

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Aktiebolaget Stora Tunabyggen
556084-0422
Räkenskapsåret
2023

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 2024-04-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Borlänge 2024-05-02


Maria Bergfält

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Aktiebolaget Stora Tunabyggen
556084-0422

Räkenskapsåret
2023



Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stora Tunabyggen, med säte i Borlänge, får härmed avge en årsredovisning per 31 december 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 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 boendeinflytande.

Tunabyggen ska i sin verksamhet bidra till Borlänge kommuns vision ”Inte vilken stad som helst – Sveriges trevligaste stad”. Tunabyggen ska åstadkomma största möjliga samhällsnytta genom att integrera och utveckla verksamheterna i kommunens visionsområden socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart Borlänge samt bidra till att minska kommunens klimatpåverkan.

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

- *AB Stora Tunabyggen ger möjlighet till utdelning till BKF styrs av Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och beräknas varje år.
- *AB Stora Tunabyggen ska under konkurrensneutrala villkor effektivt förvalta Borlänge kommuns förvaltnings-, fritids- och verksamhetsfastigheter och om möjligt och lämpligt andra fastighetsägare bestånd.
- *AB Stora Tunabyggen ska, själv eller genom samarbete med andra producera i genomsnitt minst 80 lägenheter per år under planperioden.
- *AB Stora Tunabyggen ska årligen fördela 50 lägenheter inom ordinarie och framtida bestånd till sociala bostäder i enlighet med kommunkoncernens arbetssätt med lägenheter för sociala behov.
- *AB Stora Tunabyggen ska öka självfinansieringsgraden i investeringsverksamheten genom en aktiv, löpande värdering för möjlig avyttring av fastigheter. I frågor om avyttring av fastighetsbeståndet ska samråd ske med BKF. Förvärv och försäljningar över 3 000 prisbasbelopp vardera under ett och samma kalenderår ska godkännas av kommunfullmäktige.
- *AB Stora Tunabyggen ska i frågor om bildande av bolag samråda med BKF.
- *AB Stora Tunabyggen ska i frågor om ärenden som är väsentliga ur både bolags och koncernperspektiv alltid informera BKF.

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).

Ägare

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
Valbona 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
Katrín Rehnström, lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

Mariann Nordlöf, lekmannarevisor

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls 2023-05-03.
Styrelsen har under året haft 9 sammanträden.

Organisationsanslutning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Produktion

Nyproduktion

Under 2023 har nyproduktion av 101 lägenheter på Läroverksvallen, Vattumannen 1 fortsatt. Inflyttning är beräknad till våren 2025.

För fastigheten Ovandal 4:36 tecknades under 2021 en överenskommelse om försäljning av mark för byggnation av bostadsrätter. Projektet har skjutits på framtiden, däremot fortsätter planering av hyresrätter på fastigheten Ovandal 4:57.

På fastigheten Bältartäppan 7 revs 2020 en äldre byggnad. Här fortsätter planeringen att bygga ett nytt klimatsmart och hållbart hus i massivträ med ett antal lägenheter och eventuellt lokaler.

Ett 40-tal lägenheter i ett antal moduler har köpts in under 2022 och placerats på fastigheterna Rovän 1 och Lintegen 3. Dessa används idag som evakueringslägenheter under stamreningen i området Bullermyren under perioden 2023 - 2029. Modullägenheterna ska därefter bli permanenta bostäder på annan plats.

Pågående renoveringsprojekt

Stadsdelsförnyelseprojektet i Jakobsgårdarna har dräneringsarbetet fortsatt på Kometgatan. På Tjärna Ängar, Klöverstigen har målning av balkonger och byte av fönster genomförts.

Övrig underhållsrenovering som skett under året är exempelvis stam-, fönster- och fasadrenoveringar i våra bostadsområden.

2021 inleddes projekteringen inför arbetet i fem byggnader i området Hushagen. Arbetet har blivit försenat på grund av framtagande av en så kallad vårdpolicy i samarbete med Länsstyrelsen och Byggnadsnämnden. Arbetet beräknas återupptas under våren 2024.

Projektering inför stamrening på Bullermyren pågår. Projektet startade under 2023 och omfattar cirka 300 lägenheter. Arbetet beräknas vara klart 2028.

Fastigheten Harven 1 i Tjärna Centrum skadades av en explosion 2023-03-01, vilket orsakade stora skador på fastigheten. Beslut har tagits i styrelsen att en större renovering/ombyggnation ska genomföras på fastigheten på grund av byggtkniska fel samt tidigare skador. Planeringsarbetet påbörjades efter årsskiftet 2024.

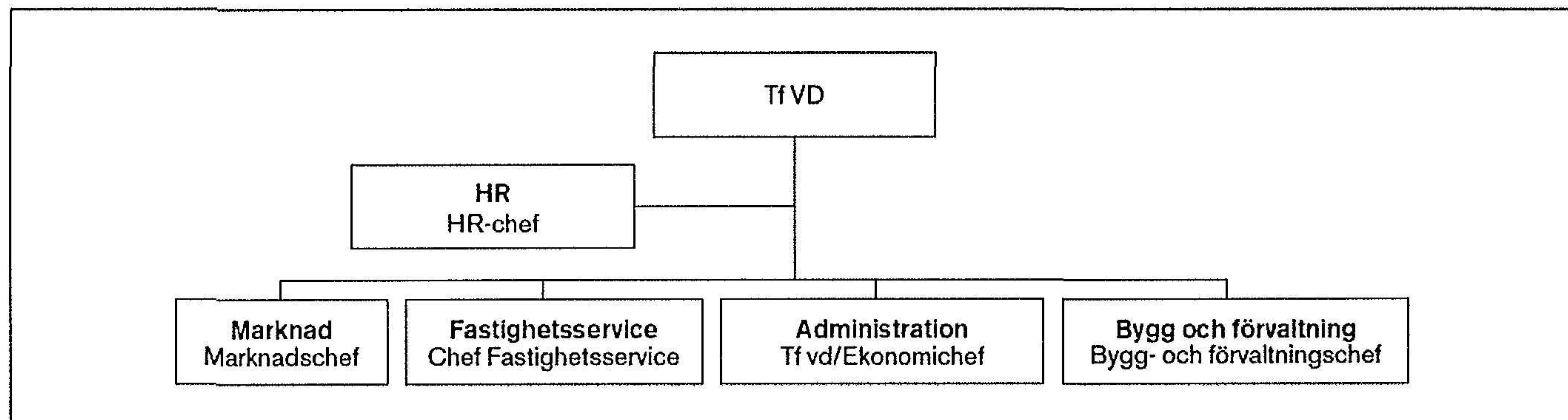
Hyresförhandlingar

Vid årets hyresförhandling nåddes en överenskommelse som innebar en hyreshöjning för bostäder med 4,5 procent fr o m 1 januari 2023.

Övrigt

Från och med 2023-01-04 hanteras samtliga externa avtal och kontrakt med Kommunfastigheter från dotterbolaget Tunabyggen Fastighets AB.

Organisation



Vår organisation

Vårt huvudkontor ligger i nära anslutning till centrala Borlänge, vilket gör att vi är tillgängliga för våra hyresgäster på ett bra och enkelt sätt. Delar av huvudkontoret hyrs också ut.

Styrning och ledning

Tunabyggen styrs av kommunens strategiska plan, ägardirektiv, affärsplan och processer. Affärsplanen är beslutad under 2022 med utgångspunkt att tydliggöra färdriktningen för bolagets verksamhet.

Affärsplanen håller på att revideras för perioden 2024 – 2027, enligt Borlänge kommuns antagna mål och budget. Även Tunabyggens vision är under omarbetning. Både affärsplan och vision kommer att beslutas i AB Stora Tunabyggens styrelsen under våren 2024.

Tunabyggens verksamhet har under 2023 granskats utifrån ISO-standard 14001 och 9001 och fortsatt certifiering har godkänts. En ständig utveckling pågår för att främst tydliggöra bolagets processer och gränssnittet mellan processerna, samt för att tydliggöra processerna ut i organisationen.

Verkställande direktör har varit Jörgen Olsson till och med 2023-12-21 och efter detta datum är Maria Bergfält tillförordnad vd.

Tunabyggens styrelse består av sju ledamöter med lika många suppleanter, samt två arbetstagarrepresentanter och två suppleanter. Åsa Granat har varit adjungerad ledamot under sin anställning i Borlänge kommun. Under året har det genomförts nio sammanträden och den ordinarie årsstämman hölls 2023-05-03. Styrelsen upprättar årligen en arbetsordning i enlighet med ägardirektiv, vd instruktion samt instruktion/plan för internkontroll.

Hållbarhetsrapport

Hållbar utveckling förutsätter helhetssyn och en långsiktig strategi, både ur ett lokalt eller 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

Våra intressenter är på olika sätt involverade i eller tar del av vår verksamhet. Intressenternas förväntningar på oss kan skilja sig åt ganska mycket. Vi försöker identifiera förväntningarna genom dialog, inhämtning av synpunkter i olika sammanhang och via olika kanaler.

För att säkerställa värdet av vår verksamhet analyserar vi vår intressentdialog och resultatet av kundsynpunkterna. Detta möjliggör att vi kan fatta beslut och skapa hållbara strategier baserade på våra olika intressenters behov. Det möjliggör också en effektiv kommunikation och relationer med våra intressenter, vilket är avgörande för vår långsiktiga framgång och hållbarhet för hela verksamheten.

Väsentlighetsanalys

I väsentlighetsanalysen har vi identifierat och bedömt vilka hållbarhetsfrågor som är väsentliga för Tunabyggen, våra intressenter och generellt ur ett hållbarhetsperspektiv.

Hållbarhetsfrågorna ökar i tyngd och ska i hög grad och ska vara i fokus i vår dagliga verksamhet. Ett aktivt hållbarhetsarbete skapar inte bara en bättre miljö, utan också i ett framgångsrikt arbete som resulterar i en starkare ekonomi. Medvetna val och beslut hjälper oss att långsiktigt sänka våra driftkostnader och samtidigt skapa en bättre miljö för efterkommande generationer.

Vi har sammanfattat de mest väsentliga frågorna under rubrikerna social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet samt våra medarbetare och arbetsmiljö. Vi lyfter även fram vilka globala mål som berörs under respektive hållbarhetsområde.

Generellt sett påverkar dessa vår verksamhet på olika sätt och där det går pekar vi ut särskilda globala mål. Vi redovisar också årets utfall av de mål vi satt för vår verksamhet i affärsplanen.

Ekologisk hållbarhet

- Klimat
- Energi
- Transporter
- Avfall, återvinning
- Biologisk mångfald

Ekonomisk hållbarhet

- Affärsmässig samhällsnytta
- Ekonomiskt hållbara fastigheter
- Finansiering och långsiktighet

Social hållbarhet

- Kundnöjdhet
- Vår marknad och bostadsförsörjning
- Trygghet och trivsel

2024051511340

Intressenter	Vilka	Dialogform	Väsentliga hållbarhetsfrågor/förväntningar
Medarbetare Potentiala medarbetare Fackliga organisationer	<ul style="list-style-type: none"> Anställda (tillsvidare, visslid). Ledarna, Vision, Fastighetsanställdas förbund, Akademikerförbunden i Fastigo. Potentiella medarbetare Praktikanter, studentmedarbetare, examensarbete. Doktorander 	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Säkerställa god organisatorisk och social arbetsmiljö. Ansvarsfullt företagande för trygghet. Goda anställnings- och arbetsvillkor. Möjlighet till friskvård och sociala aktiviteter. Gott samarbete mellan företaget och fackliga organisationerna. Utvecklingsmöjligheter. Skapa intresse för och förståelse för vår verksamhet/arbetslivet.
Ägaren Borlänge kommun Förvaltnings AB		<ul style="list-style-type: none"> Ägardirektiv Bolagsstämma Policyys Ägardialog Styrelsemöten Finanskommitté Koncernledning Vd och ordförandeträffar Koncernbudgetberedning Bokstutsdialog 	<ul style="list-style-type: none"> Långsiktig stabil avkastning. Biologisk mångfald, klimat. Uppfylla ägardirektivet Bidra till en god samhällsutveckling. Arbete mot social utsatthet och välfärdsbrott. Socialt ansvarstagande mot utsatta grupper.
Finansiärer	<ul style="list-style-type: none"> Kreditinstitut Organisationer som ger ekonomiskt stöd Borlänge kommun 	<ul style="list-style-type: none"> Årsredovisning Finansiella rapporter Dialog med kreditinstitut Dialog med finansiella rådgivare Ansökningar för ekonomiskt stöd Finanskommitté 	<ul style="list-style-type: none"> Långsiktig och stabil ekonomisk förvaltning. Stabila fastighetsvärden. Åtgärder för att anpassa fastigheter till följd av klimatförändringar. Låg energianvändning på våra fastigheter. Kvalitetssäkrad redovisning.
Kunder	<ul style="list-style-type: none"> Hysesgäster kostad Hysesgäster lokal Hysesgäster student Externa uppdragsgivare 	<ul style="list-style-type: none"> Hysesgästerundersökning Informationsbrev, sms, e-post. Sociala medier och webb. Fysiska möten i våra områden. Kundcenter Telefonsamtal. Evenemang och aktiviteter. Börinflytande Hysesförhandlingar Löpande möten och diskussioner med Hysesgästföreningen. Förvaltningsavtal Uppföljningsmöten 	<ul style="list-style-type: none"> Trygga, säkra och underhållna bostäder och lokaler. Bostadsutbud utifrån efterfrågan. Hög kundnöjdhet (god service och bemötande). Transparent och rättvis uthyrning. Prisvärda 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	<ul style="list-style-type: none"> Högskolan Dalarna Dalarnas Studentkår Andra allmännyttiga bostadsbolag Föreningar Privata företag och näringslivet Kommunala verksamheter Koncernbolag Försäkringsbolag Upphandlingspartners; UHC, Adda, KBV. Sveriges Allmännytt Återfölyggsdepån Företagshälsövård 	<ul style="list-style-type: none"> Nätverksträffar, workshops och möten. Utbildningar Upphandlingar Försäkringsärenden Samarbeten 	<ul style="list-style-type: none"> Studentbostäder i behov med behov. Samarbeta Falun/Borlänge kring bostäder och att bidra till att attrahera studenter till Dalarna. Samarbets/sponsring med motprestation. Underhållna och välskötta fastigheter. Skötsamma hyresgäster. Samarbeten byggprojekt. Samarbete kring Högskolan Dalarna.

Samhället	<ul style="list-style-type: none"> • Borlänge som stad • Borlängebor • Bostadsökande • Media och press • Företag och organisationer. 	<ul style="list-style-type: none"> • Press och andra PR-kanaler. • Info via tunabyggen.se och sociala medier. • Marknadsföring • Marknadsundersökningar 	<ul style="list-style-type: none"> • Serlös aktör på bostadsmarknaden. • Trygghet och säkerhet i våra områden. • Socialt ansvarstagande. • Bostadsutbud utifrån efterfrågan. • Transparent och rättvis uthyrning. • Arbeta mot välfärdsbrot. • Cirkulär materialanvändning och materialval. • Hög nivå på vårt hållbarhetsarbete.
Entreprenörer/ leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> • Konsulter • Ramavtalsentreprenörer • Övriga entreprenörer • Tjänste- och varuleverantörer. 	<ul style="list-style-type: none"> • Upphandlingar • Löpande dialog och möten. • Avtalsuppföljning • Intern och extern revision • Koncernsamverkan 	<ul style="list-style-type: none"> • Upphandling enligt LOU. • Serlös byggherre med långsiktig planering. • Cirkulär materialanvändning och materialval. • Samverkan. • Höga krav på arbetsvillkor, arbetsmiljö och anti-korruption. • Uppföljning mot avtal. • Gynna lokala företag. • Höga krav på hållbara material.
Sårbara grupper i samhället och hos oss	<ul style="list-style-type: none"> • Herr- och bostadslösa. • Funktionshindrade • Etniskt utsatta grupper. • Barnunga (barnens rättigheter). • Andra grupper med speciella behov. • Hyresgäster som lever på marginalen. • Arbetslösa/lågutbildade. • Människor i utanförskapsområden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Samarbeten med kommunen i olika grupper. • Daglig dialog med våra medarbetare. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sociala bostäder. • Samarbete med kommunen. • Möjlighet till betalningsplan. • Tillgängliga bostäder. • Fritidsaktiviteter för barn och unga. • Transparent och icke-diskriminerande uthyrning. • Möjlighet till praktik och jobb.
Myndigheter	<ul style="list-style-type: none"> • Kronofogden • Miljökontoret • Byggnadsnämnden • Länsstyrelsen • Hyresnämnden och Hyresmarknadskommittén • Blåljus (Polis, räddningstjänst m.fl.) • Arbetsmiljöverket • Försäkringskassan • Lantmäteriet • Boverket • Skatteverket 	<ul style="list-style-type: none"> • Inspektioner • Uppföljning enskilda ärenden. • Dialog vid härdelser. • Renässans • Dialog i samband med ansökan och beslut. • Förebyggande samarbeten kring trygghet mm • Lagbevakning 	<ul style="list-style-type: none"> • Lageförelämnad • Personalkärvare i våra områden. • Tillgänglighet till fastigheter och kontakt med oss. • Godt samarbete.
Klimatet, naturen (byst intressent)	<ul style="list-style-type: none"> • Luft • Mark • Växt och natur • Djurliv • Vatten 	<ul style="list-style-type: none"> • Organisationer och myndigheter som representant i olika natur- och klimatfrågor. • Borlänge kommuns miljöstrategier. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ökad biologisk mångfald. • Låga utsläpp av växthusgaser. • Minskad energiförbrukning 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.

Social hållbarhet

För oss som allmännyttigt bostadsbolag betyder social hållbarhet framför allt att säkerställa behovet av bra bostäder för olika individer. Vi arbetar också med att på olika sätt bidra till en god samhällsutveckling, samarbeten och socialt ansvarstagande i hela kommunen. Vår utmaning ligger i att balansera affärsmässighet, samtidigt som vi ska ta ett stort socialt ansvar.

Vår marknad och bostadsförsörjning

Under senare delen av 2022 och framåt har vi sett en vikande trend för vår uthyrning. I snitt låg vår uthyrningsgrad under 2023 på 97,0 % (97,8 %). Vi har fått flera uppsägningar, samt mindre intresseanmälningar på våra lediga objekt. Borlänges befolkningssmängd prognostiserades att öka, men minskar i stället något under 2023. Färre födda barn och immigrerande invånare, samt ett högre antal utflyttningar har lett till en befolkningsnedgång de senaste två åren.

Vi fortsätter att arbeta med att säkerställa god markförsörjning och planberedskap för att kunna producera nytt även i framtiden. En översyn av våra planerade projekt kommer dock att göras under 2024, då vår uthyrning minskat något senaste tiden. Ett varierat utbud av bostäder är viktigt för Borlängeborna för att tillgodose allas behov. Vi balanserar vårt bostadsutbud genom nyproduktion och reovering av vårt äldre bestånd.

Kötiden till en lägenhet i Tunabyggens bestånd är fortsätter att vara i snitt strax under fyra år, vilket naturligtvis varierar beroende på tidpunkt, läge och efterfrågan. Våra uthyrningsregler säkerställer rättvis uthyrning som fördelar lägenheterna till alla sökande på samma förutsättningar. En jämlik, rättvis och transparent uthyrning minskar risken för felaktigheter och att man genom mutor eller korruption kan få tag i en bostad. Under senare delen av 2023 gick vi över till ett nytt fastighetssystem som vi hoppas kommer kunna förbättra både våra kunders upplevelse samt våra interna arbetsätt och uppföljning. Flera nyheter lanserades kopplat till Mina sidor.

Som en del i vårt sociala åtagande har vår ägare beslutat att vi löpande ska lämna lägenheter till Borlänge kommun, för att tillgodose bostadsbehovet för personer som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Grunden är koncernstrategin inom bostäder för sociala ändamål, som utarbetats tillsammans med Borlänge kommun.

Kundnöjdhet

Vi erbjuder våra hyresgäster delaktighet och inflytande genom olika aktiviteter, utvalda projekt, dagliga samtal och genom olika möten med våra hyresgäster i vår verksamhet. Vi genomför årligen enkäter för att mäta kundnöjdheten mot våra olika kundgrupper; bostad, student och lokal samt kunder i förvaltningsavtal.

Årets Nöjd Kund Index (NKI) landade på 79 %, en sänkning jämfört med 2022 års 89 %. Förra året genomfördes inte vår kundundersökning till alla hyresgäster, men nytt för året var enkäter till hyresgäster som sagt upp sin bostad. Detta snedvrider jämförelsen mellan åren och ger oss också en orsak till försämringen. Oavsett resultatet, ger svaren oss värdefulla insikter på vad vi gör bra och vad vi kan göra bättre.

I vår bostadskö: 26 760 (20 235) personer, varav 5 812 personer dvs 22 % redan bor hos oss.

Studentbostäder

Högskolan Dalarnas attraktivitet är viktig för Borlänge, men också för Falun och hela regionen. Våra studentbostäder som riktar sig till studerande vid Högskolan Dalarna är ett komplement till våra ordinarie bostäder. Studentbostäderna är viktiga Högskolan och för den enskilde studenten. Vi samarbetar tätt med Högskolan, Studentkåren, Borlänge och Falu kommun samt Kopparstaden i olika grupperingar med fokus på arbetsliv, fritid och bostad. Syftet är att ge både internationella och svenska studenter som flyttar hit en bra bild av vad vi har att erbjuda i Falu-Borlänge regionen. I september öppnade vi ett nytt studentboende i centrala Borlänge med 13 trevliga studentrum och gemensamhetsutrymmen. Boendet är ett välkommet tillskott inför Högskolan Dalarnas flytt till centrala Borlänge under 2024.

Lokaler

Kommersiella lokaler spelar en stor roll i att skapa levande och trygga områden, samtidigt som de möjliggör för näringsidkare i Borlänge att utveckla sin verksamhet och säkra sin försörjning. Under året har vi haft en fortsatt stabil uthyrning även om vissa lokaler fått nya hyresgäster under året. Under början av 2023 utsattes vår handelsfastighet i Tjärna centrum av en kraftig explosion och fastigheten fick omfattande skador. Verksamheterna i lokalen fick tillfälligt stängas men de flesta kunde inom kort öppna igen efter att vi åtgärdat de mest akuta skadorna.

Trygghet och trivsel i våra områden

Våra hyresgästers trygghet och välbefinnande är viktigt, vilket visat sig i hyresgästenkäter och i de dialoger vi regelbundet har med våra hyresgäster. Begreppet trygghet är subjektivt och varierar mellan individer, men för de flesta är det viktigt att känna trygghet hemma, i sitt bostadsområde och att man kan röra sig fritt i Borlänge. Varje år genomför vi trygghetsskapande åtgärder via olika aktiviteter och trygghetsvandringar och genom tekniska lösningar, som bättre belysning och säkrare låssystem.

Vår trivselpeng finns för att uppmuntra till gemenskap och trivsel mellan våra hyresgäster. Här kan hyresgästerna söka bidrag till aktiviteter i våra bostadsområden. Exempel på aktiviteter är bingokväll, loppmarknad, barnkalas med grillning och lekar, planteringsdag och en surströmmingsskiva på ett äldreboende. I flera av våra bostadsområden finns också kvarterslokaler som hyresgäster kan använda för både aktiviteter och privata sammankomster.

Samarbetsavtal med föreningar

Vi tecknar årligen samarbetsavtal med föreningar och organisationer, där samtliga har krav om motprestation i någon form. Aktiviteterna som genomförs samordnas oftast inom ramen för Trevligt lov, där flera aktörer i kommunen sätter ihop aktiviteter under årets olika lov. Vi anställde sommarjobbare som aktivitetsledare för att hålla ihop och följa upp föreningarnas arbete. Våra samarbeten med Borlänge-föreningar och andra har under året bland annat bjudit på kluriga experiment inom naturvetenskap och teknik, prova på-skridskor på höstlovet, familjedag på Sportfältet och flera andra aktiviteter. Inom ramen för våra föreningssamarbeten bjuder vi in alla hyresgäster som har gratis inträde när Tunabyggen står som matchvärd.

Bosocialt arbete

Vi bedriver vårt bostadssociala arbete med effektiva rutiner för att hantera aktuella ärenden och 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 en bosocial samordnare.

Vi har utökat vårt samarbete med kommunen när det gäller destruktiva hemmiljöer som osanitära lägenheter. Dessa är ofta kopplade till psykisk ohälsa och missbruk, samt äldre som lever i misär och ensamhet. Tunabyggen tar ett stort ansvar inom detta område.

Ekologisk hållbarhet

Fastighetsbranschen står inför utmaningar när det gäller att skapa förutsättningar för en mer hållbar miljö som gynnar kommande generationer. Som fastighetsbolag har vi ett ansvar att minska våra totala utsläpp. Fastigheter påverkar miljön både under produktionsfasen och under fastighetens livslängd. Fastighetssektorn står för cirka 21% av Sveriges utsläpp, och dessutom bidrar sektorn till betydande utsläpp utomlands genom de produkter vi importerar.

Under 2023 har vi utvecklat vårt interna arbete för att nå våra miljömål genom en tydligare ansvarsfördelning och ett mer systematiskt arbetssätt. Inom Borlänge kommun-koncernen arbetar vi aktivt med Borlänges miljöstrategi och samverkan mellan bolag och kommunen har stärkts ytterligare.

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

Klimatkrisen påverkar oss ur ett globalt men också ur ett lokalt perspektiv, där översvämningar, värmeböljor, materialbrist och energifrågan är utmaningar vi stått inför under de senaste åren. Tunabyggen är tillsammans med andra lokala aktörer en del av Klimatneutrala Borlänge 2030, vilket innebär att Borlänge inte ska ha någon negativ påverkan på klimatet från och med år 2030.

Under året har vi tagit flera steg mot att minska våra totala CO2 utsläpp, till exempel har vi:

- Fortsatt installera elbilsladdstolpar till hyresgäster.
- Påbörjat beräkningar för våra klimatutsläpp i samtliga scope.
- Förberett för att använda fjärrvärmens retur till varmvatten och uppvärmning på Läroverksvallen.
- Ökat återbruk i våra projekt och i ordinarie underhåll.
- Skärpt kraven på återbruk och fossilfria drivmedel i våra upphandlingar.

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 2022 var fjärrvärmens 99,2 % fossilfri.

Under året har vi fortsatt att montera in temperaturgivare i lägenheter. Vid årsskiftet hade 368 av våra lägenheter komplett mätning. Med hjälp av givarna går det att identifiera brister i värmesystem och i klimatskal, dvs. tak, ytterväggar, golv, fönster och dörrar, som annars inte skulle vara möjligt. Givarna blir ett viktigt verktyg för att kunna arbeta med värmebalansen inom varje enskild byggnad.

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.

Under året monterade vi AI-styrning i ett fyrtiotal lägenheter, som ett led i våra energisparåtgärder.

I vår affärsplan har vi som mål att minska vår totala energiförbrukning med 10 % under perioden 2020-2026. Minskningen 2023 slutade på 0,8 % och sedan basåret 2020 har vi minskat energianvändningen med 3,7 %. Alltså är vår intensifiering av energiarbetet befogad.

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

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

Transporter

Vårt mål är att skapa en fossilfri fordonsflotta. Idag är vår fordonsflotta till 95% fossilfri. Största andelen, dvs 52 % av våra fordon drivs med biogas. Andelen elfordon ligger på 15 %. Samtliga äldre dieseldrivna fordon tankas numera med HVO. Kommande utbyten av fordon sker enligt gällande koncernkrav till el eller biogas.

Avfall och återvinning

I vårt arbete med avfall och återvinning försöker vi underlätta för våra hyresgäster att sortera rätt. Under året har vi sett att vårt arbete gett resultat. Vi har ökat våra kunskaper för egen del och våra insatser mot våra hyresgäster. Vi har bland annat förbättrat informationen genom nya skyltar i miljöhusen och sorteringsguider. Vi har utökat antalet miljödagar och vi har genomfört extra sorteringskampanjer och möten i utvalda områden.

Våra avfallsmål för restavfall är att minska med 17,5 % fram till 2026. Från 2021-2023 minskade vi restavfallet med 22 %.

Den 1 januari 2024 träder en ny förpackningsförordning i kraft. Den innebär att kommunerna ges operativt ansvar att samla in förpackningar från hushåll, allmän plats och samlokaliserade verksamheter.

För Tunabyggen innebär det att vi ska säkerställa att våra hyresgäster ska kunna sortera alla förpackningsslag fastighetsnära. Detta är positivt då vi räknar med en ökad återvinning och minskad andel restavfall när hyresgästerna får full sortering i sitt miljöhus. Vi ser också en ekonomisk vinning i detta då en stor del av insamlingen ska finansieras av förpackningsproducenterna.

Men för att våra hyresgäster ska sortera sitt avfall tror vi att sorteringen måste börja i bostaden. Därför har det blivit en naturlig del i våra nyproduktioner och ROT-projekt att flera sorteringskärl installeras i bostäderna.

Återbruk i fokus

Under 2023 fortsatte vi att samla återbrukat byggmaterial från ROT-renoveringar och ordinarie underhåll som lämnas på Dala återbyggdepå och vårt interna lager för återbruk. Vi har också påbörjat ett samarbete, där Tunabyggen är en del av ett forskningsprojekt för att utreda möjligheter för återbruk i renoveringsprojekt.

Vi främjar också återbruk i vår verksamhet genom ett samarbete med Ta till vara och Fritidsbanken där vi lämnar in till exempel husgeråd, möbler och sportartiklar från våra hyresgäster.

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.

- Under året utökade vi vår ängsmark från 5100 kvm till 6 400 kvm. På Klöverstigen 10 finns nu 1 000 kvm och på Jakobsgårdarna har vi anlagt 300 kvm ängsmark.
- Vi planterade 45 träd och målet är att plantera ytterligare 25 träd under 2024.
- Vi har anlagt en öppen dagvattenlösning på en fastighet.

Ekonomisk hållbarhet

Med en god affärsutveckling och flexibel organisation möter vi omvärldens och våra egna krav på ekonomisk hållbarhet. Vi tar ekonomiskt ansvar, har en långsiktig planering för att nå en effektiv förvaltning, samt är intäkts- 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

För oss innebär affärsmässighet att balansera och kombinera det sociala ansvarstagandet med att samtidigt göra ekonomiskt fördelaktiga affärer och 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, och 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 samt att 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 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.

Finansiering och långsiktighet

Borlänge kommuns fullmäktigeförsamling beslutade under 2019 om strategisk plan och nya ägardirektiv för Tunabyggen. Ägardirektivet innehåller följande ekonomiska mål:

- Snittet av AB Stora Tunabyggenkoncernens resultat efter finansiella poster ska under 10-årsperioden uppgå till minst 20 miljoner kronor.
- Snittet av AB Stora Tunabyggenkoncernens soliditet ska under 10-årsperioden uppgå till minst 20 %.
- Snittet av AB Stora Tunabyggenkoncernens räntetäckningsgrad ska under 10-årsperioden uppgå till 1,8.

För att möta kraven i ägardirektiven har Tunabyggens styrelse beslutat om en långsiktig strategisk plan för perioden 2019 - 2028.

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 1 år

För att uppnå målet

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

Mål räntebindning

- > Andel swappar 75 % i förhållande till rörliga lån
- > Målsättning att ligga mellan 2 - 2,5 år
- > Andel låneförfall cirka 30 - 35 % inom 1 år

För att uppnå målet

- > Räntebinda ca 300 mkr inom intervall 3 - 6 år inom 12 mån

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

Tunabyggens borgensram omprövas årligen och uppgår till 2 550 000 tkr.

På bokslutsdagen var 2 140 000 tkr utnyttjat av fastställd borgensram, den genomsnittliga räntan 2,58 procent, räntebindningstid 2,65 år och kapitalbindningstid 3,32 år.

Tunabyggen är i behov av framtida ökade resultat för att möta de ökade ränte-, fjärrvärme-, el-, renhållningskostnader samt borgensavgifter under 2024. Tunabyggens planerade investeringar i nyproduktion och renoveringar beräknas till cirka 340 Mkr 2024. 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 2024 är Tunabyggen i behov av refinansiering cirka 330 mkr. Stort underhållsbehov på befintliga fastigheter samt krav på försäljning av fastigheter påverkar bolagets intjäningsförmåga.

Digitalisering

Uppgraderingen av vårt fastighetssystem, har varit ett stort fokus under 2023. Driftsättningen av systemet inklusive nya Mina sidor skedde i början av december och arbetet med att flytta data och använda mer funktionalitet fortsätter under 2024.

Under året har vi utvecklat och börjat att använda en ny digital anställningsprocess.

Våra hyresgäster har fått ett uppgraderat bredbandsnät och vi erbjuder nu även en gratis internettjänst till dem. Hyresgästerna har även fått HD-kanaler i kabel-TV-nätet.

Tunabyggen har via Sveriges Allmännyttas medverkan till att genomföra en digitaliseringsradar. I den kan vi jämföra oss och söka samverka med andra bolag som har samma aktuella digitaliseringsfrågor.

Våra medarbetare och arbetsmiljö

Medarbetarskap

Under året har vi arbetat aktivt med medarbetarskap, vilket har satt fokus på hur vi bemöter varandra i vardagen. Arbetet har delvis skett i tvärfunktionella grupper, vilket har varit ett önskemål från våra medarbetare. Vi har diskuterat case och givit varandra feedback. Vi har fått insikt för hur olika vår vardag kan se ut och för hur beroende vi är av varandra för att nå våra mål. Ett och annat missförstånd har också rätats ut. Att arbeta med att stärka medarbetarskap och våga prata med varandra är viktigt för att trivas på jobbet.

Vårt viktiga värdegrundsarbete fortsätter. I workshops och möten har cheferna tillsammans med sina arbetsgrupper bland annat diskuterat hur vi agerar och jobbar inom gruppen och hur vi informerar varandra. I detta arbete finns våra ambassadörer med för att inspirera och förstärka det fortsatta arbetet. Vi arbetar för en jämställd arbetsplats och likabehandling. Och med hjälp av vår värdegrund görs detta arbete naturligt.

Tunabyggens värdegrund

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

Friskvård och välmående

Tunabyggen har satsat på friskvård och välmående, både på arbetet och på fritiden. Medarbetare uppmuntras att använda sitt friskvårdsbidrag, de bjuds in till information där kollegor visar och instruerar för att komma igång med träning. Vi uppmuntrar till rörelse, aktiviteter och en hälsosam livsstil. Hälsoundersökning erbjuds och likaså, översyn av ergonomi i vår kontorsmiljö och program som uppmuntrar till mikropauser för stillasittande arbete. Vi har bjudit på hälsoinspirerad lunch, deltagit med lag i motionslopp och vi har arrangerat andra gemensamma aktiviteter. Två gånger om året har medarbetarna möjlighet att teckna sig för en förmånscykel.

Tydlig rekryteringsprocess och start som nyanställd

För att arbeta med vårt arbetsgivarvarumärke och locka nya medarbetare till vår bransch i allmänhet och till Tunabyggen i synnerhet arbetar vi med en genomarbetad rekryteringsprocess. Återkoppling sker alltid och tydligt till våra arbetssökande. När vi får en ny medarbetare till Tunabyggen ska vår gedigna introduktion borga för ett bra välkomnande, säkerställa att vår arbetsplats upplevs trygg och har en tillåtande arbetsmiljö. Genom digitalisering har vi kvalitetssäkrat vår pre- och onboardingprocess, för att säkerställa att alla medarbetare ska få likvärdig information.

Under året välkomnas praktikanter, studentmedarbetare med flera. Vi arbetar även för att aktivt hjälpa de som står långt ifrån arbetsmarknaden att få en bra start till ett fortsatt arbetsliv. Medarbetare kommer att utbildas för att arbeta med introduktion och fungera som fadder för att göra den första tiden så bra som möjligt.

Inkluderande arbetsplats och jämställdhet

Tunabyggen ska vara en öppen och inkluderande arbetsplats som främjar mångfald och tillvaratar olikheter. Alla ska behandlas jämlikt och likvärdigt och vårt arbete ska syfta till att främja både kvinnors och mäns rättigheter, avseende utveckling och rätt till lika lön för lika arbete. Uppstår fall med kränkande särbehandling reagerar vi omgående. Vi undersöker om det skett diskriminering eller kränkning i den organisatoriska och sociala arbetsmiljön genom den årliga medarbetarundersökningen och i våra medarbetarsamtal. Upptäcks något sådant hanteras det direkt.

Varje år görs en lönekartläggning tillsammans med våra fackliga parter, där vi säkerställer att det inte finns osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor i liknande yrkesroller.

Tunabyggen eftersträvar en blandning av medarbetare som är representativa för de som bor i Borlänge kommun vilket skapar större förståelse och respekt både bland våra medarbetare och för våra hyresgästers behov.

Risikanalyt

Tunabyggen arbetar aktivt med riskhantering. Analysen identifierar risker vi hanterar för att vi ska kunna bedriva vår verksamhet enligt ägarens krav och för att nå våra mål. Att förstå risker 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.

20240515 11349

Ekonomiska risker	Åtgärder för att minimera risker
Finansiella risker • Likviditetsrisker • Kreditrisker • Refinansieringsrisker • Finansieringsrisker • Ränterisker	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 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 visselblåsarfunktion 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 stickprovsgranskning genomförs. Uppföljning av fakturor mot gällande avtal.
Vakanser	Säkerställa flödet från uppsagd/stoppad lägenhet till dess att 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 genomföras 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 tempmätare 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 arbetsmiljörisiker	Åtgärder för att minimera risker
Kompetensbrist	Analys av kompetensbehov. Kompetensutveckling 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

Flerårsjämförelse (Tkr)

Koncernen	2023	2022			
Nettoomsättning	473 917	449 390			
Rörelsekostnader	-489 739	-444 393			
Finansiella intäkter och kostnader	-60 862	-33 922			
Avskrivningar och nedskrivningar	-109 555	-95 583			
Resultat efter finansiella poster	-60 290	-18 409			
Soliditet (%)	18,3	16,2			
Antal externa enheter	136	108			
Uthyrningsyta (m2) externa enheter	332 930	267 626			
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	434 799	436 454	421 985	416 203	414 144
Rörelsekostnader	-458 053	-432 600	-410 314	-385 839	-387 640
Finansiella intäkter och kostnader	-59 023	-33 249	-33 912	-34 753	-34 090
Avskrivningar och nedskrivningar	-105 939	-95 292	-84 396	-80 975	-78 284
Resultat efter finansiella poster	-65 888	-18 950	-8 386	8 026	5 604
Investeringar i byggnader och mark	186 585	231 883	182 989	234 403	178 759
Balansomslutning	3 396 632	2 899 538	2 616 224	2 544 786	2 468 748
Medelantal anställda	100	98	102	106	114
Antal egna enheter	5 578	5 611	5 642	5 545	5 499
Antal externa enheter	0	108	115	124	134
Uthyrningsyta (m2) egna enheter	364 788	367 489	370 585	362 738	365 102
Uthyrningsyta (m2) externa enheter	0	267 626	238 774	246 530	249 140
Soliditet (%)	18,4	16,3	19,0	19,5	19,3
Justerad soliditet (%)	48	48	50	51	48
Direktavkastning (%)	2	2	3	3	3
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	2,7	1,1
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	0,7	1,2	2,0	1,6
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	1	2	2	2
Ekonomisk uthyrningsgrad	97	97	97	98	97

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	363 867 567
årets förlust	-82 781 765
	281 085 802
disponeras så att	
i ny räkning överföres	281 085 802
	281 085 802

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

**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	3, 4	473 916	440 106
Aktiverat arbete för egen räkning		5 597	5 736
Övriga rörelseintäkter	5	10 797	4 780
		490 310	459 906
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-268 039	-234 350
Övriga externa kostnader	7, 8, 9	-33 540	-32 877
Personalkostnader	10	-76 612	-73 219
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-109 555	-95 583
Övriga rörelsekostnader		-1 993	0
		-489 739	-444 393
Rörelseresultat		571	15 513
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	16 096	837
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-76 958	-34 759
		-60 862	-33 922
Resultat efter finansiella poster		-60 291	-18 409
Resultat före skatt		-60 291	-18 409
Skatt på årets resultat	13	-22 725	-6 338
Årets resultat		-83 016	-24 747

2024051511352

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Dataprogram	15	0	0
		0	0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	16	91 150	93 557
Förvaltningsfastigheter	17	3 020 699	2 639 304
Förbättringsutgift på annans fastighet	18	2 361	2 663
Inventarier, verktyg och installationer	19	6 148	7 497
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	228 351	93 682
		3 348 709	2 836 703

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	339	339
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	7 040	7 040
Uppskjuten skattefordran	35	242	0
Andra långfristiga fordringar	24	2 664	1 631
		10 285	9 010
Summa anläggningstillgångar		3 358 994	2 845 713

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		1 977	1 441
		1 977	1 441

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 612	13 576
Fordringar hos Borlänge kommun		20 817	4 606
Fordringar hos koncernföretag		989	882
Aktuella skattefordringar		2 266	2 413
Övriga fordringar		2 581	946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	4 341	42 105
		35 606	64 528

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		19 396	12 074
		56 979	78 043

SUMMA TILLGÅNGAR

3 415 973 **2 923 756**

2024051511353



**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	26		
Aktiekapital		42 700	42 700
Bundna reserver	27	301 373	68 036
Balanserat resultat		364 467	388 495
Årets resultat		-83 016	-24 747
Summa eget kapital		625 524	474 484
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	35	128 951	45 676
		128 951	45 676
Långfristiga skulder	28, 29		
Skulder till kreditinstitut		1 855 000	1 560 000
		1 855 000	1 560 000
Kortfristiga skulder	29		
Skulder till kreditinstitut		650 000	580 000
Förskott från kunder		811	375
Leverantörsskulder		52 136	36 222
Skulder till Borlänge kommun		23 793	141 627
Skulder till koncernföretag		22 480	18 217
Aktuella skatteskulder		1	616
Övriga skulder		12 501	15 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	44 776	46 645
		806 498	839 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 415 973	2 923 756

2024051511354



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	42 700	68 036	363 748	474 484
Uppskrivning		234 300		234 300
Minskning uppskrivningsfond		-403	403	0
Övriga justeringar		-560	316	-244
Årets resultat			-83 016	-83 016
Summa totalresultat		233 337	-82 297	151 040
Utgående eget kapital 2023-12-31	42 700	301 373	281 451	625 524



Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		-60 291	-18 409
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	37	114 447	95 234
Betald skatt		-329	-1 663

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

53 827 **78 488**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten		-536	-108
Förändring kundfordringar		-8 964	-11 207
Förändring av kortfristiga fordringar		19 339	-33 883
Förändring leverantörsskulder		15 914	10 047
Förändring av kortfristiga skulder		-122 397	6 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-24 964	49 707

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-336 159	-237 001
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 006	1 650
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-7 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	9 495
Förvärv av dotterföretag		0	-6 169
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-332 153	-239 025

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		365 000	200 775
Utbetald utdelning		0	-397
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		365 000	220 097

Årets kassaflöde

7 883 **11 060**

Likvida medel vid årets början		12 074	1 014
Likvida medel vid årets slut	38	19 957	12 074

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter	2, 39		
Nettoomsättning	3, 4	434 799	436 453
Aktiverat arbete för egen räkning		5 597	5 736
Övriga rörelseintäkter	5	10 792	4 710
		451 188	446 899
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-240 327	-231 903
Övriga externa kostnader	7, 8, 9	-33 181	-31 739
Personalkostnader	10	-76 612	-73 219
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-105 939	-95 292
Övriga rörelsekostnader		-1 993	-447
		-458 052	-432 600
Rörelseresultat		-6 864	14 299
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	17 930	1 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-76 954	-34 738
		-59 024	-33 249
Resultat efter finansiella poster		-65 888	-18 950
Bokslutsdispositioner	14	6 236	885
Resultat före skatt		-59 652	-18 065
Skatt på årets resultat	13	-23 130	-6 508
Årets resultat		-82 782	-24 573

2024051511357

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Dataprogram

15 0 0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark

16 91 150 93 557

Förvaltningsfastigheter

17 2 896 492 2 523 010

Investering på annans fastighet

18 2 361 2 663

Inventarier, verktyg och installationer

19 6 148 7 497

Pågående nyanläggningar

20 227 841 93 172

3 223 992 2 719 899

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

31, 32 20 200 20 200

Fordringar hos Borlänge Kommun

21 339 339

Fordringar hos intresseföretag

22 0 0

Övriga långfristiga värdepappersinnehav

23 7 040 7 040

Fordringar hos koncernföretag

33 110 000 132 276

Andra långfristiga fordringar

24 2 664 1 631

140 243 161 486

Summa anläggningstillgångar

3 364 235 2 881 385

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Förnödenheter och förråd

1 977 1 441

1 977 1 441

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar

4 371 3 156

Fordringar hos koncernföretag

9 800 5 844

Fordringar hos Borlänge Kommun

4 822 4 202

Aktuella skattefordringar

2 266 2 349

Övriga kortfristiga fordringar

1 042 946

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 2 374 5 069

24 675 21 566

Kassa och bank

13 898 2 830

Summa omsättningstillgångar

40 550 25 837

SUMMA TILLGÅNGAR

3 404 785 2 907 222

2024051511358



**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	26		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		42 700	42 700
Uppskrivningsfond	27	287 286	53 389
Reservfond		14 088	14 088
		344 074	110 177
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		363 868	388 037
Årets resultat		-82 782	-24 573
		281 086	363 464
Summa eget kapital		625 160	473 641
Obeskattade reserver	34	0	711
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	35	128 802	45 524
Summa avsättningar		128 802	45 524
Långfristiga skulder	28, 29		
Skulder till kreditinstitut		1 855 000	1 560 000
Summa långfristiga skulder		1 855 000	1 560 000
Kortfristiga skulder	29		
Skulder till kreditinstitut		650 000	580 000
Leverantörsskulder		45 661	32 447
Skulder till koncernföretag		22 309	18 369
Skulder till Borlänge Kommun		23 042	145 285
Övriga skulder		11 368	9 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	43 443	41 488
Summa kortfristiga skulder		795 823	827 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 404 785	2 907 222

2024051511359



Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	42 700	67 477	388 037	-24 573	473 641
Minskning av uppskrivningsfond		-403	403		0
Årets uppskrivning		234 300			234 300
Disposition enl beslut av årsstämma: Balanseras i ny räkning			-24 573	24 573	0
Årets resultat				-82 782	-82 782
Summa totalresultat		233 897	-24 169	-58 209	151 518
Utgående eget kapital 2023-12-31	42 700	301 373	363 868	-82 782	625 159



Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-65 888	-18 950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	37	110 833	86 869
Betald skatt		230	942
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		46 175	68 861
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-536	-109
Förändring av kundfordringar		-1 215	-1 304
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 686	4 855
Förändring av leverantörsskulder		13 214	8 679
Förändring av kortfristiga skulder		-114 517	88 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-34 193	169 027
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-324 630	-239 751
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 006	1 650
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-140 649
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-320 624	-378 750
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		365 000	208 500
Utbetald utdelning		0	-397
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		2 080	5 318
Lämnade Koncernbidrag		-1 195	-1 882
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		365 885	211 539
Årets kassaflöde		11 068	1 816
Likvida medel vid årets början		2 830	1 014
Likvida medel vid årets slut	38	13 898	2 830

20240515 11361

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, utrangeras 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 överförts 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. 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 företags 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) i procent av balansomslutning.

Direktavkastning (%)

Nettoomsättning av handelsvaror och tjänster minus inköpsvärdet för sålda handelsvaror och tjänster i procent av nettoomsättningen.

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

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen samt även Borlänge kommun	41,43 %	38,83 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen samt även Borlänge kommun	10,25 %	14,25 %

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

	2023	2022
Hysesintäkter		
Bostäder	372 125	347 351
Lokaler	51 036	49 093
Garage och parkeringsplatser	10 951	10 721
Övriga hyresintäkter	1 174	1 127
	435 286	408 292

Avgår

Kvarboenderabatt	-1 753	-1 683
Underhållsrabatt	-89	-32
Hysesrabatt	-5 043	-1 712
	-6 885	-3 427

Hysesbortfall (outhyrda objekt)

Bostäder	-9 304	-8 758
Lokaler	-3 543	-4 797
Garage och parkeringsplatser	-1 211	-1 222
	-14 058	-14 777

Övriga intäkter

Övriga förvaltningsintäkter	57 917	49 286
Övriga intäkter	1 656	732
	59 573	50 018

Moderbolaget

	2023	2022
Hysesintäkter		
Bostäder	376 695	349 675
Lokaler	50 188	49 028
Garage och parkeringsplatser	10 758	10 705
Övriga hysesintäkter	1 153	1 127
	438 793	410 535

Avgår:

Kvarboenderabatt	-1 753	-1 683
Underhållsrabatt	-89	-32
Hysesrabatt	-4 967	-1 690
	-6 809	-3 405

Hysesbortfall (outhyrda objekt)

Bostäder	-7 659	-7 431
Lokaler	-3 543	-4 797
Garage och parkeringsplatser	-1 201	-1 217
	-12 403	-13 446

Övriga förvaltningsintäkter

Övriga förvaltningsintäkter	15 218	42 770
	15 218	42 770

Not 4 Leasing, leasinggivaren

Koncernen

Avser bostäder, lokaler och bilplatser.

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

	2023	2022
Inom ett år	414 599	386 549
Senare än ett år men inom fem år	26 160	28 081
Senare än fem år	7 310	5 191
	448 069	419 821

Av totala antalet lokaler 336 st (337 st) hyrs 55 (56) av Borlänge Kommun.

Moderbolaget

Avser bostäder, lokaler och bilplatser.

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

	2023	2022
Inom ett år	407 790	386 004
Senare än ett år men inom fem år	25 311	28 015
Senare än fem år	7 310	5 191
	440 411	419 210

Av totala antalet lokaler 335 st (336 st) hyrs 54 (55) av Borlänge Kommun.

Not 5 Övriga rörelseintäkter

Koncernen

	2023	2022
Försäkringsersättning	5 103	40
Realisationsvinst vid avyttring av anläggningstillgångar	174	2 045
Bidrag	246	234
Övriga	5 275	2 461
	10 798	4 780

Moderbolaget

	2023	2022
Försäkringsersättning	5 103	40
Realisationsvinst vid avyttring av anläggningstillgångar	174	2 045
Bidrag	246	234
Övriga	5 269	2 391
	10 792	4 710

**Not 6 Fastighetskostnader
Koncernen**

	2023	2022
Material	12 081	9 752
Hyresgästmedel	1 862	2 077
Underhållskostnader	100 556	86 716
Inköpta förvaltningstjänster	32 909	33 522
Försäkringspremie	6 528	5 971
Renhållning	14 230	13 069
Elavgifter	16 713	14 156
Vattenavgifter	18 609	19 502
Värmekostnader	48 923	37 991
Fastighetsskatt	8 723	8 774
Kostnader i samband med försäkringspremie	5 908	3 025
Hyra inventarier	413	413
Övriga fastighetskostnader	584	81
	268 038	234 050

Moderbolaget

	2023	2022
Material	9 119	9 711
Hyresgästmedel	1 862	2 077
Underhållskostnader	81 068	84 287
Inköpta förvaltningstjänster	29 183	33 085
Försäkringspremie	6 528	5 971
Renhållning	14 066	13 069
Elavgifter	15 742	14 130
Vattenavgifter	18 346	19 453
Värmekostnader	48 784	37 983
Fastighetsskatt	8 723	8 620
Kostnader i samband med försäkringsärendet	5 908	3 025
Hyra inventarier	413	413
Övriga fastighetskostnader	584	79
	240 327	231 903

**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.

	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdrag	281	187
Rådgivning och övriga tjänster	174	130
	455	317

Moderbolaget

	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdrag	203	137
Rådgivning och övriga tjänster	174	130
	377	266

Not 8 Leasing, leasetagaren Koncernen

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal, uppgår till 2 487 tkr (2 560 tkr).

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

	2023	2022
Inom ett år	2 480	2 250
Senare än ett år men inom fem år	1 130	1 060
	3 610	3 310

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal, uppgår till 2 487 tkr (2 560 tkr).

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

	2023	2022
Inom ett år	2 480	2 250
Senare än ett år men inom fem år	1 130	1 060
	3 610	3 310

Not 9 Övriga externa kostnader Koncernen

	2023	2022
Lokalkostnader	41	101
Hyra av anläggningstillgångar	111	116
Förbrukningsmaterial	1 721	1 723
Reparation och underhåll	111	58
Kostnader för transportmedel	4 638	4 394
Resekostnader	64	43
Reklam och PR	800	1 114
Övriga försäljningskostnader	1 210	1 158
Kontorsmaterial och trycksaker	399	210
Tele och post	878	758
Kundförluster	2 807	2 678
Förvaltningskostnader	1 506	1 472
Övriga externa tjänster	16 579	17 389
Övriga externa kostnader	2 675	1 665
	33 540	32 695

Moderbolaget

	2023	2022
Lokalkostnader	106	101
Hyra av anläggningstillgångar	111	116
Förbrukningsmaterial	1 706	1 706
Reparation och underhåll	111	58
Kostnader för transportmedel	4 638	4 394
Resekostnader	64	43
Reklam & PR	800	1 114
Övriga försäljningskostnader	1 210	1 158
Kontorsmaterial och trycksaker	313	207
Tele och post	867	747
Kundförluster	2 751	2 602
Förvaltningskostnader	1 428	1 363
Övriga externa tjänster	16 416	16 788
Övriga externa kostnader	2 661	1 342
	33 181	31 739

**Not 10 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	29	27
Män	71	71
	100	98
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 270	2 053
Övriga anställda	46 583	44 827
	48 853	46 879
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	274	334
Pensionskostnader för övriga anställda	3 193	3 299
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 619	15 634
	20 086	19 267
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	68 939	66 146

Verkställande direktörens uppsägningstid från företagets sida är 18 månader. Verkställande direktörens uppsägningstid vid egen uppsägning är 6 månader.

Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	29	27
Män	71	71
	100	98
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 270	2 053
Övriga anställda	46 583	44 827
	48 853	46 879
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	274	334
Pensionskostnader för övriga anställda	3 193	3 299
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 619	15 634
	20 086	19 267
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	68 939	66 146

Verkställande direktörens uppsägningstid från företagets sida är 18 månader.
Verkställande direktörens uppsägningstid vid egen uppsägning är 6 månader.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

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

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

	2023	2022
Utdelningar	2	2
Övriga ränteintäkter	16 094	835
	16 096	837

Moderbolaget

	2023	2022
Utdelningar	2	2
Ränteintäkter från koncernföretag	2 011	676
Övriga ränteintäkter	15 917	811
	17 930	1 489

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Räntekostnader på lån	64 971	20 313
Räntekostnader swappar	0	6 009
Borgensavgift	12 897	8 101
Övriga räntekostnader	7	8
Övriga finansiella kostnader	1 501	1 112
Aktiverade räntor	-2 419	-784
	76 958	34 759

Moderbolaget

	2023	2022
Räntekostnader på lån	64 971	20 292
Övriga räntekostnader	0	6 009
Borgensavgift	12 897	8 101
Övriga räntekostnader	7	8
Övriga finansiella kostnader	1 497	1 112
Aktiverade räntor	-2 419	-784
	76 954	34 738

**Not 13 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	139	58
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-22 864	-6 396
Totalt redovisad skatt	-22 725	-6 338

2024051511375

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-60 267		-18 409
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	12 415	20,60	3 792
Ej avdragsgilla kostnader		-1 780		-1 023
Ej skattepliktiga intäkter		13		
Justering avseende skatter för föregående år		147		58
Lämnat negativt räntenetto		-11 256		-2 865
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		-12 483		-10 492
Förändring av temporära skillnader		-22 864		-6 467
Andra skattemässiga justeringar		13 078		10 659
Redovisad effektiv skatt	-37,72	-22 730	-34,43	-6 338

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	147	58
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-23 277	-6 566
Totalt redovisad skatt	-23 130	-6 508

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-59 652		-18 065
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	12 288	20,60	3 721
Ej avdragsgilla kostnader		-1 780		-1 023
Ej skattepliktiga intäkter		13		
Justering avseende skatter för föregående år		147		58
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		-12 887		-10 492
Förändring av temporära skillnader		-23 277		-6 566
Övriga skattemässiga avdrag		13 556		10 659
Ej avdragsgillt räntenetto		-11 191		-2 865
Redovisad effektiv skatt	-38,78	-23 130	-36,02	-6 508



**Not 14 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2023	2022
Förändring av överavskrivningar	711	0
Mottagna koncernbidrag	6 500	2 080
Lämnade koncernbidrag	-975	-1 195
	6 236	885

**Not 15 Dataprogram
Moderbolaget och koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 980	12 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 980	12 980
Ingående avskrivningar	-12 980	-12 836
Årets avskrivningar	0	-143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 980	-12 980
Utgående redovisat värde	0	0

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 887	119 887
Inköp	113	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 001	119 887
Ingående avskrivningar	-26 330	-23 813
Årets avskrivningar	-2 520	-2 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 851	-26 330
Utgående redovisat värde	91 150	93 557
Bokfört värde byggnad	90 431	92 838
Bokfört värde mark	719	719
	91 150	93 557

Avser fastighet Utanforsgränd 2.

2024051511377

**Not 17 Förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 847 589	3 544 395
Genom förvärv av dotterbolag	0	4 119
Omklassificeringar från pågående investeringar	197 720	289 215
Försäljningar/utrangeringar	-10 491	-2 798
Inköp	0	12 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 034 818	3 847 589
Ingående avskrivningar	-1 231 902	-1 145 091
Försäljningar/utrangeringar	5 043	1 459
Årets avskrivningar	-97 614	-88 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 324 473	-1 231 902
Ingående uppskrivningar	92 261	88 711
Årets uppskrivningar	294 300	3 550
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-15 157	-14 727
Årets avskrivning	-508	-430
Utgående ackumulerade uppskrivningar	370 896	77 104
Ingående nedskrivningar	-65 621	-61 278
Försäljningar/utrangeringar	793	0
Årets nedskrivning	-9 300	-4 344
Ingående avskrivning på nedskrivning	12 135	10 456
Försäljning/utrangeringar	-793	0
Årets avskrivning på nedskrivning	2 243	1 679
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-60 542	-53 487
Utgående redovisat värde	3 020 699	2 639 304
Beräknat marknadsvärde förvaltningsfastigheter	5 037 245	4 220 963
	5 037 245	4 220 963
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	2 826 664	2 440 079
Bokfört värde mark förvaltningsfastigheter	194 035	199 225
	3 020 699	2 639 304
Moderbolaget		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 729 755	3 544 630
Omklassificeringar från pågående investeringar	184 827	176 633
Försäljningar/utrangeringar	-10 491	-2 798
Omklassificeringar övriga	0	-1 368
Inköp	0	12 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 904 091	3 729 755

Ingående avskrivningar	-1 230 362	-1 145 091
Försäljningar/utrangeringar	5 199	1 459
Årets avskrivningar	-92 790	-86 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 317 953	-1 230 362
Ingående uppskrivningar	92 261	88 711
Årets uppskrivningar	294 300	3 550
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-15 157	-14 727
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-508	-430
Utgående ackumulerade uppskrivningar	370 896	77 104
Ingående nedskrivningar	-65 621	-61 278
Försäljningar/utrangeringar	793	0
Årets nedskrivning	-9 300	-4 343
Ingående avskrivning på nedskrivning	12 135	10 456
Försäljningar/utrangeringar	-793	0
Årets avskrivning på nedskrivning	2 243	1 679
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-60 542	-53 486
Utgående redovisat värde	2 896 492	2 523 010
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	2 702 457	2 323 785
Bokfört värde mark förvaltningsfastigheter	194 035	199 225
	2 896 492	2 523 010

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.

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

Fastigheterna värderades inför föregående årsbokslut till totalt 4 320 100 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 4 926 377 tkr. Båda åren enligt samma princip som ovan.

Ränta har räknats in i anskaffningsvärdet med 2 418 tkr (784 tkr).

Not 18 Investeringar i annans fastighet Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 051	6 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 051	6 051
Ingående avskrivningar	-3 388	-3 085
Årets avskrivningar	-303	-303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 690	-3 388
Utgående redovisat värde	2 361	2 663

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 051	6 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 051	6 051
Ingående avskrivningar	-3 388	-3 085
Årets avskrivningar	-303	-303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 690	-3 388
Utgående redovisat värde	2 361	2 663

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 415	21 019
Inköp	471	5 918
Försäljningar/utrangeringar	-454	-4 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 432	22 514
Ingående avskrivningar	-14 918	-18 145
Försäljningar/utrangeringar	454	4 485
Årets avskrivningar	-1 820	-1 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 284	-14 918
Utgående redovisat värde	6 148	7 497

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 415	21 019
Inköp	471	5 918
Försäljningar/utrangeringar	-454	-4 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 432	22 415
Ingående avskrivningar	-14 918	-18 145
Försäljningar/utrangeringar	454	4 485
Årets avskrivningar	-1 820	-1 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 284	-14 918
Utgående redovisat värde	6 148	7 497

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

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	93 682	45 101
Genom förvärv av dotterbolag	0	63 112
Under året nedlagda kostnader	335 594	312 224
Omklassificering	-198 019	-289 215
Erhållna bidrag	0	-37 036
Omfört till resultaträkningen	-2 906	-504
Utgående redovisat värde	228 351	93 682

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 172	45 101
Under året nedlagda kostnader	324 160	224 704
Omklassificeringar	-186 585	-176 633
Omfört till resultaträkningen	-2 906	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227 841	93 172
Utgående redovisat värde	227 841	93 172

**Not 21 Fordringar hos Borlänge Kommun
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	339	339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339	339
Utgående redovisat värde	339	339

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	339	339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339	339
Utgående redovisat värde	339	339

2024051511380

**Not 22 Fordringar hos intresseföretag
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	18 045
Omklassificeringar	0	-18 045
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	18 045
Omklassificeringar	0	-18 045
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

**Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 040	40
Inköp	0	7 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 040	7 040
Utgående redovisat värde	7 040	7 040

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 040	40
Inköp	0	7 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 040	7 040
Utgående redovisat värde	7 040	7 040

**Not 24 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 631	1 763
Tillkommande fordringar	1 033	0
Avgående fordringar	0	-132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 664	1 631
Utgående redovisat värde	2 664	1 631

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 631	1 763
Tillkommande fordringar	1 033	0
Avgående fordringar	0	-132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 664	1 631
Utgående redovisat värde	2 664	1 631

**Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda driftskostnader	441	376
Förutbetalda övriga kostnader	3 556	3 911
Upplupna intäkter	344	37 818
	4 341	42 105

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda driftskostnader	441	376
Förutbetalda övriga kostnader	1 589	3 911
Upplupna intäkter	344	782
	2 374	5 069

Not 26 Antal aktier och kvotvärde

Moderbolaget och koncernen

	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Antal A-Aktier	42 700	1 000
	42 700	

**Not 27 Uppskrivningsfond
Moderbolaget och koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	53 389	50 911
Belopp som tagits i anspråk under året	-403	-341
Årets uppskrivning	234 300	2 819
Belopp vid årets utgång	287 285	53 389

Not 28 Långfristiga skulder

Moderbolaget och koncernen

För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med bolagets långgivare. Negativa värdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde (så kallad ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Derivatens marknadsvärde redovisas ej i resultaträkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Kommuninvest	606 000	436 000
	606 000	436 000

Not 29 Skulder som avser flera poster

Koncernen

Företagets banklån om 2 505 000 (2 140 000) tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 855 000	1 560 000
	1 855 000	1 560 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	650 000	580 000
	650 000	580 000

Moderbolaget

Företagets banklån om 2 505 000 (2 140 000) tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 855 000	1 560 000
	1 855 000	1 560 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	650 000	580 000
	650 000	580 000

**Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	5 995	5 581
Upplupna räntekostnader	9 143	6 590
Förutbetalda hyresintäkter	26 722	27 541
Övriga poster	2 916	6 933
	44 776	46 645

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	5 995	5 581
Upplupna räntekostnader	9 143	6 590
Förutbetalda hyresintäkter	26 162	27 541
Övriga poster	2 144	1 776
	43 444	41 488

**Not 31 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 200	200
Inköp	0	11 000
Omklassificeringar	0	9 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 200	20 200
Utgående redovisat värde	20 200	20 200

**Not 32 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
				20 200

	Org.nr	Säte
Tunabyggens Fastighets AB	556877-5091	Borlänge
Borlänge Studentbostäder AB	556671-6360	Borlänge
Borlänge Byggproduktion AB	559166-0112	Borlänge

**Not 33 Fordringar hos Koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132 276	0
Tillkommande fordringar	0	122 781
Omklassificeringar	-22 276	9 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 000	132 276
Utgående redovisat värde	110 000	132 276

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

**Not 34 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	0	711
	0	711

**Not 35 Uppskjuten skatt på temporära skillnader
Koncernen
2023-12-31**

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

2022-12-31

Temporära skillnader	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	221 728	45 676
	221 728	45 676

**Moderbolaget
2023-12-31**

Temporära skillnader	Temporär Skillnad	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	625 758	128 906
	625 758	128 906

2022-12-31

Temporära skillnader	Temporär Skillnad	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	220 990	45 524
	220 990	45 524

Not 36 Räntor och utdelningar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	15 920	811
Erhållen utdelning	2	2
Erlagd ränta	-79 373	-35 522
	-63 451	-34 709

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	17 928	1 487
Erhållen utdelning	2	2
Erlagd ränta	-79 373	-35 522
	-61 443	-34 033

Not 37 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	109 555	95 583
Utrangeringar av fastigheter	0	1 376
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-6	-2 045
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	1 993	447
Omklassificerade anläggningstillgångar, ej likviditetspåverkande	2 906	-6 251
Övrigt	0	-127
	114 447	95 234

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	105 939	95 292
Utrangeringar av fastigheter	0	1 376
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-6	-2 045
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	1 993	447
Omklassificerade anläggningstillgångar, ej likviditetspåverkande	2 906	-6 251
	110 833	88 819

Not 38 Likvida medel

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	19 396	12 074
Banktillgodohavande på koncernkonto	561	0
	19 957	12 074

Moderbolaget

2023-12-31

2022-12-31

Likvida medel

Banktillgodohavanden

13 898

2 830

13 898

2 830

Not 39 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). I år är första året som koncernredovisning upprättas.

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

Not 40 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

Jörgen Olsson avslutade sin tjänst som vd 2024-01-31. Maria Bergfält gick in som tillförordnad vd innan årsskiftet och tillträdde som vd 2024-03-01.

Not 41 Ställda säkerheter

Moderbolaget

2023-12-31

2022-12-31

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar

406 240

406 240

406 240

406 240

20240515 11388

Borlänge, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska utskrift

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 09222115557513215843

Dokument

2024051511389

Årsredovisning 556877-5091 Stora Tunabyggen för
20230101-20231231
Huvuddokument
55 sidor
Startades 2024-03-19 15:39:14 CET (+0100) av Ida
Engström Freitas (IEF)
Färdigställt 2024-04-11 21:54:50 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 2024-03-20 08:36:16 CET (+0100)

Hans-Olof Skalin (HS)
Personnummer 19530929-3230
hans.skalin@nvbs.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans-Olof Edvard Skalin"
Signerade 2024-03-19 15:55:35 CET (+0100)

Daniel Lönn (DL)
Personnummer 20010818-7550
daniel.lonn@borlange.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL LÖNN"
Signerade 2024-03-20 08:10:05 CET (+0100)

Hans Moberg (HM)
Personnummer 19540622-8279
hans.moberg@borlange.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS ERIK MOBERG"
Signerade 2024-03-19 17:43:57 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513215843

2024051511390

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christer Navjord"
Signerade 2024-03-19 17:20:13 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VALBONE SHALA"
Signerade 2024-03-19 15:59:08 CET (+0100)

Camilla Edelbrink (CE)
KPMG AB
Personnummer 198503257183
camilla.edelbrink@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Camilla Helena Edelbrink"
Signerade 2024-04-11 21:54:50 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla
Maria Bergfält"
Signerade 2024-03-19 16:21:46 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARI
PERDÉN"
Signerade 2024-03-20 11:03:53 CET (+0100)

Stefan Holmberg (SH1)
Personnummer 19690217-7218
stefan.holmberg@tunabyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN HOLMBERG"
Signerade 2024-03-19 15:50:45 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513215843

2024051511391

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SAMUEL HEDSTRÖM"
Signerade 2024-03-20 19:20:05 CET (+0100)

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>





2024051511392

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 2023 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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. 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 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



2024051511393

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.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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 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 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.

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 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.



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.

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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Falun den datum enligt digital signering

KPMG AB

DocuSigned by:

Camilla Edelbrink

2AB19ED7C03B461...

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

2024051511394

Certificate Of Completion

Envelope Id: 036F5C8133D1496B9B7E82706BA3CC18

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: RB 2023 Tunabyggen.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 3

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Camilla Edelbrink

AutoNav: Enabled

PO Box 50768

Envelopeld Stamping: Enabled

Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

camilla.edelbrink@kpmg.se

IP Address: 83.172.89.62

Record Tracking

Status: Original

Holder: Camilla Edelbrink

Location: DocuSign

4/11/2024 9:50:28 PM

camilla.edelbrink@kpmg.se

Signer Events

Camilla Edelbrink

camilla.edelbrink@kpmg.se

KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by: Camilla Edelbrink

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 83.172.89.62

Timestamp

Sent: 4/11/2024 9:50:54 PM

Viewed: 4/11/2024 9:51:54 PM

Signed: 4/11/2024 9:52:16 PM

Freeform Signing

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: d1cf2edb-4e7c-5277-89bc-8ff7468fcad7

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/11/2024 9:51:30 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

4/11/2024 9:50:54 PM

Certified Delivered

Security Checked

4/11/2024 9:51:54 PM

Signing Complete

Security Checked

4/11/2024 9:52:16 PM

Completed

Security Checked

4/11/2024 9:52:16 PM

Payment Events Status Timestamps

2024051511390