

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

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

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 0 (22) 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 övrefterfrågan.

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

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

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga av att fastigheten har varit under uppförande och inflytt var 1 september 2022.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	13 773	45 021	158 794
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		45 021	-45 021	0
Årets resultat			871 947	871 947
Belopp vid årets utgång	100 000	58 794	871 947	1 030 741

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	58 794
Årets resultat	871 947
<i>Summa</i>	<i>930 741</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	930 741
<i>Summa</i>	<i>930 741</i>

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

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3, 4

		2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	5	4 108 018	1 156 851
Övriga rörelseintäkter		10 171	–
Summa rörelseintäkter		4 118 189	1 156 851
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-1 040 848	-746 165
Fastighetsskatt		–	-108 000
Personalkostnader	6, 7	–	-206 982
Driftnetto		3 077 341	95 704
Avskrivningar på fastigheter		-538 178	-179 318
Bruttoresultat		2 539 163	-83 614
Centraladministration	8	-262	-7 007
Rörelseresultat		2 538 901	-90 621
Finansiella poster			
Ränteintäkter	9	398	2
Räntekostnader	10	-1 321 317	-684 985
Summa finansiella poster		-1 320 919	-684 983
Resultat efter finansiella poster		1 217 982	-775 604
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner	11	-15 107	930 680
Summa bokslutsdispositioner		-15 107	930 680
Resultat före skatt		1 202 875	155 076
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-330 928	-110 055
Årets resultat		871 947	45 021

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	53 930 449	54 446 289
Pågående om- och tillbyggnad		—	22 338
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>53 930 449</i>	<i>54 468 627</i>
Summa anläggningstillgångar		53 930 449	54 468 627
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	14	434	18 787
Fordringar hos koncernföretag	15	—	930 680
Övriga fordringar	16	33 269	2 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	10 814	9 862
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>44 517</i>	<i>961 437</i>
Summa omsättningstillgångar		44 517	961 437
SUMMA TILLGÅNGAR		53 974 966	55 430 064



		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	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		58 794	13 773
Årets resultat		871 947	45 021
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>930 741</i>	<i>58 794</i>
Summa eget kapital		1 030 741	158 794
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	440 983	110 055
Summa avsättningar		440 983	110 055
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	20	51 962 899	54 699 010
Summa långfristiga skulder		51 962 899	54 699 010
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		49 803	39 172
Skulder till koncernföretag		123 106	–
Aktuella skatteskulder		–	89 982
Övriga skulder		5 921	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	361 513	333 051
Summa kortfristiga skulder		540 343	462 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 974 966	55 430 064

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	3 077 341	95 704
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Centraladministration	-262	-7 007
Erhållen ränta	398	2
Erlagd ränta	-1 321 317	-684 985
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 756 160</i>	<i>-596 286</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	916 920	-961 437
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	78 138	-3 464 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 751 218	-5 021 780
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-50 251 848
Investering i byggnad och mark	-	-393 262
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-50 645 110
Finansieringsverksamheten		
Erhållna koncernbidrag	-	930 680
Lämnade koncernbidrag	-15 107	-
Förändring av långfristiga skulder	-2 736 111	54 699 010
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 751 218	55 629 690
Årets kassaflöde	-	-37 200
Likvida medel vid årets början	-	37 200



2024061002500

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.

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 REDOVISNINGSSÄNDAMÅL

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkts- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 12.

2.2 INTÄKTER

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

2.3 LEASING

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. Heba 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 fastighetsbestånd. 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	4 052 646	99%
Parkering	8	48 000	1%

2024061002502

Not 6	Personal	2023	2021/2022
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Övriga anställda	–	157 500
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	–	157 500
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	–	49 482
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	–	206 982

Not 7	Medelantalet anställda	2023	2021/2022
	Medelantalet anställda	–	1

Bolaget hade en anställd fram till och med mars 2022.

Not 8 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 9	Ränteintäkter	2023	2021/2022
	Ränteintäkter	398	2
		398	2

Not 10	Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter hänförliga till koncernföretag	2023	2021/2022
	Räntekostnader, fastighetslån	–	-14 219
	Räntekostnader, övriga	45	-1 494
	Räntekostnader, koncern	-1 321 362	-669 272
	<i>Summa</i>	-1 321 317	-684 985

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2021/2022
	<i>Koncernbidrag</i>		
	Erhållna koncernbidrag	–	930 680
	Lämnade koncernbidrag	-15 107	–
	<i>Summa erhållna och lämnade koncernbidrag</i>	-15 107	930 680
	<i>Summa bokslutsdispositioner</i>	-15 107	930 680



Not 12	Inkomstskatt	2023	2021/2022
Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:			
<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>			
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	330 928	110 055
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>330 928</i>	<i>110 055</i>
	Effektiv skattesats (%)	28	71
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>			
	Resultat före skatt	1 202 875	155 076
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	247 792	31 946
	Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning	82 852	77 902
	Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-82	-
	Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	366	207
	Övriga skattemässiga justeringar	-	1
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>330 928</i>	<i>110 056</i>
	Effektiv skattesats (%)	28	71

2024061002503

Not 13	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	53 817 835	4 002 835
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	49 421 738
	Pågående om- och tillbyggnad	–	22 338
	Omklassificeringar m.m.	–	370 924
	Utgående anskaffningsvärden	53 817 835	53 817 835
	Ingående avskrivningar	-179 318	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-538 178	-179 318
	Utgående avskrivningar	-717 496	-179 318
	Inköp mark	830 110	830 110
	Utgående mark	830 110	830 110
	Redovisat värde	53 930 449	54 468 627
	Taxeringsvärde mark	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärden byggnad	17 000 000	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 indexuppräknung. Hyrorerna 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 87,3 (91,9) Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 33,4 (37,4) Mkr. Fastighetens direktavkastningskrav ligger på 3,90 %.

Not 14	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Hyresfordringar	434	18 787
		434	18 787
Not 15	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Heba Liljefors Torg AB	–	930 680
		–	930 680



Not 16	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Skattefordringar	33 269	2 108
		33 269	2 108

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda driftkostnader	10 814	9 862
		10 814	9 862

Not 18 Aktiekapital

Aktiekapital	Antal	Aktiekapital	Röster à	Summa röster
Serie A	1 000	100 000	1	1 000

Not 19	Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående balans	110 055	–
	Förändring enligt resultaträkning	330 928	110 055
	Utgående balans	440 983	110 055

Not 20	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Förfaller inom 1 år	540 343	462 205
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	51 962 899	54 699 010

Not 21	Räntebärande skulder	2023-12-31	2022-12-31
	HEBA Fastighets AB	282 957	4 262 552
	Heba Liljefors Torg AB	51 679 942	50 436 458
		51 962 899	54 699 010

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda hyror	342 786	303 916
	Upplupna driftkostnader	18 727	29 135
		361 513	333 051

Not 23 Transaktioner med närstående

Av totala inköp mätt i kronor avser 6% (12%) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Någon koncerninternförsäljning har inte skett.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518697617

Dokument

HEBA Gränby Bostad AB ÅR 2023
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-05-30 09:13:47 CEST (+0200) av Tomas Hedbäck (TH)
Färdigställt 2024-05-31 15:32:22 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Patrik Emanuelsson (PE)
patrik.emmanuelsson@hebafast.se
Signerade 2024-05-30 20:02:03 CEST (+0200)

Christina Holmberg (CH)
christina.holmbergh@lansen.nu
Signerade 2024-05-30 10:50:39 CEST (+0200)

Lennart Karlsson (LK)
edicoreab@gmail.com
Signerade 2024-05-30 10:15:31 CEST (+0200)

Fredric Hävrén (FH)
Ernst & Young AB
fredric.havren@se.ey.com
Signerade 2024-05-31 15:32:22 CEST (+0200)

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



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 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heba Gränby Bostad ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande 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.

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 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm Den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Fredric Hävrén

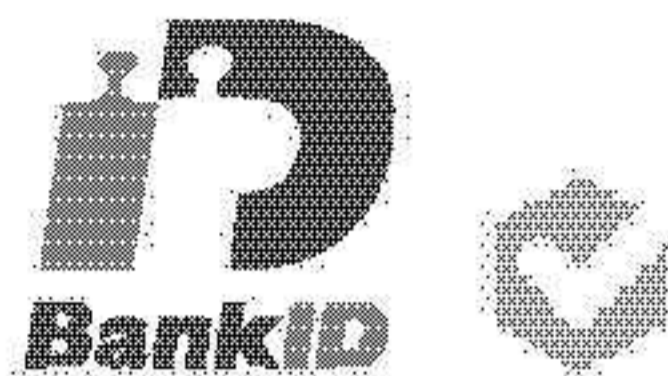
Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-31 13:46:32 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> 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>