

Årsredovisning

Heba Liljefors Torg AB

556802-9747

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Liljefors Torg AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

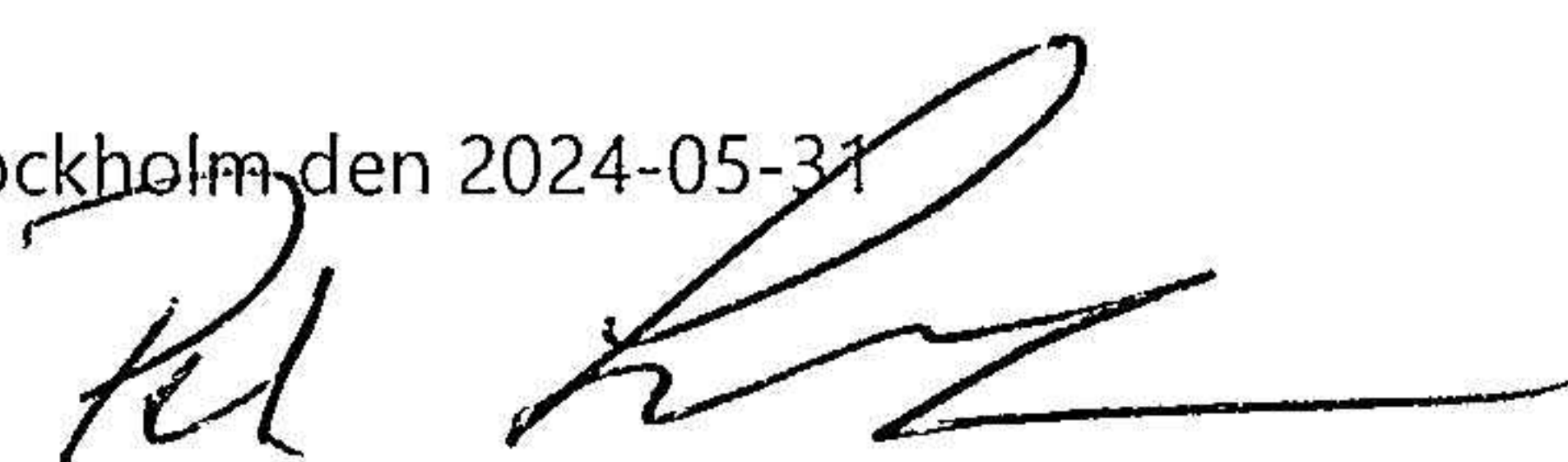
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Heba Liljefors Torg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-05-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm, den 2024-05-31


Patrik Emanuelsson, Verkställande direktör

Årsredovisning

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR HEBA LILJEFORS TORG AB FÅR HÄRMEDE LÄMNA SIN REDOGÖRELSE FÖR BOLAGETS UTVECKLING UNDER RÄKENSKAPSÅRET 2023-01-01 - 2023-12-31.

Heba Liljefors Torg AB

556802-9747

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Liljefors Torg AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 - 16
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet och organisationen

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

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

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

Framtiden

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

Investeringar och försäljningar

I värdehöjande fastighetsåtgärder har 1 779 (0) Kkr investerats under året. Inga förvärv eller försäljning av fastigheter eller några andra väsentliga händelser har skett under året.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2301-2312	2207-2212	2107-2206	2007-2106	1907-2006
Hysesintäkter	12 860 610	17 450 138	11 189 702	11 095 308	11 021 899
Rörelseresultat	9 622 929	13 105 771	7 019 340	6 923 357	6 695 606
Resultat efter finansiella poster	8 976 256	12 378 772	6 906 915	6 213 177	6 020 761
Balansomslutning	172 382 861	119 855 617	103 222 034	101 409 924	94 756 000
Soliditet %	7	15	13	12	10



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	233 391	9 036 947	9 770 338
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Utdelning		-500 000		-500 000
Balanseras i ny räkning		9 036 947	-9 036 947	0
Årets resultat			2 499 872	2 499 872
Belopp vid årets utgång	500 000	8 770 338	2 499 872	11 770 210

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	8 770 338
Årets resultat	2 499 872
<i>Summa</i>	<i>11 270 210</i>

Förslag till disposition:

Utdelning	5 000 000
Balanseras i ny räkning	6 270 210
<i>Summa</i>	<i>11 270 210</i>

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-07-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	5, 6	12 860 610	17 450 138
Summa rörelseintäkter		12 860 610	17 450 138
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-	-31 677
Driftkostnader		-2 364 983	-2 743 417
Personalkostnader	7, 8	-	-283 860
Driftnetto		10 495 627	14 391 184
Avskrivningar på fastigheter		-872 698	-1 282 367
Bruttoresultat		9 622 929	13 108 817
Centraladministration	9	-	-3 046
Rörelseresultat		9 622 929	13 105 771
Finansiella poster	10		
Ränteintäkter		1 581 845	729 796
Räntekostnader		-2 228 543	-1 853 650
Övriga finansiella intäkter		-	396 855
Summa finansiella poster		-646 698	-726 999
Resultat efter finansiella poster		8 976 231	12 378 772
Bokslutsdispositioner	11		
Förändring av periodiseringsfond		10 310 000	-250 000
Övriga bokslutsdispositioner		-16 242 190	-930 680
Summa bokslutsdispositioner		-5 932 190	-1 180 680
Resultat före skatt		3 044 041	11 198 092
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-544 169	-2 161 145
Årets resultat		2 499 872	9 036 947

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	69 821 023	68 821 084
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>69 821 023</i>	<i>68 821 084</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	300 000	300 000
Fordringar hos koncernföretag	15	102 082 356	50 436 458
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>102 382 356</i>	<i>50 736 458</i>
Summa anläggningstillgångar		172 203 379	119 557 542
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	16	58 729	232 906
Fordringar hos koncernföretag		123 107	–
Övriga fordringar	17	99 672	35 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	40 400	29 323
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>321 908</i>	<i>298 075</i>
Summa omsättningstillgångar		321 908	298 075
SUMMA TILLGÅNGAR		172 525 287	119 855 617



		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	19	500 000	500 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 770 338	233 391
Årets resultat		2 499 872	9 036 947
<i>Summa fritt eget kapital</i>		11 270 210	9 270 338
Summa eget kapital		11 770 210	9 770 338
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	20	–	10 310 000
Summa obeskattade reserver		–	10 310 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	1 412 935	530 545
Summa avsättningar		1 412 935	530 545
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22, 23	142 199 531	79 966 531
Skulder till koncernföretag		507 680	17 739 433
Summa långfristiga skulder		142 707 211	97 705 964
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		16 257 297	930 680
Aktuella skatteskulder		–	489 078
Övriga skulder		350 852	16 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	26 782	102 550
Summa kortfristiga skulder		16 634 931	1 538 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 525 287	119 855 617

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-07-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	10 495 627	14 391 184
Centraladministration	–	-3 046
Övriga finansiella poster	–	396 855
Erhållen ränta	1 581 845	729 796
Erlagd ränta	-2 228 543	-1 853 650
Betald inkomstskatt	338 221	-1 630 600
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>10 187 150</i>	<i>12 030 539</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	118 593	25 594 008
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	14 953 735	-6 269 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 259 478	31 354 656
Investeringsverksamheten		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	–	830 110
Investering i byggnad och mark	-1 872 637	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 872 637	830 110
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-500 000	-4 650 000
Erhållna koncernbidrag	15 107	–
Lämnade koncernbidrag	-16 257 297	-930 680
Amortering av lån	–	-3 451
Förändring av långfristiga fordringar	-51 645 898	-50 436 458
Förändring av långfristiga skulder	45 001 247	17 739 433
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23 386 841	-38 281 156
Årets kassaflöde	–	-6 096 390
Likvida medel vid årets början	–	6 096 390



NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Heba Liljefors Torg AB har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

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

Bolaget har under året bytt från redovisning enligt BFNAR 2016:10.

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

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

Not 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR 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 13.

2.2 INTÄKTER

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

2.3 LEASING

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

2.4 BYGGNADER OCH MARK

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

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

-Byggnader 1%

Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

2.5 KONCERNBIDRAG

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

2.6 NEDSKRIVNINGAR

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

2.7 LIKVIDA MEDEL

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

2.8 KUNDFORDRINGAR

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

2.9 LEVERANTÖRSSKULDER

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

2.10 ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

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

2.11 SKATT

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

2.12 SEGMENTSREDOVISNING

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

Not 3 FINANSIELL RISKHANTERING

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

Heba Liljefors Torg AB har två lån om 142 200 Kkr. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid årets utgång till 3,45%. Genomsnittliga kapitalbindningstid var 4,8 år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,5 år.

Heba Liljefors Torg AB har även koncerninterna lån som löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 4 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Not 5 Hyresintäkter

Kontrakt	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värde
Lokal	1	12 625 136	100%

15 -årigt hyresavtal fr o m 1 december 2014.

Not 6 Kontraktsvärde

Kontraktsfallostruktur	Kontraktsvärde
År 1	12 625 136
År 2	12 625 136
År 3	12 625 136
År 4	12 625 136
År 5 ->	25 250 272

Not 7	Personal	2023	2022
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Övriga anställda	–	216 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	–	216 000
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	–	67 860
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	–	283 860

Not 8	Medelantalet anställda	2023	2022
	Medelantalet anställda	–	1

Not 9 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 10	Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter hänförliga till koncernföretag	2023	2022
	Ränteintäkter	1 581 845	729 796
	Räntekostnader	-2 228 543	-1 853 650
	Övriga finansiella intäkter	–	396 855
	<i>Summa</i>	-646 698	-726 999

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	<i>Periodiseringsfond</i>		
	Avsättning till periodiseringsfond	–	-1 780 000
	Återföring av periodiseringsfond	10 310 000	1 530 000
	<i>Summa förändring av periodiseringsfond</i>	10 310 000	-250 000
	<i>Koncernbidrag</i>		
	Erhållna koncernbidrag	15 107	–
	Lämnade koncernbidrag	-16 257 297	-930 680
	<i>Summa erhållna och lämnade koncernbidrag</i>	-16 242 190	-930 680
	<i>Summa bokslutsdispositioner</i>	-5 932 190	-1 180 680

Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:			
<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>			
	Aktuell skatt	–	1 632 241
	Justering för tidigare år	-338 221	-1 641
	Uppskjuten skatt, fastighet	882 390	530 545
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>544 169</i>	<i>2 161 145</i>
	Effektiv skattesats (%)	17,88	19,30
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>			
	Resultat före skatt	3 044 041	11 198 092
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	627 072	2 306 807
	Skatt hänförlig till tidigare år	-268 548	–
	Skillnad mellan fastigheternas BFG och SKM värden tidigare år	–	528 904
	Skatteeffekt ränteavdragsbegräsning	133 525	-685 052
	Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	40 204	–
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-305	-71
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-69 417	195
	Övriga skattemässiga justeringar	81 638	10 362
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>544 169</i>	<i>2 161 145</i>
	Effektiv skattesats (%)	17,88	19,30

Not 13	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	85 491 070	85 491 070
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 778 765	–
	Utgående anskaffningsvärden	87 269 835	85 491 070
	Ingående avskrivningar	-24 577 876	-23 295 509
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-872 698	-1 282 367
	Utgående avskrivningar	-25 450 574	-24 577 876
	Ingående mark	7 907 890	8 738 000
	Inköp	93 872	–
	Försäljning mark	–	-830 110
	Utgående mark	8 001 762	7 907 890
	Redovisat värde	69 821 023	68 821 084

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

Värderingen har utförts genom en så kallad kassaflödesanalys av fastigheten. Till större delen av koncernens värderingar har en 5-årig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

-Inflationstakten har antagits till 2% år 2024.

-Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokhyreskontraktets 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 303,0 (315,9) Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 233,2 (247,1) Mkr. Fastighetens direktavkastningskrav ligger på 4,0%.

Not 14	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
	Utgående anskaffningsvärden	300 000	300 000
	Redovisat värde	300 000	300 000

Dotterföretag	Org.nr	Säte
Heba Gränby Bostad AB	559262-8472	Stockholm

Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	300 000	300 000

Not 15	Fordran hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Heba Gränby Bostad AB	51 679 942	50 436 458
	HEBA Fastighets AB	50 402 414	–
		102 082 356	50 436 458

Not 16	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Hysesfordringar	58 729	232 906
		58 729	232 906

Not 17	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Skattefordran	99 672	7 934
	Övrig fordran	0	27 912
		99 672	35 846

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna intäkter	–	29 323
	Förutbetalda övriga kostnader	40 400	–
		40 400	29 323

Not 19 Aktiekapital

Aktiekapital	Antal	Aktiekapital	Röster a'	Summa röster
Serie A	5 000	500 000	1	5000

Not 20	Obeskattade reserver	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Periodiseringsfonder</i>		
	Beskattningsår 2017	1 580 000	1 580 000
	Beskattningsår 2018	1 460 000	1 460 000
	Beskattningsår 2019	1 640 000	1 640 000
	Beskattningsår 2020	1 850 000	1 850 000
	Beskattningsår 2021	2 000 000	2 000 000
	Beskattningsår 2022	1 780 000	1 780 000
	Beskattningsår 2023	-10 310 000	–
	<i>Summa periodiseringsfonder</i>	<i>0</i>	<i>10 310 000</i>
	<i>Summa obeskattade reserver</i>	<i>0</i>	<i>10 310 000</i>

Not 21	Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående balans	-530 545	–
	Förändring enligt resultaträkning	-882 390	-530 545
	Utgående balans	-1 412 935	-530 545

Not 22	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga ej räntebärande skulder</i>		
	Förfaller inom 1 år	16 492 505	1 538 770
	<i>Räntebärande skulder</i>		
	Förfaller inom 1 -5 år	142 707 211	97 705 964

Not 23	Räntebärande skulder	2023-12-31	2022-12-31
	HEBA Fastighets AB	–	17 739 433
	HEBA Förvaltning 10 AB	507 680	–
	Fastighetslån	142 199 531	79 966 531
		142 707 211	97 705 964

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

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna räntor	2 074	–
	Övriga upplupna kostnader	24 709	102 550
		26 783	102 550

Not 25	Ställda säkerheter för räntebärande skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	142 200 000	87 000 000

Not 26 Transaktioner med närstående

Av totala inköp mätt i kronor avser 38% (23%) av inköpen andra företag inom koncernen som bolaget tillhör. Någon koncerninternförsäljning har inte skett.

Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Lennart Karlsson
Styrelseordförande

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557518697583

Dokument

HEBA Liljefors Torg AB ÅR 2023
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2024-05-30 09:13:18 CEST (+0200) av Tomas Hedbäck (TH)
Färdigställt 2024-05-31 15:32:51 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Patrik Emanuelsson (PE)
patrik.emmanuelsson@hebafast.se
Signerade 2024-05-30 20:02:56 CEST (+0200)

Lennart Karlsson (LK)
edicoreah@gmail.com
Signerade 2024-05-30 10:14:58 CEST (+0200)

Christina Holmberg (CH)
christina.holmbergh@lansen.nu
Signerade 2024-05-30 10:50:05 CEST (+0200)

Fredric Hävrén (FH)
Ernst & Young AB
fredric.havren@se.ey.com
Signerade 2024-05-31 15:32:51 CEST (+0200)

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>





Ernst & Young
BOKFÖRÄGARE

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heba Liljefors Torg AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heba Liljefors Torg ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

Grunda för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heba Liljefors Torg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Liljefors Torg AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heba Liljefors Torg AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-31 13:46:32 UTC



Penneo.com
Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Penneo e-signature service

Penneo e-signature service
penneo@penneo.com
https://penneo.com/validator