

Årsredovisning

HEBA HÄGERNÄS STRAND AB

HEBA Hägernäs Strand AB

556694-1786

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Hägernäs Strand AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

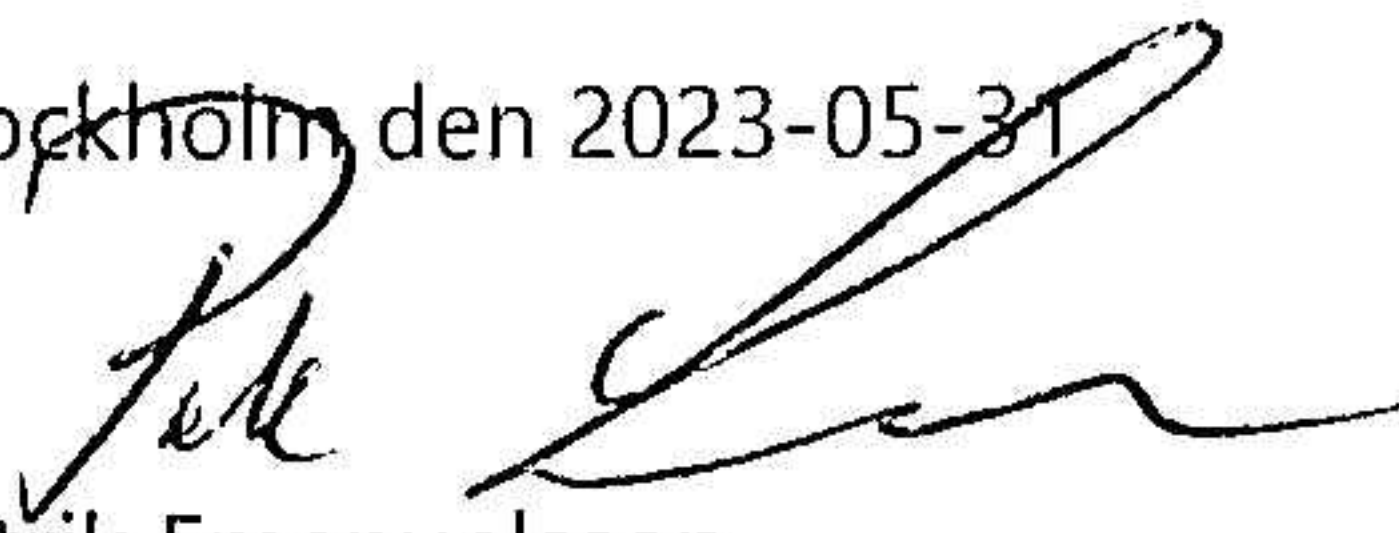
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3 |
| - Resultaträkning | 4 |
| - Balansräkning | 5 - 6 |
| - Kassaflödesanalys | 7 |
| - Noter | 8 - 15 |
| - Underskrifter | 15 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i HEBA Hägernäs Strand 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.

Stockholm, den 2023-05-31


Patrik Emanuelsson

Årsredovisning

HEBA Hägernäs Strand AB

556694-1786

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Hägernäs Strand AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 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 och organisationen

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

Bolaget har inte haft några anställda under året. Fastighetsadministration och fastighetsskötsel sköts av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB i Stockholm som fakturerar HEBA Hägernäs Strand AB kvartalsvis avseende administrativa tjänster.

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

Framtiden

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

Investeringar och försäljningar

I värdehöjande fastighetsåtgärder har 148 (245) Kkr investerats under året. Inga förvärv eller försäljning av fastigheter eller några andra väsentliga händelser har skett under året.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

HEBA Hägernäs Strand ABs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Bostadsfastigheten är ansluten till fjärrvärme. Värmekostnaden kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris.

Samtliga fastigheter i HEBA-koncernen värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. HEBA Hägernäs Strand AB är även exponerat avseende finansiella risker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

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 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter | 5 973 587 | 5 887 682 | 5 886 890 | 5 819 817 |
| Rörelseresultat | 2 855 180 | 2 993 952 | 3 042 658 | 3 084 863 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 875 675 | 2 210 373 | 2 350 096 | 2 361 701 |
| Balansomslutning | 93 770 133 | 94 319 938 | 94 543 646 | 93 438 545 |
| Soliditet % | 14 | 13,6 | 13,1 | 12,6 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|---------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 12 257 645 | 506 888 | 12 864 533 |
| <i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i> | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 506 888 | -506 888 | 0 |
| Årets resultat | | | 318 126 | 318 126 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 12 764 533 | 318 126 | 13 182 659 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 12 764 533 |
| Årets resultat | 318 126 |
| <i>Summa</i> | <i>13 082 659</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 13 082 659 |
| <i>Summa</i> | <i>13 082 659</i> |

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

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3, 4

| | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|----------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Hysesintäkter | 5 | 5 973 586 | 5 887 682 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 973 586 | 5 887 682 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Underhållskostnader | | -239 883 | -163 890 |
| Driftkostnader | | -1 971 268 | -1 640 499 |
| Fastighetsskatt | | -78 988 | -75 868 |
| Driftnetto | | 3 683 447 | 4 007 425 |
| Avskrivningar på fastigheter | | -822 491 | -821 011 |
| Bruttoresultat | | 2 860 956 | 3 186 414 |
| Centraladministration | 6 | -5 776 | -192 462 |
| Rörelseresultat | | 2 855 180 | 2 993 952 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | 7 | 335 080 | 257 376 |
| Räntekostnader | 8 | -1 314 585 | -1 040 955 |
| Summa finansiella poster | | -979 505 | -783 579 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 875 675 | 2 210 373 |
| Bokslutsdispositioner | 9 | | |
| Övriga bokslutsdispositioner | | -1 397 690 | -1 545 069 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -1 397 690 | -1 545 069 |
| Resultat före skatt | | 477 985 | 665 304 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | 10 | -159 859 | -158 416 |
| Årets resultat | | 318 126 | 506 888 |

BALANSRÄKNING

1

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 71 758 414 | 72 432 829 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>71 758 414</i> | <i>72 432 829</i> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 12 | 21 914 449 | 21 788 762 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <i>21 914 449</i> | <i>21 788 762</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 93 672 863 | 94 221 591 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | 13 | 0 | 759 |
| Övriga fordringar | 14 | 8 469 | 1 281 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 88 801 | 96 307 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>97 270</i> | <i>98 347</i> |
| Summa omsättningstillgångar | | 97 270 | 98 347 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 93 770 133 | 94 319 938 |



| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 16 | 100 000 | 100 000 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <i>100 000</i> | <i>100 000</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 12 764 533 | 12 257 645 |
| Årets resultat | | 318 126 | 506 888 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>13 082 659</i> | <i>12 764 533</i> |
| Summa eget kapital | | 13 182 659 | 12 864 533 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 17 | 2 506 968 | 2 347 109 |
| Summa avsättningar | | 2 506 968 | 2 347 109 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 18, 19 | | |
| Fastighetslån | | 75 600 000 | 75 600 000 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 850 533 | 1 821 406 |
| Summa långfristiga skulder | | 77 450 533 | 77 421 406 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| | 18 | | |
| Leverantörsskulder | | 67 951 | 111 949 |
| Skulder till koncernföretag | | – | 1 000 000 |
| Aktuella skatteskulder | | 65 777 | 33 265 |
| Övriga skulder | | 2 567 | 25 857 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 493 678 | 515 819 |
| Summa kortfristiga skulder | | 629 973 | 1 686 890 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 93 770 133 | 94 319 938 |

KASSAFLÖDESANALYS

1

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Driftnetto | 3 683 447 | 4 007 425 |
| Centraladministration | -5 776 | -192 462 |
| Erhållna räntor | 335 080 | 257 376 |
| Erlagd ränta | -1 314 585 | -1 040 955 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>2 698 166</i> | <i>3 031 384</i> |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | 1 077 | -25 967 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | -1 056 917 | 1 598 645 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 642 326 | 4 604 062 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investering i byggnad och mark | -148 076 | -244 786 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -148 076 | -244 786 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Lämnade koncernbidrag | -1 397 690 | -1 545 069 |
| Förändring av långfristiga fordringar | -125 687 | -874 548 |
| Förändring av långfristiga skulder | 29 127 | -1 942 587 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 494 250 | -4 362 204 |
| Årets kassaflöde | - | -2 928 |
| Likvida medel vid årets början | - | 2 928 |



NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för HEBA Hägernäs Strand AB har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

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

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 bedöms 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 REDOVISNINGSAÄNDAMÅL

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkts- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

2.2 INTÄKTER

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

2.3 LEASING

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

2.4 BYGGNADER OCH MARK

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

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

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

-Byggnader 1%

Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

2.5 KONCERNBIDRAG

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

2.6 NEDSKRIVNINGAR

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

2.7 LIKVIDA MEDEL

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

2.8 KUNDFORDRINGAR

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

2.9 LEVERANTÖRSSKULDER

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

2.10 ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

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

2.11 SKATT

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

2.12 SEGMENTSREDOVISNING

HEBA Hägernäs Strand ABs verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastghetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Bolagets interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden.

Med anledning härav lämnas ej någon rapportering per segment.

Not 3 FINANSIELL RIKSHANTERING

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

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

Genomsnittliga kapitalbindningstid var 8,7 år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 8,7 år.

HEBA Hägernäs Strand AB har även koncerninterna lån som löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 4 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

2023060930086

Not 5 Hyresintäkter

| Kontrakt | Antal kontrakt | Kontraktsvärde | Andel av värde |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bostäder | 52 | 5 592 974 | 96% |
| Garage och p-platser | 54 | 224 700 | 4% |

Not 6 Central Administration

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

Not 7 Ränteintäkter

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Ränteintäkter | 2 | – |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 335 078 | 257 349 |
| | 335 080 | 257 349 |

Not 8 Räntekostnader

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader | -1 285 458 | -1 019 648 |
| Räntekostnader, koncernföretag | -29 127 | -21 274 |
| | -1 314 585 | -1 040 922 |

Not 9 Bokslutsdispositioner

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Lämnade koncernbidrag | -1 397 690 | -1 545 069 |
| | -1 397 690 | -1 545 069 |



| Not 10 | Inkomstskatt | 2022 | 2021 |
|--------|--------------|------|------|
|--------|--------------|------|------|

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Förändring av uppskjuten skatt | 159 859 | 158 416 |
| <i>Summa redovisad skatt</i> | <i>159 859</i> | <i>158 416</i> |

| | | |
|-------------------------|-------|-------|
| Effektiv skattesats (%) | 33,44 | 23,81 |
|-------------------------|-------|-------|

Avstämning av effektiv skattesats

| | | |
|---------------------|---------|---------|
| Resultat före skatt | 477 985 | 665 304 |
|---------------------|---------|---------|

| | | |
|--|--------|---------|
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) % | 98 465 | 137 053 |
|--|--------|---------|

| | | |
|---|--------|--------|
| Skatteeffekt ränteavdragsbegränsningsregler | 61 064 | 21 040 |
|---|--------|--------|

| | | |
|--|---|----|
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | - | -6 |
|--|---|----|

| | | |
|---|-----|-----|
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | 330 | 329 |
|---|-----|-----|

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Summa redovisad skatt</i> | <i>159 859</i> | <i>158 416</i> |
|------------------------------|----------------|----------------|

| | | |
|-------------------------|-------|-------|
| Effektiv skattesats (%) | 33,44 | 23,81 |
|-------------------------|-------|-------|



2023060930087

| Not 11 | Byggnader och mark | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|---|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 81 850 903 | 81 606 117 |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Inköp | 148 076 | 244 786 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 81 998 979 | 81 850 903 |
| | Ingående avskrivningar | -9 418 075 | -8 597 064 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -822 491 | -821 011 |
| | Utgående avskrivningar | -10 240 566 | -9 418 075 |
| | Mark | 1 | 1 |
| | Utgående nedskrivningar | 1 | 1 |
| | Redovisat värde | 71 758 414 | 72 432 829 |
| | Taxeringsvärde byggnad | 73 000 000 | 57 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 30 000 000 | 27 000 000 |

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 4% år 2022.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalhyreskontraktets indexuppräknig. Hyrorna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontraktidens 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 142,6 (148,6) Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 70,9 (76,2) Mkr. Fastighetens direktavkastningskrav ligger i intervallet 1,80 - 4,00 %.

| Not 12 | Fordran hos koncernföretag | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | HEBA Fastighets AB | 21 914 449 | 21 788 762 |
| | | 21 914 449 | 21 788 762 |

| Not 13 | Kundfordringar | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|-------------------------|------------|------------|
| | Kundfordringar | 74 479 | 75 238 |
| | Reserv vid årets början | -74 479 | -74 479 |
| | | 0 | 759 |



| Not 14 | Övriga fordringar | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|-------------------|--------------|--------------|
| | Skattefordringar | 1 224 | 1 281 |
| | Övriga fordringar | 7 245 | – |
| | | 8 469 | 1 281 |

| Not 15 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|--|---------------|---------------|
| | Förutbetalda räntekostnader | 65 835 | 73 395 |
| | Förutbetalda övriga kostnader | 22 966 | 22 912 |
| | | 88 801 | 96 307 |

| Not 16 | Aktiekapital | | | |
|--------------|--------------|--------------|-----------|--------------|
| Aktiekapital | Antal | Aktiekapital | Röster a' | Summa röster |
| Serie A | 1 000 000 | 100 | 1 000 | 1000 |

| Not 17 | Uppskjuten skatteskuld | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|-----------------------------------|------------------|------------------|
| | Ingående balans | 2 347 109 | 2 188 693 |
| | Förändring enligt resultaträkning | 159 859 | 158 416 |
| | Utgående balans | 2 506 968 | 2 347 109 |

| Not 18 | Förfallotid skulder | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|---------------------------------------|------------|------------|
| | <i>Övriga ej räntebärande skulder</i> | | |
| | Förfaller inom 1 år | 629 973 | 1 663 492 |
| | <i>Räntebärande skulder</i> | | |
| | Förfaller efter 5 år | 77 450 533 | 77 421 406 |

| Not 19 | Räntebärande skulder | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | HEBA Förvaltnings AB | 1 850 533 | 1 821 406 |
| | Långfristiga fastighetslån | 75 600 000 | 75 600 000 |
| | | 77 450 533 | 77 421 406 |

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

2023060930088

| Not 20 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|--|----------------|----------------|
| | Förutbetalda hyresintäkter | 437 790 | 457 726 |
| | Upplupna driftskostnader | 55 889 | 58 094 |
| | | 493 679 | 515 820 |

| Not 21 | Ställda säkerheter för räntebärande skulder | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|---|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 75 975 000 | 75 975 000 |

Not 22 Transaktioner med närstående

Av totala inköp mätt i kronor avser 24% (26%) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Någon koncerninternförsäljning har inte skett.

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Patrik Emanuelsson

Lennart Karlsson

Christina Holmbergh

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

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557493720701

Dokument

556694-1786 HEBA Hägernäs Strand AB 20221231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2023-05-30 10:36:31 CEST (+0200) av Andrea
Larsson (AL)
Färdigställt 2023-05-30 16:34:16 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK EMANUELSSON"
Signerade 2023-05-30 10:41:55 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Lennart Karlsson"
Signerade 2023-05-30 12:25:36 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 2023-05-30 11:14:33 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 16:34:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557493720701

20230609230089

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 Hägernäs Strand AB, org.nr 556694-1786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HEBA Hägernäs Strand 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 Hägernäs Strand 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HEBA Hägernäs Strand AB enligt god 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.



2023060930090

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 Hågernäs Strand 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 Hågernäs Strand 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 verkställandets ansvar för uttalanden

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.

Ansvar för uttalanden

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

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

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

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

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

Stockholm per datum för vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: BXX61-VUJFY-ZEP0D-H16TU-4MEM2-NCTAW

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 kravs.

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> 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>