

# Årsredovisning

## *Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB*

559159-9898

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Hökarängen Ungdomsbostäder 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 - 14
- Underskrifter	14

### FASTSTÄLLELSEINTYG

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

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

Stockholm 2023-05-31



Patrik Emanuelsson

# Årsredovisning

## *Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB*

559159-9898

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Hökarängen Ungdomsbostäder 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 - 14
- Underskrifter	14

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet och organisationen

Bolaget äger projektfastigheten Sötmandeln 2 i Hökarängen och är sedan 18 januari 2019 ett helägt dotterföretag till HEBA Hyresfastigheter AB (Org nr 559152-9358) 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 till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast och lös egendom samt idka annan därmed förenlig verksamhet. Bolaget har inte haft några anställda under året, varför några löner och ersättningar ej har utbetalats. Fastighetsadministration och fastighetsskötseln sköts av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB i Stockholm.

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

HEBA Hökarängen Ungdomsbostäder AB har haft ett avtal med Wästbygg Gruppen om att på totalentreprenad uppföra 84 ungdomsbostäder omfattande totalt 3 155,5 m<sup>2</sup> bostadsarea. Totalentreprenaden färdigställdes under våren 2020 och i mars 2020 var det tillträde till lägenheterna på Sirapsvägen 28 i Hökarängen.

Årets investering i bostadsfastigheten Sötmandeln 2 uppgick till 1 077 Kkr (232 Kkr).

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

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 Hökarängen Ungdomsbostäder 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 har påverkats väsentligt av kriget i Ukraina under 2022.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Hysesintäkter	8 353 448	8 282 071	6 270 603	
Rörelseresultat	4 369 926	4 433 665	3 418 000	-1 000
Resultat efter finansiella poster	2 599 053	3 499 432	1 849 000	-921 000
Balansomslutning	132 899 190	133 779 838	134 238 000	114 374 000
Soliditet %	4	4	1	0,28

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Aktieägar- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 200 000	518 602	3 350 346	5 118 948
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Utdelning			0	-1 500 000	-1 500 000
Balanseras i ny räkning			1 850 346	-1 850 346	0
Årets resultat				2 215 603	2 215 603
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 200 000</b>	<b>2 368 948</b>	<b>2 215 603</b>	<b>5 834 551</b>

#### RESULTATDISPOSITION

##### *Medel att disponera:*

Erhållna aktieägartillskott	1 200 000
Balanserat resultat	2 368 948
Årets resultat	2 215 603
<i>Summa</i>	<i>5 784 551</i>

##### *Förslag till disposition:*

Utdelning	2 000 000
Balanseras i ny räkning	3 784 551
<i>Summa</i>	<i>5 784 551</i>

#### **Styrelsens yttrande om vinstutdelning**

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 § 2 st.

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
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>5</b>		
Hysesintäkter		8 353 448	8 282 071
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 353 448</b>	<b>8 282 071</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhållskostnader		-55 152	-59 651
Driftkostnader		-2 284 044	-1 709 558
Tomträttsavgäld		-274 000	-274 000
Fastighetsskatt		–	-236 800
<b>Driftnetto</b>		<b>5 740 252</b>	<b>6 002 062</b>
Avskrivningar på fastigheter		-1 363 908	-1 356 086
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4 376 344</b>	<b>4 645 976</b>
Centraladministration	6	-6 418	-212 311
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 369 926</b>	<b>4 433 665</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader	7	-1 770 873	-934 233
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 770 873</b>	<b>-934 233</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 599 053</b>	<b>3 499 432</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner		160 000	717 243
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>160 000</b>	<b>717 243</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 759 053</b>	<b>4 216 675</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	8	-543 450	-866 329
<b>Årets resultat</b>		<b>2 215 603</b>	<b>3 350 346</b>



## BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	132 569 139	132 855 669
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		132 569 139	132 855 669
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		–	292
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		–	292
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>132 569 139</b>	<b>132 855 961</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 679	16 032
Fordringar hos koncernföretag	10	160 000	717 243
Övriga fordringar		155	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	160 319	186 174
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		327 153	919 452
<i>Kassa och bank</i>	12		
Kassa och bank		2 898	4 425
<i>Summa kassa och bank</i>		2 898	4 425
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>330 051</b>	<b>923 877</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>132 899 190</b>	<b>133 779 838</b>



		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	13	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ovillkorat aktieägartillskott		1 200 000	1 200 000
Balanserat resultat		2 368 948	518 602
Årets resultat		2 215 603	3 350 346
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 784 551	5 068 948
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 834 551</b>	<b>5 118 948</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	1 818 868	1 275 710
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 818 868</b>	<b>1 275 710</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	<b>15, 16</b>		
Långfristiga räntebärande skulder		103 500 000	103 500 000
Skulder till koncernföretag		20 848 819	22 806 264
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>124 348 819</b>	<b>126 306 264</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		64 471	67 434
Aktuella skatteskulder		–	236 800
Övriga skulder		–	11 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		832 481	763 171
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>896 952</b>	<b>1 078 916</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>132 899 190</b>	<b>133 779 838</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftnetto	5 740 252	6 002 062
Centraladministration	-6 418	-212 311
Erlagd ränta	-1 770 873	-934 233
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>3 962 961</i>	<i>4 855 518</i>
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	592 299	-665 431
Förändring av kortfristiga skulder	-181 965	135 439
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 373 295</b>	<b>4 325 526</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i byggnad och mark	-1 077 378	-232 293
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 077 378</b>	<b>-232 293</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-1 500 000	-
Erhållna koncernbidrag	160 000	717 243
Förändring av långfristiga skulder	-1 957 444	-4 810 676
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 297 444</b>	<b>-4 093 433</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 527</b>	<b>-200</b>
Likvida medel vid årets början	4 425	4 625
Likvida medel vid årets slut	2 898	4 425

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

HEBA Hökarängen Ungdomsbostäder AB, org nr: 559159-9898, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. HEBA Hökarängen Ungdomsbostäders verksamhet är att äga och förvalta fastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

Årsredovisningen för HEBA Hökarängen Ungdomsbostäder AB har från och med år 2019 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. Jämförelsesiffror har justerats.

IFRS 16 Leasingavtal ersatte från och med 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 har införandet av IFRS 16 ej fått 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 9.

#### 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 Hökarängen Ungdomsbostäder 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 Hökarängen Ungdomsbostäders verksamhet omfattar förvaltning av en fastighet. 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 Hökarängen Ungdomsbostäder AB har ett 4-årigt grönt bundet lån om 103 500 Kkr. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid årets utgång till 1,24%.

Genomsnittlig kapitalbindningstid var 2,0 år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,2 år.

HEBA Hökarängen Ungdomsbostäder 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	Kontaktsvärde	Andel av värde
Bostäder	84	8 409 379	100%

### 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 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader, fastighetslån	-1 397 216	-670 139
Räntekostnader, koncernföretag	-369 712	-262 961
Räntekostnader, övriga	-3 945	-1 133
	<b>-1 770 873</b>	<b>-934 233</b>

2023060923096

Not 8 Inkomstskatt

2022

2021

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt

543 450

866 329

*Summa redovisad skatt*

543 450

866 329

Effektiv skattesats (%)

20

21

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt

2 759 053

4 216 675

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %

568 365

868 635

Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader

972

233

Skatteeffekt av ränteavdragsbegräsning

–

-28 424

Skatteeffekt av ej aktiverade underskott

-25 887

25 884

*Summa redovisad skatt*

543 450

866 328

Effektiv skattesats (%)

20

21



Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	135 565 083	135 332 790
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Pågående arbete	295 190	–
	Inköp	782 188	232 293
	Utgående anskaffningsvärden	136 642 461	135 565 083
	Ingående avskrivningar	-2 709 414	-1 353 328
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 363 908	-1 356 086
	Utgående avskrivningar	-4 073 322	-2 709 414
	<b>Redovisat värde</b>	<b>132 569 139</b>	<b>132 855 669</b>
	Taxeringsvärde byggnad	106 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde mark	20 400 000	21 200 000

Fastigheten färdigställdes under våren 2020.

Fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras som förvaltningsfastighet. Fastigheten har externvärderats av Saville 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 är för 2023 bedömd till 4 % och under resterande del av kalkylperioden till 2,0 % per år i enlighet med Riksbankens inflationsmål

- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen. 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 199,0 (221,0) Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 66,4 (88,1) Mkr. Fastighetens tillämpade direktavkastningskrav är 3,2%.

Not 10	Fordran hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	HEBA Farsta AB	–	717 243
	HEBA Salem AB	160 000	–
		<b>160 000</b>	<b>717 243</b>

2023060923097

<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Förutbetalda räntekostnader	51 750	77 625
	Förutbetalda driftkostnader	108 569	108 549
		<b>160 319</b>	<b>186 174</b>

<b>Not 12</b>	<b>Likvida medel</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Kassa och Bank	2 898	4 425
		<b>2 898</b>	<b>4 425</b>

Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

<b>Not 13</b>	<b>Aktiekapital</b>				
	<b>Aktiekapital</b>	<b>Antal</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Röster a'</b>	<b>Summa röster</b>
	Serie A	50 000 000	50	1 000	50 000

<b>Not 14</b>	<b>Uppskjuten skattefordran/skatteskuld</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående balans	1 275 710	-145 714
	Förändring enligt resultaträkning	543 158	1 421 424
	<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>1 818 868</b>	<b>1 275 710</b>

<b>Not 15</b>	<b>Förfallotid skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<i>Övriga ej räntebärande skulder</i>		
	Förfaller inom 1 år	896 952	1 078 000
	<i>Räntebärande skulder</i>		
	Förfaller inom 1 -5 år	103 500 000	103 500 000
	Förfaller efter 5 år	20 848 819	22 806 264

<b>Not 16</b>	<b>Räntebärande skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	HEBA Fastighets AB	14 636 439	18 182 716
	HEBA Hyresfastigheter AB	6 212 380	4 623 548
	Långfristiga fastighetslån	103 500 000	103 500 000
		<b>124 348 819</b>	<b>126 306 264</b>

Utestående koncernskuld löper med ränta på marknadsmässiga villkor.



Not 17	Ställda säkerheter för räntebärande skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	103 500 000	103 500 000

**Not 18 Transaktioner med närstående**

Av totala inköp mätt i kronor avser 23% (27%) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Någon koncerninternförsäljning har inte skett.

**Not 19 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Patrik Emanuelsson

Lennart Karlsson

Christina Holmbergh

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

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557493652663

## Dokument

559159-9898 Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB  
20221231  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2023-05-29 12:16:25 CEST (+0200) av Andrea  
Larsson (AL)  
Färdigställt 2023-05-30 15:57:43 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PATRIK EMANUELSSON"  
Signerade 2023-05-29 12:42:04 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christina Maria Holmbergh"

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Lennart Karlsson"  
Signerade 2023-05-29 13:25:56 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"



2023060923098

# Verifikat

Transaktion 09222115557493652663

*Signerade 2023-05-29 13:23:01 CEST (+0200)*

*Signerade 2023-05-30 15:57:43 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 Hökarängen Ungdomsbostäder AB, org.nr 559159-9898

### Rapport om årsredovisningen

*Uppdraget*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HEBA Hökarängen Ungdomsbostäder 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 Hökarängen Ungdomsbostäder 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.

*Revisionens omfattning*

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 Hökarängen Ungdomsbostäder 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.

*Ansvar för årsredovisningen*

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.

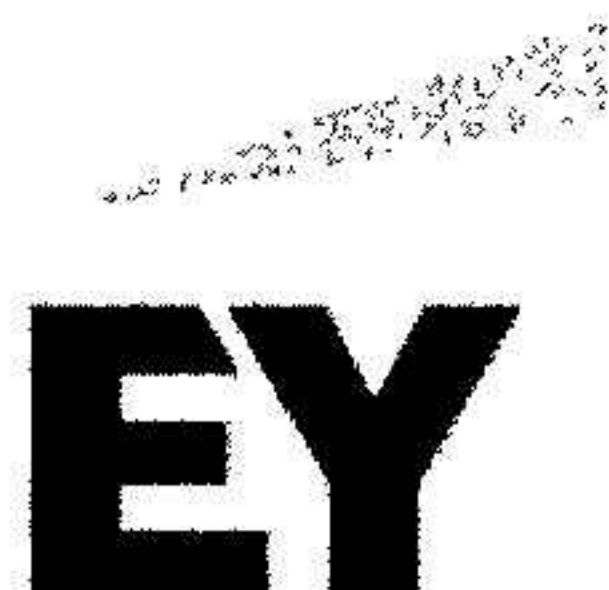
*Revisionsrisker*

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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HEBA Hökarängen Ungdomsbostäder 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. 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.

### Revisionsmålet

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisioner 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

Signaturena 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 säkrat och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst 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>