

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte särskilt anges visas alla belopp i tusental kr (SEK).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i HEBA Hägernäs Strand AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-16. 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 2022-06-20



Patrik Emanuelsson

Årsredovisning

HEBA Hägernäs Strand AB

556694-1786

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Hägernäs Strand AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte särskilt anges visas alla belopp i tusental kr (SEK).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

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 245 (25) 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 finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Hysesintäkter	5 888	5 887	5 820	5 689
Rörelseresultat	2 994	3 043	3 085	2 784
Resultat efter finansiella poster	2 210	2 350	2 362	2 060
Balansomslutning	94 841	94 543	93 439	91 241
Soliditet %	14	13	13	11,9

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Beloppen i förändringar i eget kapital är angivna i hela kronor.

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	11 654 114	603 532	12 357 646
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		603 532	-603 532	0
Årets resultat			506 888	506 888
Belopp vid årets utgång	100 000	12 257 646	506 888	12 864 534

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i hela kronor.

Medel att disponera:

Balanserat resultat	12 257 646
Årets resultat	506 888
<i>Summa</i>	<i>12 764 534</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	12 764 534
<i>Summa</i>	<i>12 764 534</i>

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

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3, 4

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	5	5 888	5 887
Summa rörelseintäkter		5 888	5 887
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-164	-198
Driftkostnader		-1 640	-1 622
Fastighetskatt		-77	-37
Driftnetto		4 007	4 030
Avskrivningar på fastigheter		-821	-819
Bruttoresultat		3 186	3 211
Centraladministration	6	-192	-168
Rörelseresultat		2 994	3 043
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	257	289
Räntekostnader	8	-1 041	-982
Summa finansiella poster		-784	-693
Resultat efter finansiella poster		2 210	2 350
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner	9	-1 545	-1 588
Summa bokslutsdispositioner		-1 545	-1 588
Resultat före skatt		665	762
Skatter			
Skatt på årets resultat	10	-158	-158
Årets resultat		507	604

BALANSRÄKNING

1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	72 433	73 009
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>72 433</i>	<i>73 009</i>

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	12	21 789	21 459
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>21 789</i>	<i>21 459</i>

Summa anläggningstillgångar		94 222	94 468
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	13	1	48
Övriga fordringar	14	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	96	23
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>98</i>	<i>72</i>

Kassa och bank

Kassa och bank	16	–	3
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>–</i>	<i>3</i>

Summa omsättningstillgångar		98	75
------------------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		94 320	94 543
-------------------------	--	---------------	---------------

2022062310033



		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	100	100
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 258	11 654
Årets resultat		507	604
<i>Summa fritt eget kapital</i>		12 765	12 258
Summa eget kapital		12 865	12 358
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	2 347	2 189
Summa avsättningar		2 347	2 189
Långfristiga skulder			
	19, 20		
Fastighetslån		75 600	75 975
Skulder till koncernföretag		1 821	3 389
Summa långfristiga skulder		77 421	79 364
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		112	133
Skulder till koncernföretag		1 000	–
Aktuella skatteskulder		33	7
Övriga skulder		26	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	516	491
Summa kortfristiga skulder		1 687	632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 320	94 543

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	4 007	4 029
Centraladministration	-192	-168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-3	-4
Erhållna räntor	257	289
Erlagd ränta	-1 041	-982
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>3 028</i>	<i>3 164</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-22	-44
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 599	-39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 605	3 081
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnad och mark	-245	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-245	-25
Finansieringsverksamheten		
Lämnade koncernbidrag	-1 545	-1 588
Förändring av långfristiga fordringar	-875	-1 853
Förändring av långfristiga skulder	-1 943	383
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 363	-3 058
Årets kassaflöde	-3	-2
Likvida medel vid årets början	3	5
Likvida medel vid årets slut	-	3



NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

IFRS 16 Leasingavtal ersatte från och med 1 januari 2019 existerande standarder inom IFRS avseende redovisning av leasingavtal. RFR 2 innehåller ett undantag från de förändringar som IFRS kommer att medföra för leasingtagare och då bolaget har valt att tillämpa undantagsreglerna i RFR2 bedöms införandet av IFRS 16 ej haft någon effekt för bolaget.

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring av IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse och tillgångsförvärv genom att en ny definition av rörelse har intagits. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett så kallat tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokteras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår.

Not 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSAÄNDAMÅL

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

2.2 INTÄKTER

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

2.3 LEASING

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

2.4 BYGGNADER OCH MARK

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

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

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

-Byggnader 1%

Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

2.5 KONCERNBIDRAG

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

2.6 NEDSKRIVNINGAR

Nedskrivning sker när det redovisade värdet överstiger det 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 Hägernäs Strand ABs verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Bolagets interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden.

Med anledning härav lämnas ej någon rapportering per segment.

Not 3 FINANSIELL 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.

Ränterisk

Den räntebärande upplåningen medför att HEBA Hägernäs Strand 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 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 9,7 år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 9,7 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

Kontrakts förfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värde
Bostäder	52	5502	96%
Garage och p-platser	54	227	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

	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	257	289
	257	289

Not 8 Räntekostnader

	2021	2020
Räntekostnader	-1 020	-957
Räntekostnader, koncernföretag	-21	-24
	-1 041	-982

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	-1 545	-1 588
	-1 545	-1 588

Not 10	Inkomstskatt	2021	2020
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Förändring av uppskjuten skatt	158	158
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>158</i>	<i>158</i>

Effektiv skattesats (%)	24,00	21,00
-------------------------	-------	-------

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	665	762
---------------------	-----	-----

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	137	163
--	-----	-----

Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	-
--	---	---

Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0	-
---	---	---

Skatteeffekt ränteavdragsbegränsningsregler	21	-
---	----	---

Omräkning uppskjuten skatt (20,6%)	-	-5
------------------------------------	---	----

<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>158</i>	<i>158</i>
------------------------------	------------	------------

Effektiv skattesats (%)	24,00	21,00
-------------------------	-------	-------

Not 11	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	81 606	81 581
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	245	25
	Utgående anskaffningsvärden	81 851	81 606
	Ingående avskrivningar	-8 597	-7 779
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-821	-819
	Utgående avskrivningar	-9 418	-8 597
	Redovisat värde	72 433	73 009
	Taxeringsvärde byggnad	57 000	57 000
	Taxeringsvärde mark	27 000	27 000

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 2021.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalhyreskontraktets indexuppräkning. 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 148,6 (129,1) Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 76,2 (56,1) Mkr. Fastighetens direktavkastningskrav ligger i intervallet 1,80 - 4,00 %.

Not 12	Fordran hos koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
	Fordran HEBA Fastighets AB	21 789	21 459
		21 789	21 459

Not 13	Kundfordringar	2021-12-31	2020-12-31
	Kundfordringar	75	123
	Reserv vid årets början	-74	-74
		1	48

Not 14 Övriga fordringar 2021-12-31 2020-12-31

Skattefordringar	1	1
	1	1

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2021-12-31 2020-12-31

Förutbetalda övriga kostnader	96	23
	96	23

Not 16 Likvida medel 2021-12-31 2020-12-31

Bank	–	3
	–	3

Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

Not 17 Aktiekapital

Aktiekapital	Antal	Aktiekapital	Röster a'	Summa röster
Serie A	1 000	100	1	1000

Not 18 Uppskjuten skatteskuld 2021-12-31 2020-12-31

Uppskjuten skatt per 20210101	2 189	–
Ingående värde temporär skillnad	–	2 030
Förändring resultaträkning	158	158
Summa utgående balans	2 347	2 189

Not 19 Förfallotid skulder 2021-12-31 2020-12-31

<i>Övriga ej räntebärande skulder</i>		
Förfaller inom 1 år	1 663	633
<i>Räntebärande skulder</i>		
Förfaller inom 1 -5 år	75 600	75 975
Förfaller efter 5 år	1 821	3 389

Not 20	Räntebärande skulder	2021-12-31	2020-12-31
	HEBA Stockholm AB	0	1 801
	HEBA Förvaltnings AB	1 821	0
	HEBA Huddinge AB	0	1 588
	Långfristiga fastighets lån	75 600	75 975
		77 421	79 364

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

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	458	473
	Upplupna driftskostnader	58	18
		516	491

Not 22	Ställda säkerheter för räntebärande skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	75 975	75 975

Not 23 **Transaktioner med närstående**

Av totala inköp mätt i kronor avser 26% (27%) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Någon koncerninternförsäljning har inte skett.

Not 24 Händelser efter balansdagen

Under februari 2020 drabbades världen av viruset Corona - covid 19. Världen upplever nu en situation som kommer påverka oss under lång tid framåt. För Hebas verksamhet är grunden långsiktighet, hållbarhet och trygghet - värderingar som blir ännu viktigare i osäkra tider. Heba har stabila hyresgäster och låg belåning. Bedömning, i nuläget, är att virusangreppet endast kan få en marginell påverkan på Hebas lönsamhet under 2022.

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



Building a better
working world

2022062310039

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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.





Building a better
working world

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 Hågernäs Strand AB för år 2021-01-01 – 2021-12-31 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 Hågernäs Strand AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557471087606

Dokument

556694-1786 HEBA Hågernäs Strand AB 20211231
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2022-06-09 16:01:33 CEST (+0200) av Andrea
Larsson (AL)
Färdigställt 2022-06-10 18:52:43 CEST (+0200)

Initierare

Andrea Larsson (AL)
Heba Fastighets AB
andrea.larsson@hebafast.se
0704185134

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK EMANUELSSON"
Signerade 2022-06-09 16:10:48 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Lennart Karlsson"
Signerade 2022-06-09 20:51:03 CEST (+0200)

Christina Holmbergh (CH)
Heba Fastighets AB
Personnummer 6705301007
Christina.Holmbergh@lansen.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christina Maria Holmbergh"
Signerade 2022-06-09 16:21:28 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredric Hävrén"
Signerade 2022-06-10 18:52:43 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557471087606

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>

