

# Årsredovisning

## Heba Liljefors Torg AB

556802-9747

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Liljefors Torg AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-07-01 - 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 - 16
- Underskrifter	16

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Heba Liljefors Torg 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 den 2023-05-31



Patrik Emanuelsson

# Årsredovisning

## *Heba Liljefors Torg AB*

556802-9747

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Liljefors Torg AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-07-01 - 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 - 16
- Underskrifter	16

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### **Verksamhet och organisationen**

Bolaget äger och förvaltar vårdboendet Gränby 10:6 i Uppsala och är från april 2022 ett helägt dotterföretag till HEBA Förvaltning 10 AB (Org nr: 559325-3973) 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 under året bytt namn från Senectus Liljefors Torg AB till Heba Liljefors Torg AB. Bolaget byter även räkenskapsår till 0101-1231.

Bolaget har fram till tillträdet i april haft 1 anställd därefter sköts fastighetsadministration och fastighetsskötsel av personal från koncernmoderbolaget HEBA Fastighets AB i Stockholm som fakturerar Heba Liljefors Torg AB kvartalsvisavseende administrativa tjänster.

Lån från koncernbolag löper med marknadsmässiga villkor, i övrigt föreligger inga andra transaktioner med närstående bolag eller fysiska personer. Fastighetsskötseln sker från en kundnära expedition i Annedal. 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**

Ingen förändring har skett under året.

#### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Av Heba Liljefors Torg ABs totala intäkter kommer 100 % från lokalhyresgästen Förenade Care AB. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats varför hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Heba Liljefors Torg ABs enskilt största driftskostnadspost är elkostnaden då fastigheten är ansluten till bergvärme.

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 Liljefors Torg AB är även exponerat avseende finansiella risker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

#### **Kriget i Ukraina**

I slutet av februari 2022 påbörjade Ryssland en invasion av Ukraina. Kriget i Ukraina påverkar projekt med ökande kostnader och risk för förseningar. Även energipriser och räntekostnader påverkas. Med Hebas starka finansiella ställning och stabila projektportfölj är vår bedömning att bolagets lönsamhet inte ska påverkas väsentligt av kriget i Ukraina under 2023.

2023060930058

#### FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2107-2212</b>	<b>2007-2106</b>	<b>1907-2006</b>	<b>1807-1906</b>	<b>1707-1806</b>
Hysesintäkter	17 450 138	11 189 702	11 095 308	11 021 899	10 712 000
Rörelseresultat	13 105 771	7 019 340	6 923 357	6 695 606	5 883 000
Resultat efter finansiella poster	12 378 772	6 906 915	6 213 177	6 020 761	
Balansomslutning	119 855 617	103 222 034	101 409 924	96 113 124	94 756 000
Soliditet %	15	13	12	11	10

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500 000	113 560	4 769 831	<b>5 383 391</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Utdelning		-4 650 000		<b>-4 650 000</b>
Balanseras i ny räkning		4 769 831	-4 769 831	<b>0</b>
Årets resultat			9 036 947	<b>9 036 947</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>233 391</b>	<b>9 036 947</b>	<b>9 770 338</b>

#### RESULTATDISPOSITION

##### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	233 391
Årets resultat	9 036 947
<i>Summa</i>	<b>9 270 338</b>

##### *Förslag till disposition:*

Utdelning	500 000
Balanseras i ny räkning	8 770 338
<i>Summa</i>	<b>9 270 338</b>

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

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



## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3, 4

		2021-07-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter	5, 6	17 450 138	11 391 539
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 450 138</b>	<b>11 391 539</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhållskostnader		-37 189	–
Driftkostnader		-2 737 905	-1 428 987
Personalkostnader	7, 8	-283 860	-378 480
<b>Driftnetto</b>		<b>14 391 184</b>	<b>9 584 072</b>
Avskrivningar på fastigheter		-1 282 367	-2 564 732
<b>Bruttoresultat</b>		<b>13 108 817</b>	<b>7 019 340</b>
Centraladministration	9	-3 046	–
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 105 771</b>	<b>7 019 340</b>
<b>Finansiella poster</b>	<b>10</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag		–	650 372
Ränteintäkter		729 796	370 893
Räntekostnader		-1 853 650	-1 133 690
Övriga finansiella intäkter		396 855	–
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-726 999</b>	<b>-112 425</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 378 772</b>	<b>6 906 915</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>11</b>		
Förändring av periodiseringsfond		-250 000	-850 000
Övriga bokslutsdispositioner		-930 680	–
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 180 680</b>	<b>-850 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11 198 092</b>	<b>6 056 915</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-2 161 145	-1 287 084
<b>Årets resultat</b>		<b>9 036 947</b>	<b>4 769 831</b>

# BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

2021-06-30

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

13 68 821 084 70 933 561

Summa materiella anläggningstillgångar

68 821 084 70 933 561

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

14 300 000 300 000

Fordringar hos koncernföretag

15 50 436 458 –

Summa finansiella anläggningstillgångar

50 736 458 300 000

**Summa anläggningstillgångar**

**119 557 542 71 233 561**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

16 232 906 2 746 237

Övriga fordringar

17 35 846 23 028 545

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 29 323 117 301

Summa kortfristiga fordringar

298 075 25 892 083

#### Kassa och bank

Kassa och bank

19 – 6 096 390

Summa kassa och bank

– 6 096 390

**Summa omsättningstillgångar**

**298 075 31 988 473**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**119 855 617 103 222 034**



		2022-12-31	2021-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	20	500 000	500 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>500 000</i>	<i>500 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		233 391	113 560
Årets resultat		9 036 947	4 769 831
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>9 270 338</i>	<i>4 883 391</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 770 338</b>	<b>5 383 391</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	21	10 310 000	10 060 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>10 310 000</b>	<b>10 060 000</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	530 545	–
<b>Summa avsättningar</b>		<b>530 545</b>	<b>–</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	23, 24	79 966 531	79 969 982
Skulder till koncernföretag		17 739 433	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>97 705 964</b>	<b>79 969 982</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	23	–	297 473
Skulder till koncernföretag		930 680	4 100 000
Aktuella skatteskulder		489 078	265 000
Övriga skulder		16 462	40 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	102 550	3 105 710
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 538 770</b>	<b>7 808 661</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 855 617</b>	<b>103 222 034</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2021-07-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftnetto	14 391 184	9 584 072
Centraladministration	-3 046	-
Övriga finansiella poster	396 855	650 372
Erhållen ränta	729 796	370 893
Erlagd ränta	-1 853 650	-1 133 690
Betald inkomstskatt	-1 630 600	-1 287 084
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>12 030 539</i>	<i>8 184 563</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	25 594 008	-1 089 103
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-6 269 891	835 223
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>31 354 656</b>	<b>7 930 683</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av aktier i dotterföretag	-	-300 000
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	830 110	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>830 110</b>	<b>-300 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-4 650 000	-4 200 000
Lämnade koncernbidrag	-930 680	-
Amortering av lån	-3 451	-142 944
Förändring av långfristiga fordringar	-50 436 458	-
Förändring av långfristiga skulder	17 739 433	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-38 281 156</b>	<b>-4 642 944</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 096 390</b>	<b>2 987 739</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 096 390</b>	<b>3 108 651</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>6 096 390</b>



## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

Heba Liljefors Torg AB, org nr: 556802-9747, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. Heba Liljefors Torg ABs verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Heba Liljefors Torg 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.

Bolaget har under året bytt från redovisning enligt BFNAR 2016:10.

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

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

### Not 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

#### 2.1 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGÄNDAMÅL

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 13.

## 2.2 INTÄKTER

Hyresintäkter 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 Liljefors Torg 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 Liljefors Torg ABs verksamhet omfattar förvaltning av en vårdfastighet. Med anledning härav lämnas ej någon rapportering per segment.

### Not 3 FINANSIELL RISKHANTERING

Heba Liljefors Torg AB är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras Heba Liljefors Torg AB för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

Heba Liljefors Torg AB har ett bundet lån om 79 967 Kkr. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid årets utgång till 1,34%. Genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,7 år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,7 år.

Heba Liljefors Torg AB har även koncerninterna lån som löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

### Not 4 FINANSIELLA INSTRUMENT

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

### Not 5 Hyresintäkter

Kontrakt	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värde
Lokal	1	9 366 309	100%

15 -årigt hyresavtal fr o m 1 december 2014.

### Not 6 Kontraktsvärde

Kontraktsförfallstruktur	Kontraktsvärde
År 1	9 366 309
År 2	9 366 309
År 3	9 366 309
År 4	9 366 309
År 5 ->	28 098 927

2023060930062

**Not 7 Personal 2021/2022 2020/2021**

<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Övriga anställda	216 000	259 574
<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	216 000	259 574
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader	67 860	118 906
<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	283 860	378 480

**Not 8 Medelantalet anställda 2021/2022 2020/2021**

Medelantalet anställda	1	1
------------------------	---	---

**Not 9 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 10 Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter hänförliga till koncernföretag 2021/2022 2020/2021**

Ränteintäkter	729 796	370 893
Räntekostnader	-1 853 650	-1 133 690
Resultat från andelar i koncernföretag	–	650 372
Övriga finansiella intäkter	396 855	–
<i>Summa</i>	-726 999	-112 425

**Not 11 Bokslutsdispositioner 2021/2022 2020/2021**

<i>Periodiseringsfond</i>		
Avsättning till periodiseringsfond	-1 780 000	-2 000 000
Återföring av periodiseringsfond	1 530 000	1 150 000
<i>Summa förändring av periodiseringsfond</i>	-250 000	-850 000
<i>Koncernbidrag</i>		
Lämnade koncernbidrag	-930 680	–
<i>Summa erhållna och lämnade koncernbidrag</i>	-930 680	–
<i>Summa bokslutsdispositioner</i>	-1 180 680	-850 000



Not 12	Inkomstskatt	2021/2022	2020/2021
--------	--------------	-----------	-----------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt	1 632 241	–
Justering för tidigare år	-1 641	–
Uppskjuten skatt, fastighet	530 545	1 287 084
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>2 161 145</i>	<i>1 287 084</i>

Effektiv skattesats (%)	19,30	21,25
-------------------------	-------	-------

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	11 198 092	6 056 915
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	2 306 807	1 296 180
Skillnad mellan fastigheternas BFG och SKM värden tidigare år	528 904	–
Skatteeffekt ränteavdragsbegräsning	-685 052	-9 096
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-71	–
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	195	–
Övriga skattemässiga justeringar	10 362	–
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>2 161 145</i>	<i>1 287 084</i>

Effektiv skattesats (%)	19,30	21,25
-------------------------	-------	-------

2023060930063

Not 13 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	85 491 070	85 491 070
Utgående anskaffningsvärden	85 491 070	85 491 070
Ingående avskrivningar	-23 295 509	-20 730 777
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 282 367	-2 564 732
Utgående avskrivningar	-24 577 876	-23 295 509
Ingående mark	8 738 000	8 738 000
Försäljning mark	-830 110	-
Utgående mark	7 907 890	8 738 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>68 821 084</b>	<b>70 933 561</b>

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 en så kallad kassaflödesanalys av fastigheten. Till större delen av koncernens värderingar har en 5-årig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

-Inflationstakten har antagits till 4% år 2022.

-Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokhyreskontraktets indexuppräknings.

Hyrorna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontraktstidens utgång.

-Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition.

Marknadsvärdet för fastigheten uppgår till 315,9 Mkr, vilket överstiger fastighetens bokförda värde med 247,1 Mkr. Fastighetens direktavkastningskrav ligger i intervallet 1,8 - 4,0%.

Not 14 Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	300 000	-
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	-	300 000
Utgående anskaffningsvärden	300 000	300 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

Dotterföretag	Org.nr	Säte
Heba Gränby Bostad AB	559262-8472	Stockholm

Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	300 000	300 000



**Not 15 Fordran hos koncernföretag 2022-12-31 2021-06-30**

Heba Gränby Bostad AB	50 436 458	–
	<b>50 436 458</b>	<b>–</b>

**Not 16 Kundfordringar 2022-12-31 2021-06-30**

Hysesfordringar	232 906	2 746 237
	<b>232 906</b>	<b>2 746 237</b>

**Not 17 Övriga fordringar 2022-12-31 2021-06-30**

Skattefordran	7 934	–
Övrig fordran (kreditfaktura leverantörsfaktura)	27 912	23 028 545
	<b>35 846</b>	<b>23 028 545</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2022-12-31 2021-06-30**

Upplupna intäkter	29 323	–
Förutbetalda övriga kostnader	–	117 301
	<b>29 323</b>	<b>117 301</b>

**Not 19 Likvida medel 2022-12-31 2021-06-30**

Kassa och Bank	–	6 096 390
	<b>–</b>	<b>6 096 390</b>

Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

**Not 20 Aktiekapital**

Aktiekapital	Antal	Aktiekapital	Röster a'	Summa röster
Serie A	5 000	50	1	5000



Not 21	Obeskattade reserver	2022-12-31	2021-06-30
	<i>Periodiseringsfonder</i>		
	Beskattningsår 2016	–	1 530 000
	Beskattningsår 2017	1 580 000	1 580 000
	Beskattningsår 2018	1 460 000	1 460 000
	Beskattningsår 2019	1 640 000	1 640 000
	Beskattningsår 2020	1 850 000	1 850 000
	Beskattningsår 2021	2 000 000	2 000 000
	Beskattningsår 2022	1 780 000	–
	<i>Summa periodiseringsfonder</i>	<i>10 310 000</i>	<i>10 060 000</i>
	<i>Summa obeskattade reserver</i>	<i>10 310 000</i>	<i>10 060 000</i>

Not 22	Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-06-30
	Förändring enligt resultaträkning	-530 545	–
	<b>Utgående balans</b>	<b>-530 545</b>	<b>–</b>

Not 23	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-06-30
	<i>Övriga ej räntebärande skulder</i>		
	Förfaller inom 1 år	1 538 770	7 808 661
	<i>Räntebärande skulder</i>		
	Förfaller inom 1 -5 år	97 705 964	79 969 982

Not 24	Räntebärande skulder	2022-12-31	2021-06-30
	HEBA Fastighets AB	17 739 433	–
	Fastighetslån	79 966 531	79 969 982
		<b>97 705 964</b>	<b>79 969 982</b>

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

Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-06-30
	Övriga upplupna kostnader	102 550	3 105 710

Not 26	Ställda säkerheter för räntebärande skulder	2022-12-31	2021-06-30
	Fastighetsinteckningar	87 000 000	87 000 000

#### Not 27 Transaktioner med närstående

Av totala inköp mätt i kronor avser 23% av inköpen andra företag inom koncernen som bolaget tillhör. Någon koncerninternförsäljning har inte skett.

#### Not 28 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett 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 09222115557493645084

## Dokument

556802-9747 Heba Liljefors Torg AB 20221231  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2023-05-29 11:11:42 CEST (+0200) av Andrea  
Larsson (AL)  
Färdigställt 2023-05-30 16:25:10 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 16:12:37 CEST (+0200)

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 13:42:26 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 11:13:21 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 16:25:10 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557493645084

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>





2023060930066

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heba Liljefors Torg AB, org.nr 556802-9747

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heba Liljefors Torg AB för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heba Liljefors Torg ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Heba Liljefors Torg 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020-07-01 - 2021-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 december 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsen och verkställande direktörns 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

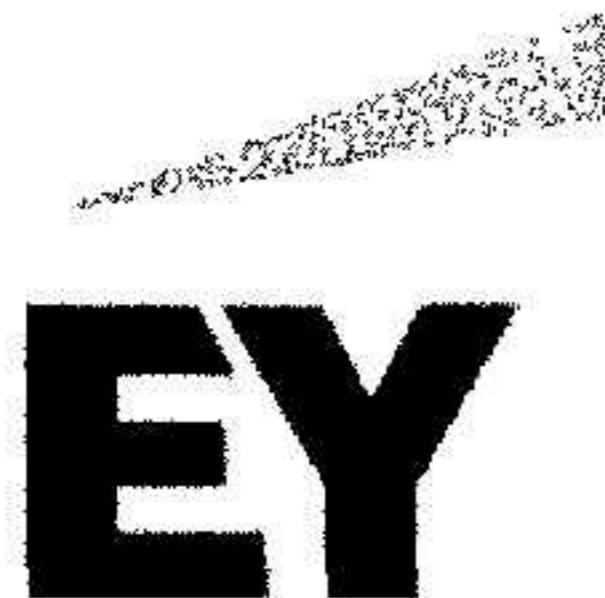
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Penneo dokumentnyckel: BLKVV-A3EVP-J18E6-HU38J-SDLB4-8PEO4



## 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 Liljefors Torg AB för räkenskapsåret 2021-07-01 – 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 Liljefors Torg AB enligt god revisionssed 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.

### 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 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 den 31 december 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

2023060930067

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Fredric Hävrén**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2023-05-30 18:27:48 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är 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>

Penneo dokumentnyckel: BLKVV-A3EVP-J18E6-HU38J-SDLB4-8PEO4