

# Årsredovisning

---

## HEBA Fastighetsutveckling AB

559239-0115

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Fastighetsutveckling AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Kassaflödesanalys	6
- Noter	7 - 12
- Underskrifter	12

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i HEBA Fastighetsutveckling 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 och organisation

Bolaget 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. Administrationen sköts av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB i Stockholm. 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

HEBA-koncernen avser att fortsätta växa i Stockholmsregionen.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets största balanspost är aktier i intressebolag. Bedömningen av värdet sker årligen. Bolaget är även exponerat avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Resultat efter finansiella poster	1 247	752	22
Soliditet %	1	0,03	0,01

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25	23	752	800
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		752	-752	0
Årets resultat			1 248	1 248
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>775</b>	<b>1 248</b>	<b>2 048</b>

### RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i hela kronor.

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	774 732
Årets resultat	1 248 422
<i>Summa</i>	<i>2 023 154</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	2 023 154
<i>Summa</i>	<i>2 023 154</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1</b>	<b>-</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella poster</b>	<b>4</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 009	4 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 761	-3 402
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 248</b>	<b>752</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 247</b>	<b>752</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 247</b>	<b>752</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	<b>5</b>	1	-
<b>Årets resultat</b>		<b>1 248</b>	<b>752</b>



## BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	6		
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	338	338
Långfristiga fordringar intresseföretag	8, 9	255 864	300 063
Andra långfristiga fordringar	10	15 494	–
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		271 696	300 401
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>271 696</b>	<b>300 401</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		17	17
<i>Summa kassa och bank</i>		17	17
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17</b>	<b>17</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>271 713</b>	<b>300 418</b>

2023060921947

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	11	25	25
<i>Summa bundet eget kapital</i>		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		775	23
Årets resultat		1 248	752
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 023	775
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 048</b>	<b>800</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		-1	-
<b>Summa avsättningar</b>		<b>-1</b>	<b>-</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	12	269 666	299 618
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>269 666</b>	<b>299 618</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>271 713</b>	<b>300 418</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-	-1
Erhållen ränta	6 009	4 154
Erlagd ränta	-4 761	-3 402
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 247</i>	<i>751</i>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 247</b>	<b>751</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga fordringar	28 705	-84 122
Förändring av långfristiga skulder	-29 952	83 370
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 247</b>	<b>-752</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17</b>	<b>18</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>17</b>	<b>17</b>



## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

HEBA Fastighetsutveckling AB, org nr: 559239-0115, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. HEBA Fastighetsutveckling ABs verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

#### **Uppskattningar och bedömningar**

##### 1.1 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGÄNDAMÅL

För att kunna upprätta årsredovisningen 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 är tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av aktier i dotterföretag. Där kan bedömningar av dotterbolagens resultat och ställning ge en betydande påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning.

##### 1.2 AKTIER I DOTTERFÖRETAG

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiell intäkt.

### 1.3 INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärde inkluderas förvävsrelaterade kostnader. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

### 1.4 KONCERNBIDRAG

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

### 1.5 NEDSKRIVNINGAR

Nedskrivning sker när det redovisade värdet överstiger det sk återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

### 1.6 ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i rapport över totalt resultat. 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 med kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

### 1.7 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 justeringar 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.

## Not 2 Finansiell riskhantering

HEBA Fastighetsutveckling AB är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras HEBA Fastighetsutveckling 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 Fastighetsutveckling 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 Fastighetsutveckling AB har koncerninterna lån som löper med ränta på marknadsmässiga villkor

2023060921949

**Not 3 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.

<b>Not 4 Räntekostnader, ränteintäkter hänförliga till koncernföretag</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter	6 009	4 154
Räntekostnader	-4 761	-3 402
<i>Summa</i>	<i>1 248</i>	<i>752</i>

**Not 5 Inkomstskatt**

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-1	-
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-1</i>	<i>-</i>
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	1 247	-
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	257	-
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning	-257	-
Övriga skattemässiga justeringar	-1	-
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-1</i>	<i>-</i>

**Not 6 Andelar i intresseföretag och Joint venture**

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärde inkluderas förvävsrelaterade kostnader. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.



Not	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	338	325
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	12
	Utgående anskaffningsvärden	338	338
	<b>Redovisat värde</b>	<b>338</b>	<b>338</b>
	<b>Intresseföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
	VBT Utveckling AB	559273-5160	Stockholm
	Antal andelar	250	250
	Eget kapital	0	0
	Årets resultat	0	0
	Kapitalandel	50	50
	Rösträttsandel	50	50
	Redovisat värde	12	12
	<b>Intresseföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
	ÅSF 2 AB	556952-8382	Stockholm
	Antal andelar	250	250
	Eget kapital	98	43
	Årets resultat	54	43
	Kapitalandel	50	50
	Rösträttsandel	50	50
	Redovisat värde	300	300
	<b>Intresseföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
	Åke Sundvall i Rosendal 1 AB	559257-1607	Stockholm
	Antal andelar	250	250
	Eget kapital	47	0
	Årets resultat	5	0
	Kapitalandel	50	50
	Rösträttsandel	50	50
	Redovisat värde	12	12
	<b>Intresseföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
	Fastighets AB Archipelwald	559307-3736	Stockholm
	Antal andelar	250	250
	Eget kapital	25	25
	Årets resultat	0	0
	Kapitalandel	50	50
	Rösträttsandel	50	50
	Redovisat värde	12	12

2023060921950

<b>Not 8</b>	<b>Fodran ränta intresseföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	ÅSF 2 AB	6 133	4 018
	VBT Utvecklings AB	3 456	1 513
	Åke Sundvall i Rosendal AB	1 737	1 319
		<b>11 327</b>	<b>6 849</b>

<b>Not 9</b>	<b>Långfristig fordran intresseföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	ÅSF 2 AB	93 432	93 432
	VBT Utvecklings AB	101 469	101 469
	Åke Sundvall i Rosendal AB	49 636	98 313
		<b>244 537</b>	<b>293 214</b>

<b>Not 10</b>	<b>Övriga långfristiga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Brf Verket	15 493	–
		<b>15 493</b>	<b>–</b>

<b>Not 11</b>	<b>Aktiekapital</b>				
	<b>Aktiekapital</b>	<b>Antal</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Röster á</b>	<b>Summa röster</b>
	Serie A	250	25	1	250

<b>Not 12</b>	<b>Skulder till koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Heba Fastighets AB	269 666	299 618
		<b>269 666</b>	<b>299 618</b>



**Not 13 Transaktioner med närstående**

Några koncerninterna inköp eller någon koncernintern försäljning har inte skett under året.

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

*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 09222115557493653059

## Dokument

559239-0115 HEBA Fastighetsutveckling AB 20221231  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2023-05-29 12:20:23 CEST (+0200) av Andrea  
Larsson (AL)  
Färdigställt 2023-05-30 15:58:36 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerande parter

Patrik Emanuelsson (PE)  
Heba Fastighets AB  
Personnummer 196605276775  
patrik.emmanuelsson@hebafast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PATRIK EMANUELSSON"  
Signerade 2023-05-29 12:35:29 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 2023-05-29 13:23:02 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 2023-05-29 13:26:53 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"  
Signerade 2023-05-30 15:58:36 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557493653059

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>





2023060921952

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HEBA Fastighetsutveckling AB, org.nr 559239-0115

### Rapport om årsredovisningen

2022-01-01 - 2022-12-31

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HEBA Fastighetsutveckling 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 Fastighetsutveckling 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.

2022-12-31

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 Fastighetsutveckling 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.

2022-12-31

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

2022-12-31

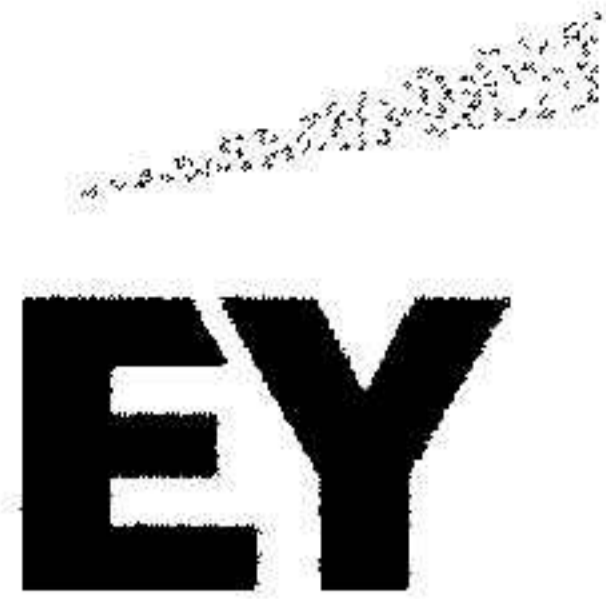
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.

Penneo dokumenttryckel: HIME2-HVN5Z-CHUAC-VPX00-PFJAW-UJPAQ



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HEBA Fastighetsutveckling 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HEBA Fastighetsutveckling AB enligt god revisionsred 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 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.

### 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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



2023060921953

Penneo dokumentnyckel: H1ME2-HVN5Z-CHUJQ-VPX00-PFJAW-UJPAQ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>