

# Årsredovisning

för

## Aktiebolaget Hedemorabostäder

556052-1824

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Aktiebolaget Hedemorabostäder intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 19 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Hedemora



Erik Kristiansson

2025050824258

# Årsredovisning

för

## Aktiebolaget Hedemorabostäder

556052-1824

Räkenskapsåret

2022 *ell*

*ell*

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Hedemorabostäder avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

AB Hedemorabostäder ägs till 100% av Hedemora Kommun och är ett allmännyttigt bostadsbolag som har till föremål för sin verksamhet att inom Hedemora Kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och därtill tillhörande kollektiva anordningar.

Bolaget förvaltar ca 76 000 kvm bostäder och lokaler.

Företaget har sitt säte i Hedemora.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Marknad och hyror

Marknaden för Hedemorabostäder är Hedemora kommun. Bolaget har 1096 lägenheter i Hedemora, Smedby, Långshyttan, Vikmanshyttan och Garpenberg. Merparten av lägenheterna ligger i centralorten Hedemora.

#### Migrationsverket

Migrationsverket har sagt upp 58 lägenheter till första september 2021. Arbetet med att renovera och hyra ut dessa lägenheter har pågått hela året. Eftersom alla dessa lägenheter är belägna i våra ytterområden så kommer det krävas stora marknadsinsatser för att få dessa lägenheter uthyrda. Bolaget har annonserat via en flera olika kanaler såsom tidningar nätet, facebook för att marknadsföra lägenheterna. I Vikmanshyttan är nu alla migrationsverks lägenheterna renoverade och uthyrda. Under andra halvåret 2022 har de återstående lägenheterna i Garpenberg och Långshyttan att färdigställts och marknadsförts. I samverkan med Kommunen har Hedemorabostäder initierat ett projekt för att skapa framtidstro och inflyttning i Långshyttan.

#### Hyresgästaktiviteter och boinflytande

Boinflytande innebär att som hyresgäst vara delaktig i hur den egna boendemiljön utvecklas. Målsättningen är att skapa gemenskap, bättre trivsel och ansvarstagande hos hyresgästerna. Hyresgästföreningen arbetar tillsammans med Hedemorabostäder i utvecklingsgruppen för utökad social gemenskap, bättre trygghet, förståelse för mångfalden av hyresgäster och aktiviteter som engagerar hyresgästen på det egna bostadsområdet. Corona har gjort att vi ställt in våra områdesträffar i våra områden Men från och med maj 2022 har vi återigen genomfört våra områdesträffar. Blomsterplantering i våra områden har skett av 70 st frivilliga hyresgäster som smyckat bostadsområdena.

#### Hyresförhandling

Sveriges allmännyttiga, hyresgästföreningen och fastighetsägarna har tagit fram en ny hyresmodell *ak*

inför hyresförhandlingarna 2023. Hyran baseras på 5 kriterier där man tar ett snitt på de sista tre åren. Kriterierna är Taxor, förvaltningskostnader, räntor, KPIF, och BNP

### Hållbarhetsupplysningar

#### Personal

För att säkerställa att vi har hållbar arbetsmiljö har vi genomfört en Medarbetarundersökning där vi hade som Mål att nå ett NMI på 3.6 vi kom till 3.5. Medarbetar undersökningen är ett led i den psykosocial arbetsmiljön

Vi har som mål att vår sjukfrånvaro ska vara under 5%. Sjukfrånvaro var under året 7%.

Som ett led att vi är en hållbar arbetsgivare så erbjuder vi vår personal hälsoundersökningar vart tredje år. Tanken är att Hälsoundersökning bidrar till att livsstilsförändringar för vår personal.

#### Sociala åtagande

Bolaget har ett nära samarbete med kommunens soc och omsorgsnämnd för att arbeta vräkningsförebyggande Så att vi minimerar risken att personer hamnar på gatan. Vidare hjälper vi soc med lägenheter avsedda för personer som behöver en ny start i livet. Vi erbjuder alltid en avbetalningsplan till de hyresgäster som kommit efter på hyran.

#### FNI (Fastighetsnäringsinsamling)

I över 50 % av våra bostad områden har vi nu sortering av avfall i fraktionerna Glas, Förpackningar, Plast, Metall, Brännbart och Komposterbart. Enligt de ny reglerna ska sorteringen vara på plats 2025.

#### Klimatneutral

Tack vare att vi har egen produktion av vindkraft där vi producerar mer el än vad vi gör av med är vi Klimat neutrala.

#### Klimatinitiativet

Hedemorabostäder följer Sveriges allmännyttas klimatinitiativ för att minska klimatpåverkan genom att minska utsläppen av växthusgaser.

Under året har bla följande energibesparingsåtgärder genomförts:

- Nya fönster i Kvarteret Hammaren
- Ny värme kulvert i Vikanshyttan
- Ny undercentral I Kv Eken
- Ny undercentral i Kv Ripan
- Ny värmepump Yrkesvägen 30
- Norden ny ventilation och fastighetsstyr
- Översyn av tvättstugor där torkskåp och torktumlare byts till moderna med värmepump
- Självdoserande Tvättmaskiner som prov i KV Hammaren

#### Nytt fastighetssystem

För att ytterligare digitalisera våra processer så har en upphandling ett nytt fastighetssystem genomförts. Systemet har implementerats januari 2022. Fastighetssystemet är hjärtat i fastighetsförvaltningen. Att få alla funktioner på plats kommer kräva stora arbetsinsatser. Fastighetssystemet är en grundförutsättning för uppföljning av det kommande hållbarhetsarbetet.

### Större investeringar och projekt

#### Laxen 14

På grund av det höga kostnadsläget fattade styrelsen beslut att avbryta upphandlingen av de 16 lägenheterna som planerades att byggas på Fastigheten Laxen 14. Kalkylen pekade på nedskrivningar på över 10 miljoner. För att underlätta att det byggs bostäder i Hedemora kommun så har bolaget skrivit en

avsiktsförklaring med Tom Sakofall projekt AB att bygga bostadsrätt på tomten. Alla bostadstyper måste finnas på bostadsmarknaden. Bolaget känner ingen konkurrens att bolaget bidrar till att det byggs bostadsrätter inom kommunen. Till vår glädje ser vi nu att det byggs nya bostäder på Laxen 14 vilket är bra för hela kommunen.

#### Hammarén

Rotrenoveringen av kvarteret Hammarén är klart. Arbetet har varit mycket omfattande där vi har bla bytt alla rör för vatten, värme, avlopp. Vi byter till, nya fönster, nya dörrar, ny dränering och tak. Kök och badrum får en genomgående upprustning. Investering uppgår till 55 miljoner kr och investeringen sker utan nyupplåning. Invigning av hammarén skedde innan midsommar och det var ett stort deltagande från hyresgästerna i området och Multisportarenan har blivit mycket uppskattad av våra hyresgäster under året.

#### Yrkesvägen 30

Yrkesvägen är en ny fastighet som köpts och byggts om till gruppboende. Invigning var den 6 september.

#### **Fastighetsvärdering**

En genomgång och värdering av fastighetsbeståndet är genomförd. Värderingen har skett på ett enhetligt sätt med en värderingsmodell baserad på fastigheternas driftnetto. Värderingen utesluter inte att det finns uppskrivningsmöjligheter.

#### **Väsentliga risker, osäkerhetsfaktorer och framtida utveckling**

Vi har ett stort antal lägenheter vakanta i Långshyttan och Garpenberg. Hyresbortfallet kommer påverka framtida resultat och riskerar att minska andelen underhåll i beståndet. Mycket positivt har hänt i Långshyttan tex Setras utbyggnad och etablering. Det kommer signaler om ytterligare etableringar i Långshyttan, vilket medför att det skapas mera arbetstillfällen på orten vilket är en viktig förutsättning för att få lägenheterna uthyrda.

Fastighetsbeståndet har en genomsnittlig ålder på cirka 40 år. Dåliga vatten och avloppsledningar samt tätskikt i badrum gör att ett flertal vattenskador uppkommer. Det är därför viktigt att bolaget fortsätter med att rotrenovera beståndet. De sista åren har över 300 lägenheter rotrenoverats till en kostnad på över 140 miljoner. Målsättningen är att renoveringar ska ske med eget kassaflöde och utan nyupplåning. Om ränteläget höjs påverkas bolagets resultat i betydande omfattning om inte hyresnivåerna höjs i motsvarande grad. Lånen har en genomsnittlig räntebindning på drygt 2,5år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	82 046	80 972	80 292	78 419	75 616
Resultat efter finansiella poster	1 640	2 547	3 723	3 212	4 880
Balansomslutning	447 159	424 958	399 170	395 504	364 712
Soliditet (%)	21,3	22,3	24,0	23,2	25,9
Vinstmarginal (%)	5,2	5,2	6,9	6,6	9,2
Direktavkastning (%)	5	5	5	5	6
Driftnetto	19 828	18 102	18 610	16 942	18 372

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*Alle*

*Alle*

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 741	5 140	6 007	73 187	-251	94 825
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-251	251	0
Årets resultat					523	523
Belopp vid årets utgång	10 741	5 140	6 007	72 936	523	95 348

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	72 935 539
årets resultat	523 101
	<b>73 458 640</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	73 458 640
	<b>73 458 640</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

*lll*

*lll*

2023050824262

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	82 046	80 973
Övriga rörelseintäkter	3	4 953	3 435
		<b>86 999</b>	<b>84 408</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-50 846	-50 182
Övriga externa kostnader	4	-4 507	-5 355
Personalkostnader	5	-11 824	-10 769
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15 641	-13 727
		<b>-82 818</b>	<b>-80 033</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 181</b>	<b>4 375</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 636	-1 883
		<b>-2 541</b>	<b>-1 828</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 640</b>	<b>2 547</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 640</b>	<b>2 547</b>
Skatt på årets resultat	6	-1 118	-2 798
<b>Årets resultat</b>		<b>522</b>	<b>-251</b>

2023050824263

*Alle*

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	7	414 441	385 332
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	10 559	11 628
Inventarier, verktyg och installationer	9	3 402	3 960
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	15 355	8 577
		<b>443 757</b>	<b>409 497</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	44	44
		44	44

#### Summa anläggningstillgångar

**443 801**      **409 541**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 286	2 238
Koncernkonto Hedemora Kommun		340	11 534
Aktuella skattefordringar		0	159
Övriga fordringar		926	876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	802	607
		<b>3 354</b>	<b>15 414</b>

##### *Kassa och bank*

Summa omsättningstillgångar		3	3
		<b>3 357</b>	<b>15 417</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**447 158**      **424 958**

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

13, 14

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

10 741

10 741

Uppskrivningsfond

15

5 140

5 140

Reservfond

6 007

6 007

**21 888**

**21 888**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

72 936

73 187

Årets resultat

523

-251

**73 459**

**72 936**

#### Summa eget kapital

**95 347**

**94 824**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

16, 17

11 861

10 744

#### Summa avsättningar

**11 861**

**10 744**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18

314 900

299 900

#### Summa långfristiga skulder

**314 900**

**299 900**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

7 727

8 280

Skulder till Hedemora Kommun

2 875

922

Aktuella skatteskulder

145

0

Övriga skulder

4 880

1 173

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

9 423

9 115

#### Summa kortfristiga skulder

**25 050**

**19 490**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**447 158**

**424 958**

2025050824265

allt



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyror intäktsförs i den månaden de avser. Övriga intäkter redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljaren till köpare. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Uthyrning av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkten redovisas linjärt under leasingperioden.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	1,25-20
Markanläggningar	5
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20
Inventarier, verktyg och installationer	10-20

##### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning av komponenterna för byggnader sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stommar	1,25
Fasad, yttertak	2
Stammar och installationer	2,5
Övrigt	2,5-20 <i>all</i>

### ***Nedskrivningar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i

eget kapital.

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### **Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

#### **Offentliga bidrag**

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker

*all*

*all*

2023050824269

och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### 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.

Vinstmarginal (%)

Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i procent av nettoomsättningen.

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde

Driftnetto

Rörelseresultat före av- och nedskrivning

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Bruttohyror Bostäder	74 449	73 626
Bruttohyror Lokaler	12 581	11 767
Bruttohyror Bilplatser	2 158	1 937
Hysesbortfall, vakanta	-6 236	-5 360
Övriga rabatter	-907	-998
	<b>82 045</b>	<b>80 972</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Intäkt vindkraft	3 088	1 964
Ersättning från diverse försäljning	336	446
Ersättning för skadegörelse och övriga tjänster	511	459
Erhållna bidrag	800	0
Återvunna hyres och kundfordringar	51	51
Övriga intäkter	167	515
	<b>4 953</b>	<b>3 435</b>

2025050824271

#### Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	43	47
Lekmannaarvode	3	3
	<b>46</b>	<b>50</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	4	4
Män	11	11
	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 012	994
Övriga anställda	6 361	6 077
	<b>7 373</b>	<b>7 071</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	234	237
Pensionskostnader för övriga anställda	332	263
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 190	2 989
	<b>3 756</b>	<b>3 489</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>11 129</b>	<b>10 560</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	28 %	28 %
Andel män i styrelsen	72 %	72 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	57 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	43 %	64 %

#### Not 6 Skat på årets resultat

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	-1 118	-2 798
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 118</b>	<b>-2 798</b>

llk

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 640		2 547
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-338	20,6	-525
Ej avdragsgilla kostnader	0,2	-4		
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång			89,3	-2 274
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	47,4	-778		
Förändring temporära skillnader	68,2	-1 118	109,9	-2 798
Övrigt	-68,3	1 120	-109,9	2 799
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>68,1</b>	<b>-1 118</b>	<b>109,9</b>	<b>-2 798</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	633 687	578 058
Inköp	0	4 178
Omklassificeringar	43 124	51 452
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>676 811</b>	<b>633 688</b>
Ingående avskrivningar	-218 557	-205 530
Årets avskrivningar	-15 099	-13 027
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-233 656</b>	<b>-218 557</b>
Ingående uppskrivningar	7 650	7 650
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>7 650</b>	<b>7 650</b>
Ingående nedskrivningar	-37 450	-38 515
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	1 086	1 065
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-36 364</b>	<b>-37 450</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>414 441</b>	<b>385 331</b>

Anskaffningsvärdet har minskats med offentliga bidrag med 8898 tkr (8898tkr)

*all*

*all*

2025050824272

2025050824275

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 597	21 388
Inköp	0	209
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 597</b>	<b>21 597</b>
Ingående avskrivningar	-9 968	-8 903
Årets avskrivningar	-1 069	-1 065
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 037</b>	<b>-9 968</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 560</b>	<b>11 629</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 677	11 328
Inköp	0	349
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 677</b>	<b>11 677</b>
Ingående avskrivningar	-7 717	-7 017
Årets avskrivningar	-559	-700
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 276</b>	<b>-7 717</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 401</b>	<b>3 960</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	8 577	25 460
Under året nedlagda kostnader	49 902	34 568
Omklassificeringar	-43 124	-51 452
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>15 355</b>	<b>8 576</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 355</b>	<b>8 576</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44	44
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44</b>	<b>44</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44</b>	<b>44</b>

all

all

2023050824274

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	491	607
Upplupna intäkter	311	0
	<b>802</b>	<b>607</b>

**Not 13 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	107 410	100
	<b>107 410</b>	

**Not 14 Disposition av vinst eller förlust**

	2022-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserat resultat	72 936
årets resultat	523
	<b>73 459</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	73 459
	<b>73 459</b>

**Not 15 Uppskrivningsfond**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	5 140	5 140
Belopp vid årets utgång	5 140	5 140

**Not 16 Uppskjuten skatteskuld**

Väsentliga temporära skillnader byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Skattemässigt värde byggnader och mark	-356 861	-333 179
Redovisat värde byggnader och mark	414 441	385 332
Belopp vid årets utgång	<b>57 580</b>	<b>52 153</b>

*Alle*

*Alle*

**Not 17 Uppskjuten skatteskuld**  
Förändring av uppskjuten skatt

Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
10 744	1 118	11 861
<b>10 744</b>	<b>1 118</b>	<b>11 861</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**  
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Kommuninvest i Sverige	314 900	299 900
	<b>314 900</b>	<b>299 900</b>

Inga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	267	112
Upplupna semesterlöner	984	938
Upplupna löner	30	37
Förskottsbetalda hyror	3 605	4 480
Upplupna pensionskostnader	205	208
Övriga upplupna kostnader	4 331	3 341
	<b>9 422</b>	<b>9 116</b>

**Not 20 Räntor och utdelningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	95	55
Erlagd ränta	-2 636	-1 883
	<b>-2 541</b>	<b>-1 828</b>

**Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	15 641	13 727
	<b>15 641</b>	<b>13 727</b>

2025050824276

**Not 22 Likvida medel**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	3	3
	3	3

**Not 23 Eventualförpliktelser**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Garantiförbindelse Fastigo	131	137
	131	137

*ue*

*llk*

2023090603985

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Hedemora 2023-03-06



Mikael Gotthardsson  
Ordförande



Johan Blomqvist



Bert Jonsson



Solveig Pernsjö



Erik Nyström



Mostafa Geha



Mona Dalmats



Erik Kristiansson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 mars 2023

KPMG AB



Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Hedemorabostäder, org. nr 556052-1824

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Hedemorabostäder för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Hedemorabostäders 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Hedemorabostäder enligt god revisors sed 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 huruvida 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 revisions sed 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Hedemorabostäder för år 2022 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 AB Hedemorabostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### 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.

Falun den 30 mars 2023

KPMG AB



Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor