025-05-15 11:24:11 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredric Hävrén"
Signerade 2025-05-16 10:47:15 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546780531

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





Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HEBA Hägernäs Strand AB, org.nr 556694-1786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HEBA Hägernäs Strand AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HEBA Hägernäs Strand AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-16 08:50:59 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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