

# Årsredovisning

för

## Hedemora kommunfastigheter AB

556197-7975

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Hedemora kommunfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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

# Årsredovisning

för

## Hedemora kommunfastigheter AB

556197-7975

Räkenskapsåret

2022 *elle*

Styrelsen och verkställande direktören för Hedemora kommunfastigheter AB 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

Hedemora kommunfastigheter AB är helägt av Hedemora kommun. Bolaget har till ändamål för sin verksamhet att förvalta och äga fast egendom samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Från 2011-01-01 äger bolaget en stor del av Hedemora kommuns verksamhetslokaler. Förvalttad yta uppgår till 76 000 kvm. Övriga verksamheter inom bolaget är skötsel av kommunens gator, parker och fritidsanläggningar samt lokalvård inom i huvudsak kommunens skolor och barnomsorg. Marknaden är Hedemora kommun.

Företaget har sitt säte i Hedemora.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Samordnad fastighetsförvaltning

Hedemora Kommunfastigheter AB ansvarar för planeringen och samordningen av kommunkoncernens lokaler så att dessa används effektivt. Detta innebär att lokalförsörjningen ska planeras i samverkan med kommunens förvaltningar med målet att anpassa efter ändrade förutsättningar.

Ansaret innebär att leda och stödja verksamheterna, att fungera som "spindeln i nätet" och i samband med nya lokalbehov tillse att avvägningar görs för att bedöma och ge underlag inför politiska ställningstaganden om att återanvända lokaler i befintligt skick, anpassa lokaler eller lämna förslag på annan lösning.

#### Lokalstyrgruppen

Leds av lokalstrateg och övriga medlemmar i lokalstyrgruppen är fastighetschef, vd och respektive förvaltningschef.

Lokalstyrgruppen har till syfte att samordna kommunens fastighetsförvaltning och kommande lokalbehov. Under året har lokalstyrgruppen bla tagit fram förslag till beslut för:

- Västerbyskola
- Jonsboskola
- HSR enheten

#### Lokalförsörjningsplan

Lokalförsörjningsplanen är kommunens plan för lokalförsörjning och ska uppdateras årligen. Lokalförsörjningsplanen uppdateras med hyror och framtida investeringsbehov de kommande 10 åren.

#### Beredningsmöten

För att stämma av lokalbehovet för respektive förvaltning genomförs beredningsmöten enligt lokalpolicyn. *ak*

### Kundmöten

Kundmöten med alla enhetschefer och rektorer sker enligt plan och de är viktiga för att öka samsynen mellan verksamheten och bolag.

### **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 cirka 6%

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

#### 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. Fjärrvärme är vår basenergi för värme som är till 98 % klimatneutral. De kallaste dagarna behöver Hedemoraenergi komplettera med energi från olja.

#### Klimatinitiativet

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

Under året har bla följande energibesparingsåtgärder genomförts:

- I Vikmanshyttans skola har vi bytt fönster.
- Ventilationen har delvis bytts på fastigheten Lien.
- Långshyttans sporthall har fått en ny undercentral.
- I Stureskolans gymnastik byts ventilationen
- I Hjortronmyren har det bytts ventilation
- Ny fastighetsstyrning på Martin Koch
- Driftoptimering, kontroll av temperaturer och tider på ventilation

#### 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.

### **Investeringar/Underhåll**

#### Kristallen

Kristallen ska byggas ut med 600 kvadratmeter.

Projektering och upphandling har skett. Nytt beslut för investeringen måste ske av bildningsförvaltningen.

#### HSR enheten

HSR-enheten är kommunens hälso- och sjukvårdsenhet. HSR-enheten har vuxit de sista åren på grund av att de tagit över ansvar från Regionen. HSR-enheten har de sista åren varit placerad på Norden, men Kommunen har fattat beslut att HSR-enheten ska flytta till mera ändamålsenliga lokaler på Kraftgatan. Renovering av lokalerna har påbörjats under hösten 2022 och kommer fortgå under 2023.

AK

allt

#### Tjäderhuset

ROT renovering och ombyggnad av Tjäderhuset är nu klart. Inflyttning skedde i Februari 2022. Syftet med ombyggnaden är att byta ut ventilationen och värmesystemet som behöver förnyas, samt att få en mer rationell byggnad för kommunens verksamhet och besökare. Projektet slutade på 65 miljoner kr. Hyran kommer att fasas in under 3 år vilket kommer drabba Hedemora Kommunfastigheter resultat negativt med cirka en miljon kr under 2023.

#### Vasateatern (Martin Koch och aulan)

Aulan har moderniserats för att kunna användas som en offentlig lokal för tex teater, konserter, föreläsningar och som ny lokal för KF. Kommunen har låtit allmänheten bestämma namnet till Vasateatern.

Lokalen kan användas även under dagtid när skolan har sin verksamhet. Vasateatern kan ha evenemang parallellt med att skolan har normal undervisning.

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

Det nya ränteläget är en faktor som kommer påverka oss mest de närmaste åren. Vi går från ett ränteläge med minusränta till ett nytt normalt ränteläge mellan 3,5-5 % ränta. Detta kommer att på cirka 3 års sikt påverka våra hyror till kommunen. Bara beroende på räntan behöver hyran öka från 2 miljoner till 10 miljoner i räntekostnad (räknat 4% ränta och 275 000 000 kr i lån).

Ett krav enligt det nya EPBD direktivet som kommer styra offentligt ägda Fastigheter. Stor osäkerhet kommer råda de närmaste åren är hur tuff tidsplanen kommer vara och hur stor investeringsplanen därigenom kommer att vara. Direktivet kommer att börja gälla från 2025 och håller nu på att beslutas i Ministerrådet i EU. De väsentliga delarna är:

- Nollutsläppsbyggnader
- Optimering för solenergi
- Hållbarhetsmobilitet
- Meps (energistandard från A till E)
- Harmonisering av energiprestanda

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 86 017      | 78 394      | 72 421      | 78 356      | 77 397      |
| Balansomslutning                  | 334 220     | 334 039     | 297 940     | 297 339     | 295 069     |
| Resultat efter finansiella poster | 1 782       | 415         | 2 596       | 5 339       | 5 491       |
| Vinstmarginal (%)                 | 4,5         | 2,7         | 5,8         | 10,3        | 9,0         |
| Soliditet (%)                     | 10,8        | 11,2        | 12,5        | 11,8        | 11,2        |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

#### **Förändringar i eget kapital (Tkr)**

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Reserv-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 150                       | 30                      | 23 229                         | 212                       | 23 620        |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                         | 212                            | -212                      | 0             |
| Årets resultat                              |                           |                         |                                | -1 178                    | -1 178        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>150</b>                | <b>30</b>               | <b>23 440</b>                  | <b>-1 178</b>             | <b>22 443</b> |

*are*

*alk*

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| balanserat resultat    | 23 439 852        |
| årets förlust          | -1 177 647        |
|                        | <b>22 262 205</b> |
| disponeras så att      |                   |
| i ny räkning överföres | 22 262 205        |
|                        | <b>22 262 205</b> |

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

*are*

2023050824239

*ell*

## Resultaträkning

Tkr

|   | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning   | 2   | 86 017                    | 78 395                    |
| Övriga rörelseintäkter  | 3   | 5 476                     | 4 248                     |
|   |     | <b>91 493</b>             | <b>82 643</b>             |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader   |     | -30 773                   | -27 101                   |
| Övriga externa kostnader  | 4   | -13 353                   | -12 193                   |
| Personalkostnader   | 5   | -30 582                   | -30 305                   |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |     | -12 910                   | -10 935                   |
| Övriga rörelsekostnader   |     | -32                       | 0                         |
|   |     | <b>-87 650</b>            | <b>-80 534</b>            |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>3 843</b>              | <b>2 109</b>              |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                 |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                        |     | 23                        | 1                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                              |     | -2 100                    | -1 696                    |
|   |     | <b>-2 077</b>             | <b>-1 695</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                |     | <b>1 766</b>              | <b>414</b>                |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>1 766</b>              | <b>414</b>                |
| Skatt på årets resultat   |     | -2 944                    | -203                      |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>-1 178</b>             | <b>212</b>                |

2023050824240

*me*

*llk*

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|  |   |                |                |
|--|---|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter  | 6 | 298 942        | 233 305        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 7 | 19 308         | 16 511         |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 8 | 2 973          | 4 101          |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9 | 2 371          | 62 598         |
|  |   | <b>323 593</b> | <b>316 515</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|  |    |   |   |
|--|----|---|---|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 4 | 4 |
|  |    | 4 | 4 |

**Summa anläggningstillgångar** 323 597 316 519

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |               |               |
|--|--|---------------|---------------|
| Kundfordringar                               |  | 5 072         | 4 962         |
| Fordran Hedemora Kommun                      |  | 0             | 8 329         |
| Aktuella skattefordringar                    |  | 9             | 63            |
| Övriga kortfristiga fordringar               |  | 5 359         | 2 783         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 3 183         | 1 383         |
|  |  | <b>13 623</b> | <b>17 520</b> |

**Summa omsättningstillgångar** 13 623 17 520

**SUMMA TILLGÅNGAR** 337 220 334 039

2023050824241

allt

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

150

150

Reservfond

30

30

180

180

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

23 440

23 229

Årets resultat

-1 178

212

22 262

23 440

**Summa eget kapital**

22 442

23 620

**Obeskattade reserver**

11

17 426

17 426

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

12, 13

6 653

3 710

**Summa avsättningar**

6 653

3 710

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

269 000

269 000

**Summa långfristiga skulder**

269 000

269 000

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

11 441

11 380

Skulder till Hedemora Kommun

4 877

3 000

Övriga kortfristiga skulder

112

920

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

5 268

4 983

**Summa kortfristiga skulder**

21 698

20 283

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

337 220

334 039

202305082424Z

ave

all

## Kassaflödesanalys

Tkr

|   | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | 16  | 1 765                     | 415                       |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 17  | 12 146                    | 10 817                    |
| Betald skatt  |     | 57                        | -96                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>13 968</b>             | <b>11 136</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  |     | -110                      | -2 958                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 7 007                     | 16 719                    |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | 62                        | 9 849                     |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | -1 608                    | 868                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>19 319</b>             | <b>35 614</b>             |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -20 066                   | -60 732                   |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                   |     | 747                       | 118                       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-19 319</b>            | <b>-60 614</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Upptagna lån  |     | 0                         | 25 000                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>0</b>                  | <b>25 000</b>             |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | 18  | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |

2023050824245

*llli*

## 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 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, utträngs eventuellt 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 |

*lee*

*ell*

2025050824244

### ***Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre ändess 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 kassaflödensom tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. 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 densenaste 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 förpliktelseerna 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 netto redovisas 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.

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

an

allt

### 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 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.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Vinstmarginal (%)

Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i procent av nettoomsättningen.

#### Soliditet (%)

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

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

|                        | 2022          | 2021          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Hysesintäkter          | 57 819        | 52 044        |
| Hysesbortfall, vakanta | -11           | -470          |
| Intäkter Lokalvård     | 14 078        | 13 955        |
| Intäkter Yttre skötsel | 12 042        | 10 252        |
| Övriga sålda tjänster  | 2 089         | 2 613         |
|                        | <b>86 017</b> | <b>78 394</b> |

### Not 3 Övriga intäkter

|   | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar  | 344          | 118          |
| Erhållna bidrag och ersättningar för personal | 180          | 398          |
| Intäkt Vindkraft                              | 4 949        | 3 149        |
| Övrigt  | 2            | 584          |
|   | <b>5 476</b> | <b>4 248</b> |

2023050824248

#### 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 | 30        | 30        |
| Lekmannaarvode   | 3         | 3         |
|                  | <b>33</b> | <b>33</b> |

#### Not 5 Medelantalet anställda

|                        | 2022 | 2021 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 55   | 57   |

#### Not 6 Förvaltningsfastigheter

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 311 225        | 305 162        |
| Inköp   | 1 345          |                |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -1 138         | 0              |
| Omklassificeringar                              | 74 254         | 6 063          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>385 686</b> | <b>311 225</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -77 338        | -69 456        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 477            | 0              |
| Årets avskrivningar                             | -9 884         | -7 882         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-86 744</b> | <b>-77 338</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -582           | -582           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 582            | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>0</b>       | <b>-582</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>298 942</b> | <b>233 305</b> |

Anskaffningsvärdet har minskats med offentliga bidrag med 3598 tkr (3598tkr) *llu*

*llu*

2023050824249

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 30 639         | 30 522         |
| Inköp   | 4 509          | 117            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>35 147</b>  | <b>30 639</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -14 137        | -12 585        |
| Årets avskrivningar                             | -1 702         | -1 542         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-15 839</b> | <b>-14 127</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>19 308</b>  | <b>16 511</b>  |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 15 889         | 15 544         |
| Inköp   | 186            | 414            |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -791           | -69            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>15 283</b>  | <b>15 889</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -11 788        | -10 346        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 791            | 69             |
| Årets avskrivningar                             | -1 314         | -1 511         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-12 311</b> | <b>-11 788</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 973</b>   | <b>4 101</b>   |

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

|                                    | 2022-12-31   | 2021-12-31    |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| Ingående nedlagda kostnader        | 62 598       | 8 460         |
| Under året nedlagda kostnader      | 14 026       | 60 201        |
| Omklassificeringar                 | -74 254      | -6 063        |
| <b>Utgående nedlagda kostnader</b> | <b>2 371</b> | <b>62 598</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>    | <b>2 371</b> | <b>62 598</b> |

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|   | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 4          | 4          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4</b>   | <b>4</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4</b>   | <b>4</b>   |

*Alle*

*Alle*

2023050824250

### Not 11 Obeskattade reserver

|                                | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade överavskrivningar | 17 426        | 17 426        |
|                                | <b>17 426</b> | <b>17 426</b> |

### Not 12 Uppskjuten skatteskuld

Väsentliga temporära skillnader byggnader och mark

|  | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Skattemässigt värde byggnader och mark | -266 643      | -215 321      |
| Bokfört värde byggnader och mark       | 298 942       | 233 330       |
| <b>Temporär skillnad</b>               | <b>32 298</b> | <b>18 009</b> |

### Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Förändring av uppskjuten skatt.

|  | Belopp vid<br>årets ingång | Redovisas i<br>resultaträk. | Belopp vid<br>årets utgång |
|--|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
|  | 3 710                      | 2 944                       | 6 653                      |
|  | <b>3 710</b>               | <b>2 944</b>                | <b>6 653</b>               |

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare             | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kommuninvest i Sverige | 269 000                  | 269 000                  |
|                        | <b>269 000</b>           | <b>269 000</b>           |

Inga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna räntekostnader    | 259          | 199          |
| Upplupna löner             | 99           | 99           |
| Upplupna semesterlöner     | 1 915        | 1 935        |
| Upplupna pensionskostnader | 255          | 245          |
| Övriga upplupna kostnader  | 2 740        | 2 504        |
|                            | <b>5 268</b> | <b>4 983</b> |

*are*

*all*

2023050824251

**Not 16 Räkningar och utdelningar**

|              | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|--------------|--------------|--------------|
| Erlagd ränta | 2 100        | 1 696        |
|              | <b>2 100</b> | <b>1 696</b> |

**Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

|  | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Avskrivningar - och nedskrivningar               | 12 910        | 10 935        |
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar   | -344          | -118          |
| Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar | 32            | 0             |
| Övrigt   | 0             |               |
|  | <b>12 598</b> | <b>10 817</b> |

**Not 18 Likvida medel**

Likvida medel saknas då bolaget använder koncernkontot hos Hedemora Kommun.

**Not 19 Eventualförpliktelser**

|                            | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Garantiförbindelse Fastigo | 425        | 426        |
|                            | <b>425</b> | <b>426</b> |

*llh*

2023061905575

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

Hedemora 2023-03-06



Mikael Gotthardsson  
Ordförande



Johan Blomqvist




Jonas Carlgren



Mostafa Geha



Bert Jonsson



Mona Dalmats



Solveig Pernsjö



Erik Kristiansson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2023

KPMG AB



Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hedemora Kommunfastigheter AB, org. nr 556197-7975

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hedemora Kommunfastigheter 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hedemora Kommunfastigheter AB enligt god revisions 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 Hedemora Kommunfastigheter AB 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hedemora Kommunfastigheter AB enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på 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.

Fälun den 30 mars 2023

KPMG AB



Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

# Lekmannarevisorns granskningsrapport enligt 10 kap 13 §

## Aktiebolagslagen

### GRANSKNINGSRAPPORT

#### Till årsstämman i Hedemora Kommunfastigheter AB

Org. Nr: 556197-7975

Jag har granskat bolagets verksamhet för år 2022. Granskningen har utförts i enlighet med god sed samt utgått från bedömning av väsentlighet och risk. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköt på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut som kommunfullmäktige och bolagsstämman fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sin inom de ramar som bolagsordningen anger.

Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Hedemora den 30 mars 2023



Jan Erik Olhans

Av kommunfullmäktige i Hedemora kommun utsedd lekmannarevisor