

# Årsredovisning

## Herobi Fastighets AB

Org.nr 556745-4466

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-03. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Douglas Hellström, Styrelseledamot

2024-06-04

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Herobi Fastighets AB avger följande årsredovisning.

| <b>Innehåll</b>        | <b>Sida</b> |
|------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2           |
| Resultaträkning        | 3           |
| Balansräkning          | 4           |
| Noter                  | 6           |

Styrelsens säte: Vadstena

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget, som har sitt säte i Vadstena, bedriver fastighetsförvaltning.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 672         | 608         | 962         | 1 049       |
| Resultat efter finansiella poster | 82          | 124         | 1 250       | -201        |
| Balansomslutning                  | 3 364       | 3 269       | 4 273       | 10 312      |
| Soliditet (%)                     | 94          | 96          | 89          | 27          |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Uppskriv-<br/>ningsfond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100 000                   | 1 490 921                      | 1 391 639                      | 144 069                   | <b>3 126 629</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                                |                           |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                           |                                | 144 069                        | -144 069                  | <b>0</b>         |
| Omföring uppskr.fond                        |                           | -327 983                       | 327 983                        |                           | <b>0</b>         |
| Årets resultat                              |                           |                                |                                | 44 289                    | <b>44 289</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100 000</b>            | <b>1 162 938</b>               | <b>1 863 691</b>               | <b>44 289</b>             | <b>3 170 918</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 1 863 691        |
| årets vinst            | 44 289           |
|                        | <b>1 907 980</b> |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 1 907 980        |
|                        | <b>1 907 980</b> |

| <b>Resultaträkning</b>                                     | <b>Not</b> | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>1</b>   | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>            |            |                    |                    |
| Nettoomsättning  |            | 671 755            | 608 373            |
| Övriga rörelseintäkter                                     |            | 9 171              | 0                  |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |            | <b>680 926</b>     | <b>608 373</b>     |
| <i>Rörelsekostnader</i>                                    |            |                    |                    |
| Övriga externa kostnader                                   |            | -511 571           | -285 938           |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -206 352           | -198 861           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |            | <b>-717 923</b>    | <b>-484 799</b>    |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |            | <b>-36 997</b>     | <b>123 574</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |            |                    |                    |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar     |            | 118 679            | 0                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |            | 877                | 13                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |            | -599               | -12                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |            | <b>118 957</b>     | <b>1</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |            | <b>81 960</b>      | <b>123 575</b>     |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |            | <b>81 960</b>      | <b>123 575</b>     |
| <b>Skatter</b>   |            |                    |                    |
| Skatt på årets resultat                                    |            | -37 671            | 20 494             |
| <b>Årets resultat</b>                                      |            | <b>44 289</b>      | <b>144 069</b>     |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
|   | 1          |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 2          | 2 648 311         | 2 829 022         |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 3          | 82 667            | 108 308           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>2 730 978</b>  | <b>2 937 330</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>2 730 978</b>  | <b>2 937 330</b>  |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 33 163            | 20 671            |
| Övriga fordringar                             |            | 89 330            | 13 113            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 26 895            | 24 987            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>149 388</b>    | <b>58 771</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 483 376           | 273 011           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>483 376</b>    | <b>273 011</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>632 764</b>    | <b>331 782</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>3 363 742</b>  | <b>3 269 112</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <i><b>Eget kapital</b></i>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 100 000           | 100 000           |
| Uppskrivningsfond                            |            | 1 162 938         | 1 490 921         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>1 262 938</b>  | <b>1 590 921</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 1 863 691         | 1 391 639         |
| Årets resultat                               |            | 44 289            | 144 069           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>1 907 980</b>  | <b>1 535 708</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>3 170 918</b>  | <b>3 126 629</b>  |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 96 350            | 8 886             |
| Skatteskulder                                |            | 16 790            | 30 488            |
| Övriga skulder                               |            | 0                 | 13 312            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 79 684            | 89 797            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>192 824</b>    | <b>142 483</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>3 363 742</b>  | <b>3 269 112</b>  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |       |
|---|-------|
| Byggnader                               | 25 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år  |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 830 118         | 2 830 118         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 830 118</b>  | <b>2 830 118</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 246 029        | -1 147 314        |
| Årets avskrivningar                             | -98 715           | -98 715           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 344 744</b> | <b>-1 246 029</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 1 244 932         | 1 326 928         |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp        | -81 995           | -81 996           |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>1 162 937</b>  | <b>1 244 932</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 648 311</b>  | <b>2 829 021</b>  |

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 242 408           | 149 200           |
| Inköp   | 0                 | 93 208            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>242 408</b>    | <b>242 408</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -134 100          | -115 950          |
| Årets avskrivningar                             | -25 641           | -18 150           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-159 741</b>   | <b>-134 100</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>82 667</b>     | <b>108 308</b>    |

Vadstena 2024-06-03

*Douglas Hellström*  
Douglas Hellström

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-03

*Clas Tegidius*  
Clas Tegidius  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Herobi Fastighets AB, org.nr 556745-4466

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Herobi Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Herobi Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Herobi Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Herobi Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Herobi Fastighets AB enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Motala den 03 juni 2024

*Clas Tegidius*

Clas Tegidius  
Auktoriserad revisor