

Årsredovisning

HEBA Vallentuna Grön AB

559197-9934

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Vallentuna Grön 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 Vallentuna Grön AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vallentuna-Åby 1:180 i Vallentuna. Bolaget är ett helägt dotterbolag till HEBA Hyreslägenheter AB (Org.nr 559183-3610), som i sin tur är ett helägt dotterföretag till HEBA Fastighets AB (publ.) (Org.nr 556057-3981) med säte i Stockholm. Bolaget har inte haft några anställda under året. Fastighetsadministrationen och fastighetsskötsel sköts av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB som fakturerar HEBA Vallentuna Grön 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.

Investeringar och försäljning

I värdehöjande fastighetsåtgärder har 1.077 (163.052) Kkr investerats under året. Inga förvärv eller försäljning av fastigheter eller några andra väsentliga händelser har skett under året.

Framtiden

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBA Vallentuna Grön ABs totala intäkter kommer 100 % från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. HEBA Vallentuna Grön ABs enskilt största driftskostnadspost är kostnaden för fastighetsskötsel och administration då hyresgästen betalar uppvärmningskostnaden. Samtliga fastigheter i HEBA-koncernen värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. HEBA Vallentuna AB är även exponerat avseende finansierings- och ränterisker. 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 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|------------|
| Hysesintäkter | 7 681 800 | 2 647 999 | |
| Rörelseresultat | 4 137 958 | 1 055 643 | -119 000 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 558 459 | 404 610 | -119 000 |
| Balansomslutning | 171 976 231 | 169 015 751 | 14 164 000 |
| Soliditet % | 2,32 | 0,27 | 0,2 |

2023060921969

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|---------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 130 705 | 287 289 | 467 994 |
| <i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i> | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 287 289 | -287 289 | 0 |
| Årets resultat | | | 3 530 327 | 3 530 327 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 417 994 | 3 530 327 | 3 998 321 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 417 994 |
| Årets resultat | 3 530 327 |
| <i>Summa</i> | <i>3 948 321</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Utdelning | 2 000 000 |
| Balanseras i ny räkning | 1 948 321 |
| <i>Summa</i> | <i>3 948 321</i> |

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att utdelningen är försvarbar (enligt ABL 17 kap 3 §) med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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



RESULTATRÄKNING

1, 2, 3, 4

| | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Hysesintäkter | 5 | 7 681 800 | 2 647 999 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 681 800 | 2 647 999 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Underhållskostnader | | -20 574 | – |
| Driftkostnader | | -2 017 401 | -745 526 |
| Fastighetsskatt | | – | -204 000 |
| Driftnetto | | 5 643 825 | 1 698 473 |
| Avskrivningar på fastigheter | | -1 501 112 | -564 765 |
| Bruttoresultat | | 4 142 713 | 1 133 708 |
| Centraladministration | 6 | -4 755 | -78 065 |
| Rörelseresultat | | 4 137 958 | 1 055 643 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | 7 | 45 107 | 59 425 |
| Räntekostnader | 8 | -2 624 606 | -710 458 |
| Summa finansiella poster | | -2 579 499 | -651 033 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 558 459 | 404 610 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Övriga bokslutsdispositioner | 9 | 2 905 618 | – |
| Summa bokslutsdispositioner | | 2 905 618 | – |
| Resultat före skatt | | 4 464 077 | 404 610 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | 10 | -933 750 | -117 321 |
| Årets resultat | | 3 530 327 | 287 289 |

BALANSRÄKNING

1

2023060921970

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| | 11 | | |
| Byggnader och mark | | 162 285 317 | 163 051 634 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | 352 640 | – |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 162 637 957 | 163 051 634 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 12 | 6 344 162 | 5 954 253 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 6 344 162 | 5 954 253 |
| Summa anläggningstillgångar | | 168 982 119 | 169 005 887 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | 13 | 9 995 | 9 864 |
| Fordringar hos koncernföretag | 14 | 2 905 618 | – |
| Övriga fordringar | 15 | 203 | – |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 78 296 | – |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 2 994 112 | 9 864 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 994 112 | 9 864 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 171 976 231 | 169 015 751 |



| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 17 | 50 000 | 50 000 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <i>50 000</i> | <i>50 000</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 417 994 | 130 705 |
| Årets resultat | | 3 530 327 | 287 289 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>3 948 321</i> | <i>417 994</i> |
| Summa eget kapital | | 3 998 321 | 467 994 |
| Avsättningar | | | |
| Övriga avsättningar | 18 | 1 051 071 | 117 321 |
| Summa avsättningar | | 1 051 071 | 117 321 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | 20 | 166 073 591 | 163 459 586 |
| Summa långfristiga skulder | | 166 073 591 | 163 459 586 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förskott från kunder | | 73 000 | – |
| Leverantörsskulder | | 59 788 | 162 453 |
| Aktuella skatteskulder | | 78 974 | 314 620 |
| Övriga skulder | | 43 262 | 3 896 689 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 598 224 | 597 088 |
| Summa kortfristiga skulder | | 853 248 | 4 970 850 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 171 976 231 | 169 015 751 |



KASSAFLÖDESANALYS

1

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Driftnetto | 5 643 825 | 1 698 473 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Centraladministration | -4 755 | -78 065 |
| Erhållen ränta | 45 107 | 59 425 |
| Erlagd ränta | -2 624 606 | -710 458 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>3 059 571</i> | <i>969 375</i> |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | -2 984 248 | -9 864 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | -4 117 602 | 4 970 850 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -4 042 279 | 5 930 361 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -1 087 435 | -163 616 399 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 087 435 | -163 616 399 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Nyemission | - | 50 000 |
| Erhållna aktieägartillskott | - | 130 705 |
| Erhållna koncernbidrag | 2 905 618 | - |
| Förändring långfristiga fordringar | -389 909 | -5 954 253 |
| Förändring långfristiga skulder | 2 614 005 | 163 459 586 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 5 129 714 | 157 686 038 |
| Årets kassaflöde | - | - |



NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

HEBA Vallentuna Grön AB, org nr: 559197-9934, är ett aktieföretag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. HEBA Vallentuna Grön ABs verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för HEBA Vallentuna Grön 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 intäcks- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 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 Liljeholmen 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 Vallentuna Grön ABs verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastghetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga.

Bolagets interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden.

Med anledning härav lämnas ej någon rapportering per segment.

Not 3 Finansiell riskhantering

HEBA Vallentuna Grön AB är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker.

Framförallt exponeras HEBA Vallentuna Grön 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 Vallentuna Grön 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 Vallentuna Grön AB har 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

| Kontraktstyp | Antal kontrakt | Kontraktsvärde | Andel av värde |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
| Bostäder | 64 | 7 391 364 | 98% |
| Lokaler | 1 | 146 000 | 2% |

2025060921975

Not 6 Centraladministration

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

Not 7 Ränteintäkter

| | 2022 | 2021 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter, koncern | 45 087 | 59 425 |
| Ränteintäkter, övriga | 20 | – |
| | 45 107 | 59 425 |

Not 8 Räntekostnader

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader, koncern | 2 618 389 | 708 215 |
| Räntekostnader, övriga | 6 217 | 2 243 |
| | 2 624 606 | 710 458 |

Not 9 Bokslutsdispositioner

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------|----------|
| <i>Koncernbidrag</i> | | |
| Erhållna koncernbidrag | 2 905 618 | – |
| <i>Summa erhållna och lämnade koncernbidrag</i> | <i>2 905 618</i> | <i>–</i> |
| <i>Summa bokslutsdispositioner</i> | <i>2 905 618</i> | <i>–</i> |

Not 10 Inkomstskatt

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar: | | |
| <i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i> | | |
| Förändring av uppskjuten skatt | 933 750 | 117 321 |
| <i>Summa redovisad skatt</i> | <i>933 750</i> | <i>117 321</i> |
| Effektiv skattesats (%) | 20,92 | 29,00 |
| <i>Avstämning av effektiv skattesats</i> | | |
| Resultat före skatt | 4 464 077 | 404 610 |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) % | 919 600 | 83 350 |
| Underskottsavdrag tidigare år | -3 955 | – |
| Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning | 16 976 | 33 971 |
| Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader | 1 134 | – |
| Övriga skattemässiga justeringar | -5 | – |
| <i>Summa redovisad skatt</i> | <i>933 750</i> | <i>117 321</i> |
| Effektiv skattesats (%) | 20,92 | 29,00 |



| Not 11 Byggnader och mark | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 149 376 382 | 14 113 567 |
| <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| Inköp | – | 149 376 382 |
| Pågående om- och tillbyggnad | 352 640 | – |
| Omklassificeringar m.m. | 734 795 | -14 113 567 |
| Utgående anskaffningsvärden | 150 463 817 | 149 376 382 |
| Ingående avskrivningar | -564 765 | – |
| <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| Årets avskrivningar | -1 501 112 | -564 765 |
| Utgående avskrivningar | -2 065 877 | -564 765 |
| Ingående mark | 14 240 017 | – |
| <i>Förändringar av mark</i> | | |
| Omklassificeringar m.m. | – | 14 113 567 |
| Mark | – | 126 450 |
| Utgående mark | 14 240 017 | 14 240 017 |
| Redovisat värde | 162 637 957 | 163 051 634 |
| Taxeringsvärde byggnad | 98 000 000 | 36 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 18 400 000 | 15 800 000 |

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 indexuppräknning. Hyrorerna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontraktstidens 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 182,3 (207,3) Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 19,6 (44,3)Mkr. Fastighetens direktavkastningskrav ligger i intervallet 1,60 - 3,90 %.

2025060921974

| Not | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----|---|------------------|---------------------|
| 12 | Fodring koncernföretag | | |
| | HEBA Fastighets AB | 6 344 162 | 5 954 253 |
| | | 6 344 162 | 5 954 253 |
| 13 | Kundfordringar | | |
| | Hysesfordringar | 9 995 | 9 864 |
| | | 9 995 | 9 864 |
| 14 | Kortfristiga fordringar, koncern | | |
| | Heba Vallentuna Blå AB | 2 905 618 | – |
| | | 2 905 618 | – |
| 15 | Övriga fordringar | | |
| | Skattefordringar | 203 | – |
| | | 203 | – |
| 16 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| | Förutbetalda driftkostnader | 78 296 | – |
| | | 78 296 | – |
| 17 | Aktiekapital | | |
| | Aktiekapital | Antal | Aktiekapital |
| | Serie A | 50 000 | 50 000 |
| | | | Röster à |
| | | | 1 |
| | | | Summa röster |
| | | | 50 000 |
| 18 | Uppskjuten skatteskuld | | |
| | Ingående balans | 117 321 | – |
| | Förändring enligt resultaträkning | 933 750 | 117 321 |
| | Utgående balans | 1 051 071 | 117 321 |



| Not 19 | Förfallotid skulder | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|---------------------|------------|------------|
|--------|---------------------|------------|------------|

Övriga skulder

Förfaller inom 1 år

853 248

4 970 850

Skulder till koncernföretag

Förfaller senare än 5 år

166 073 591

163 459 586

| Not 20 | Räntebärande skulder | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|----------------------|------------|------------|
|--------|----------------------|------------|------------|

HEBA Hyreslägenheter AB

166 073 591

163 459 586

166 073 591

163 459 586

| Not 21 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|--|------------|------------|
|--------|--|------------|------------|

Förskottsbetalda hyror

540 040

525 041

Upplupna driftkostnader

58 184

72 047

598 224

597 088

2025060921975

Not 22 Ställda säkerheter 2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckningar 102 230 000 102 230 000

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 24 Transaktioner med närstående

Av totala inköp mätt i kronor avser 30% (24%) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.
Någon koncerninternförsäljning har inte skett.

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 09222115557493721276

Dokument

559197-9934 HEBA Vallentuna Grön AB 20221231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2023-05-30 10:39:52 CEST (+0200) av Andrea
Larsson (AL)
Färdigställt 2023-05-30 16:30:27 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 11:13:00 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Lennart Karlsson"
Signerade 2023-05-30 11:43:40 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 11:20:42 CEST (+0200)

Fredric Hävrén (FH)
Ernst & Young
Personnummer 197110240751
fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredric Hävrén"
Signerade 2023-05-30 16:30:27 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557493721276

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 Vallentuna Grön AB, org.nr 559197-9934

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heba Vallentuna Grön 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 Vallentuna Grön 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 Vallentuna Grön AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen och verkställande direktören

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.

Risks i verksamheten

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.



2023060921977

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heba Vallentuna Grön 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.

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 Vallentuna Grön 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.

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.

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

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

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

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

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

Stockholm per datum för vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

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 sakrad och validerad genom det datogenererade 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>