

Årsredovisning

Heba Gränby Bostad AB

559262-8472

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Gränby Bostad 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 - 13
- Underskrifter	13

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Heba Gränby Bostad AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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 Gränby Bostad AB

559262-8472

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Gränby Bostad 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 - 13
- Underskrifter	13



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar bostadsfastigheten Gränby 10:7 i Uppsala som färdigställdes 2022.

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Heba Liljefors Torg AB (Org nr: 556802-9747) med säte i Stockholm som i sin tur är 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 Gränby Bostad 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.

Väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Framtida utveckling

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

Investeringar och försäljningar

I värdehöjande fastighetsåtgärder har 128 (0) Tkr investerats under året.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av Heba Gränby Bostad ABs totala intäkter kommer 100% från bostadshyresgäster.

Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Heba Gränby Bostad ABs fastighet är belägen i ett attraktivt område som präglas av övereffterfrågan.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2107-2212	2007-2106
Nettoomsättning	4 184 638	4 118 189	1 156 851	4 002 835
Rörelseresultat	2 402 340	2 538 901	-90 621	-186 227
Resultat efter finansiella poster	947 982	1 217 982	-775 604	-186 227
Balansomslutning	56 118 598	53 974 966	55 430 064	4 040 035
Soliditet %	3	2	0,28	3

2025052318453

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	58 794	871 947	1 030 741
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		871 947	-871 947	0
Årets resultat			708 318	708 318
Belopp vid årets utgång	100 000	930 741	708 318	1 739 059

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	930 740
Årets resultat	708 318
<i>Summa</i>	<i>1 639 058</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	1 639 058
<i>Summa</i>	<i>1 639 058</i>

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	4 184 638	4 108 018
Övriga rörelseintäkter		–	10 171
Summa rörelseintäkter		4 184 638	4 118 189
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-27 462	–
Driftkostnader		-1 215 374	-1 040 848
Driftnetto		2 941 802	3 077 341
Avskrivningar på fastigheter		-539 462	-538 178
Bruttoresultat		2 402 340	2 539 163
Centraladministration	6	–	-262
Rörelseresultat		2 402 340	2 538 901
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 607	–
Ränteintäkter		674	398
Räntekostnader		-1 465 639	-1 321 317
Summa finansiella poster		-1 454 358	-1 320 919
Resultat efter finansiella poster		947 982	1 217 982
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		91 310	-15 107
Summa bokslutsdispositioner		91 310	-15 107
Resultat före skatt		1 039 292	1 202 875
Skatter			
Skatt på årets resultat	7	-330 974	-330 928
Årets resultat		708 318	871 947



BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

53 519 362

53 930 449

Summa materiella anläggningstillgångar

53 519 362

53 930 449

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

2 428 127

–

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 428 127

–

Summa anläggningstillgångar

55 947 489

53 930 449

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

17 857

434

Fordringar hos koncernföretag

91 310

–

Övriga fordringar

33 943

33 269

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

27 999

10 814

Summa kortfristiga fordringar

171 109

44 517

Summa omsättningstillgångar

171 109

44 517

SUMMA TILLGÅNGAR

56 118 598

53 974 966



		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	10	100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		930 740	58 794
Årets resultat		708 318	871 947
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 639 058	930 741
Summa eget kapital		1 739 058	1 030 741
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		771 957	440 983
Summa avsättningar		771 957	440 983
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	53 222 453	51 962 899
Summa långfristiga skulder		53 222 453	51 962 899
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 166	49 803
Skulder till koncernföretag		–	123 106
Övriga skulder		11 597	5 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	362 367	361 513
Summa kortfristiga skulder		385 130	540 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 118 598	53 974 966

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025052318455

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	2 941 802	3 077 341
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Centraladministration	–	-262
Erhållen ränta	11 280	398
Erlagd ränta	-1 465 639	-1 321 317
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 487 443</i>	<i>1 756 160</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-126 592	-28 867
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-48 796	78 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 312 055	1 805 431
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnad och mark	-128 375	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-128 375	–
Finansieringsverksamheten		
Erhållna koncernbidrag	–	930 680
Lämnade koncernbidrag	-15 107	–
Förändring av långfristiga fordringar	-2 428 127	–
Förändring av långfristiga skulder	1 259 554	-2 736 111
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 183 680	-1 805 431
Årets kassaflöde	–	–



NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Heba Gränby Bostad AB, org nr: 559262-8472, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. Heba Gränby Bostad ABs verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet och Mälardalen.

Moderbolag i den minsta och största koncern som HEBA Gränby Bostad 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 Gränby Bostad 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 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 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 12.

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 Gränby Bostad 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 Gränby Bostad ABs verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastghetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Bolagets interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Med anledning härav lämnas ej någon rapportering per segment.

Not 3 FINANSIELL RISKHANTERING

Heba Gränby Bostad AB är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras Heba Gränby Bostad 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 Gränby Bostad 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 Gränby Bostad 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
Bostäder	47	4 166 955	99%
Parkering	8	48 000	1%

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 Inkomstskatt

2024

2023

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	330 974	330 928
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>330 974</i>	<i>330 928</i>

Effektiv skattesats (%)	32	28
-------------------------	----	----

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	1 039 292	1 202 875
---------------------	-----------	-----------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	214 094	247 792
--	---------	---------

Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning	110 264	82 852
--------------------------------------	---------	--------

Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-139	-82
---	------	-----

Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	6 755	366
--	-------	-----

<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>330 974</i>	<i>330 928</i>
------------------------------	----------------	----------------

Effektiv skattesats (%)	32	28
-------------------------	----	----

Not 8 Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	53 817 835	53 817 835
-----------------------------	------------	------------

Förändringar av anskaffningsvärden

Inköp	128 375	–
-------	---------	---

Utgående anskaffningsvärden	53 946 210	53 817 835
-----------------------------	------------	------------

Ingående avskrivningar	-717 496	-179 318
------------------------	----------	----------

Förändringar av avskrivningar

Årets avskrivningar	-539 462	-538 178
---------------------	----------	----------

Utgående avskrivningar	-1 256 958	-717 496
------------------------	------------	----------

Inköp mark	830 110	830 110
------------	---------	---------

Utgående mark	830 110	830 110
---------------	---------	---------

Redovisat värde	53 519 362	53 930 449
------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde mark	10 000 000	10 000 000
---------------------	------------	------------

Taxeringsvärden byggnad	49 000 000	17 000 000
-------------------------	------------	------------



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

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- Inflationstakten har antagits till 2% år 2024.
- 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 86,3 (87,3) Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 32,7 (33,4) Mkr. Fastighetens direktavkastningskrav ligger på 4,17 %.

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda driftkostnader	27 999	10 814
		27 999	10 814

Not 10	Aktiekapital			
Aktiekapital	Antal	Aktiekapital	Röster à	Summa röster
Serie A	1 000	100 000	1	1 000

Not 11	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Förfaller inom 1 år	385 130	540 343
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	53 222 453	51 962 899

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda hyror	337 469	342 786
	Upplupna driftkostnader	24 898	18 727
		362 367	361 513

Not 13 Transaktioner med närstående 2024-12-31 2023-12-31

Av totala inköp mätt i kronor avser 32% (6%) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Någon koncerninternförsäljning har inte skett.

Not 14 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 signatur

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546781743

Dokument

559262-8472 Heba Gränby Bostad AB 20241231
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-05-15 08:08:46 CEST (+0200) av Tomas Hedbäck (TH)
Färdigställt 2025-05-16 10:23:36 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 10:38:37 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Lennart Karlsson"
Signerade 2025-05-15 08:16:13 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 09:00:15 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 10:23:36 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546781743

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 Gränby Bostad AB, org.nr 559262-8472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heba Gränby Bostad 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 Gränby Bostad 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heba Gränby Bostad 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.



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 Gränby Bostad 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 Gränby Bostad 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2025052318440

Penneo dokumentnyckel: Y75H9-TIUZZ-JFTTT-Y1A53-JCY41-K8GZ1

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

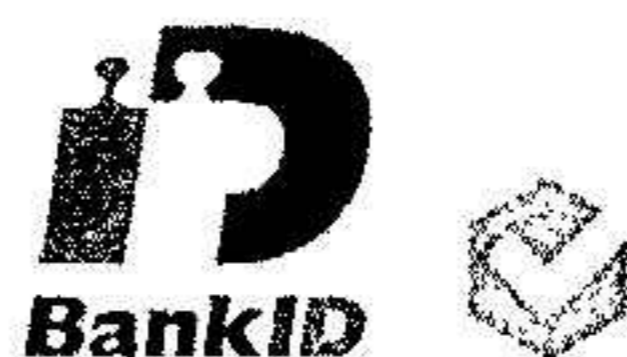
Auktoriserad revisor

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 hashvärde 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.