

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

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

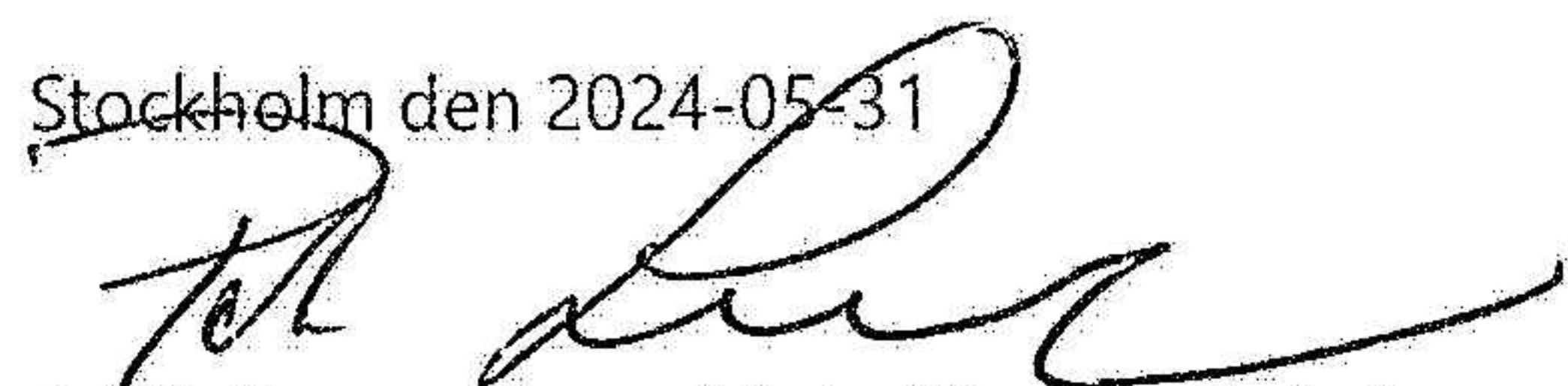
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 15
- Underskrifter	15

### FASTSTÄLLELSEINTYG

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

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

Stockholm den 2024-05-31

  
Patrik Emanuelsson, Verkställande direktör

# Årsredovisning

HEBA HÄGERNÄS STRAND AB RÄKENSKAPSAÅRET 2023-01-01 - 2023-12-31

## 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 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 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 721 (148) 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.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Hysesintäkter	6 192 728	5 973 587	5 887 682	5 886 890
Rörelseresultat	2 862 629	2 855 180	2 993 952	3 042 658
Resultat efter finansiella poster	2 072 294	1 875 675	2 210 373	2 350 096
Balansomslutning	94 622 009	93 770 133	94 319 938	94 543 646
Soliditet %	15	14	13,6	13,1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	12 764 533	318 126	<b>13 182 659</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		318 126	-318 126	<b>0</b>
Årets resultat			557 235	<b>557 235</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>13 082 659</b>	<b>557 235</b>	<b>13 739 894</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	13 082 658
Årets resultat	557 235
<i>Summa</i>	<i>13 639 893</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	13 639 893
<i>Summa</i>	<i>13 639 893</i>

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



## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3, 4

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter	5	6 192 728	5 973 586
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 192 728</b>	<b>5 973 586</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhållskostnader		-298 946	-239 883
Driftkostnader		-2 116 467	-1 971 268
Fastighetsskatt		-82 628	-78 988
<b>Driftnetto</b>		<b>3 694 687</b>	<b>3 683 447</b>
Avskrivningar på fastigheter		-831 653	-822 491
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 863 034</b>	<b>2 860 956</b>
Centraladministration	6	-405	-5 776
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 862 629</b>	<b>2 855 180</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	7	540 877	335 080
Räntekostnader	8	-1 331 212	-1 314 585
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-790 335</b>	<b>-979 505</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 072 294</b>	<b>1 875 675</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	9		
Övriga bokslutsdispositioner		-1 343 051	-1 397 690
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 343 051</b>	<b>-1 397 690</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>729 243</b>	<b>477 985</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	10	-172 008	-159 859
<b>Årets resultat</b>		<b>557 235</b>	<b>318 126</b>



# BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11 71 712 903 71 758 414

Summa materiella anläggningstillgångar

71 712 903 71 758 414

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

12 22 791 396 21 914 449

Summa finansiella anläggningstillgångar

22 791 396 21 914 449

**Summa anläggningstillgångar**

**94 504 299 93 672 863**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13 13 465 0

Övriga fordringar

14 36 374 8 469

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 81 336 88 801

Summa kortfristiga fordringar

131 175 97 270

**Summa omsättningstillgångar**

**131 175 97 270**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**94 635 474 93 770 133**



		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<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		13 082 658	12 764 533
Årets resultat		557 235	318 126
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>13 639 893</i>	<i>13 082 659</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 739 893</b>	<b>13 182 659</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		2 678 976	2 506 968
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 678 976</b>	<b>2 506 968</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	<b>17, 18</b>		
Fastighetslån		75 600 000	75 600 000
Skulder till koncernföretag		1 896 158	1 850 533
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>77 496 158</b>	<b>77 450 533</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		112 991	67 951
Aktuella skatteskulder		39 350	65 777
Övriga skulder		3 744	2 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	564 362	493 678
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>720 447</b>	<b>629 973</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 635 474</b>	<b>93 770 133</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftnetto	3 694 687	3 683 447
Centraladministration	-405	-5 776
Erhållna räntor	540 877	335 080
Erlagd ränta	-1 331 212	-1 314 585
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>2 903 947</i>	<i>2 698 166</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-20 440	1 077
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	77 009	-1 056 917
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 960 516</b>	<b>1 642 326</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i byggnad och mark	-786 142	-148 076
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-786 142</b>	<b>-148 076</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Lämnade koncernbidrag	-1 343 051	-1 397 690
Förändring av långfristiga fordringar	-876 948	-125 687
Förändring av långfristiga skulder	45 625	29 127
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 174 374</b>	<b>-1 494 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

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

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för HEBA Hågernäs 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 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 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 skåtervinningsvärdet. 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 7,7 år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 7,7 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.

Not 5 Hyresintäkter

Kontrakt	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värde
Bostäder	52	5 855 157	96%
Garage och p-platser	54	226 800	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

	2023	2022
Ränteintäkter	35	2
Ränteintäkter, koncernföretag	540 842	335 078
	<b>540 877</b>	<b>335 080</b>

Not 8 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader	-1 285 260	-1 285 458
Räntekostnader, koncernföretag	-45 625	-29 127
	<b>-1 330 885</b>	<b>-1 314 585</b>

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-1 343 051	-1 397 690
	<b>-1 343 051</b>	<b>-1 397 690</b>

Not 10	Inkomstskatt	2023	2022
Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:			
<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>			
	Förändring av uppskjuten skatt	172 008	159 859
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>172 008</i>	<i>159 859</i>
	Effektiv skattesats (%)	23,59	33,44
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>			
	Resultat före skatt	729 243	477 985
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	150 224	98 465
	Skatteeffekt ränteavdragsbegränsningsregler	21 358	61 064
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-7	-
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	433	330
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>172 008</i>	<i>159 859</i>
	Effektiv skattesats (%)	23,59	33,44

Not 11	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	81 998 979	81 850 903
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	786 142	148 076
	Utgående anskaffningsvärden	82 785 121	81 998 979
	Ingående avskrivningar	-10 240 566	-9 418 075
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-831 653	-822 491
	Utgående avskrivningar	-11 072 219	-10 240 566
	Mark	1	1
	Utgående nedskrivningar	1	1
	<b>Redovisat värde</b>	<b>71 712 903</b>	<b>71 758 414</b>
	Taxeringsvärde byggnad	73 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000

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

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- Inflationstakten har antagits till 2% år 2024.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalhyreskontraktets indexuppräknig. Hyrorna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontrakttidens utgång.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition.

Marknadsvärdet för fastigheten uppgår till 139,0 (142,6) Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 67,3 (70,9) Mkr. Fastighetens direktavkastningskrav ligger på 3,80 %.

Not 12	Fordran hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	HEBA Fastights AB	22 791 396	21 914 449
		<b>22 791 396</b>	<b>21 914 449</b>
	<b>Not 13</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Kundfordringar</b>		
	Kundfordringar	65 949	74 479
	Reserv vid årets början	-65 949	-74 479
	Hyresfordran	13 465	-
		<b>13 465</b>	<b>0</b>

<b>Not 14</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Skattefordringar	36 374	1 224
	Övriga fordringar	–	7 245
		<b>36 374</b>	<b>8 469</b>

<b>Not 15</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Förutbetalda räntekostnader	58 275	65 835
	Förutbetalda övriga kostnader	23 061	22 966
		<b>81 336</b>	<b>88 801</b>

**Not 16 Aktiekapital**

<b>Aktiekapital</b>	<b>Antal</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Röster a'</b>	<b>Summa röster</b>
Serie A	1 000	100 000	1 000	1 000

<b>Not 17</b>	<b>Förfallotid skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga ej räntebärande skulder</i>		
	Förfaller inom 1 år	720 447	629 973
	<i>Räntebärande skulder</i>		
	Förfaller efter 5 år	77 496 158	77 450 533

<b>Not 18</b>	<b>Räntebärande skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	HEBA Förvaltnings AB	1 896 158	1 850 533
	Långfristiga fastighets lån	75 600 000	75 600 000
		<b>77 496 158</b>	<b>77 450 533</b>

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.

<b>Not 19</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Förutbetalda hyresintäkter	504 417	437 790
	Upplupna driftskostnader	59 945	55 889
		<b>564 362</b>	<b>493 679</b>

<b>Not 20</b>	<b>Ställda säkerheter för räntebärande skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	75 975 000	75 975 000

**Not 21 Transaktioner med närstående**

Av totala inköp mätt i kronor avser 19% (24%) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Någon koncerninternförsäljning har inte skett.

**Not 22 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Patrik Emanuelsson  
Verkställande direktör

Lennart Karlsson  
Styrelseordförande

Christina Holmbergh  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion: 09222115557518690277

## Dokument

HEBA Hägernäs Strand AB ÅR 2023  
Huvuddokument  
15 sidor  
*Startades 2024-05-30 08:51:58 CEST (+0200) av Tomas Hedbäck (TH)*  
*Färdigställt 2024-05-31 15:40:46 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerare

Patrik Emanuelsson (PE)  
*patrik.emanuelsson@hebafast.se*  
*Signerade 2024-05-30 20:24:45 CEST (+0200)*

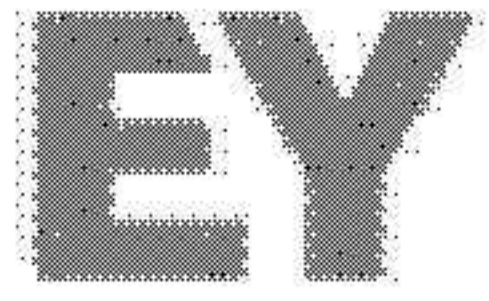
Christina Holmberg (CH)  
*christina.holmbergh@lansen.nu*  
*Signerade 2024-05-30 10:37:02 CEST (+0200)*

Lennart Karlsson (LK)  
*edicoreab@gmail.com*  
*Signerade 2024-05-30 10:00:59 CEST (+0200)*

Fredric Hävrén (FH)  
Ernst & Young AB  
*fredric.havren@se.ey.com*  
*Signerade 2024-05-31 15:40:46 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>





Building a better  
working world

## 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 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 Hägernäs Strand 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 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. 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 Hägernäs Strand 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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 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>