

# Årsredovisning

## HEBA Täby Park AB

559107-8372

Styrelsen för HEBA Täby Park AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

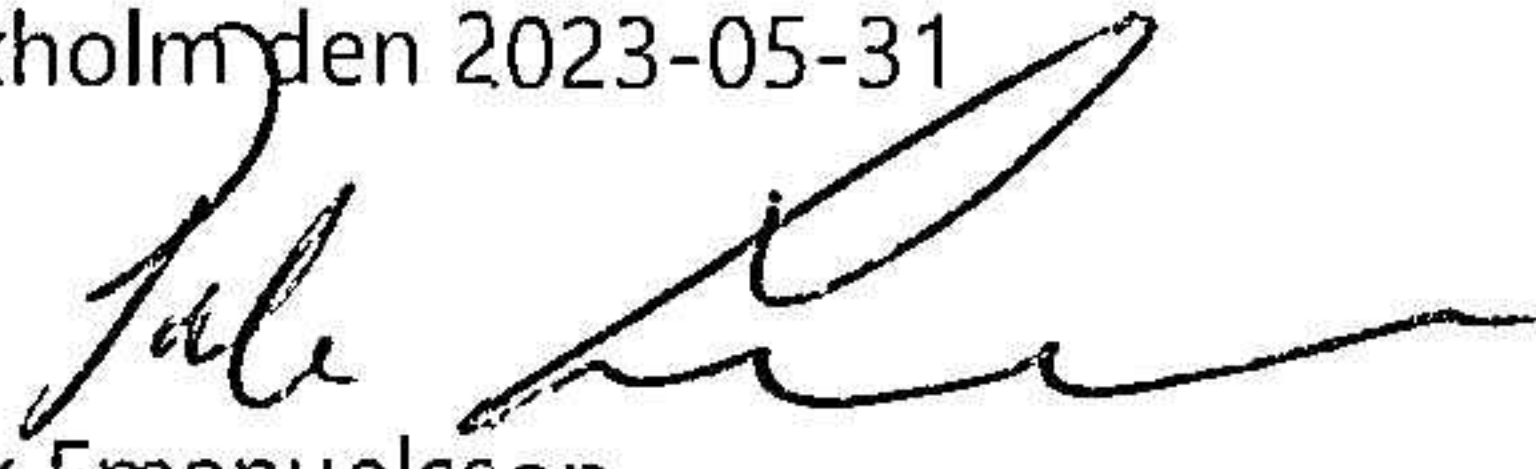
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 15
- Underskrifter	15

### FASTSTÄLLELSEINTYG

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

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

Stockholmden 2023-05-31

  
Patrik Emanuelsson

# Årsredovisning

---

## HEBA Täby Park AB

559107-8372

Styrelsen för HEBA Täby Park AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar Opalen 3 som är ett helägt dotterföretag till HEBA Hyreshus AB (org nr 559099-4207) 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. Fastighetsadministrationen och fastighetsskötsel sköts av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB i Stockholm som fakturerar HEBA Täby Park 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.

#### 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 83 (728) Kkr investerats under året. Inga förvärv eller försäljning av fastigheter eller några andra väsentliga händelser har skett under året.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBA Täby Park ABs totala intäkter kommer 89 % från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara.

HEBA Täby Park ABs enskilt största driftskostnadspost är kostnaden för fastighetsskötsel och administration då hyresgästen betalar uppvärmningskostnaden.

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 Täby Park AB är även exponerat avseende finansiella risker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 2.

#### Kriget i Ukraina

I slutet av februari 2022 påbörjade Ryssland en invasion av Ukraina. Kriget i Ukraina påverkar projekt med ökande kostnader och risk för förseningar. Även energipriser och räntekostnader påverkas. Med Hebas starka finansiella ställning och stabila projektportfölj är vår bedömning att bolagets lönsamhet inte ska påverkas väsentligt av kriget i Ukraina under 2023.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Hyresintäkter	23 160 229	22 412 193	5 267 361	1 336 000	
Rörelseresultat	12 549 558	12 105 039	2 208 051	902 000	-10 000
Resultat efter finansiella poster	6 968 554	7 989 932	2 080 948	-500 000	-273 000
Balansomslutning	367 324 429	374 878 497	380 860 225	274 361 000	65 197 000
Soliditet %	4,84	3,25	0,5	0,3	0,01

2023060923138

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	3 952 038	8 190 025	<b>12 192 063</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		8 190 025	-8 190 025	<b>0</b>
Årets resultat			5 582 680	<b>5 582 680</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>12 142 063</b>	<b>5 582 680</b>	<b>17 774 743</b>

#### RESULTATDISPOSITION

##### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	12 142 063
Årets resultat	5 582 680
<i>Summa</i>	<i>17 724 743</i>

##### *Förslag till disposition:*

Utdelning	3 000 000
Balanseras i ny räkning	14 724 743
<i>Summa</i>	<i>17 724 743</i>

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter	4	23 160 229	22 412 193
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>23 160 229</b>	<b>22 412 193</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhållskostnader		-25 179	-20 960
Driftkostnader		-4 437 633	-3 676 612
Fastighetsskatt		-212 370	-31 200
<b>Driftnetto</b>		<b>18 485 047</b>	<b>18 683 421</b>
Avskrivningar på fastigheter		-5 927 043	-5 926 765
<b>Bruttoresultat</b>		<b>12 558 004</b>	<b>12 756 656</b>
Centraladministration	5	-8 446	-651 617
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 549 558</b>	<b>12 105 039</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	6	2 130	12 613
Räntekostnader	7	-5 583 134	-4 127 720
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 581 004</b>	<b>-4 115 107</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 968 554</b>	<b>7 989 932</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner	8	120 000	2 271 291
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>120 000</b>	<b>2 271 291</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 088 554</b>	<b>10 261 223</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	9	-1 505 874	-2 071 198
<b>Årets resultat</b>		<b>5 582 680</b>	<b>8 190 025</b>

# BALANSRÄKNING

1

2023060923139

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	10		
Byggnader och mark		366 364 671	372 208 323
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		366 364 671	372 208 323
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>366 364 671</b>	<b>372 208 323</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11	109 544	35 881
Fordringar hos koncernföretag	12	120 000	2 271 291
Övriga fordringar	13	704 359	341 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	25 855	21 448
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		959 758	2 670 174
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>959 758</b>	<b>2 670 174</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>367 324 429</b>	<b>374 878 497</b>



		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 142 063	3 952 038
Årets resultat		5 582 680	8 190 025
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>17 724 743</i>	<i>12 142 063</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 774 743</b>	<b>12 192 063</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	16	4 005 748	2 499 874
<b>Summa avsättningar</b>		<b>4 005 748</b>	<b>2 499 874</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	18	342 501 628	357 620 515
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>342 501 628</b>	<b>357 620 515</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		211 900	236 875
Leverantörsskulder		120 534	151 050
Aktuella skatteskulder		–	148 692
Övriga skulder		763 399	86 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 946 477	1 942 821
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 042 310</b>	<b>2 566 045</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>367 324 429</b>	<b>374 878 497</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftnetto	18 485 047	18 683 421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Centraladministration	-8 446	-651 617
Erhållen ränta	2 130	12 613
Erlagd ränta	-5 583 134	-4 127 720
Betald inkomstskatt	-	-1 836 000
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>12 895 597</i>	<i>12 080 697</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 412 018	5 442 920
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-225 337	-12 106 429
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>15 082 278</b>	<b>5 417 188</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-83 391	-11 312 531
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-83 391</b>	<b>-11 312 531</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	-	3 200 000
Erhållna koncernbidrag	120 000	2 271 000
Förändring långfristig skuld	-15 118 887	-6 235 588
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-14 998 887</b>	<b>-764 588</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-6 659 931</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>-</b>	<b>6 659 931</b>



## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

HEBA Täby Park AB, org nr : 559107-8372, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. HEBA Täby Parks verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för HEBA Täby Park AB har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering 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 ändrar därmed redovisningsprincip från K2, som använts tidigare år till RFR 2 från och med verksamhetsåret 2020.

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.

#### **Uppskattningar och bedömningar**

##### 1.1 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 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 9.

## 1.2 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.

## 1.3 LEASING

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. HEBA Täby Park AB är leasegivare avseende hyreskontrakt, se not 2.2 och not 4. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

## 1.4 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%
- Markinventarier 5%
- Fastighetsinventarier 20%

Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

## 1.5 KONCERNBIDRAG

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

## 1.6 NEDSKRIVNINGAR

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

## 1.7 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.

## 1.8 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.

## 1.9 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.

#### 1.10 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.

#### 1.11 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.

#### 1.12 SEGMENTSREDOVISNING

HEBA Täby Parks verksamhet omfattar förvaltning av en bostadsfastighet. Med anledning härav lämnas ej någon rapportering per segment.

### Not 2 Finansiell riskhantering

HEBA Täby Park AB är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras HEBA Täby Park 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 Täby Park 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 Täby Park AB har koncerninterna lån som löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

### Not 3 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 4 Hyresintäkter

Typ av kontrakt	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värde
Bostäder	142	20 450 748	89%
Lokaler	11	1 709 302	7%
Garage/P-platser	62	952 200	4%
Summa	215	23 112 250	100%

2023060923142

**Not 5 Central administration**

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

<b>Not 6 Ränteintäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter, övriga	-2 130	-216
Ränteintäkter, koncern	-	-12 397
	<b>-2 130</b>	<b>-12 613</b>

<b>Not 7 Räntekostnader</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader, koncern	-5 579 538	-4 122 019
Räntekostnader, övriga	-3 596	-5 701
	<b>-5 583 134</b>	<b>-4 127 720</b>

<b>Not 8 Bokslutsdispositioner</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<i>Koncernbidrag</i>		
Erhållna koncernbidrag	-120 000	-2 271 291
<i>Summa erhållna och lämnade koncernbidrag</i>	<i>-120 000</i>	<i>-2 271 291</i>
<i>Summa bokslutsdispositioner</i>	<i>-120 000</i>	<i>-2 271 291</i>



Not 9	Inkomstskatt	2022-12-31	2021-12-31
-------	--------------	------------	------------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	1 505 874	2 071 198
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>1 505 874</i>	<i>2 071 198</i>

Effektiv skattesats (%)	21,24	20,18
-------------------------	-------	-------

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	7 088 554	10 261 223
---------------------	-----------	------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	1 460 242	2 113 812
Underskottsavdrag tidigare år	43 775	–
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning	–	-42 614
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-197	–
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	1 071	–
Övriga skattemässiga justeringar	983	–
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>1 505 874</i>	<i>2 071 198</i>

Effektiv skattesats (%)	21,24	20,18
-------------------------	-------	-------



2023060923143

Not 10	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	351 658 400	346 270 825
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	83 391	5 387 575
	Utgående anskaffningsvärden	351 741 791	351 658 400
	Ingående avskrivningar	-8 210 077	-2 283 869
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-5 927 043	-5 926 208
	Utgående avskrivningar	-14 137 120	-8 210 077
	Ingående mark	28 760 000	28 760 175
	<i>Förändringar av mark</i>		
	Mark	-	-175
	Utgående mark	28 760 000	28 760 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>366 364 671</b>	<b>372 208 323</b>
	Taxeringsvärde byggnad	303 800 000	224 840 000
	Taxeringsvärde mark	84 437 000	78 280 000

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 4% år 2022.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalhyreskontraktets indexuppräknings. 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 584,5 (636) Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 218,2 (273,5) Mkr. Fastighetens tillämpade direktavkastningskrav är 1,6-3,9%.

Not 11	Kundfordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Hyresfordringar	109 544	35 881
		<b>109 544</b>	<b>35 881</b>

Not 12	Kortfristiga fordringar koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	HEBA Tibble AB	120 000	2 271 291
		<b>120 000</b>	<b>2 271 291</b>



Not 13	Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Skattefordringar	2 757	333 301
	Övriga fordringar	701 602	8 253
		<b>704 359</b>	<b>341 554</b>

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda kostnader	25 855	21 448
		<b>25 855</b>	<b>21 448</b>

Not 15	Aktiekapital			
Aktietyyp	Antal	Aktiekapital	Röster à	Summa röster
Serie A	500	50 000	1	500

Not 16	Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående balans	2 499 874	428 676
	Förändring enligt resultaträkning	1 505 874	2 071 198
	<b>Utgående balans</b>	<b>4 005 748</b>	<b>2 499 874</b>

Not 17	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Förfaller inom 1 år	3 042 310	2 566 045
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	342 501 628	357 620 515

Not 18	Skulder till koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	HEBA Fastighets AB	342 501 628	357 620 515
		<b>342 501 628</b>	<b>357 620 515</b>

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna kostnader, drift	154 622	157 998
	Förskottsbetalda hyror	1 791 854	1 784 823
		<b>1 946 476</b>	<b>1 942 821</b>

**Not 20 Transaktioner med närstående**

Av totala inköp mätt i kronor avser 40% (48%) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Någon koncerninternförsäljning har inte skett.

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lennart Karlsson

Patrik Emanuelsson

Christina Holmbergh

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

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén  
Huvudansvarig revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557493652472

## Dokument

559107-8372 HEBA Täby Park AB 20221231  
Huvuddokument  
15 sidor  
Startades 2023-05-29 12:14:34 CEST (+0200) av Andrea Larsson (AL)  
Färdigställt 2023-05-30 16:03:49 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PATRIK EMANUELSSON"  
Signerade 2023-05-29 12:45:01 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Lennart Karlsson"  
Signerade 2023-05-29 13:27:56 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christina Maria Holmbergh"  
Signerade 2023-05-29 13:20:15 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"  
Signerade 2023-05-30 16:03:49 CEST (+0200)



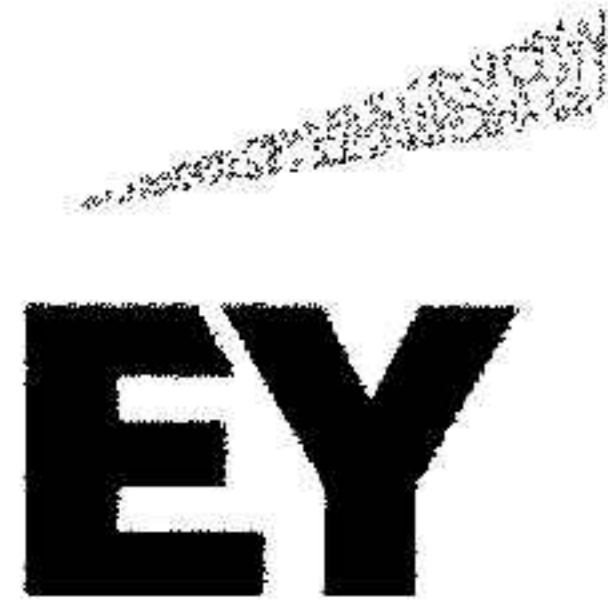
# Verifikat

Transaktion 09222115557493652472

2023060923145

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>





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HEBA Täby Park AB, org.nr 559107-8372

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HEBA Täby Park AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HEBA Täby Park ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HEBA Täby Park 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. 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.



2023060923146

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsen och verkställande direktören ansvarar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på 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 per datum för vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 1TV1G-1X1UP-EJQJL-CEE01-UKN05-7PJDM

# PENNEO

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

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

**Fredric Hävrén**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2023-05-30 18:27:48 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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