

Årsredovisning
för
Aktiebolaget Hedemorabostäder
556052-1824
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Aktiebolaget Hedemorabostäder intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Hedemora

7/5 - 2025

Lise-Lotte Sörensen

Lise-Lotte Sörensen

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Hedemorabostäder avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Bolaget förvaltar ca 76 000 kvm bostäder och lokaler.

Företaget har sitt säte i Hedemora.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Marknad och hyror

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

Hyresgästaktiviteter och boinflytande

Boinflytande innebär att som hyresgäst vara delaktig i hur den egna boendemiljön utvecklas.

Målsättningen är att skapa gemenskap, bättre trivsel och ansvarstagande hos hyresgästerna.

Hyresgästföreningen arbetar tillsammans med Hedemorabostäder i utvecklingsgruppen för utökad social gemenskap, bättre trygghet, förståelse för mångfalden av hyresgäster och aktiviteter som engagerar hyresgästen på det egna bostadsområdet.

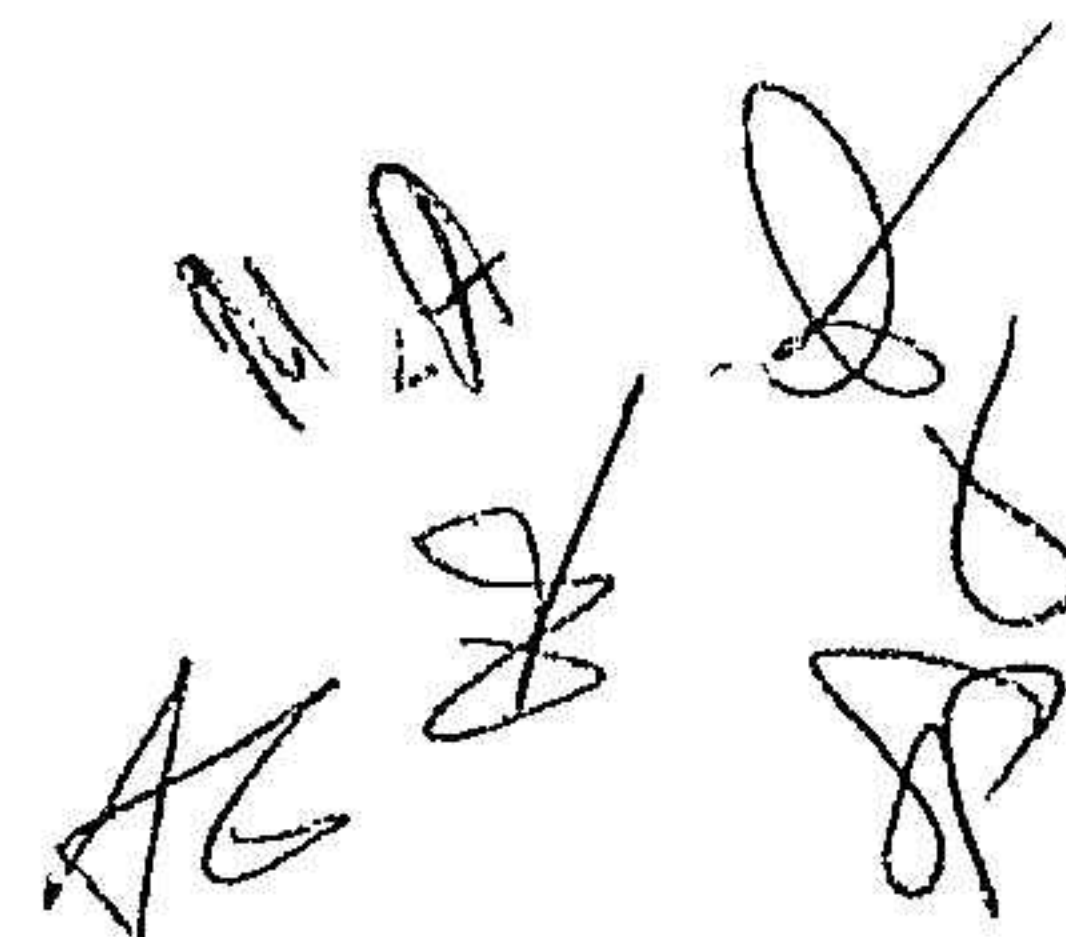
Vår populära aktivitet med blomsterplantering i våra områden har utförts av ett antal frivilliga hyresgäster som smyckat bostadsområdena. Under året har även odlingslotter tillskapats i området i Garpenberg.

Containerdagar har anordnats i några områden för att underlätta för hyresgäster att rensa och slänga saker i sina boenden och förråd. Vi får även en möjlighet att öka kunskapen hos våra hyresgäster vad gäller sophantering och återvinning.

En uppskattad spökvandring i kv Storcken anordnades även under Halloween, där barn med föräldrar deltog.

Hyresförhandling

Sveriges allmännyttiga, hyresgästföreningen och fastighetsägarna tog fram en ny hyresmodell inför hyresförhandlingarna 2023. Hyran baseras på 5 kriterier där man tar ett snitt på de sista tre åren. Kriterierna är taxor, förvaltningskostnader, räntor, KPIF, och BNP. Den nya modellen användes för hyressättningen 2023, 2024 och även nu inför 2025.



Hållbarhetsupplysningar

Personal

För att säkerställa att vi har hållbar arbetsmiljö genomför vi en medarbetarundersökning vartannat år. Medarbetarundersökningen är ett led i den psykosocial arbetsmiljön.

Vi har som mål att vår sjukfrånvaro ska vara under 5%. Sjukfrånvaro var under året 5,4%.

Som ett led att vi är en hållbar arbetsgivare så erbjuder vi vår personal hälsoundersökningar vart tredje år. Tanken är att hälsoundersökning bidrar till livsstilsförändringar för vår personal. Under hösten 2024 påbörjades hälsoundersökning hos företagshälsan för en grupp, och fortsätter löpande under 2025 för resterande som är anställda.

Sociala åtaganden

Bolaget har ett nära samarbete med kommunens social- och omsorgsnämnd, för att arbeta vråkningsförebyggande, på så sätt minimerar vi risken att personer hamnar på gatan. Vidare hjälper vi socialtjänsten med lägenheter avsedda för personer som behöver en ny start i livet. Via Visma Amili erbjuds en avbetalningsplan till de hyresgäster som kommit efter på hyran.

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

FNI (Fastighetsnärinsamling)

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

Klimatneutral

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

Klimatinitiativet

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

Under året har bla följande energibesparingsåtgärder genomförts:

- Ny undercentral i Kv Gladan
- Självdoserande tvättmaskiner i kv Stämman och nästa område planeras bli Norelund.
- Insamlingsbehållare för textil har placerats ut på fem områden för att underlätta för boende att följa den nya lagen 1 januari 2025 då det blir förbjudet att slänga textilavfall bland hushållsopor och måste sorteras separat.

Fastighetssystem

Fortsatt implementering av vårt digitaliserade fastighetssystem för våra processer har pågått även under 2024. Fastighetssystemet är hjärtat i fastighetsförvaltningen. Att få alla funktioner på plats har krävt stora arbetsinsatser. Fastighetssystemet är en grundförutsättning för uppföljning av det kommande hållbarhetsarbetet.

Via en app har vi kontroll på vatten- och elförbrukning.

Hyresgästerna kan idag göra beställningar och felanmälan via nätet.

IBinder

I iBinder arbetar vi i en digital plattform för bygg och fastighet. Ett digitalt pärmsystem där vi samlar information och har kontroll på de fastigheter vi förvaltar, från projekt till förvaltning. Vi har även kontroll på myndighetsbesiktningar genom IBinder.

Större investeringar och projekt

Kv Eken

Under hösten påbörjade ett projekt i kv Eken som innefattar byte av fönster och fasad samt tak. Projektet pågår över årsskiftet men kommer att avslutas under första kvartalet 2025.

Backliden, Långshyttan

Vid fastigheterna i Backliden har relining utförts, vilket innebär att ett nytt skyddande skikt placeras i befintliga avloppsrör. Projektet avslutades under 2024.

Gussarvsgården

En lite större ombyggnad av omklädesrum i verksamhetslokaler på Gussarvsgården har utförts.

Området Sexbo, Långshyttan

Fasadmålning har slutförts och som pågått i två etapper.

Kv Gladan

Byte av undercentral.

Väsentliga risker, osäkerhetsfaktorer och framtida utveckling

Vi har ett stort antal lägenheter vakanta i Långshyttan och Garpenberg. Hyresbortfallet kommer påverka framtida resultat och därmed riskerar att minska andelen underhåll i beståndet. Det positiva som händer i Långshyttan nu är att det planeras för en omfattande renovering av Jonsbo skola, samt att vi ser att företag inom bl.a träindustri fortsatt investerar i sin verksamhet på orten. Vi ser även en möjlighet att under en eventuell etableringsperiod kunna få hyra ut bostäder till entreprenörer, även om det kanske är mer kortsiktigt.

I Garpenberg så är det Boliden som expanderar och söker arbetskraft, och vi har märkt av efterfrågan från anställda men även entreprenörer som anlitas av Boliden att hyra lägenheter.

Vi försöker ständigt se möjligheter att utveckla och jobba för att minska våra vakanser i de nämnda områden, och det arbetet fortsätter även nu under 2025.

Fastighetsbeståndet har en genomsnittlig ålder på cirka 40 år. Dåliga vatten och avloppsledningar samt tätskikt i badrum gör att ett flertal vattenskador uppkommer. Det är därför viktigt att bolaget fortsätter med att ROT-renovera beståndet. Målsättningen är att renoveringar ska ske med eget kassaflöde och utan nyupplåning. Ränteläget har ju haft sin kulmen för den här perioden, men effekten kommer lite släpande för bolaget, då delar av låneportföljen har varit bunden och omsätts vart efter. De ökade räntekostnaderna påverkar bolagets resultat i betydande under 2024 och utmaningen är ju att uppnå positiva resultat när hyresnivåerna inte höjs i motsvarande grad. Vid årsskiftet har lånen har en genomsnittlig räntebindning på knappt 1,3 år, vilket innebär att en stor del omsätts inom de närmaste året till en betydlig högre ränta än under förra bindningstiden.

M.A.
B
A.G.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	92 331	86 001	82 046	80 972	80 292
Resultat efter finansiella poster	4 654	1 508	1 640	2 547	3 723
Balansomslutning	445 146	448 703	447 159	424 958	399 170
Soliditet (%)	23,0	21,7	21,5	22,3	23,8
Vinstmarginal (%)	14,0	7,1	5,2	5,5	6,9
Direktavkastning (%)	7	5	5	5	5
Driftnetto	29 537	23 031	19 828	18 102	18 610

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 741	5 140	6 007	73 459	2 074	97 421
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				2 074	-2 074	0
Årets resultat					5 133	5 133
Belopp vid årets utgång	10 741	5 140	6 007	75 533	5 133	102 554

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	75 532 312
årets resultat	5 132 729
	80 665 041

disponeras så att	
i ny räkning överföres	80 665 041
	80 665 041

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

Handwritten signatures and initials, including "P.A.", "AB", "G", and "P".

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	92 331	86 000
Aktiverat arbete för egen räkning		135	0
Övriga rörelseintäkter	3	2 701	4 858
		95 167	90 858
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-46 091	-49 984
Övriga externa kostnader	4, 5	-7 194	-6 194
Personalkostnader	6	-12 274	-11 674
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 921	-16 764
Övriga rörelsekostnader		-71	-405
		-82 551	-85 021
Rörelseresultat		12 616	5 837
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		334	256
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 296	-4 585
		-7 962	-4 329
Resultat efter finansiella poster		4 654	1 508
Resultat före skatt		4 654	1 508
Skatt på årets resultat	8	479	566
Årets resultat		5 133	2 074

2025051602291

Handwritten signatures and initials:
P.A.
AG
AG

Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	9	415 638	429 043
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	8 420	9 490
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 597	3 059
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	7 528	514
		434 183	442 106

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	44	44
		44	44

Summa anläggningstillgångar **434 227** **442 150**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		155	143
		155	143

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		545	1 973
Koncernkonto Hedemora Kommun		9 204	2 716
Övriga fordringar		723	579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	278	1 109
		10 750	6 377

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar **10 919** **6 529**

SUMMA TILLGÅNGAR **445 146** **448 679**

2025051602292

J. M.A.
Z. S.
8

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15, 16

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10 741

10 741

Uppskrivningsfond

17

5 140

5 140

Reservfond

6 007

6 007

21 888

21 888

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

75 532

73 459

Årets resultat

5 133

2 074

80 665

75 533

Summa eget kapital

102 553

97 421

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18, 19

10 817

11 296

Summa avsättningar

10 817

11 296

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

20

240 400

244 700

Summa långfristiga skulder

240 400

244 700

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

74 500

70 200

Leverantörsskulder

5 109

4 210

Skulder till Hedemora Kommun

1 794

7 207

Aktuella skatteskulder

157

296

Övriga skulder

770

5 737

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

9 046

7 612

Summa kortfristiga skulder

91 376

95 262

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

445 146

448 679

J. M. A.
AG
B. G.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 654	1 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	16 992	17 169
Betald skatt		-158	145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		21 488	18 822
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-12	-143
Förändring av kundfordringar		1 428	-687
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 801	-2 335
Förändring av leverantörsskulder		921	-3 517
Förändring av kortfristiga skulder		-8 952	3 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 072	15 525
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 067	-15 519
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 067	-15 519
Årets kassaflöde		5	6
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	23	9	3
Likvida medel vid årets slut		14	9

J. M.A.
AG
B. G.
S.

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

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

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Komponentindelning

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

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

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

M.A.
AZ
8

Nedskrivningar

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

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

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Leasingavtal

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

Inkomstskatter

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

J AB G MA
S S

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

Offentliga bidrag

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

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Vinstmarginal (%)

Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i procent av nettoomsättningen.

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde

Driftnetto

Rörelseresultat före av- och nedskrivning

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Bruttohyror Bostäder	82 881	79 021
Bruttohyror Lokaler	14 887	13 198
Bruttohyror Bilplatser	2 499	2 276
Hysesbortfall, vakanta	-7 351	-7 250
Övriga rabatter	-585	-1 245
	92 331	86 001

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Intäkt vindkraft	1 051	1 446
Ersättning från diverse försäljning	1 027	1 307
Ersättning för skadegörelse och övriga tjänster	445	461
Erhållna bidrag	0	16
Erhållet elstöd	4	1 465
Återvunna hyres och kundfordringar	76	55
Övriga intäkter	98	109
	2 701	4 858

Handwritten signatures and initials:
J. A. M. A.
S. S.
S. P.

Not 4 Arvode till revisorer

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

	2024	2023
KPMG		
Revisionsuppdrag	65	89
Övriga tjänster	2	
Lekmannaarvode		3
	67	92

Not 5 Leasing, leasetagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 482 tkr (1 414 tkr).

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

	2024	2023
Inom ett år	1 473	1 414
Senare än ett år men inom fem år	5 894	5 656
	7 367	7 070

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	3
Män	9	10
	13	13
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 671	1 027
Övriga anställda	5 795	6 007
	7 466	7 034
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	831	693
Pensionskostnader för övriga anställda	702	631
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 996	3 044
	4 529	4 368
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	11 995	11 403



Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	42 %	28 %
Andel män i styrelsen	58 %	72 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	50 %

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	11	18
Räntekostnad Hedemora Kommun		126
Borgensavgift Hedemora Kommun	945	945
Kommuninvest	7 341	3 496
	8 296	4 585

Not 8 Skat på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	479	566
Totalt redovisad skatt	479	566

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 654		1 532
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-959	20,6	-316
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	-6		
Ej avdragsgilla kostnader	2,2	-101	29,0	-444
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1	4	-0,3	4
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-46,3	2 156	-80,6	1 234
Övrigt	-0,3	12	-0,3	4
Förändring av temporära skillnader	-10,3	479	-37,0	566
Övriga skattemässiga avdrag	23,9	-1 110	31,5	-482
Redovisad effektiv skatt	-10,2	475	-37,0	566

MA
AS
S
SP

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	706 071	676 811
Försäljningar/utrangeringar	-75	-955
Omklassificeringar	2 053	30 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	708 050	706 071
Ingående avskrivningar	-249 399	-233 656
Försäljningar/utrangeringar	4	550
Årets avskrivningar	-16 474	-16 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-265 870	-249 399
Ingående uppskrivningar	7 650	7 650
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 650	7 650
Ingående nedskrivningar	-35 278	-36 364
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	1 086	1 086
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34 192	-35 278
Utgående redovisat värde	415 638	429 044
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	871 000	814 000

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

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

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 597	21 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 597	21 597
Ingående avskrivningar	-12 106	-11 037
Årets avskrivningar	-1 070	-1 069
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 176	-12 106
Utgående redovisat värde	8 420	9 491

JMA
AG
4 8

2025051602302

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 822	11 677
Inköp		145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 822	11 822
Ingående avskrivningar	-8 763	-8 275
Årets avskrivningar	-462	-487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 225	-8 763
Utgående redovisat värde	2 597	3 059

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	514	15 355
Under året nedlagda kostnader	9 457	15 374
Omklassificeringar	-2 443	-30 215
Utgående nedlagda kostnader	7 528	514
Utgående redovisat värde	7 528	514

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44	44
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44	44
Utgående redovisat värde	44	44

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	194	698
Förutbetalda kostnader	84	411
	278	1 109

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

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

Handwritten signatures and initials:
JAB MA
*
S

2025051602303

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	75 532
årets resultat	5 133
	80 665

disponeras så att	
i ny räkning överföres	80 665
	80 665

Not 17 Uppskrivningsfond

2024-12-31

2023-12-31

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

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

Väsentliga temporära skillnader byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Skattemässigt värde byggnader och mark	-363 127	-374 209
Redovisat värde byggnader och mark	415 638	429 043
Belopp vid årets utgång	52 511	54 834

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
	11 296	-479	10 817
	11 296	-479	10 817

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Kommuninvest i Sverige	314 900	314 900
	314 900	314 900
Kortfristig del av långfristig skuld	74 500	70 200

Inga skulder förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Handwritten signatures and initials:
AGS M.A.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	615	713
Upplupna semesterlöner	1 229	1 049
Upplupna löner	28	16
Förskottsbetalda hyror	5 060	3 941
Upplupna pensionskostnader	187	179
Övriga upplupna kostnader	1 925	1 714
	9 043	7 612

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	16 921	16 764
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	71	405
	16 992	17 169

Not 23 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	14	9
	14	9

Not 24 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	146	128
	146	128

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En större ROT-renovering utfördes i Kv Hammaren 2022, där bl.a byte av rör gjordes i kök och badrum. En kort tid efter att arbetet var avslutat började ett flertal rör att läcka, varpå en tvist med entreprenören påbörjades. Efter gjorda undersökningar framkom det att rören från ett leverantör inte höll rätt kvalitet, och efter en lång förhandling med hjälp av advokat så kom man fram till en förlikning i februari 2025, och ersättning kommer att erhållas motsvarande 900 tkr, som skall möta de kostnader som kommer att uppstå under kommande år med att succesivt byta ut de rör som är av det fabrikat där läckor har uppkommit.

Handwritten signatures and initials:
A.M.A.
AB
B
S

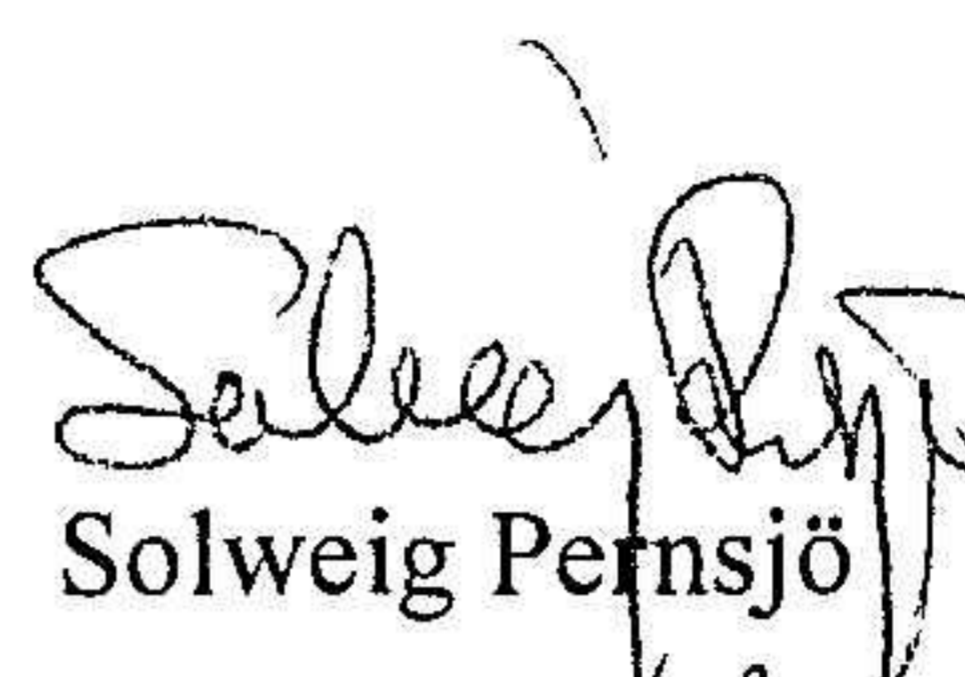
2025051602305

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

Hedemora den 11 mars 2025



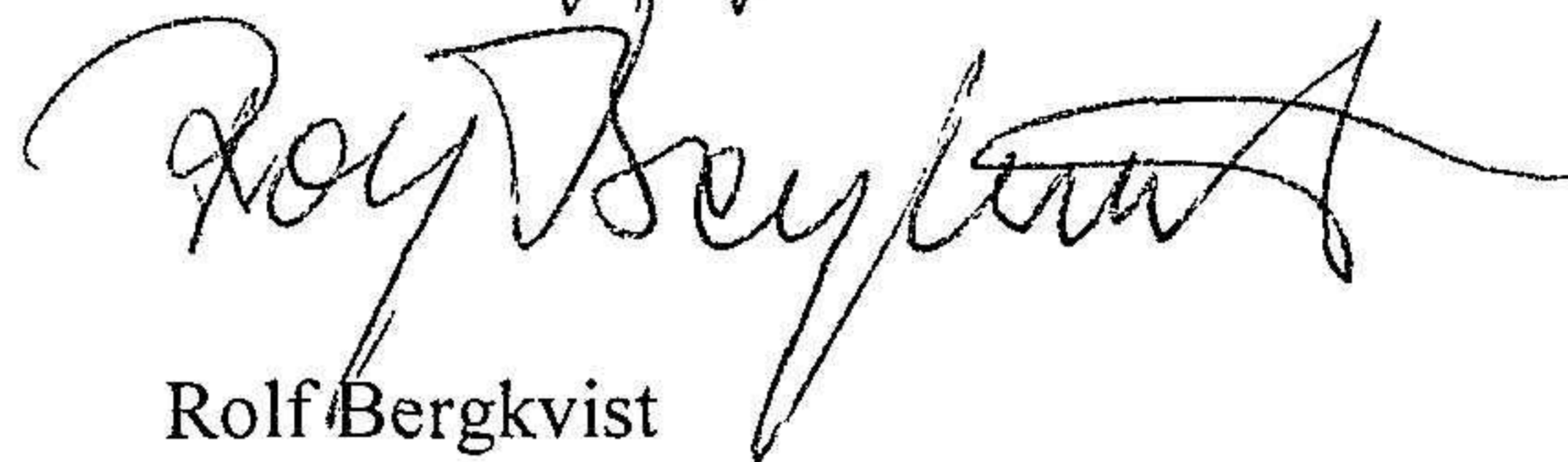
Daniel Andersson
Ordförande



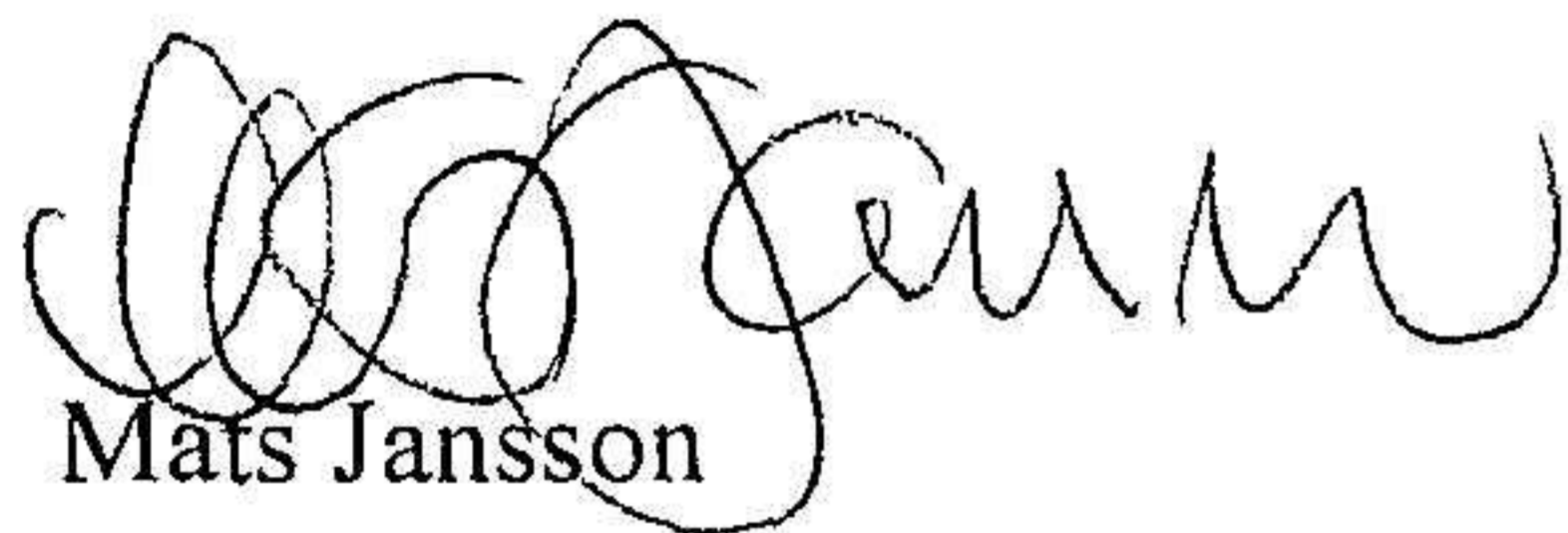
Solweig Pernsjö



Marit Andersson



Rolf Bergkvist



Mats Jansson



Ulf Kindlund



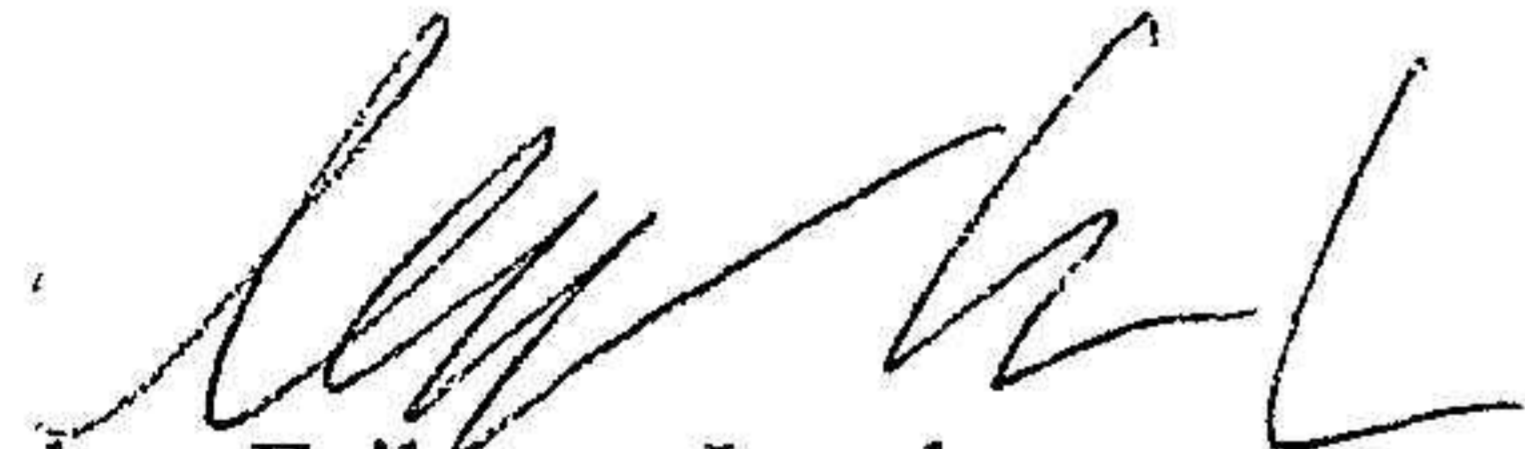
Anette Granegård



Lise-Lotte Sörensen
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-26

KPMG AB



Adam Eriksson Levd
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Hedemorabostäder för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Hedemorabostäders finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Hedemorabostäder för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Borlänge den 26 mars 2025

KPMG AB



Adam Eriksson Levd

Auktoriserad revisor