

Årsredovisning

för

Aktiebolaget Hedemorabostäder

556052-1824

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Aktiebolaget Hedemorabostäder intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 19 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Hedemora den 19 april 2024



Thomas Källström

Årsredovisning
för
Aktiebolaget Hedemorabostäder
556052-1824

Räkenskapsåret

2023 *Alle*

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Hedemorabostäder avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Bolaget förvaltar ca 76 000 kvm bostäder och lokaler.

Företaget har sitt säte i Hedemora.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Marknad och hyror

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

Hyresgästaktiviteter och boinflytande

Boinflytande innebär att som hyresgäst vara delaktig i hur den egna boendemiljön utvecklas. Målsättningen är att skapa gemenskap, bättre trivsel och ansvarstagande hos hyresgästerna. Hyresgästföreningen arbetar tillsammans med Hedemorabostäder i utvecklingsgruppen för utökad social gemenskap, bättre trygghet, förståelse för mångfalden av hyresgäster och aktiviteter som engagerar hyresgästen på det egna bostadsområdet.

Vi har haft områdesträffar i våra områden under 2023. Vår populära aktivitet med blomsterplantering i våra områden har utförts av ett antal frivilliga hyresgäster som smyckat bostadsområdena.

Hyresförhandling

Sveriges allmännyttiga, hyresgästföreningen och fastighetsägarna tog fram en ny hyresmodell inför hyresförhandlingarna 2023. Hyran baseras på 5 kriterier där man tar ett snitt på de sista tre åren. Kriterierna är Taxor, förvaltningskostnader, räntor, KPIF, och BNP Den nya modellen användes för hyressättningen 2023

Hållbarhetsupplysningar

Personal

För att säkerställa att vi har hållbar arbetsmiljö genomför vi en medarbetarundersökning vart annat år. Medarbetarundersökningen är ett led i den psykosociala arbetsmiljön.

Vi har som mål att vår sjukfrånvaro ska vara under 5%. Sjukfrånvaro var under året 3.2%.

Som ett led att vi är en hållbar arbetsgivare så erbjuder vi vår personal hälsoundersökningar vart tredje år.

all

Tanken är att Hälsoundersökning bidrar till att livsstilsförändringar för vår personal.

Sociala åtagande

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

Vi samarbetar även med lokala BRÅ och områdespolisen för att öka tryggheten i våra områden. Tillsammans med dem och hyresgäster genomför vi bland annat trygghetsvandringar på de olika orterna.

FNI (Fastighetsnärinsamling)

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

Klimatneutral

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

Klimatinitiativet

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

Under året har bla följande energibesparingsåtgärder genomförts:

- Ny värmekulvert i Långshyttan
- Ny undercentral i Kv Eken
- Ny undercentral i Kv Gladn
- Norden ny ventilation och fastighetsstyr
- Självdoserande Tvättmaskiner i KV Hammaren. Nästa projekt KV Stämnen
- Insättning av Moloklösningar (sophämtningslösningar) på Hammaren och Eken.

Nytt fastighetssystem

Fortsatt implementering av vårt nya digitaliserade fastighetssystem för våra processer har pågått under 2023. Fastighetssystemet är hjärtat i fastighetsförvaltningen. Att få alla funktioner på plats har krävt stora arbetsinsatser. Fastighetssystemet är en grundförutsättning för uppföljning av det kommande hållbarhetsarbetet.

Via App har man koll på vatten och elförbrukning.
Hyresgästerna kan idag göra beställningar via nätet.

iBinder

I iBinder arbetar vi i en digital plattform för bygg och fastighet. Ett digitalt pärmsystem där vi har full koll på de fastigheter vi förvaltar, från projekt till förvaltning. Vi har även koll på myndighetsbesiktningar den vägen.

Större investeringar och projekt

Svanen

I Svanen har det utförts hissbyte

Norden

Rotreovering har utförts på Norden där en avdelning Gustav har reoverats med bland annat nya ytskikt, nytt kök och nytt fläktsystem till en kostnad av 22 miljoner kr.

Väsentliga risker, osäkerhetsfaktorer och framtida utveckling

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

Även under etableringsperioden kan det gå att få bostäder uthyrda till byggare.

När det gäller Garpenberg så försöker vi få arbetare hos Boliden att intressera sig för boende på orten.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	86 001	82 046	80 972	80 292	78 419
Resultat efter finansiella poster	1 508	1 640	2 547	3 723	3 212
Balansomslutning	448 703	447 159	424 958	399 170	395 504
Soliditet (%)	21,7	21,3	22,3	23,8	23,2
Vinstmarginal (%)	7,1	5,2	5,5	6,9	6,7
Direktavkastning (%)	5	5	5	5	5
Driftnetto	23 031	19 828	18 102	18 610	16 942

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 741	5 140	6 007	72 936	523	95 348
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				523	-523	0
Årets resultat					2 074	2 074
Belopp vid årets utgång	10 741	5 140	6 007	73 459	2 074	97 421

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	73 458 640
årets resultat	2 073 672
	75 532 312
disponeras så att	
i ny räkning överföres	75 532 312
	75 532 312

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

uu

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	86 000	82 046
Övriga rörelseintäkter	3	4 858	4 953
		90 858	86 999
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-49 984	-50 846
Övriga externa kostnader	4, 5	-6 194	-4 507
Personalkostnader	6	-11 674	-11 824
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 764	-15 641
Övriga rörelsekostnader		-405	0
		-85 021	-82 818
Rörelseresultat		5 837	4 181
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		256	95
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 585	-2 636
		-4 329	-2 541
Resultat efter finansiella poster		1 508	1 640
Resultat före skatt		1 508	1 640
Skatt på årets resultat	8	566	-1 118
Årets resultat		2 074	522

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	9	429 043	414 441
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	9 490	10 559
Inventarier, verktyg och installationer	11	3 059	3 402
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	514	15 355
		442 106	443 757

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	44	44
		44	44

Summa anläggningstillgångar 442 150 443 801

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		143	0
		143	0

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 973	1 286
Koncernkonto Hedemora Kommun		2 716	340
Övriga fordringar		579	926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 109	802
		6 377	3 354

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 9 6 529 3 357

SUMMA TILLGÅNGAR

448 679 447 158 *ll*

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15, 16

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10 741

10 741

Uppskrivningsfond

17

5 140

5 140

Reservfond

6 007

6 007

21 888

21 888

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

73 459

72 936

Årets resultat

2 074

523

75 533

73 459

Summa eget kapital

97 421

95 347

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18, 19

11 296

11 861

Summa avsättningar

11 296

11 861

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

20

244 700

244 900

Summa långfristiga skulder

244 700

244 900

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

70 200

70 000

Leverantörsskulder

4 210

7 727

Skulder till Hedemora Kommun

7 207

2 875

Aktuella skatteskulder

296

145

Övriga skulder

5 737

4 880

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

7 612

9 423

Summa kortfristiga skulder

95 262

95 050

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

448 679

447 158

Alle

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	22	1 508	1 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	17 169	15 641
Betald skatt		145	288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		18 822	17 569
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-143	0
Förändring av kundfordringar		-687	952
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 335	10 821
Förändring av leverantörsskulder		-3 517	-553
Förändring av kortfristiga skulder		3 385	6 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 525	34 902
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-15 519	-49 902
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 519	-49 902
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	15 000
Årets kassaflöde		6	0
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	24	3	3
Likvida medel vid årets slut		9	3

uu

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

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

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Komponentindelning

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

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

Stommar	1,25
Fasad, yttertak	2
Stammar och installationer	2,5
Övrigt	2,5-20

AK

Nedskrivningar

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

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

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Leasingavtal

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

Offentliga bidrag

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

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i

Alle

investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Vinstmarginal (%)

Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i procent av nettoomsättningen.

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde

Driftnetto

Rörelseresultat före av- och nedskrivning

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Bruttohyror Bostäder	79 021	74 449
Bruttohyror Lokaler	13 199	12 581
Bruttohyror Bilplatser	2 276	2 158
Hysesbortfall, vakanta	-7 250	-6 236
Övriga rabatter	-1 245	-907
	86 001	82 046

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Intäkt vindkraft	1 446	3 088
Ersättning från diverse försäljning	1 307	336
Ersättning för skadegörelse och övriga tjänster	461	511
Erhållna bidrag	16	800
Erhållet elstöd	1 465	0
Återvunna hyres och kundfordringar	55	51
Övriga intäkter	109	167
	4 858	4 953

Alle

Not 4 Arvode till revisorer

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

	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdrag	89	43
Lekmannaarvode	3	3
	92	45

Not 5 Leasing, leasetagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 414tkr.

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

	2023	2022
Inom ett år	1 414	1 359
Senare än ett år men inom fem år	5 656	5 434
	7 070	6 793

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	4
Män	10	11
	13	15
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 027	1 012
Övriga anställda	6 007	6 361
	7 034	7 374
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	693	234
Pensionskostnader för övriga anställda	631	332
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 044	3 190
	4 368	3 756
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	11 403	11 130 <i>Alle</i>

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	28 %	28 %
Andel män i styrelsen	72 %	72 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	57 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	43 %

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	18	21
Räntekostnad Hedemora Kommun	126	
Borgensavgift Hedemora Kommun	945	908
Kommuninvest	3 496	1 707
	4 585	2 636

Not 8 Skat på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	566	-1 118
Totalt redovisad skatt	566	-1 118

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 532		1 640
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-316	20,6	-338
Ej avdragsgilla kostnader	0,0			
Ej avdragsgilla kostnader	29,0	-444	0,2	-4
Ej skattepliktiga intäkter	-0,3	4		
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång				-778
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-80,6	1 234	68,2	-1 118
Övrigt	-0,3	4	-68,3	1 120
Förändring av temporära skillnader	-37,0	566		
Övriga skattemässiga avdrag	31,5	-482		
Redovisad effektiv skatt	-37,0	566	68,2	-1 118

2024042404861

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	676 811	633 687
Försäljningar/utrangeringar	-955	0
Omklassificeringar	30 215	43 124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	706 071	676 811
Ingående avskrivningar	-233 656	-218 557
Försäljningar/utrangeringar	550	0
Årets avskrivningar	-16 293	-15 099
Utgående ackumulerade avskrivningar	-249 399	-233 656
Ingående uppskrivningar	7 650	7 650
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 650	7 650
Ingående nedskrivningar	-36 364	-37 450
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	1 086	1 086
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-35 278	-36 364
Utgående redovisat värde	429 044	414 441
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	814 000	757 000

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

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden, som successivt marknadsanpassats, under 10 år samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 11.

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 597	21 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 597	21 597
Ingående avskrivningar	-11 037	-9 968
Årets avskrivningar	-1 069	-1 069
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 106	-11 037
Utgående redovisat värde	9 491	10 559

Alle

2024042404862

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 677	11 677
Inköp	145	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 822	11 677
Ingående avskrivningar	-8 275	-7 717
Årets avskrivningar	-487	-559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 763	-8 275
Utgående redovisat värde	3 059	3 402

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	15 355	8 577
Under året nedlagda kostnader	15 374	49 902
Omklassificeringar	-30 215	-43 124
Utgående nedlagda kostnader	514	15 355
Utgående redovisat värde	514	15 355

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44	44
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44	44
Utgående redovisat värde	44	44

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	698	491
Upplupna intäkter	0	311
Förutbetalda kostnader	411	
1 109	1 109	802

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	107 410	100
	107 410	

all

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	73 459
årets resultat	2 074
	75 532

disponeras så att	
i ny räkning överföres	75 532
	75 532

Not 17 Uppskrivningsfond

2023-12-31

2022-12-31

Belopp vid årets ingång	5 140	5 140
Belopp vid årets utgång	5 140	5 140

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

Väsentliga temporära skillnader byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Skattemässigt värde byggnader och mark	-374 209	-356 861
Redovisat värde byggnader och mark	429 043	414 441
Belopp vid årets utgång	54 834	57 580

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

Förändring av uppskjuten skatt

Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
11 861	-566	11 296
11 861	-566	11 296

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Kommuninvest i Sverige	314 900	314 900
	314 900	314 900
Kortfristig del av långfristig skuld	70 200	70 000 <i>Alle</i>

Inga skulder förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	713	267
Upplupna semesterlöner	1 049	984
Upplupna löner	16	30
Förskottsbetalda hyror	3 941	3 605
Upplupna pensionskostnader	179	205
Övriga upplupna kostnader	1 714	4 331
	7 612	9 422

Not 22 Räntor och utdelningar

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	81	95
Erlagd ränta	-4 583	-2 636
	-4 502	-2 541

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	16 764	15 641
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	405	0
	17 169	15 641

Not 24 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	9	3
	9	3

Not 25 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	128	131
	128	131

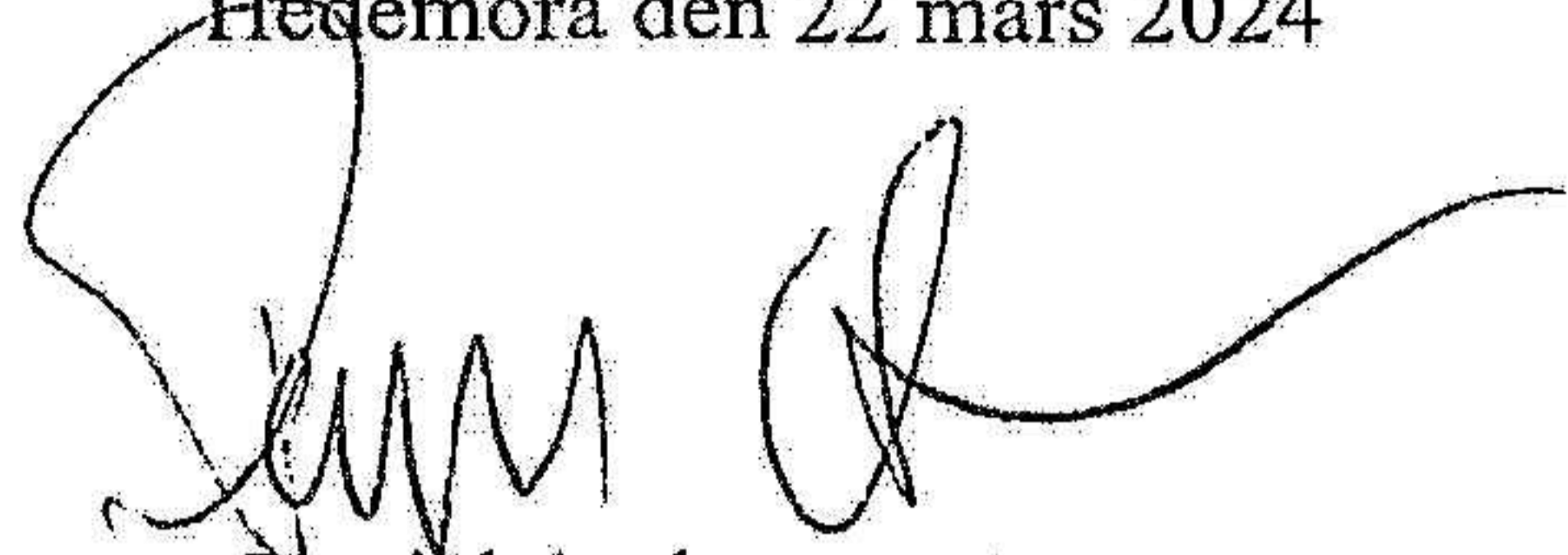
Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolagets VD har entledigats från sin tjänst av styrelsen 4 januari 2024. Tillförordnad VD är utsedd tills ny VD har tillträtt. Process med att anställa ny VD har inletts.

Alle

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

Hedemora den 22 mars 2024



Daniel Andersson
Ordförande



Marit Andersson




Mats Jansson



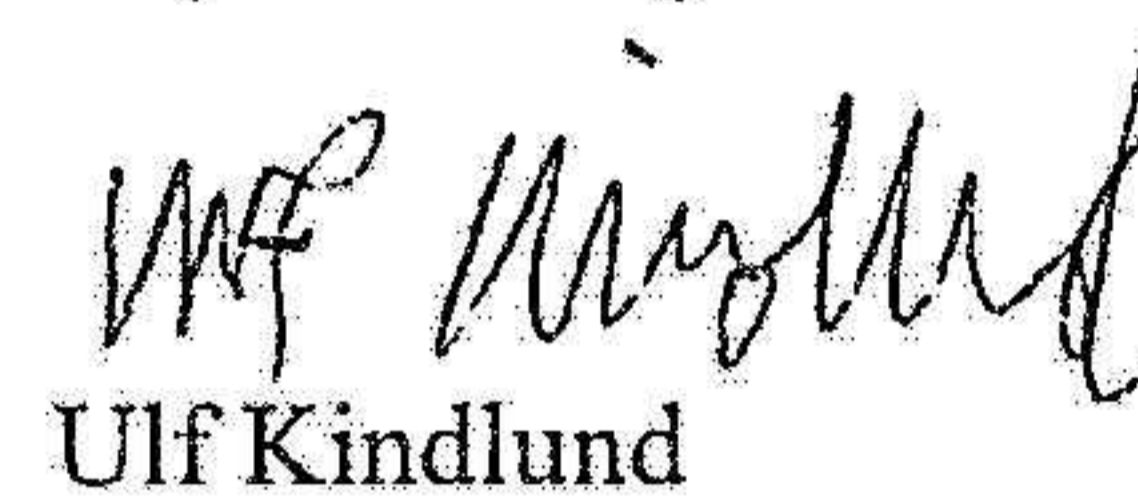
Anette Granegård



Solweig Pernsjö



Rolf Bergkvist



Ulf Kindlund



Thomas Källström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2024

KPMG AB



Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Hedemorabostäder för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Hedemorabostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Hedemorabostäder för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Hedemorabostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falun den 5 april 2024

KPMG AB



Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor