

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Aktiebolaget Stora Tunabyggen
556084-0422
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Aktiebolaget Stora Tunabyggen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Borlänge 2025-05-22


Maria Bergfält

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Aktiebolaget Stora Tunabyggen
556084-0422
Räkenskapsåret
2024

Jag intygar att denna kopia
stämmer med originalet.
Åke Arvidsson

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stora Tunabyggen avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 Stora Tunabyggen, nedan kallad Tunabyggen är ett kommunalägt bostadsbolag som ska bygga, äga och förvalta bostäder i Borlänge Kommun. I uppdraget ingår även ett långsiktigt samhällsansvar i syfte att bidra till en hållbar och trygg bostadsmiljö och erbjuda hyresgästerna boendeflytande.

Målsättningen för verksamheten är att skapa trygga och trivsamma bostadsområden för sina hyresgäster. För att uppnå detta är det nödvändigt att arbeta förebyggande mot välfärdsbrott, såsom brott relaterade till trygghet, hälsa, och social välfärd. Stora Tunabyggenkoncernen ska arbeta aktivt för en ökad variation av bostäder i Borlänge och i det egna ägda beståndet. Bolaget ska även arbeta proaktivt med åtgärder för att minska bostadssegregation på stadsdelnivå och hållbart sociala bostadsområden.

AB Stora Tunabyggenkoncernen ska minska sin klimatpåverkan.

Ägarvärde

AB Stora Tunabyggenkoncernen ska ge ägaren bästa möjliga samhällsnyttiga avkastning i perspektiv socialt, ekologisk och ekonomiskt.

- Under 2024--2027 ska AB Stora Tunabyggenkoncernen inte ge någon utdelning till Borlänge kommuns förvaltnings AB.
- AB Stora Tunabyggenkoncernen ska se över fastighetsbeståndet. Fastigheter som innehåller verksamhet som bedrivs i andra delar av kommunkoncernen överförs till huvudmannen, i samråd med Borlänge kommuns förvaltnings AB.
- AB Stora Tunabyggenkoncernen ska i frågor om avyttring av fastighetsbeståndet samråda Borlänge kommuns förvaltnings AB. Förvärv och försäljningar över 3 000 prisbasbelopp vardera under ett och samma kalenderår ska godkännas av kommunfullmäktige.
- AB Stora Tunabyggenkoncernen ska under konkurrensneutrala villkor effektivt förvalta Borlänge kommuns förvaltnings-, fritids- och verksamhetsfastigheter och om möjligt och lämpligt andra fastighetsägares bestånd.
- AB Stora Tunabyggenkoncernen ska i frågor om bildande av bolag samråda med Borlänge kommuns förvaltnings AB.
- AB Stora Tunabyggenkoncernen ska i frågor om ärenden som är väsentliga ur ett bolags- och koncernperspektiv alltid informera Borlänge kommuns förvaltnings AB.

Bolaget med organisationsnummer 556084-0422 har sitt säte i Borlänge kommun, och är moderbolag i en koncern, i vilken ingår de helägda dotterbolagen Borlänge Studentbostäder AB (556671-6360), Tunabyggen Fastighets AB (556877-5091), Borlänge Byggproduktion AB (559166-0112) och Sjöberget 1 3 5 AB (559471-9741).

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Borlänge kommuns Förvaltnings AB, organisationsnummer 559027-4378, med säte i Borlänge.

Borlänge kommuns Förvaltnings AB upprättar koncernredovisning. Borlänge kommuns Förvaltnings AB ägs av Borlänge Kommun, organisationsnummer 212000-2239.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Cecilia Rodin, ordförande

Hans Moberg, vice ordförande

Samuel Hedström

Daniel Lönn

Christer Navjord

Hans Skalin

Valbone Shala

Ari Perdén, arbetstagarrepresentant

Stefan Holmberg, arbetstagarrepresentant

Suppleanter

Ovou Amarov

Bengt Benjaminsson

John-Olof Diegnér

Barbro Gossas

Sonny Pettersson

Kerstin Rahm

Rikard Rudolfsson

Mats Danielsson, arbetstagarrepresentant

Melinda Tjulander, arbetstagarrepresentant

Adjungerad ledamot

Kommundirektör Jörgen Olsson är adjungerad i styrelse.

Företagsledning

VD i AB Stora Tunabyggen är Maria Bergfält.

Revisorer

Ordinarie revisorer

KPMG AB, huvudansvarig revisor Camilla Edelbrink, auktoriserad revisor

Katrin Rehnström, lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

Mariann Nordlöf, lekmannarevisor

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under året haft 9 ordinarie styrelsemöten samt 4 extra styrelsemöten.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytt, samt till Fastigo (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation).

ank=202509.2025090559



Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Nyproduktion

Byggnationen av 101 lägenheter på Läroverksvallen har fortsatt under året. Uthyrningen startade i september och vi fick direkt in drygt 500 intresseanmälningar och merparten är uthyrt. Den 14 mars 2025 flyttade de första hyresgästerna in.

Förvärv

I april köptes tre genuina fastigheter i Kvarnsveden, Sjöberget 1,3 och 5 av Stora Enso. I köpet ingick trettio äldre charmiga lägenheter i ett bra läge.

Försäljning

Under våren såldes fastigheten Fornby 1:28 (Tunaåstrand) till Kommunfastigheter, Borlänge Kommun. Januari 2025 beslutade Tunabyggens styrelse att sälja fastigheterna Harven 1 och Utanfors 1 till Borlänge Kommun under förutsättning att beslut tas i Kommunstyrelsen.

Hyror

Vid årets hyresförhandling nåddes en överenskommelse som innebar en hyreshöjning för bostäder med 5,1 % procent från och med 1 januari 2024.

Certifiering

Årlig ISO revision av Tunabyggens verksamhet genomfördes under 2024. Resultat av revisionen var att Tunabyggen blev omcertifierad enligt ISO standard 14001 och 9001.

Pågående renoveringsobjekt

Ett historiskt renoveringsarbete pågår i Hushagenområdet. Renoveringen kommer att pågå under ett antal år framåt och berör fem hus. Under våren 2024 påbörjades renovering av det första huset och i början på 2025 får hyresgästerna flytta in i nyrenoverade lägenheter. Stora delar av lägenheterna totalrenoveras och utvändigt bevarar vi det historiska intrycket av området. 24 hus i området har också fått nya tak, varav fem av dem med återbrukat tegel.

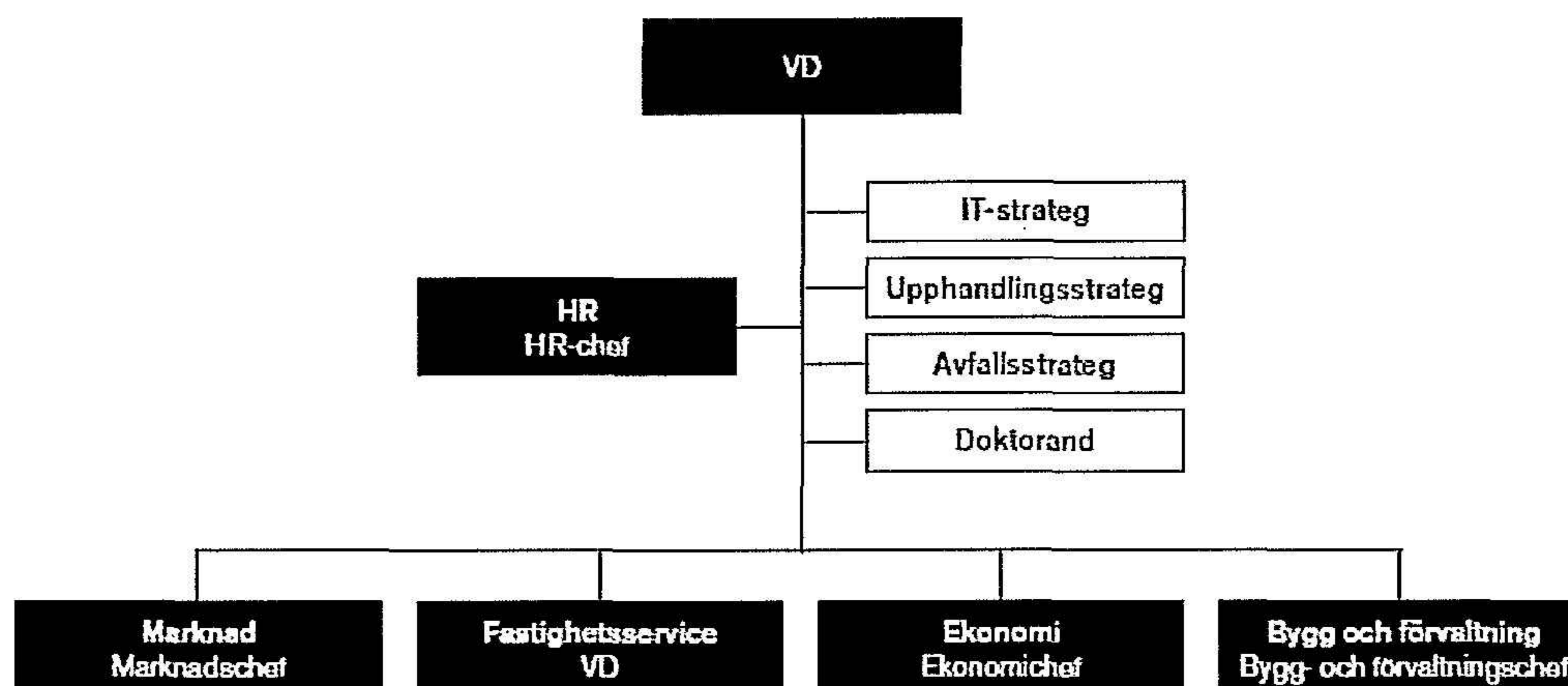
Stamrenovering på Bullermyren fortlöper. Under 2024 stamrenoverades två hus där hyresgästerna flyttat in. Renoveringen av ett tredje hus påbörjades innan årets slut. Projektet startade under 2023 och omfattar cirka 300 lägenheter. Arbetet beräknas vara klart 2029.

Övrig renovering som gjorts under året:

- Renovering av terrassbalkonger på Planetgatan och Meteorgatan, Jakobsgårdarna.
- Byte av fönster och målning av balkonger och fasader på Klöverstigen, Tjärna Ängar.
- Installation av solceller på Mångatan, Jakobsgårdarna.
- Förskola byggs om till tre lägenheter på Tunavägen, beräknas vara klart våren 2025.

Jörgen Olsson avslutade sin tjänst som vd januari 2024. Maria Bergfält, tillförordnad vd sedan slutet på 2023, tillträdde som vd i mars 2024.

Styrning och ledning



Vår organisation

Tunabyggen styrs av kommunens strategiska plan, ägardirektiv, affärsplan och processer. Under 2024 beslutades om en ny Affärsplan för perioden 2024 - 2027. Affärsplanen beaktar ägardirektiven i dokumentet Mål och budget, för att säkerställa om bolaget uppfyllt de ekonomiska och verksamhetsmässiga målen. En uppföljning av hur bolaget beaktat kommunkoncernens sociala och miljömässiga krav i upphandlingar ska ingå.

Affärsplanen är uppdelad i följande målområden; ekologiska, ekonomiska, sociala och våra medarbetare.

Våra målområden är i sin tur indelade i övergripande mål och verksamhetsmål. Dessa uppnås genom att bolaget jobbar med strategier och processer inom respektive område.

Tunabyggens nya vision är: Tunabyggen, det självklara valet.

Tunabyggen har ett ledningssystem för kvalitet och miljö, och är certifierad enligt ISO 9001 och ISO 14001. Interna och externa revisioner av ledningssystemet genomförs årligen i syfte att säkerställa systemets effektivitet.

Ledningssystemet är ett hjälpmedel för att säkerställa en systematisk styrning av verksamheten genom mål, policys, åtgärder och förbättringar. Kontroll och uppföljning sker vid ledningsgruppsmöten och vid interna och externa revisioner. Resultat av extern revision 2024 visar att fortsatt certifiering rekommenderas.

Maria Bergfält har varit tillförordnad Verkställande direktör t o m 2024-03-01 därefter verkställande direktör. Tunabyggens styrelse består av sju ledamöter med lika många suppleanter, samt två arbetstagarrepresentanter och två suppleanter. Jörgen Olsson har varit adjungerad ledamot under sin anställning i Borlänge kommun.

Under året har det genomförts nio ordinarie sammanträden och fyra extra styrelsemöten. Den ordinarie årsstämman hölls 2024-04-25. Styrelsen upprättar årligen en arbetsordning i enlighet med ägardirektiv, vd-instruktion samt instruktion/plan för internkontroll.

Vårt huvudkontor ligger i nära anslutning till centrala Borlänge, vilket gör att vi är tillgängliga för våra hyresgäster.

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan, samt till Fastigo (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation).

Hållbarhetsrapport

Hållbar utveckling förutsätter helhetssyn och en långsiktig strategi, både ur ett lokalt och ett globalt perspektiv. Tunabyggen sätter fokus på hållbarhet i alla delar av verksamheten för att främja en mer hållbar framtid. Genom ett löpande förbättringsarbete strävar vi efter att erbjuda boendemiljöer som är hållbara, sunda och trygga för att möta behoven nu och i framtiden.

Intressent- och väsentlighetsanalys

Intressentanalys med väsentliga frågor

Våra intressenter är på olika sätt engagerade i vår verksamhet eller påverkas av den. Deras förväntningar på oss kan variera avsevärt. För att förstå dessa förväntningar arbetar vi med att skapa dialog, samla in synpunkter i olika sammanhang och genom att använda olika kommunikationskanaler.

För att säkerställa att vår verksamhet skapar värde analyserar vi vår dialog med intressenterna samt resultatet av deras feedback.

Genom att genomföra en intressent- och väsentlighetsanalys får vi möjlighet att fatta välgrundade beslut och utveckla hållbara strategier som möter behoven hos våra olika intressenter. Det underlättar även en effektiv kommunikation och stärker våra relationer, vilket är avgörande för vår långsiktiga framgång och hållbarhet.

ank=20250609-2025060512

Intressenter	Vilka	Dialogform	Väsentliga hållbarhetsfrågor/förväntningar
Medarbetare Potentiella medarbetare Fackliga organisationer	Anställda, Ledarna, Vision, Fastighetsanställdas förbund, Akademikerförbunden i Fastigo, potentiella medarbetare, praktikanter, studentmedarbetare, examensarbete, doktorander.	Medarbetarundersökningar, facklig samverkan och förhandling, medarbetarsamtal, lönesamtal, arbetsplatsträffar, introduktion, informationsmöten, intranät och daglig dialog på olika sätt, samarbete med skolor och andra utbildningssamordnare, chefsforum, personalaktiviteter och friskvård.	Säkerställa god organisatorisk och social arbetsmiljö. Ansvarfullt företagande för trygghet. Goda anställnings- och arbetsvillkor. Möjlighet till friskvård och sociala aktiviteter. Gott samarbete mellan företaget och fackliga organisationer. Utvecklingsmöjligheter. Skapa intresse för och förståelse för vår verksamhet/arbetslivet.
Ägaren Borlänge kommun Förvaltnings AB		Ägardirektiv, bolagsstämma policys, ägardialog, styrelsemöten, finanskommitté, koncernledning, Vd och ordförandeträffar, koncernbudgetberedning, Bokslutsdialog.	Långsiktig stabil avkastning. Biologisk mångfald. Klimatpåverkan. Uppfylla ägardirektivet. Bidra till en god samhällsutveckling. Arbete mot social utsatthet och välfärdsbrott. Socialt ansvarstagande mot utsatta grupper.
Finansiärer	Kreditinstitut, organisationer som ger ekonomiskt stöd, Borlänge kommun.	Årsredovisning, finansiella rapporter, dialog med kreditinstitut, dialog med finansiella rådgivare, ansökningar för ekonomiskt stöd, finanskommitté.	Långsiktig och stabil ekonomisk förvaltning. Stabila fastighetsvärden. Åtgärder för att anpassa fastigheter till följd av klimatförändringar. Låg energianvändning på våra fastigheter. Kvalitetssäkrad redovisning.
Kunder	Hyresgäster bostad, hyresgäster lokal, hyresgäster student, externa uppdragsgivare.	Hyresgästundersökning, informationsbrev, sms, e-post, sociala medier och webb, fysiska möten i våra områden och kundcenter. Telefonsamtal, evenemang och aktiviteter, boinflytande, hyresförhandlingar, löpande möten och diskussioner med Hyresgästföreningen, förvaltningsavtal, uppföljningsmöten.	Trygga, säkra och underhållna bostäder och lokaler. Bostadsutbud utifrån efterfrågan. Hög kundnöjdhet (god service och bemötande). Transparent och rättvis uthyrning. Prissvärda bostäder och lokaler. Möjlighet att påverka boendemiljön. Lokaler som skapar möjlighet till verksamhetsutveckling/intäkter. Trygg och långsiktig fastighetsägare. Studenter: Upplevelser och samarbete med lokala företag. Studenter: Närhet till campus. Renovera varsamt för att hålla ned hyror.
Samarbetspartners	Högskolan Dalarna, Dalarnas Studentkår, andra allmännyttiga bostadsbolag, föreningar, privata företag och näringslivet, kommunala verksamheter, koncernbolag, försäkringsbolag, upphandlingspartners; UHC, Adda, HBV, Sveriges Allmännytt, återbyggdepån, företagshälsovård.	Nätverksträffar, workshops och möten, utbildningar, upphandlingar, försäkringsärenden, enskilda ärenden.	Studentbostäder i balans med behov. Samarbete Falun/Borlänge kring bostäder och att bidra till att attrahera studenter till Dalarna. Samarbete/sponsring med motprestation. Underhållna och välskötta fastigheter. Skötsamma hyresgäster. Samarbeten byggprojekt. Samarbete kring Högskolan Dalarna.
Samhället	Borlänge som stad, borlängebor, bostadssökande, media och press, företag och organisationer.	Press och andra PR-kanaler, info via tunabyggen.se och sociala medier, marknadsföring, marknadsundersökningar.	Seriös aktör på bostadsmarknaden. Trygghet och säkerhet i våra områden. Socialt ansvarstagande. Bostadsutbud utifrån efterfrågan. Transparent och rättvis uthyrning. Arbete mot välfärdsbrott. Cirkulär materialanvändning och materialval. Hög nivå på vårt hållbarhetsarbete.
Entreprenörer/ leverantörer	Konsulter, ramavtalsentreprenörer, övriga entreprenörer, tjänste- och varuleverantörer.	Upphandlingar, löpande dialog och möten, avtalsuppföljning, intern och extern revision, koncernsamverkan.	Upphandling enligt LOU. Seriös byggherre med långsiktig planering. Cirkulär materialanvändning och materialval. Samverkan. Höga krav på arbetsvillkor, arbetsmiljö och antikorrupktion. Uppföljning mot avtal. Gynna lokala företag. Höga krav på hållbara material.
Sårbara grupper i samhället och hos oss	Hem- och bostadslösa, personer med funktionsnedsättning, etniskt utsatta grupper, barn/ungas rättigheter,	Samarbeten med kommunen i olika grupper, daglig dialog med våra medarbetare.	Sociala bostäder. Bostad först. Samarbete med kommunen. Möjlighet till betalningsplan. Tillgängliga bostäder. Fritidsaktiviteter för barn och unga. Transparent och icke-diskriminerande

	andra grupper med speciella behov, hyresgäster som lever på marginalen, arbetslösa/lågutbildade, människor i utanförskapsområden.		uthyrning. Möjlighet till praktik och jobb.
Myndigheter, naturen	Kronofogden, Miljökontoret, Byggnadsnämnden, Länsstyrelsen, Hyresnämnden och Hyresmarknadskommittén, blåljus (Polis, räddningstjänst m.fl.), Arbetsmiljöverket, Försäkringskassan, Lantmäteriet, Boverket, Skatteverket.	Inspektioner, uppföljning enskilda ärenden, dialog vid händelser, remisser, dialog i samband med ansökan och beslut, förebyggande samarbeten kring trygghet m.m., lagbevakning.	Lagefterlevnad. Personalnärvaro i våra områden. Tillgänglighet till fastigheter och kontakt med oss. Gott samarbete.
Klimatet, naturen (tyst intressent)	Luft, mark, växter/natur, djurliv, vatten.	Organisationer och myndigheter som representant i olika natur- och klimatfrågor, Borlänge kommuns miljöstrategier.	Ökad biologisk mångfald. Låga utsläpp av växthusgaser. Minskad energiåtgång under byggnadens hela livslängd. Låga koldioxidutsläpp vid framställande av material vi köper in. Låga utsläpp av luftföroreningar. En bra avfallshantering som främjar kretslopp. Mer återbruk och återvinning. Minskad energi- och vattenförbrukning. Minska ljusföroreningar.

Väsentlighetsanalys

I vår väsentlighetsanalys har vi identifierat och bedömt de hållbarhetsfrågor som är mest relevanta för Tunabyggen, våra intressenter och ur ett övergripande hållbarhetsperspektiv.

Hållbarhetsfrågorna får allt större betydelse och bör vara ett centralt fokus i vår dagliga verksamhet. Ett aktivt hållbarhetsarbete bidrar inte bara till en bättre miljö, utan också till långsiktig framgång och en starkare ekonomi. Genom medvetna val och beslut kan vi minska våra driftkostnader och samtidigt bidra till en bättre miljö för framtida generationer.

De mest väsentliga hållbarhetsfrågorna har vi delat upp under rubrikerna social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet, samt våra medarbetare och arbetsmiljö.

Dessa frågor påverkar vår verksamhet på olika sätt, och där det är möjligt kopplar vi dem till specifika globala mål. Vi redovisar också resultatet av de mål vi satt upp för verksamheten i affärsplanen.

Social hållbarhet

Kundnöjdhet
Vår marknad och bostadsförsörjning
Trygghet och trivsel

Ekologisk hållbarhet

Klimat
Energi
Miljökrav i upphandlingar
Avfall, återvinning
Biologisk mångfald

Ekonomisk hållbarhet

Affärsmässig samhällsnytta
Ekonomiskt hållbara fastigheter
Finansiering och långsiktighet

Våra medarbetare och arbetsmiljö

Social hållbarhet

Som allmännyttigt bostadsbolag är vår uppgift att kunna erbjuda ett varierat utbud av bostäder, för alla samhällsgrupper. Vi strävar efter att skapa trygga boendemiljöer, i samarbete med föreningsliv, myndigheter och kommun. Vårt arbete bidrar till gemenskap och en hållbar samhällsutveckling.

Vi är inte enbart ett bostadsbolag utan också en arbetsgivare. Det ligger i vårt ansvar att skapa ett hållbart arbetsliv genom att arbeta med ledarskap, medarbetarskap, friskvård och välmående.

Vår marknad och bostadsförsörjning

Efter ett par år med en nedåtgående trend såg vi under 2024 en positiv utveckling på vår uthyrning. Första halvan av året hade vi en stadig ökning av vakanta lägenheter, och som lägst hade vi en uthyrningsgrad på drygt 95 %. Vid halvårsskiftet vände trenden och snittet för vår uthyrningsgrad landade på 97 %, vilket var i nivå med föregående år.

Den vikande marknaden har medfört att vi har behövt anpassa våra arbetssätt med en mer uppsökande verksamhet och en mer aktiv uthyrningsprocess. Detta har resulterat i färre vakanta lägenheter. Dessutom har vi märkt av en viss ökning i efterfrågan på bostäder.

I september lanserade vi uthyrningen av vår nybyggnation vid Läroverksvallen på Hagalund. Intresset för bostäderna var stort, och vi såg att efterfrågan sträckte sig även utanför Borlänge. Trots detta fortsätter befolkningmängden i Borlänge att minska. Det märks särskilt i våra större områden som Tjärna Ångar, Bullermyren och Jakobsgårdarna. Utflyttningen är högre än inflyttningen och födelseöverskottet är negativt.

Under året har våra renoveringar av äldre bestånd fortsatt medan vi har pausat renoveringar av enskilda lägenheter, där vi har sett en låg efterfrågan. Planerna för framtida nybyggnationer har också satts på paus med bevakning av marknaden för att kunna möta upp för framtida efterfrågan.

Kundnöjdhet

I slutet på året skickades vår digitala hyresgästenkät till våra hyresgäster. 1 719 hyresgäster tyckte till om sitt boende. Sedan föregående mätning 2022 visar undersökningen på en generell förbättring. 86 % svarade positivt, för den övergripande kundnöjdheten, jämfört med 83 % i enkäten 2022.

Undersökningen visar mest positivt resultat för tryggheten och trivseln i lägenheten tillsammans med bemötandet av vår personal. Hyresgästerna ger lägre betyg till skötseln av tvättstugor och gemensamma utrymmen. Ledningen och verksamheterna fortsätter jobba med resultatet för att utveckla vårt arbete till att bli ännu bättre.

Studentbostäder

Högskolan Dalarnas attraktivitet är viktig för Borlänge, och för regionen. Våra studentbostäder som riktar sig till studerande vid Högskolan Dalarna är ett komplement till våra ordinarie bostäder. Studentbostäderna är viktiga för Högskolan och studenterna. Vi samarbetar tätt med Högskolan, Studentkåren, Borlänge- och Falu kommun samt Kopparstaden i olika grupperingar med fokus på arbetsliv, fritid och bostad för högskolestudenter.

Bostadsgaranti

Högskolan Dalarna, Tunabyggen, Kopparstaden och kommunerna i Falun och Borlänge har under året gemensamt slutit avtal om en bostadsgaranti för studenter. Syftet med bostadsgarantin är att erbjuda studenter tillgång till en bostad även när utbudet av studentbostäder är begränsat. Det skapar trygghet för studenterna inför terminsstart och en attraktiv studieort.

Under året har vi haft möjlighet att erbjuda alla studenter en trygg bostad. Högskolans flytt till centrum gav oss en ökad efterfrågan av studentbostäder under höstterminen.

Samarbetsavtal med föreningar

Tunabyggen tecknar årligen samarbetsavtal med föreningar och aktörer. Samarbetena ska utgöra ett ömsesidigt utbyte av goda värden och direkt, eller indirekt, ge ett mervärde för Tunabyggens bostadsområden och hyresgäster. Fokus är på aktiviteter och verksamheter som vänder sig till barn, ungdomar och föreningar, samt till aktörer som har ett socialt engagemang.

Tillsammans med föreningarna arrangerar vi varje år, under hela sommarlovet, spontanaktiviteter i våra tre största områden. En aktivitetsledare anställdes med uppgift att vara Tunabyggens kontakt gentemot föreningarna och för att delta vid aktiviteterna. Under höstlovet arrangeras en skridskoaktivitet i Borlänge ishall tillsammans med konståkningsklubben.

Våra lovaktiviteter marknadsförs inom ramen för Borlänge kommuns Trevligt lov-koncept. Totalt deltog cirka 900 barn i våra aktiviteter, varav en tredjedel var flickor och två tredjedelar pojkar. Inom ramen för våra samarbetsavtal var Tunabyggen, under 2024, matchvärd vid fem tillfällen. Alla hyresgäster bjöds in till dessa matcher.

Trygghet och trivsel i våra områden

I våra hyresgästundersökningar och genom daglig dialog med våra hyresgäster, är det tydligt att trygghetsfrågorna är viktiga. Vi genomför årligen trygghetsskapande åtgärder genom olika aktiviteter och genom tekniska lösningar. Exempel är förstärkt belysning, förändringar av utemiljön och säkrare låssystem.

Vi uppmuntrar till gemenskap och trivsel mellan våra hyresgäster, genom att man kan söka trivselpeng för aktiviteter i våra bostadsområden.

Vår årliga kundundersökning visar att tryggheten och trivseln i områdena ökar, vilket är ett bevis på att vårt arbete har ett gott resultat.

I slutet på året redovisades även resultatet från en trygghetsmätning som tagits fram i samarbete mellan Polisen, Örebro universitet och Borlänge kommun. Resultatet visar att tryggheten har ökat i Borlänges västra områden som Tjärna Ängar och Jakobsgårdarna. Minskad nedskräpning, förbättrad utemiljö och riktade aktiviteter för unga, tillsammans med kameraövervakning och ökad polisiär närvaro anses ligga bakom den positiva utvecklingen.

Bosocialt arbete

Vi bedriver vårt bostadssociala arbete med effektiva rutiner för att hantera aktuella ärenden. Vi samarbetar med Borlänge kommun, Polis samt andra myndigheter vid behov. Genom modellen EST (Effektiv samverkan för trygghet) kartlägger vi tecken på social oro, analyserar mönster och trender för att förebygga problem i våra bostadsområden.

För att stärka det bosociala arbetet anställde vi under året ytterligare en bosocial samordnare. Vi har utökat vårt samarbete med kommunen för att skapa bättre hemmiljöer för utsatta personer. Tunabyggen tar ett stort ansvar inom dessa frågor.

Bostad först - en väg ur hemlösheten

Under året har skrivit kontrakt med sju hemlösa personer, genom ett samarbetsavtal med Borlänge kommun, Bostad först. Bostad först är en arbetsmodell för att hjälpa människor ur hemlöshet. I detta samarbete fortsätter vi att erbjuda lägenheter till hemlösa under 2025.

I vår bostadskö: 27 449 (26 760) personer, varav 4 810 personer dvs 18 % redan bor hos oss.

Ekologisk hållbarhet

Fastighetsbranschen står inför utmaningar att skapa förutsättningar för en mer hållbar miljö som gynnar kommande generationer. Fastighetssektorn står för cirka 22% av Sveriges utsläpp. Sektorn bidrar också till utsläpp utomlands genom de produkter vi importerar. Fastigheter påverkar miljön både under produktionsfasen och under fastighetens livslängd. Som fastighetsbolag har vi ett ansvar att minska våra totala utsläpp.

För att nå våra miljömål arbetar vi med ansvarsfördelning och ett systematiskt arbetssätt. Inom Borlänge kommunkoncernen samverkar vi och arbetar aktivt utifrån Borlänges miljöstrategi.

Inom ramen för vårt miljö- och kvalitetsledningssystem, ISO 9001 och 14001 har vi definierat våra betydande miljöaspekter. Här ingår energi, transporter och avfall. Vi genomför årliga mätningar av våra betydande miljöaspekter för att följa trender.

Klimat

Klimatpåverkan utmanar oss på olika sätt både ur ett globalt och ett lokalt perspektiv. Som ett steg i rätt riktning samarbetar Tunabyggen med andra lokala aktörer inom Klimatneutrala Borlänge 2030. Målet är ett klimat neutralt, konkurrenskraftigt och hållbart Borlänge till år 2030.

Vi har inte fastställt den totala CO₂e-siffran för 2024, då vi arbetar med att implementera ett nytt system som ska underlätta detta. Under året har vi tagit flera steg mot att minska våra totala CO₂ utsläpp:

- Installation av elbilsladdstolpar till hyresgäster.
- Påbörjat beräkningar för våra klimatutsläpp för samtliga scope. Scope 1 direkt utsläpp och scope 2 utsläpp energi. Scope 3 är indirekta utsläpp i så kallat uppströms och nedströms beroende på om de sker före eller efter den egna verksamheten.
- Fjärrvärmens retur till varmvatten och uppvärmning är i drift på Läroverkssvallen.
- Ökat återbruk i våra projekt och i ordinarie underhåll.
- Vi har använt återbrukat taktegel på fem hus.
- Vi har lämnat in returglas för våra fönster, vilket innebär att vi bidrar till att behålla kiselsanden som är en bristvara på vår jord.
- Vi ställer skärpta krav på återbruk och fossilfria drivmedel i våra upphandlingar.
- Vår fordonsflotta är till 95% fossilfri. Utbyten av fordon sker enligt gällande koncernkrav till el eller biogas.

Energi

Den el vi köper är ursprungsmärkt och fjärrvärmens i Borlänge har i det närmaste varit fossilfri de senaste åren. Klimatpåverkan för varje enskilt fjärrvärmenät sammanställs av värmemarknadskommittén. Enligt den senaste mätningen 2023 var fjärrvärmens 98,5 % fossilfri.

Under året har vi fortsatt att montera in temperaturgivare i lägenheter. Vid årsskiftet hade 1 991 av våra lägenheter komplett mätning. Via givarna går det att identifiera brister i värmesystem och i klimatskal, som tak, ytterväggar, golv, fönster och dörrar. Detta skulle annars inte vara möjligt. Givarna blir ett viktigt verktyg för arbetet med värmebalansen inom varje byggnad. Vi har också gjort enskilda insatser i våra fastigheter som har gett goda resultat, till exempel installationer av termostater i Buskåker.

Från den 1 juli 2021 gäller kravet att installera IMD (individuell mätning och debitering) för varmvatten vid nybyggnation och omfattande renovering. Under året har Tunabyggen förberett för att införa IMD i ett antal fastigheter.

Som ett led i våra energisparåtgärder monterades AI-klimatstyrning av värme i två fastigheter på Betesgatan.

Vårt mål är att minska den totala energiförbrukningen med 10 % under perioden 2024-2027, med basår 2023. 2024 ökade den med 0,4 %. Det innebär att vi minskat energianvändningen med 2,2 % sedan 2020. Vår intensifiering av energiarbetet är därmed befogad och det är viktigt att engagera alla medarbetare.

Vi deltar i Allmännyttans klimatinitiativ. Målet för initiativet är en fossilfri allmännytta 2030 samt att energianvändningen ska minska med 30 % till 2030 (från 2007).

Vi arbetar löpande med byte av fönster, förbättring av isolering, byte av fläktar och pumpar, översyn av belysning och motorvärmare med mera.

Miljökrav i upphandling

Hållbar upphandling tar hänsyn till miljö, socialt ansvar och ekonomi. Sedan 2024 har vi ett nytt mål, att miljökrav ska ställas i samband med upphandling. Vi ställer bland annat krav på fossilfria fordon, återbruk, lärlings- och praktikplatser i alla upphandlingar. Genom att ställa dessa krav på minskade utsläpp, återvunnet material och bra arbetsvillkor i samband med upphandling bidrar vi till en hållbar framtid.

Avfall och återvinning

På Tunabyggen ser vi avfall och återvinning som en central del av vårt hållbarhetsarbete. Vårt mål är att skapa långsiktiga lösningar som gör det enkelt för våra hyresgäster att ta sitt miljöansvar.

Genom målmedvetna insatser har vi under året gjort stora framsteg:

- Förbättrad information med tydliga skyltar i miljöhusen och uppdaterade sorteringsguider hjälper våra hyresgäster att sortera rätt.
- Miljödagar ger hyresgäster möjlighet att lämna saker till återbruk och återvinning. Dagarna ger oss möjlighet att prata med hyresgäster om sortering, nedskräpning och andra miljörelaterade frågor.
- Vi har påbörjat fastighetsnära insamling av matfett på flera platser för att minska belastningen på avloppssystemet och återvinna en värdefull resurs.
- Vi har utökat antalet platser för textilinsamling. Vi samlade in cirka 53 ton textilier, en ökning med 22 ton jämfört med 2023.

Under 2024 reducerades avfallet med 5 %. Nu återstår 15 % för att nå målet om 20 % minskning från 2023 till 2027.

Från januari 2024 fick kommunerna ansvar för förpackningsinsamlingen. För oss innebär det en möjlighet att erbjuda våra hyresgäster full sortering i miljöhusen. Detta hoppas vi ska öka återvinningen och minska restavfallet. Dessutom finansieras en stor del av insamlingen av förpackningsproducenterna, vilket ger ekonomiska fördelar.

Vi tror att framgångsrik avfallssortering börjar i hemmet. Därför får nya och renoverade bostäder moderna sorteringskärl. I övriga områden delar vi ut sorteringskassar för att också där underlätta sorteringen. Vår satsning gör det enklare för hyresgästerna att sortera rätt, vilket minskar restavfallet och gynnar både miljö och ekonomi.

Återbruk i fokus

2024 tog vi återbruket till en ny nivå, vilket bland annat gav oss lokal, regional och nationell uppmärksamhet. Vi började använda en återbruksapp där vi inventerar material och produkter som kan återanvändas i stället för att kastas. Redan nu kan vi konstatera att vårt arbete överträffade alla våra förväntningar, då vi sparat nästan 30 ton CO₂e i minskade utsläpp och över 2,2 miljoner kronor.

Genom samarbeten med Dala Återbyggdepå lämnar vi in byggmaterial som vi inte själva använder. Till Ta till vara och Fritidsbanken lämnar vi möbler och sportartiklar från våra hyresgäster. Återbruk är en självklar del av vår framtid, bra för både miljö och ekonomi.

Biologisk mångfald

Den accelererande förlusten av biologisk mångfald måste hanteras samtidigt som klimatkrisen. En minskad mångfald leder bland annat till att effekterna av klimatförändringarna förvärras. Då vi har många fastigheter och mark, har vi också möjlighet att bidra till en ökad biologisk mångfald.

- Tunabyggen har 6 400 kvm ängsmark. Under året kompetensutvecklade vi personal, så att vi kan sköta våra ytor med ängsmark på rätt sätt.
- Planering gjordes för att ta ner cirka 30 döda almar i Hushagen, med återplantering. Arbetet genomförs under 2025.

Ekonomisk hållbarhet

Vi möter omvärldens och våra egna krav på ekonomisk hållbarhet med en god affärsutveckling och flexibel organisation. Vi tar ekonomiskt ansvar och har en långsiktig planering för att nå en effektiv förvaltning, samt är intäkt- och kostnadsmedvetna i alla led.

Begreppet ekonomisk hållbarhet innebär för Tunabyggen att vara sparsam med både mänskliga och materiella resurser nu och i framtiden. En viktig del i detta är att upprätthålla god lönsamhet och finansiell stabilitet. Ekonomisk hållbarhet får inte ske på bekostnad av en minskning i natur- eller socialt kapital.

Affärsmässig samhällsnytta

Affärsmässighet innebär för oss, att balansera och kombinera det sociala ansvarstagandet och samtidigt göra ekonomiskt fördelaktiga affärer. Vi ska också utveckla vårt fastighetsbestånd för långsiktig lönsamhet. Att förvalta bostäder är vår kärnverksamhet, men vi tar även ett långtgående ansvar genom att vara en drivande samhällsbyggare. Vi är en ledande aktör i kommunen när det gäller att utveckla bostadsmarknaden.

Ekonomiskt hållbara fastigheter

En avgörande faktor för en lönsam fastighetsutveckling är kunskapsbaserade beslut i all vår verksamhet. Varje investeringsbeslut är unikt, där varje investering ska vara lönsam innan beslut tas om genomförande.

För att öka intjäningsförmågan har ett av Tunabyggens dotterbolag under några år tecknat externa förvaltningsavtal. Vi fortsätter att arbeta aktivt med att skapa förutsättningar för andra upplåtelseformer utöver hyresrätter i våra bostadsområden.

Arbetet med att ta fram och utveckla en 10-årig underhållsplan fortgår löpande för att få ett precist och säkerställt beslutsunderlag. Tunabyggens fastighetsstrategi är en lika viktig del av vår ekonomiska långsiktighet. Där tar vi hänsyn till eventuell nyproduktion, rivning och konsolidering av fastigheter.

Finansiering och långsiktighet

Borlänge kommuns fullmäktigeförsamling beslutade om dokumentet Mål och budget, samt ägardirektiv för perioden 2024-2027 för Tunabyggen.

Mål och budget innehåller följande ekonomiska mål:

- Soliditeten för perioden 2024 - 2027 får inte understiga 10 %. Vid år 2033 ska soliditeten vara minst 20 %
- Räntetäckningsgraden för perioden 2024 - 2027 får inte understiga 0. Vid år 2033 ska räntetäckningsgraden vara minst 1,0
- Avkastning på totalt kapital för perioden 2024 - 2027 får inte understiga 3 %. Vid år 2033 ska avkastning på totalt vara minst 5 %

För att möta kraven i ägardirektiven har Tunabyggens styrelse beslutat om en långsiktig strategisk plan för perioden 2024 -- 2029.

Bolaget omfattas av kommunkoncernens finanspolicy och ingår i kommunens koncernkontosystem. Årligen beslutar styrelsen om en finansstrategi som grundar sig på den beslutade långsiktiga strategin.

Mål kapitalbindning

- > Minst 2 år.
- > Målsättning att ligga på ca 3 år.
- > Andel låneförfall max 25 - 30 % inom 12 mån.

För att uppnå målet

- > Anpassa förfallostruktur till ev. kommande försäljningar.
- > Refinansiering och nyupplåning mellan 1 - 2 år samt 2 - 7 år.
- > Låneposter cirka 5 - 10 % av totalportföljens storlek.

Mål räntebindning

- > Målsättning att ligga mellan 2,5 - 3,0 år.
- > Andel låneförfall cirka 30 - 35 % inom 12 mån.

För att uppnå målet

- > Räntebinda minst 700 - 800 Mkr inom intervall 3 - 6 år inom 12 mån.
- > Vid ränteförfall eller nyupplåning tas hänsyn till strategin för att uppnå målet inom 12 mån.

Avvikelse från strategin kan tillfälligt ske om det råder gynnsamma lägen på kreditmarknaden.

Tunabyggens borgensram omprövas årligen och uppgår till 2 850 000 tkr. På bokslutsdagen var 2 730 000 tkr utnyttjat av fastställd borgensram, den genomsnittliga räntan 2,75 procent, räntebindningstid 2,40 år och kapitalbindningstid 3,29 år.

Tunabyggen är i behov av framtida ökade resultat för att på sikt vända det negativa resultatet för att uppnå de ekonomiska målen. Det är viktigt att se över kostnader och att optimera intäkterna för att kunna möta ökade ränte-, fjärrvärme, el-, renhållningskostnader samt borgensavgifter under kommande år. Tunabyggens planerade investeringar i nyproduktion och renoveringar beräknas till cirka 360 Mkr 2025. Försäljning av fastigheter finns fortsatt med i Tunabyggens strategiska plan när priset på marknaden blir det rätta, vilket kan leda till amortering av lån. Under 2025 är Tunabyggen i behov av refinansiering med cirka 300 mkr. Stort underhållsbehov på befintliga fastigheter samt krav på försäljning av fastigheter påverkar bolagets intjäningsförmåga.

Digitalisering

Digitalisering är en central del av Tunabyggens vardag och framtid. Den skapar möjligheter för effektivare förvaltning, bättre service och hållbarare fastigheter. Genom smarta digitala system kan vi optimera drift och energianvändning, samt förenkla administration. Vi kan också förbättra kundupplevelsen och skapa mer hållbara boendemiljöer för våra hyresgäster.

Våra hyresgäster har fått en ny kommunikationsoperatör. Det innebär ett brett utbud av tjänsteleverantörer i vårt bredbandsnät. De får också flera gratistjänster, enkel internetuppkoppling och ett gratis IPTV-utbud med cirka 15 kanaler. Dessutom finns en playtjänst för att se TV via smartphone eller surfplatta.

Internt har vi ett nytt telefoniavtal med lägre kostnader och tillgång till 5G. Vi har även arbetat en hel del med informations- och cybersäkerhet under året.

Utvecklingen inom AI går snabbt, och det är viktigt att vi kontinuerligt utforskar nya digitala lösningar för att effektivisera vår verksamhet och möta morgondagens krav. Därför deltar vi i olika forum för att sätta oss in i hur vi på bästa sätt kan använda oss av AI för att optimera vår verksamhet.

Vi har redan nu tagit klivet in i AI-baserade system för att minska vår klimatpåverkan i några utvalda fastigheter. Genom AI-klimatstyrning kan vi optimera energianvändningen, sänka driftkostnader och samtidigt förbättra inomhusklimatet för våra hyresgäster.

Våra medarbetare och arbetsmiljö

Medarbetarskap och värdegrund

Våra medarbetare och vår företagskultur är viktigt för oss på Tunabyggen och vi har satsat på att stärka medarbetarskapet. Arbetet med vår värdegrund och att stärka våra ambassadörer i sitt arbete fortsätter. Värdegrunden ska visa vägen för hur vi förhåller oss till varandra och vägleda oss i de beslut vi fattar.

Vikten av ett gott ledarskap, väl genomförda medarbetar- och lönesamtal är viktigt för att helheten ska bli bra och vi kommer att arbeta för att stärka detta ytterligare.

Jämställdhet, likabehandling och mångfald

Tunabyggen värnar om att kvinnor och män ska ha samma förutsättningar till utveckling och inflytande i sin roll. För att säkerställa att våra medarbetare har jämställda löner genomförs en årlig lönekartläggning.

Relationen med våra fackliga parter och skyddsombud är god och vi träffas kontinuerligt i samverkansforum. På årets första möte genomförs den årliga uppföljningen av vårt arbetsmiljöarbete och vårt arbete med likabehandling.

Vår ambition och grundsyn är att vi ska vara en öppen och inkluderande arbetsplats som främjar mångfald och tillvaratar olikheter. Vid våra samverkansmöten följer vi även upp statistik avseende bland annan sjukfrånvaro och tillbud samt diskuterar övriga arbetsmiljöfrågor.

Det finns flera tydliga exempel på att vår arbetsplats gynnas av att medarbetarna har olika bakgrund, synsätt och erfarenheter.

Medarbetarundersökningar

Årligen genomförs en medarbetarundersökning. Den ger oss viktig information om hur våra medarbetare upplever sin vardag och hur den organisatoriska och sociala arbetsmiljön är. Vi har en bra svarsfrekvens och våra chefer har ett uppdrag att arbeta vidare med avdelningarnas resultat, för att utveckla och förstärka våra arbetssätt och arbetsmiljö.

Medarbetare har tillgång till att rapportera missgynnsamma situationer och arbetsförhållanden till respektive chefer eller HR-avdelningen, samt anonymt genom kommunens visselblåsarfunktion. Införande av slumpmässiga alkohol- och drogtestar har varit ett ytterligare sätt att stärka oss som arbetsgivare och har tagits emot positivt av både medarbetare såväl som våra fackliga parter.

Inom kort införs pulsmätningar för att kunna mäta i realtid hur våra medarbetare upplever olika situationer och beslut.

Introduktion och information

När vi välkomnar en ny medarbetare har vi en omfattande introduktion, en digital on boarding och även en digital lärplattform. Dessa säkerställer att medarbetaren tar del av viktig information och utbildning, som man också kan repetera.

Vi vill att våra medarbetare ska vara informerade och arbetar i olika kanaler som vårt intranät, återkommande informationsmöten med VD i både fysisk och digital form samt regelbundna avdelningsmöten.

Risk, hot och våld

Riskbedömningar uppdateras kontinuerligt i dialog med skyddsombud och våra medarbetare utbildas i hur vi bemöter hot och våld och även våld i nära relationer.

Friskvård

För att skapa balans i vardagen erbjuder företaget olika friskvårdsaktiviteter, friskvårdsbidrag, hälsoundersökning och aktiviteter genom vår personalförening.

Vi vill uppmuntra och underlätta för våra medarbetare att lämna blod och erbjuder därför möjligheten att göra det på arbetstid.

ank=09222115557541887506

Praktikanter

Tunabyggen tar emot praktikanter på olika nivåer och har utbildat medarbetare till handledare. Vi har även anställt studentmedarbetare och tar emot studenter som vill göra examensjobb hos oss.

Tunabyggens värdegrund

- Jag finns här för våra kunder
- Jag ser möjligheter
- Jag möter varje människa med respekt

Risikanalyser

Tunabyggen arbetar aktivt med riskhantering. Analysen identifierar risker vi hanterar i vår verksamhet för att vi ska kunna bedriva vår verksamhet enligt ägarens krav och för att nå våra verksamhetsmål. Att förstå risker i vår verksamhet och vad de kan få för konsekvenser om de skulle inträffa, är viktigt för att säkerställa att vi kan erbjuda trygga boenden och en bra vardag för våra medarbetare.

Ekonomiska risker	Åtgärder för att minimera risker
Finansiella risker <ul style="list-style-type: none">• Likviditetsrisker• Kreditrisker• Refinansieringsrisker• Finansieringsrisker• Ränterisker• Säkring av risker	Regleras av bolagets finanspolicy samt finansiella strategi. Övergripande dokument är Kommunens finanspolicy som fastställer de riktlinjer och krav som bolaget ska följa. Nyttjande av koncernens överlikviditet och kommunal borgen som säkerhet.
Fastigheter	Samtliga våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade.
Medarbetare	Alla medarbetare är försäkrade enligt gällande kollektivavtal.
Korruption och mutor	Löpande extern granskning av bolagets korruptionsförebyggande åtgärder och att dessa efterlevs. En visseblåsarfunktion har etablerats för såväl kunder som medarbetare för att minska risken för att korruption och oegentligheter ska förekomma i verksamheten.
Leverantörskontroll	Bedömning av leverantörer görs utifrån ställda krav vid kvalificering av inkomna anbud. Avtalsgenomgång genomförs för att säkerställa att båda parter är införstådda med vad som gäller under avtalsperioden. Löpande avstämningsmöte sker under avtalstiden. Andrapartsrevision med stickprovgranskning genomförs. Uppföljning av fakturor mot gällande avtal.
Vakanser	Säkerställa flödet från uppsagd/stoppad lägenhet tills den är uthyrd igen.
Marknadsvärde	Årlig fastighetsvärdering genomförs både externt och internt för att säkerställa så att det inte föreligger nedskrivning mot bokfört värde. Vid större investeringar samt nyproduktion genomförs alltid en fastighetsvärdering för att säkerställa att investeringen ska genomförs eller inte.

Ekologiska risker	Åtgärder för att minimera risker
Avfallssortering	Kommunikation med hyresgäster. Samarbete med Borlänge Energi för att effektivisera avfallshanteringen. Årlig uppföljning över avfallsdata, sortering och mängder.
Energiförbrukning	Årlig genomgång av våra fastigheter för att nå bästa effekt. Installerar temperaturmätare i alla fastigheter. Vid nybyggnationer och ROT renoveringar installeras IMD.
Inomhusmiljö	Mätningar genomförs av OVK, radon och inomhustemperatur. Åtgärder utförs vid behov.

Sociala risker	Åtgärder för att minimera risker
Otillåten andrahandsuthyrning	Tydliga uthyrningsregler och rutiner för andrahandsuthyrning. Egna kontroller och uppföljning vid misstanke. Samarbete med koncern och sociala myndigheter.
Otrygghet och social oro i våra bostadsområden	Åtgärder genomförs utifrån resultatet av hyresgästenkäter. Egen kompetens och fokus på bosociala frågor. Samarbete med kommun, myndigheter och nätverk.

Medarbetare och arbetsmiljörisker	Åtgärder för att minimera risker
Kompetensbrist	Analys av kompetensbehov. Utbildning Rekrytering Behålla medarbetare med rätt kompetens. Säkerställa hur medarbetarnas tid och kompetens används.
Rekrytering	Kvalitetssäkra och utveckla rekryteringsprocess och annonsering. Arbeta strategiskt med praktikanter med flera. Utveckla egen personal.
Arbetsmiljö	Tydliga policys och rutiner. Medarbetarundersökningar Skyddsronder Riskbedömningar Ergonomigenomgångar Medarbetarsamtal

09222115557541887506



Flerårsjämförelse (Tkr)

Koncernen	2024	2023			
Nettoomsättning	499 555	473 916			
Rörelsekostnader	-474 600	-489 738			
Finansiella intäkter och kostnader	-75 089	-60 862			
Avskrivningar och nedskrivningar	-109 309	-109 555			
Resultat efter finansiella poster	-39 986	-60 267			
Soliditet (%)	15,7	18,3			
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	456 191	434 799	436 454	421 985	416 203
Rörelsekostnader	-439 749	-458 052	-432 600	-410 314	-385 839
Finansiella intäkter och kostnader	-72 291	-59 024	-33 249	-33 912	-34 753
Avskrivningar och nedskrivningar	-105 352	-105 939	-95 292	-84 396	-80 975
Resultat efter finansiella poster	-46 012	-65 888	-18 950	-8 386	8 026
Investeringar i byggnader och mark	180 054	186 585	231 883	182 989	234 403
Balansomslutning	3 661 216	3 404 785	2 898 658	2 615 519	2 543 716
Medelantal anställda	99	100	98	102	106
Antal egna enheter	5 611	5 611	5 611	5 642	5 545
Antal externa enheter	0	0	108	115	124
Uthyrningsyta (m2) egna enheter	367 489	366 517	366 517	370 585	362 738
Uthyrningsyta (m2) externa enheter	0	0	267 626	238 774	246 530
Soliditet (%)	15,7	18,4	16,3	19,0	19,5
Justerad soliditet (%)	40,3	48,0	47,7	50	51,1
Direktavkastning (%)	2,8	2,0	2,5	2,7	3,2
Avkastning på eget kap. (%)	Neg	neg	neg	neg	2,7
Avkastning på totalt kap. (%)	1,9	neg	0,7	1,2	2,0
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,1	2,2	1,4	1,6	1,7
Ekonomisk uthyrningsgrad	95,5	97,2	96,8	96,8	97,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	278 262 926
årets förlust	-51 967 954
	226 294 972
disponeras så att	
i ny räkning överföres	226 294 972
	226 294 972

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	3, 4	499 555	473 916
Aktiverat arbete för egen räkning		6 204	5 597
Övriga rörelseintäkter	5	3 944	10 797
		509 703	490 310
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-257 083	-268 039
Övriga externa kostnader	7, 8, 9	-31 767	-33 540
Personalkostnader	10	-75 940	-76 612
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-109 309	-109 555
Övriga rörelsekostnader		-501	-1 993
		-474 600	-489 739
Rörelseresultat		35 103	571
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	19 867	16 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-94 956	-76 958
		-75 089	-60 862
Resultat efter finansiella poster		-39 986	-60 291
Resultat före skatt		-39 986	-60 291
Skatt på årets resultat	13	-12 029	-22 725
Årets resultat		-52 015	-83 016

20250609.202506100525

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Dataprogram	15	0	0
		0	0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	16	89 460	91 150
Förvaltningsfastigheter	17	3 101 916	3 020 699
Förbättringsutgift på annans fastighet	18	2 062	2 361
Inventarier, verktyg och installationer	19	4 398	6 148
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	416 877	228 351
		3 614 713	3 348 709

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos Borlänge kommun	21	339	339
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	7 040	7 040
Uppskjuten skattefordran	33	0	242
Andra långfristiga fordringar	23	2 702	2 664
		10 081	10 284

Summa anläggningstillgångar		3 624 794	3 358 994
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		2 115	1 977
		2 115	1 977

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 654	4 612
Fordringar hos Borlänge kommun		10 059	20 817
Fordringar hos koncernföretag		812	989
Aktuella skattefordringar		2 474	2 266
Övriga fordringar		1 333	2 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	6 389	4 341
		23 721	35 606

Kassa och bank

		10 062	19 396
Summa omsättningstillgångar		35 898	56 979

SUMMA TILLGÅNGAR		3 660 692	3 415 973
-------------------------	--	------------------	------------------

Koncernens Balansräkning

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	25		
Aktiekapital		42 700	42 700
Bundna reserver	26	304 196	301 373
Fria reserver		278 628	364 467
Årets resultat		-52 015	-83 016
Summa eget kapital		573 509	625 524
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	33	140 928	128 951
		140 928	128 951
Långfristiga skulder	27		
Skulder till kreditinstitut		0	1 855 000
		0	1 855 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	2 730 000	650 000
Förskott från kunder		1 328	811
Leverantörsskulder		43 520	52 136
Skulder till Borlänge kommun		93 371	23 793
Skulder till koncernföretag		23 157	22 480
Aktuella skatteskulder		14	1
Övriga skulder		9 422	12 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	45 443	44 776
		2 946 255	806 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 660 692	3 415 973

skk=20250609:202506100527



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	42 700	301 373	281 451	625 524
Minskning uppskrivningsfond		2 823	-2 823	0
Årets resultat			-52 015	-52 015
Summa totalresultat		2 823	-54 838	-52 015
Utgående eget kapital 2024-12-31	42 700	304 196	226 613	573 509

ank=20250609.202506100528



Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	34	-39 986	-60 291
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	35	112 490	114 447
Betald skatt		-62	-329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		72 442	53 827
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-138	-536
Förändring kundfordringar		9 727	-8 964
Förändring av kortfristiga fordringar		10 800	19 339
Förändring leverantörsskulder		-8 616	15 914
Förändring av kortfristiga skulder		68 170	-122 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten		143 543	-24 964
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-38	0
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	37	-10 938	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-374 185	-336 159
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		6 721	4 006
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-378 438	-332 153
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		225 000	365 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		225 000	365 000
Årets kassaflöde		-9 895	7 883
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		19 957	12 074
Likvida medel vid årets slut	36	10 062	19 957

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning	3, 4	456 191	434 799
Aktiverat arbete för egen räkning		6 204	5 597
Övriga rörelseintäkter	5	3 633	10 792
		466 028	451 188
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-226 786	-240 327
Övriga externa kostnader	7, 8, 9	-31 170	-33 181
Personalkostnader	10	-75 940	-76 612
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-105 352	-105 939
Övriga rörelsekostnader		-501	-1 993
		-439 749	-458 052
Rörelseresultat		26 279	-6 864
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	22 657	17 930
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-94 948	-76 954
		-72 291	-59 024
Resultat efter finansiella poster		-46 012	-65 888
Bokslutsdispositioner	14	5 319	6 236
Resultat före skatt		-40 693	-59 652
Skatt på årets resultat	13	-11 275	-23 130
Årets resultat		-51 968	-82 782

ark=20250609:2025061005530



Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Dataprogram	15	0	0
		0	0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	16	89 460	91 150
Förvaltningsfastigheter	17	2 970 680	2 896 492
Investering på annans fastighet	18	2 061	2 361
Inventarier, verktyg och installationer	19	4 398	6 148
Pågående nyanläggningar	20	416 367	227 841
		3 482 966	3 223 992

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	30, 31	31 163	20 200
Fordringar hos Borlänge Kommun	21	339	339
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	22	7 040	7 040
Fordringar hos koncernföretag	32	110 037	110 000
Andra långfristiga fordringar	23	2 702	2 664
		151 281	140 243
Summa anläggningstillgångar		3 634 247	3 364 235

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Förnödenheter och förråd		2 115	1 977
		2 115	1 977

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		2 576	4 371
Fordringar hos koncernföretag		10 280	9 800
Fordringar hos Borlänge Kommun		2 826	4 822
Aktuella skattefordringar		2 211	2 266
Övriga kortfristiga fordringar		46	1 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	6 104	2 374
		24 043	24 675

Kassa och bank

	36	812	13 898
Summa omsättningstillgångar		26 970	40 550

SUMMA TILLGÅNGAR

3 661 217 3 404 785

ank=20250609:202506100553



Moderbolagets Balansräkning

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		42 700	42 700
Uppskrivningsfond	26	290 109	287 286
Reservfond		14 088	14 088
		346 897	344 074
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		278 263	363 868
Årets resultat		-51 968	-82 782
		226 295	281 086
Summa eget kapital		573 192	625 160
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	33	140 265	128 802
Summa avsättningar		140 265	128 802
Långfristiga skulder	27, 28		
Skulder till kreditinstitut		0	1 855 000
Summa långfristiga skulder		0	1 855 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	2 730 000	650 000
Leverantörsskulder		39 484	45 661
Skulder till koncernföretag		23 599	22 309
Skulder till Borlänge Kommun		101 442	23 042
Övriga skulder		9 248	11 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	43 987	43 443
Summa kortfristiga skulder		2 947 760	795 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 661 217	3 404 785

ank=20250609.2025061005532



Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	42 700	301 373	363 868	-82 782	625 159
Justering av uppskrivningsfond		2 823	-2 823		0
Omföring av föregående års resultat			-82 782	82 782	0
Årets resultat				-51 968	-51 968
Summa totalresultat		2 823	-85 605	30 814	-51 968
Utgående eget kapital 2024-12-31	42 700	304 196	278 263	-51 968	573 191

skf=20250609:2025061005533



Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	34	-46 013	-65 888
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	113 333	110 833
Betald skatt		244	230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		67 564	45 175
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-138	-536
Förändring av kundfordringar		-1 795	-1 215
Förändring av kortfristiga fordringar		-632	23 686
Förändring av leverantörsskulder		-6 177	13 214
Förändring av kortfristiga skulder		76 058	-114 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten		134 880	-34 193
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-374 174	-324 630
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		6 721	4 006
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-11 038	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-378 491	-320 624
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		225 000	365 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		6 500	2 080
Lämnade Koncernbidrag		-975	-1 195
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		230 525	365 885
Årets kassaflöde		-13 086	11 068
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		13 898	2 830
Likvida medel vid årets slut	36	812	13 898

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Alla hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Vid försäljning av varor redovisas intäkter vid leverans.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt

Inkomstskatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Ränta

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - löpande räkning

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Aktiveringsmodellen tillämpas för internt upparbetade immateriella tillgångar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstiden för internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar uppgår till fem år.

Anskaffningsvärdet för en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång utgörs av samtliga direkt hänförliga utgifter (t.ex. material och löner).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningar på byggnader:

Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	25-100 år
Hissar, ledningssystem	25-50 år
Övrigt	12-50 år

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Markanläggningar	20 år
Investering på annans fastighet	20 år
UER-investeringar	10-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

Låneutgifter

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Offentliga Bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder som redovisas i enlighet med kapitel 11 (finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten 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.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Övriga långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av aktier. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

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.

Derivatinstrument

Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas säkringsredovisning.

När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

De transaktioner som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder och inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet. Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med bolagets dokumenterade strategi för riskhantering.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller

- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar, samt andelar i koncernföretag

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov.

Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Leasingavtal

Leasegivare

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden. Bolagets hyresavtal mot kunder bedöms som operationell leasing.

Leasetagare

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

Varulager

Varulager har värderats till 97 % av det samlade anskaffningsvärdet vilket understiger varulagrets nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Företaget klassificerar alla planer för ersättningar efter avslutad anställning som avgiftsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Justerad soliditet (%)

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

Direktavkastning (%)

Driftnetto i förhållande till fastighetens marknadsvärde.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Ekonomisk uthyrningsgrad (%)

Nettoresultat i procent av nettoomsättning.

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen samt även Borlänge kommun	49,19 %	41,43 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen samt även Borlänge kommun	9,09 %	10,25 %

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

	2024	2023
Hysesintäkter		
Bostäder	407 019	372 125
Lokaler	51 996	51 036
Garage och parkeringsplatser	11 213	10 951
Övriga hyresintäkter	2 400	1 174
	472 628	435 286

Avgår

Kvarboenderabatt	-1 791	-1 753
Underhållsrabatt	-94	-89
Hysesrabatt	-5 096	-5 043
	-6 981	-6 885

Hysesbortfall (outhyrda objekt)

Bostäder	-17 425	-9 304
Lokaler	-4 112	-3 543
Garage och parkeringsplatser	-1 183	-1 211
	-22 720	-14 058

Övriga intäkter

Övriga förvaltningsintäkter	55 122	57 917
Övriga intäkter	1 506	1 656
	56 628	59 573

Moderbolaget

	2024	2023
Hysesintäkter		
Bostäder	407 541	376 695
Lokaler	51 104	50 188
Garage och parkeringsplatser	10 993	10 758
Övriga hysesintäkter	2 368	1 153
	472 006	438 793

Avgår:

Kvarboenderabatt	-1 791	-1 753
Underhållsrabatt	-94	-89
Hysesrabatt	-5 052	-4 967
	-6 937	-6 808

Hysesbortfall (outhyrda objekt)

Bostäder	-15 433	-7 659
Lokaler	-4 112	-3 543
Garage och parkeringsplatser	-1 171	-1 201
	-20 717	-12 403

Övriga förvaltningsintäkter

Övriga förvaltningsintäkter	11 838	15 218
	11 838	15 218

Not 4 Leasing, leasinggivaren

Koncernen

Avser bostäder, lokaler och bilplatser.

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	426 925	414 599
Senare än ett år men inom fem år	27 308	26 160
Senare än fem år	6 788	7 310
	461 021	448 069

Av totala antalet lokaler 336 st (336 st) hyrs 54 (55) av Borlänge Kommun.

Moderbolaget

Avser bostäder, lokaler och bilplatser.

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	419 974	407 790
Senare än ett år men inom fem år	26 416	25 311
Senare än fem år	6 788	7 310
	453 178	440 411

Av totala antalet lokaler 335 st (335 st) hyrs 53 (54) av Borlänge Kommun.

Not 5 Övriga rörelseintäkter

Koncernen

	2024	2023
Försäkringsersättning	1 978	5 103
Realisationsvinst vid avyttring av anläggningstillgångar	68	174
Bidrag	375	246
Övriga	1 523	5 274
	3 944	10 797

Moderbolaget

	2024	2023
Försäkringsersättning	1 693	5 103
Realisationsvinst vid avyttring av anläggningstillgångar	68	174
Bidrag	375	246
Övriga	1 497	5 269
	3 633	10 792

**Not 6 Fastighetskostnader
Koncernen**

	2024	2023
Material	12 946	12 081
Hyresgästmedel	1 597	1 862
Underhållskostnader	83 771	100 556
Inköpta förvaltningstjänster	30 354	32 909
Försäkringspremie	6 992	6 528
Renhållning	14 683	14 230
Elavgifter	15 109	16 713
Vattenavgifter	21 312	18 609
Värmekostnader	58 735	48 923
Fastighetsskatt	8 781	8 723
Kostnader i samband med försäkringsärende	268	5 908
Hyra inventarier	452	413
Övriga fastighetskostnader	2 082	584
	257 083	268 038

Moderbolaget

	2024	2023
Material	8 600	9 119
Hyresgästmedel	1 597	1 862
Underhållskostnader	63 312	81 068
Inköpta förvaltningstjänster	26 283	29 183
Försäkringspremie	6 992	6 528
Renhållning	14 548	14 066
Elavgifter	14 461	15 742
Vattenavgifter	20 949	18 346
Värmekostnader	58 461	48 784
Fastighetsskatt	8 781	8 723
Kostnader i samband med försäkringsärende	268	5 908
Hyra inventarier	452	413
Övriga fastighetskostnader	2 082	584
	226 786	240 327

**Not 7 Arvode till revisorer
Koncernen**

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.

	2024	2023
KPMG		
Revisionsuppdrag	336	281
Rådgivning och övriga tjänster	147	174
	483	455

Moderbolaget

	2024	2023
KPMG		
Revisionsuppdrag	241	203
Rådgivning och övriga tjänster	147	174
	388	377

Not 8 Leasing, leasetagaren

Koncernen

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal, uppgår till 2 319 tkr (2 487 tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	2 300	2 480
Senare än ett år men inom fem år	1 100	1 130
	3 400	3 610

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal, uppgår till 2 319 tkr (2 487 tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	2 300	2 480
Senare än ett år men inom fem år	1 100	1 130
	3 400	3 610

Not 9 Övriga externa kostnader

Koncernen

	2024	2023
Lokalkostnader	66	41
Hyra av anläggningstillgångar	119	111
Förbrukningsmaterial	1 539	1 721
Reparation och underhåll	25	111
Kostnader för transportmedel	4 336	4 638
Resekostnader	120	64
Reklam & PR	1 070	800
Övriga försäljningskostnader	807	1 210
Kontorsmaterial och trycksaker	179	399
Tele och post	915	878
Kundförluster	5 831	2 806
Förvaltningskostnader	1 525	1 506
Övriga externa tjänster	11 923	16 580
Övriga externa kostnader	3 311	2 675
	31 767	33 540

Moderbolaget

	2024	2023
Lokalkostnader	66	106
Hyra av anläggningstillgångar	119	111
Förbrukningsmaterial	1 530	1 706
Reparation och underhåll	25	111
Kostnader för transportmedel	4 336	4 638
Resekostnader	120	64
Reklam & PR	1 070	800
Övriga försäljningskostnader	807	1 210
Kontorsmaterial och trycksaker	179	313
Tele och post	903	867
Kundförluster	5 655	2 751
Förvaltningskostnader	1 469	1 428
Övriga externa tjänster	11 754	16 416
Övriga externa kostnader	3 137	2 661
	31 170	33 181

**Not 10 Anställda och personalkostnader
Moderbolaget och koncernen**

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	31	29
Män	68	71
	99	100
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 258	2 270
Övriga anställda	46 251	46 583
	48 509	48 853
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	234	274
Pensionskostnader för övriga anställda	2 328	3 193
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 382	16 619
	18 944	20 086
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	68 500	68 939

Med verkställande direktören har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 6 månadslöner. Avtalet avser uppsägning från både företagets och den verkställande direktörens sida.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	25 %	25 %
Andel män i styrelsen	75 %	75 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	67 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	0 %	33 %

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024	2023
Utdelningar	2	2
Övriga ränteintäkter	19 864	16 094
	19 867	16 096

Moderbolaget

	2024	2023
Utdelningar	2	2
Ränteintäkter från koncernföretag	3 015	2 011
Övriga ränteintäkter	19 640	15 917
	22 657	17 930

20250909.202506100546



Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen

	2024	2023
Räntekostnader på lån	83 691	64 971
Borgensavgift	16 864	12 897
Övriga räntekostnader	12	7
Övriga finansiella kostnader	2 305	1 501
Aktiverade räntor	-7 915	-2 419
	94 956	76 958

Moderbolaget

	2024	2023
Räntekostnader på lån	83 691	64 971
Borgensavgift	16 864	12 897
Övriga räntekostnader	6	7
Övriga finansiella kostnader	2 303	1 497
Aktiverade räntor	-7 915	-2 419
	94 948	76 954

Not 13 Skatt på årets resultat
Koncernen

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	133	139
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-12 162	-22 864
Totalt redovisad skatt	-12 029	-22 725

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-39 986		-60 267
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	8 237	20,60	12 415
Ej avdragsgilla kostnader		-126		-1 780
Ej skattepliktiga intäkter		14		13
Justering avseende skatter för föregående år		139		147
Lämnat negativt räntenetto		-14 486		-11 256
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		-11 913		-12 483
Förändring av temporära skillnader		-11 463		-22 864
Övrigt		17 569		13 078
Redovisad effektiv skatt	-30,08	-12 029	-37,72	-22 730

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	188	147
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-11 463	-23 277
Totalt redovisad skatt	-11 275	-23 130

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-40 693		-59 652
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	8 383	20,60	12 288
Ej avdragsgilla kostnader		-126		-1 780
Ej skattepliktiga intäkter		14		13
Justering avseende skatter för föregående år		188		147
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		-12 228		-12 887
Förändring av temporära skillnader		-11 463		-23 277
Övriga skattemässiga avdrag		18 437		13 556
Ej avdragsgillt räntenetto		-14 480		-11 191
Redovisad effektiv skatt	-27,71	-11 275	-38,78	-23 130

**Not 14 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	0	711
Mottagna koncernbidrag	8 350	6 500
Lämnade koncernbidrag	-3 031	-975
	5 319	6 236

**Not 15 Dataprogram
Moderbolaget och Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 980	12 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 980	12 980
Ingående avskrivningar	-12 980	-12 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 980	-12 980
Utgående redovisat värde	0	0

**Not 16 Byggnader och mark
Moderbolaget och koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 001	119 887
Inköp	0	113
Omklassificeringar	381	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 382	120 001
Ingående avskrivningar	-28 851	-26 330
Årets avskrivningar	-2 072	-2 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 922	-28 851
Utgående redovisat värde	89 460	91 150
Bokfört värde byggnad	88 741	90 431
Bokfört värde mark	719	719
	89 460	91 150

Avser fastighet Utanförsgränd 2.

Not 17 Förvaltningsfastigheter
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 034 818	3 847 589
Omklassificeringar från pågående investeringar	177 342	197 720
Försäljningar/utrangeringar	-8 966	-10 491
Via förvärv av dotterbolag	10 936	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 214 128	4 034 818
Ingående avskrivningar	-1 324 473	-1 231 902
Försäljningar/utrangeringar	7 083	5 043
Årets avskrivningar	-101 067	-97 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 418 457	-1 324 473
Ingående uppskrivningar	386 561	92 261
Årets uppskrivningar	0	294 300
Ingeående avskrivningar på uppskrivet belopp	-15 665	- 15 157
Årets avskrivning	-5 520	-508
Utgående ackumulerade uppskrivningar	365 376	370 896
Ingående nedskrivningar	-74 128	-65 621
Försäljningar/utrangeringar	0	793
Årets nedskrivning	0	-9 300
Ingående avskrivning på nedskrivning	13 585	12 135
Försäljning/utrangeringar	0	-793
Årets avskrivning på nedskrivning	1 411	2 243
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-59 131	- 60 542
Utgående redovisat värde	3 101 917	3 020 699
Beräknat marknadsvärde förvaltningsfastigheter	4 812 577	5 037 245
	4 812 577	5 037 245
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	2 907 495	2 826 664
Bokfört värde mark förvaltningsfastigheter	194 422	194 035
	3 101 917	3 020 699

sk=202509:2025090550



Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 904 091	3 729 755
Omklassificeringar från pågående investeringar	177 265	184 827
Försäljningar/utrangeringar	-8 966	-10 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 072 390	3 904 091
Ingående avskrivningar	-1 317 953	-1 230 362
Försäljningar/utrangeringar	7 083	5 199
Årets avskrivningar	-97 084	-92 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 407 954	-1 317 953
Ingående uppskrivningar	386 561	92 261
Årets uppskrivningar	0	294 300
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-15 665	-15 157
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-5 520	-508
Utgående ackumulerade uppskrivningar	365 376	370 896
Ingående nedskrivningar	-74 127	-65 621
Försäljningar/utrangeringar	0	793
Årets nedskrivning	0	-9 300
Ingående avskrivning på nedskrivning	13 585	12 135
Försäljningar/utrangeringar	0	-793
Årets avskrivning på nedskrivning	1 411	2 243
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-59 131	-60 542
Utgående redovisat värde	2 970 680	2 896 492
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	2 779 566	2 702 457
Bokfört värde mark förvaltningsfastigheter	191 113	194 035
	2 970 680	2 896 492

Bolaget genomför årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetoden, utifrån redovisade jämförelseköp och avkastningsmetod.

Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden under 10 år, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 11.

Fastigheterna värderades inför föregående årsbokslut till totalt 4 926 377 tkr där ett externt värderingsbolag värderade en femtedel av fastigheterna och resterande värderades internt. Även i år har en femtedel värderats externt och resterande internt till ett totalt värde av 4 706 855 tkr. Båda åren enligt samma princip som ovan.

Ränta har räknats in i anskaffningsvärdet med 7 915 tkr (2 418 tkr).

**Not 18 Investeringar i annans fastighet
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 051	6 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 051	6 051
Ingående avskrivningar	-3 690	-3 388
Årets avskrivningar	-300	-303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 990	-3 690
Utgående redovisat värde	2 061	2 361

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 051	6 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 051	6 051
Ingående avskrivningar	-3 690	-3 388
Årets avskrivningar	-299	-303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 990	-3 690
Utgående redovisat värde	2 061	2 361

**Not 19 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 432	22 415
Inköp	38	471
Försäljningar/utrangeringar	-4 288	-454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 182	22 432
Ingående avskrivningar	-16 284	-14 918
Försäljningar/utrangeringar	4 288	454
Årets avskrivningar	-1 788	-1 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 784	-16 284
Utgående redovisat värde	4 398	6 148

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 432	22 415
Inköp	38	471
Försäljningar/utrangeringar	-4 288	-454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 182	22 432

ank=20250609:202506100552

Ingående avskrivningar	-16 284	-14 918
Försäljningar/utrangeringar	4 288	454
Årets avskrivningar	-1 788	-1 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 784	-16 284
Utgående redovisat värde	4 398	6 148

**Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	228 351	93 682
Under året nedlagda kostnader	374 147	335 594
Omklassificering	-177 723	-198 019
Omfört till resultaträkningen	-7 898	-2 906
Utgående redovisat värde	416 877	228 351

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227 841	93 172
Under året nedlagda kostnader	374 136	324 160
Omklassificeringar	-177 646	-186 585
Omfört till resultaträkningen	-7 964	-2 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	416 367	227 841
Utgående redovisat värde	416 367	227 841

**Not 21 Fordringar hos Borlänge Kommun
Moderbolaget och koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	339	339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339	339
Utgående redovisat värde	339	339

**Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Moderbolaget och koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 040	7 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 040	7 040
Utgående redovisat värde	7 040	7 040

**Not 23 Andra långfristiga fordringar
Moderbolaget och koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 664	1 631
Tillkommande fordringar	38	1 033
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 702	2 664
Utgående redovisat värde	2 702	2 664

**Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda driftskostnader	488	441
Förutbetalda övriga kostnader	5 901	3 556
Upplupna intäkter	0	344
6 389	4 341	

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda driftskostnader	488	441
Förutbetalda övriga kostnader	5 616	1 589
Upplupna intäkter	0	344
6 104	2 374	

**Not 25 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget och koncernen**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	42 700	1000
	42 700	1000

**Not 26 Uppskrivningsfond
Moderbolaget och koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	287 285	53 389
Belopp som tagits i anspråk under året	-4 383	-403
Årets uppskrivning	0	234 300
Justering hänförligt tidigare år	7 207	0
Belopp vid årets utgång	290 109	287 285

**Not 27 Långfristiga skulder
Moderbolaget och koncernen**

I och med övergången till en koncerngemensam internbank, i början av 2025, kommer lånen från Kommuninvest överlåtas till internbanken.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Kommuninvest	0	606 000
	0	606 000

**Not 28 Skulder till kreditinstitut
Moderbolaget och koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	1 855 000
	0	1 855 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 730 000	650 000
	2 730 000	650 000

**Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	5 462	5 995
Upplupna räntekostnader	8 917	9 143
Förutbetalda hyresintäkter	28 082	26 722
Övriga poster	2 982	2 916
	45 443	44 776

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	5 462	5 995
Upplupna räntekostnader	8 917	9 143
Förutbetalda hyresintäkter	27 787	26 162
Övriga poster	1 821	2 144
	43 987	43 444

**Not 30 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 200	20 200
Inköp	10 963	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 163	20 200
Utgående redovisat värde	31 163	20 200

**Not 31 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Tunabyggens Fastighets AB	100%	100%	1 000	100
Borlänge Studentbostäder AB	100%	100%	1 000	100
Borlänge Byggproduktion AB	100%	100%	10 000	20 000
Sjöberget 1 3 5 AB	100%	100%	1 000	10 963
				31 163

	Org.nr	Säte
Tunabyggens Fastighets AB	556877-5091	Borlänge
Borlänge Studentbostäder AB	556671-6360	Borlänge
Borlänge Byggproduktion AB	559166-0112	Borlänge
Sjöberget 1 3 5 AB	559471-9741	Borlänge

**Not 32 Fordringar hos Koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 000	132 276
Tillkommande fordringar	37	0
Omklassificeringar	0	-22 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 037	110 000
Utgående redovisat värde	110 037	110 000

Belopp som förfaller senare än 5 år uppgår till 0 kr.

**Not 33 Uppskjuten skatt på temporära skillnader
Koncernen**

2024-12-31

Temporära skillnader	Temporär Skillnad	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten Skattefordran
Byggnader och mark	684 116	140 928	0
	684 116	140 928	0

2023-12-31

Temporära skillnader	Temporär Skillnad	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten Skattefordran
Byggnader och mark	624 800	128 951	242
	624 800	128 951	242

Årets bokförda värde fastigheter: 3 191 377 (3 111 849)
Årets skattemässiga värde fastigheter: 2 492 925 (2 492 375)

**Moderbolaget
2024-12-31**

Temporära skillnader	Temporär Skillnad	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	680 898	140 265
	680 898	140 265

2023-12-31

Temporära skillnader	Temporär Skillnad	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	625 252	128 802
	625 252	128 802

Årets bokförda värde fastigheter: 3 060 140 (2 987 642)
Årets skattemässiga värde fastigheter: 2 375 773 (2 367 795)

**Not 34 Räntor och utdelningar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	19 640	15 917
Erhållen utdelning	2	2
Erlagd ränta	-102 863	-79 372
	-83 221	-63 453

ank=20250609:202506100557



Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	22 654	17 928
Erhållen utdelning	2	2
Erlagd ränta	-102 863	-79 372
	-80 207	-61 442

**Not 35 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	109 309	109 555
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-6	-6
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	501	1 993
Omklassificerade materiella anläggningstillgångar	7 964	2 906
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-5 278	0
	112 490	114 447

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	105 352	105 939
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-6	-6
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	501	1 993
Omklassificerade materiella anläggningstillgångar	7 964	2 906
Övrigt	- 478	0
	113 333	110 832

**Not 36 Likvida medel
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	10 062	19 396
Banktillgodohavande på koncernkonto	0	561
	10 062	19 957

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	812	13 898
	812	13 898

**Not 37 Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Materiella anläggningstillgångar	10 975	0
Likvida medel	25	0
Summa tillgångar	11 000	0
Röreskulder	37	0
Summa avsättningar och skulder	37	0
Köpeskilling	10 963	0
Utbetald köpeskilling	10 963	0
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-25	0
Påverkan på likvida medel	10 938	0

Not 38 Uppgifter om moderföretag

Moderbolaget

Bolaget med organisationsnummer 556084-0422 har sitt säte i Borlänge kommun, och är moderbolag i en koncern, i vilken ingår de helägda dotterbolagen Borlänge Studentbostäder AB (556671-6360), Tunabyggen Fastighets AB (556877-5091), Borlänge Byggproduktion AB (559166-0112) och Sjöberget 1 3 5 AB (559471-9741).

AB Stora Tunabyggen upprättar koncernredovisning för andra året.

Moderföretag i den koncern där AB Stora Tunabyggen är dotterföretag är Borlänge kommuns Förvaltnings AB (559027-4378), som upprättar koncernredovisning.

**Not 39 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Moderbolaget och koncernen**

I början av 2025 bildas en gemensam internbank inom Borlänge Kommunkoncernen. Stora Tunabyggens lån hos Kommuninvest överläts till internbanken vid införandet och redovisas därmed som kortfristiga skulder till kreditinstitut i årets balansräkning.

**Not 40 Ställda säkerheter
Moderbolaget och koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	406 240	406 240
	406 240	406 240

Borlänge, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Cecilia Rodin
Ordförande

Valbona Shala

Hans-Olof Skalin

Hans Moberg
Vice Ordförande

Christer Navjord

Daniel Lönn

Samuel Hedström

Stefan Holmberg
Arbetsstagarrepresentant

Ari Perdén
Arbetsstagarrepresentant

Maria Bergfält
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541887506

Dokument

Slutlig 556084-0422 AB Stora Tunabyggen Årsredovisning

Huvuddokument

54 sidor

Startades 2025-03-18 14:48:03 CET (+0100) av Ida

Engström Freitas (IEF)

Färdigställt 2025-05-02 13:20:10 CEST (+0200)

Initierare

Ida Engström Freitas (IEF)

AB Stora Tunabyggen

ida.engstrom-freitas@tunabyggen.se

+46706652396

Signerare

Cecilia Rodin (CR)

Personnummer 19690511-7146

cecilia.rodin@borlange.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA RODIN"

Signerade 2025-03-21 09:44:58 CET (+0100)

Hans-olof Skalin (HS)

Personnummer 19530929-3230

hans.skalin@hsqc.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans-Olof Edvard Skalin"

Signerade 2025-03-18 15:27:19 CET (+0100)

Daniel Lönn (DL)

Personnummer 20010818-7550

daniel.lonn@borlange.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL LÖNN"

Signerade 2025-03-24 09:13:05 CET (+0100)

Hans Moberg (HM)

Personnummer 19540622-8279

hans.moberg@borlange.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS MOBERG"

Signerade 2025-03-19 09:55:53 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541887506

Christer Navjord (CN)
Personnummer 19500827-7153
christer.navjord@borlange.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christer Navjord"
Signerade 2025-03-20 17:48:50 CET (+0100)

Valbona Shala (VS)
Personnummer 19740825-8627
valbona.shala@feen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VALBONE SHALA"
Signerade 2025-03-18 14:56:32 CET (+0100)

Maria Bergfält (MB)
Personnummer 19630915-7821
maria.bergfalt@tunabyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla
Maria Bergfält"
Signerade 2025-03-18 16:36:40 CET (+0100)

Ari Perden (AP)
Personnummer 19601111-9358
ari.perden@tunabyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARI
PERDÉN"
Signerade 2025-03-19 07:16:21 CET (+0100)

Stefan Holmberg (SH1)
Personnummer 196902177218
stefan.holmberg@tunabyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN HOLMBERG"
Signerade 2025-03-18 14:49:21 CET (+0100)

Samuel Hedström (SH2)
Personnummer 19671121-2834
samuel.hedstrom@borlange.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SAMUEL HEDSTRÖM"
Signerade 2025-03-20 07:47:36 CET (+0100)



ank=20250609.2025061005562

Verifikat

Transaktion 09222115557541887506

Camilla Edelbrink (CE)

KPMG AB

Personnummer 198503257183

camilla.edelbrink@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Camilla Helena Edelbrink"

Signerade 2025-05-02 13:20:10 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Stora Tunabyggen, org. nr 556084-0422

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Stora Tunabyggen för år 2024 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-16.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 5-16. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 5-16. Den andra informationen består av hållbarhetsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar

Jag intygar att denna kopia
stämmer med originalet
led Anbud fur

slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande

transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Stora Tunabyggen för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-16 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Falun det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Camilla Helena Edelbrink

Auktoriserad revisor

Serienummer: bbaaa6609cd88c[...]312107a18b238

IP: 31.209.xxx.xxx

2025-05-02 10:59:16 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ank=20250609-2025061005567

Penneo dokumentnyckel: MIMPER-VW3JA-YIKT6-4INLY-RLICY-4DBRB