20250714147127

boab

Årsredovisning

2024

Hällefors Bostads AB

Org nr: 556438-6901

Undertecknad VD för Hällefors Bostads AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överrens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Hällefors 2025-07-07

Underskrift

Thomas Hjelmqvist

Namnförtydligande

0250714471128

boab

ÅR 2024

ÅRSREDOVISNING

ORG.NR 556438-6901

HÄLLEFORS BOSTADS AB

2024









NÅGRA ORD FRÅN THOMAS

VD BOAB

2024 är ett historiskt år. Vi ska inte bara riva, vi ska bygga nytt. Det klubbade beslutet är viktigt för Hällefors. Trasten byggs om, fastigheter i Polstjärnan rivs, men det är det nya alla tänker på och pratar om. Vad som skall komma sen.

Vi avslutade året med evakueringar, men trots det tuffa namnet har även dessa gått bra. Våra hyresgäster förstår och ser fram emot förändringen. Inte minst det planerade seniorkvarteret där den viktiga nybyggnationen mitt i centrum kommer erbjuda de modernaste lägenheterna i Boabs bestånd. Vad gäller seniorkvarteret så har en fantastisk referensgrupp lagt ner ideellt arbete för att sätta behov och få riktlinjer på plats. Nu utformas fyra olika boenden och vi längtar efter att få presentera hela konceptet.
All inclusive, Återbruket, gymnasielägenheter, återbruksrabatt, restaurang, övningar insatsstyrkan, framtidsprojekt Universitetet och Omställningen. Boab har skapat rubriker och mediabevakningen har varit stor. Ingen ska missa vad som händer i Hällefors.

Nu gör vi bokslut för 2024 med en känsla av verkstad, genomförande och en längtan efter vad som väntar 2025.

Signature

THOMAS HJELMQVIST
VD

20250714477129



Detta kommer vara en vanlig syn 2025. Stora maskiner, varselvästar, rivning och uppbyggnad. Den här fasaden är snart ett minne blott.

ÅRETS HÖJDPUNKTER

Årets höjdpunkt är självklart Omställningens klubbade beslut. Ägare, politik och styrelse enades relativt snabbt om vad som är det bästa för Boab. Finansieringen fastställdes och upphandlingen kunde genomföras. Upphandlade Asplunds bygg är igång med arbetet och Boabs anlitade projektkoordinator Fredrik Persson håller sin vakande hand över hela projektet.

Det här året har bestått av så många små och stora höjdpunkter att det är svårt att räkna upp allt. I maj slog Boab Återbruk upp portarna. De mest långväga gästerna hade då köat i 45 min.

Återbruket har omsatt mängder av inredning och byggmaterial som annars skulle kastas. Det har skapat nya jobb, vilket lett från timanställning till tillsvidareanställning för en av Återbrukets personal.

Att det öppnat en ny restaurang -På torget -är förmodligen en av kommuninvånarnas höjdpunkter, såväl som Boabs. Det innebar en mängd utmaningar som Boabs personal och entreprenörer tillslut löste. Allt i tid till öppningen med ett par timmars marginal.
I och med restaurangen, flytt av Betty Hult och Återbruket har nästan alla Boabs affärslokaler fyllts.

Vad gäller rivning och ombyggnation på Trasten så kommer helheten bidra till ett stort lyft för det centralt belägna bostadsområdet. Det har ritats in tillgänglighetsanpassade lägenheter och ljusare tvättstugor på markplan. Det har skapats en ritning för en fantastiskt kreativ och väl upplyst utemiljö för ung som gammal, med bollplaner, pulkabacke, lek, samlingsplatser och odling. På tur är att jobba fram ritningar för Polstjärnans utemiljö. Det finns långt gångna planer på återbruk av material från husen som ska rivas i Polstjärnan. Fasadteglet ska förhoppningsvis tas om hand till olika projekt. Det finns många bra möjligheter att direkt skapa nytt av återbrukat material, eller att sälja det vidare. Boab tar sitt ansvar för en grönare kommun.

Innan året tog slut hann en referensgrupp bildas för det planerade seniorkvarteret. Kvarteret kommer innehålla fyra fastigheter med olika profil på boendet.



ÄGARDIREKTIV

Syftet med Hällefors Bostads AB:s verksamhet är att i allmännyttigt syfte äga och förvalta fastigheter i Hällefors kommun, lokaliseringsprincipen, för bostads- och därmed sammanhängande ändamål och i samband därmed köpa, sälja, bebygga och förvalta fast egendom.

Ur: Ägardirektiv Hällefors Bostads AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Rätten till en bostad är en mänsklig rättighet enligt FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna. Rätten till en lämplig bostad regleras främst i artikel 11:1 i konventionen för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter. Rätten till bostad slås även fast i svensk grundlag där det anges att "det skall särskilt åligga det allmänna att trygga rätten till hälsa, arbete, bostad och utbildning samt att verka för social omsorg och trygghet".

Hällefors Bostads AB har via ägardirektivet uppdraget att verka som ett kommunalt organ för att säkerställa rätten till bostad. Syftet med Hällefors Bostads AB:s verksamhet är att i allmännyttigt syfte äga och förvalta fastigheter i Hällefors kommun, lokaliseringsprincipen, för bostads- och därmed sammanhängande ändamål och i samband därmed köpa, sälja, bebygga och förvalta fast egendom.

Bolaget ska medverka till att utveckla Hällefors kommun till en attraktiv kommun med goda bostäder, trygga boendemiljöer med god kvalitet. Bolaget ska också sträva efter en miljömässigt hållbar utveckling och aktivt arbeta utifrån i ägardirektivet givna mål.



Styrelsens arbete

Styrelsen är fast sen 2022 . Denna styrelse har sedan årsskiftet **haft åtta ordinarie** sammanträden. Styrelsens säte är i Hällefors.

Styrelsen tar del av aktuella ekonomiska rapporter vid varje sammanträde som ett led i den interna kontrollen. Styrelsebeslut följs upp varje styrelsemöte och fortlöpande diskussioner har förts om bolagets mål och roll på den lokala bostads- och lokalmarknaden.
Representanter från styrelsen har deltagit i ägardialogmöten under året.
Styrelsen har tagit en finansieringsplan för Omställningen tillsammans med Hällefors kommun.



20250714471311

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omflyttning i fas 1 blev klar i september. Under hösten inleddes nästa fas, som bestod av evakuering av hyresgäster från Trasten. De kvarvarande hyresgästerna i hus nr 6 behövde flyttas först, då renovering och rivning startar där. När hus 6 är rustat evakueras hyresgästerna från hus nr 2. Arbetet löper på relativt smidigt och det underlättas av att Boab använder sig av egen personal till flyttar. Boab har timanställt ytterligare en person för att hjälpa till med flyttar och tömning av lägenheter.

Den ekonomiska planen för rivning och ombyggnation fattades den 22 oktober. Ett historiskt beslut för Hällefors, där det både rivs, byggs om och byggs nytt för att anpassa fastighetsbeståndet till dagens efterfrågan och ekonomi. Upphandlad entreprenör är Asplunds bygg från Örebro. Boab har anlitat en projektledare, Fredrik Persson från Abacum, som kommer hålla ihop arbetet mellan Boab och byggentreprenören.

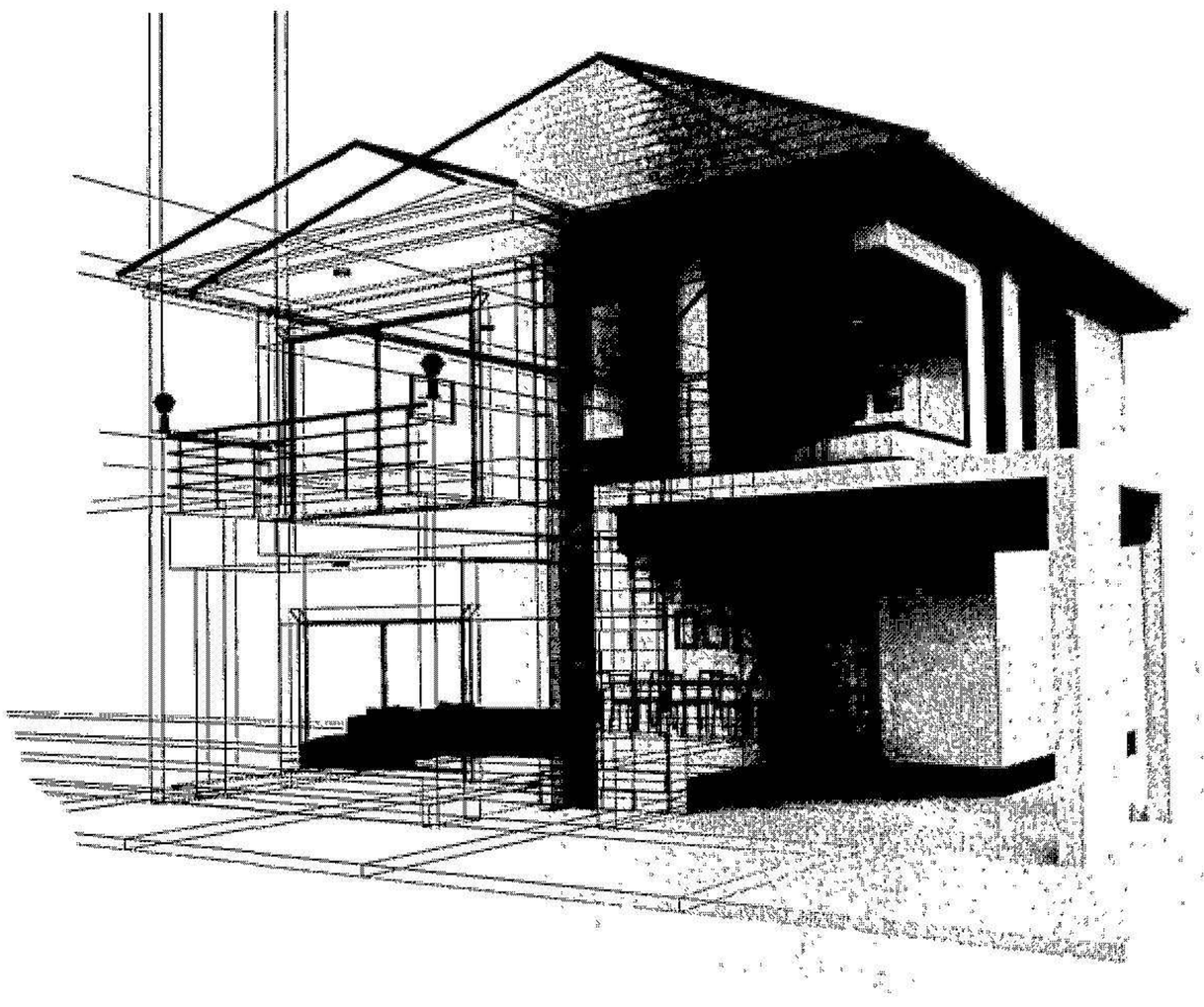
Ett avtal för byggnation av Stadsvillorna med 8 nya lägenheter i 2 huskroppar har tecknats. Styrelsen har skickat frågan till fullmäktige för yttrande, vilket kommer ske i början av 2025.

För 2024 års redovisning tillämpar företaget bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning (K3).

Övriga händelser

- Emigration expo Holland genomfördes i samverkan med Hällefors kommun och BRO (Business Region Örebro). Boab har varit med på planeringsmöten och skickade med material om möjligheter till boende.
- Boab köper fortsatt tjänster för grönytor och snöröjning. Efter omorganisering vid årsskiftet 2022/2023 köper Boab in tjänster från kommunen för fastighetsförvaltning och ekonomi.
- Boab och kommunen har planerat för kommunens köp av tre fastigheter som innehåller kommunala verksamheter. Dessa överlåts genom försäljning den 1/1-2025.





PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDEN

I planeringsstadiet

Seniorkvarteret:
Lärkan, Gamla- och Nya Björkhaga samt de nyplanerade stadsvillorna kommer ingå i seniorkvarteret. En referensgrupp har bildats för att arbeta fram inriktning för de olika fastigheterna. Tanken är att kunna erbjuda ett brett utbud för den som flyttar från sin villa, för den som vill bo med stöd och hjälp och för den som vill flytta till något mindre. I Nya Björkhaga finns möjlighet att erbjuda mindre lägenheter men med gemensamhetsutrymmen och plats för aktiviteter.



Ekonomi:
Redan 2025 förväntas företagets ekonomi vara i balans. Osäkerhetsfaktorer som kan påverka detta är om vakansgraden ökar mer än prognosen, om räntorna ökar på grund av världsläget och stigande byggpriser.

”

ETT NYTT SENIORKVARTER REDAN 2025

Återbruk av material:
Boabs inriktning med återbruk i olika former har väckt stort medialt intresse. Hällefors har på så sätt skapat sig en profil där bostadsbolaget är i framkant med att planera för framtiden på fler än ett sätt. Att vara snål med resurserna och ta tillvara på allt från inredning, byggmaterial till rabattväxter är både klimatsmart och sunt. Men det har också betytt mycket ur marknadsföringssynpunkt. Till och med den skapade Rescue-rabatten av växter som flyttats från Polstjärnan, lockade media till Hällefors för ett reportage.



20250714477132

MÅLUPPFYLLELSE

GENOMFÖRANDET AV MÅL ENLIGT AGENDA 2030

- **God hälsa och välbefinnande** –Bolaget kommer genomföra en utveckling av lekparker och utemiljöer i Trasten och Polstjärnan. I Trasten väntar en multiarena, klättervägg, utegym, grillplatser och möjligheter till umgänge och odling. Planering pågår för utformning av gårdar på Polstjärnan efter rivning. Polstjärnan kommer troligtvis få en mer naturnära profil, med grönytor, odling och skogsträdgård.

- **God utbildning** –Bolaget tillhandahåller studentbostäder. Under 2024 skapades 4 gymnasielägenheter i all inclusive-format. Boab diskuterar avtal med Universitetet för studentlägenheter. Alla medarbetare har en avsatt utbildningspeng i budget. Bolaget upplåter kostnadsfritt lokaler och möblemang till Marygruppen, Svenska kyrkan, Hyresgästföreningen samt föreningen Anonyma alkoholister.



- **Jämställdhet** –Ordinarie personalstyrka består av 3 kvinnor och 3 män, varav 1 kvinna och 1 man är anlitade med konsultavtal. Bolaget arbetar med huskurage i syfte att aktivt ta ställning mot mäns våld mot kvinnor och våld i nära relationer.

- **Hållbar energi för alla –** Bolagets bil är en el-hybrid. Laddstolpe för elbilar finns för besökare utanför Boabs kontor. Bolaget prioriterar energisnåla maskiner i tvättstugor.

- **Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt** –Hällefors Bostads AB har tecknat kollektivavtal riktat till fastighetssektorn för tjänstemän. Bolaget erbjuder ferieplatser under sommaren via kommunen samt löpande praktikplatser till arbetsförmedlingen.

- **Hållbar industri, innovationer och infrastruktur** –Bolaget har installerat underjordiska avfallsbehållare. Utredning pågår om framtida avfallshantering baserat på ny lagstiftning och utifrån ett miljöperspektiv. Detta kommer implementeras för avfallshanteringen på Trasten. Sedan ett par år tillbaka har bolaget en solcellsanläggning på en fastighet.

MÅLUPPFYLLELSE

GENOMFÖRANDET AV MÅL ENLIGT AGENDA 2030

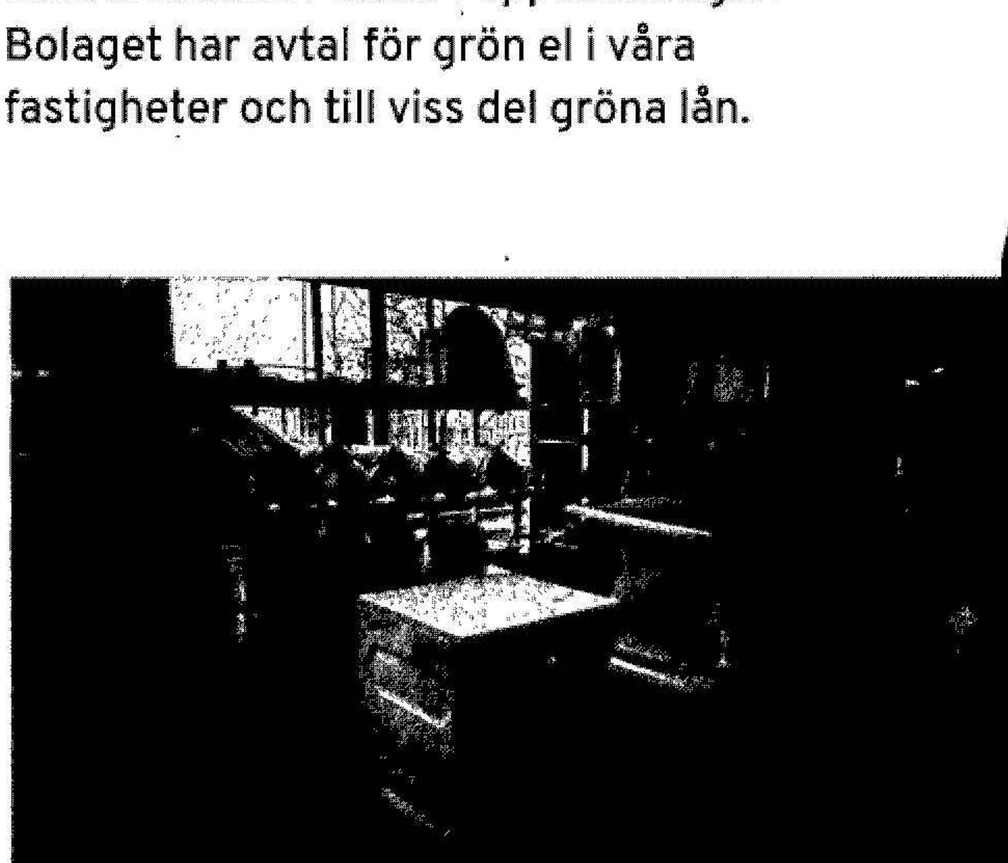
- **Hållbara städer och samhällen** –Hällefors Bostads AB samverkar med kommunen genom aktivt deltagande i EST lokala BRÅ. Genom det gedigna arbetet med återbruk av rivningsmaterial har bolaget tagit ett stort steg till att bidra till ett hållbarare samhälle.

- **Hållbar konsumtion och produktion** – Under 2024 öppnades Boab Återbruk där mängder av inredning och byggmaterial som skulle kastas, istället har sålts. Hållbarhetskrav har ställts i bolagets upphandlingar.

- **Bekämpa klimatförändringarna** –Bolaget fortsätter att återbruka inredning och byggmaterial och kommer även ta hand om fasadtegel från Polstjärnan för att återanvända till Stadsvillorna och i utemiljöer. Det finns en målsättningen att samtliga hushåll ska kunna sopsortera. Bolaget arbetar aktivt med minskad pappersanvändning i form av digitalisering till exempel via hyresavi digitalt. Bilen Boab äger är en elhybrid-bil. Miljö- och hållbarhetskrav ställs i upphandlingar. Bolaget har avtal för grön el i våra fastigheter och till viss del gröna lån.

- **Ekosystem och biologisk mångfald** – Bolagets parker och grönområden möjliggör naturliga livsmiljöer för växt och djurliv i samhället. Dessa ytor planeras att utvecklas ytterligare, med ängar och ätbara växter.

- **Fredliga och inkluderande samhällen** – Hällefors Bostads AB samverkar med kommunen genom aktivt deltagande i EST lokala BRÅ och ett nära samarbete med polisen. Bolaget startade under hösten 2021 ett projekt i samverkan med kommunförvaltning, polisen och hyresgästföreningen för trygghetsskapande åtgärder i bostadsområden. Vår arbetsstyrka är flerspråkig. Bolaget arbetar med huskurage. Bolaget har också upplåtit rivningsfastigheter och lägenheter till polisens insatsstyrka, som genomfört övningar vid två tillfällen.



ÅTERBRUK AV MATERIAL

20250714471133

GENOMFÖRANDET AV ÖVRIGA MÅL

- **Arbeta för att Hällefors kommun ska erbjuda ett varierat utbud av attraktiva hyresbostäder** genom att utveckla och förvalta bostäder och tillhörande lokaler. Hällefors Bostads AB besitter en bred kompetens för att säkerställa en effektiv förvaltning av fastigheterna. Genom omfattande renoveringar och upp-rustningar av lägenheter kommer boendealternativen att bli både mer attraktiva och lättare att underhålla. En del av fastighetsbeståndet kommer även att anpassas för ökad tillgänglighet vid om- och nybyggnation.

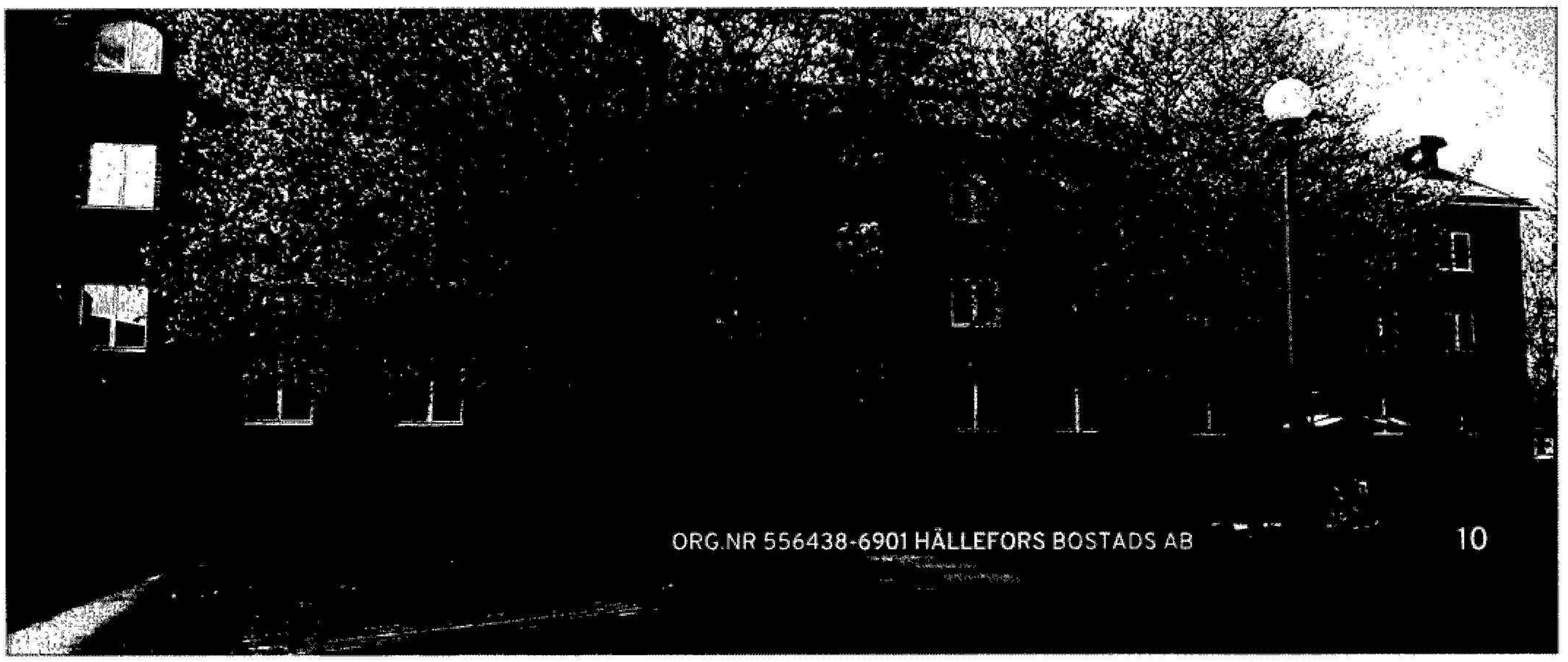
- **Arbeta för att uppnå en långsiktig hållbar utveckling** i Hällefors kommun, både ekonomiskt, socialt och ekologiskt. Bolaget ska verka för att intressenter får stöd i att minska sin negativa miljö-påverkan och bidra till en bättre miljö. Vid alla investeringar, reinvesteringar och drift av fastigheter ska miljömässig hänsyn tas.

- **Hällefors Bostads AB präglas av ett starkt socialt ansvarstagande** för bostadsmarknaden i kommunen. Detta sker genom en nära dialog och samverkan med relevanta kommunala organ och hyresgäster. Bolaget följer den uthyrnings-policy som tagits fram i samarbete med socialförvaltningen, och regelbundna möten hålls för att säkerställa att alla parter är överens och informerade.

- **Bolaget samarbetar aktivt med hyresgästföreningen** för att säkerställa ett gott hyresgästinflytande och avsätter särskilda medel för att stödja detta arbete i sin budget.

- **Arbetet innefattar även utveckling av trivsamma och tryggare boendemiljöer,** vilket i sin tur leder till ökad livskvalitet och bidrar till att motverka utanförskap. Ritningarna för de nya utemiljöerna tar hänsyn till identifierade otrygga platser, och en omfattande ansiktslyftning genomförs med fokus på att skapa säkrare utemiljöer med förbättrad belysning och sikt.

Säkerställa en ekonomisk, social och ekologisk långsiktig hållbar utveckling



GENOMFÖRANDET AV ÖVRIGA MÅL

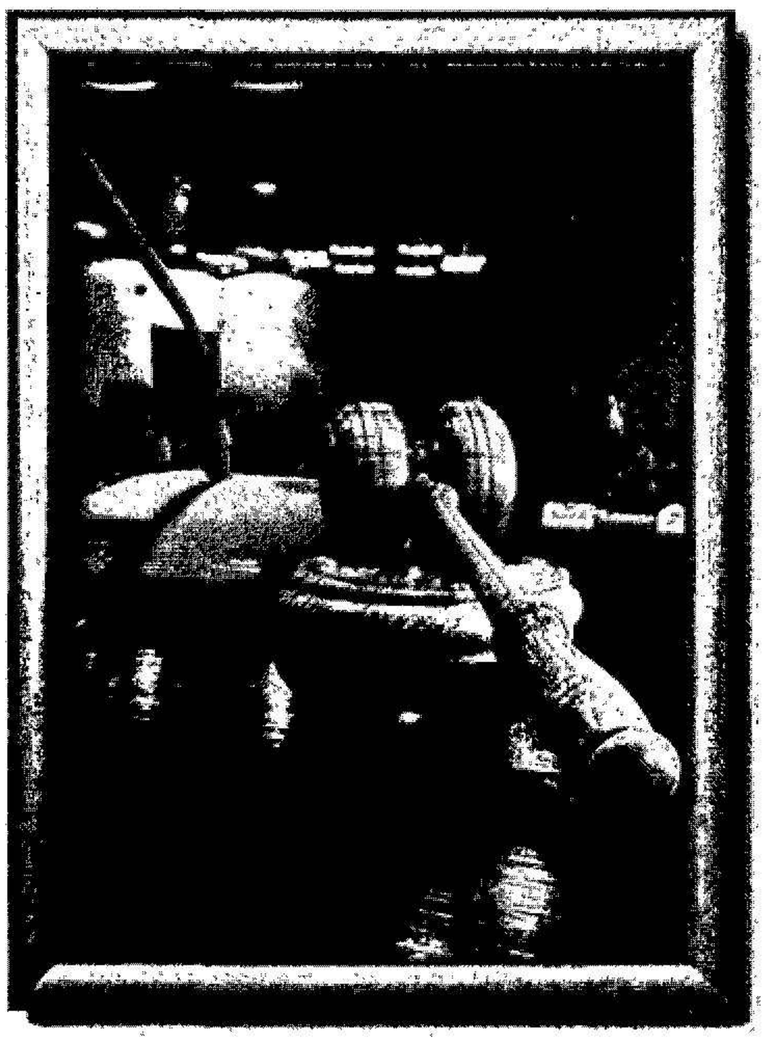
- **Bidra till ett varierat utbud av bostäder av god standard i hela kommunen. Hällefors Bostads AB har lägenheter i flerfamiljshus men även i mindre enheter centralt i Hällefors.** Det finns möjlighet för hyresgäster att ha lägenheter med uteplats samt att ha en planteringsyta i vissa områden. Bolaget har fastigheter i Hällefors, Grythyttan och Hjulsjö. Nybyggnation planeras i både Hällefors och Grythyttan bland annat med inriktning på möjligheter till hyrköp. Seniorkvarteret kommer öka utbudet av tillgänglighets-anpassade lägenheter.

- **Bidra till att uppfylla kommunens bostadsgaranti för studenter vid Örebro Universitetets Campus Grythyttan.** Hällefors Bostads AB har studentlägenheter i korridorsform men även mindre lägenheter i nära anslutning till skolan för att ge ett varierat utbud för studenterna. Bolaget diskuterar avtal med Örebro universitet angående erbjudande av studentlägenheter. Fyra stycken "all inclusive" lägenheter som erbjuds gymnasiet är uthyrda och fyller gymnasiets behov. Ytterligare lägenheter ställs iordning 2025.

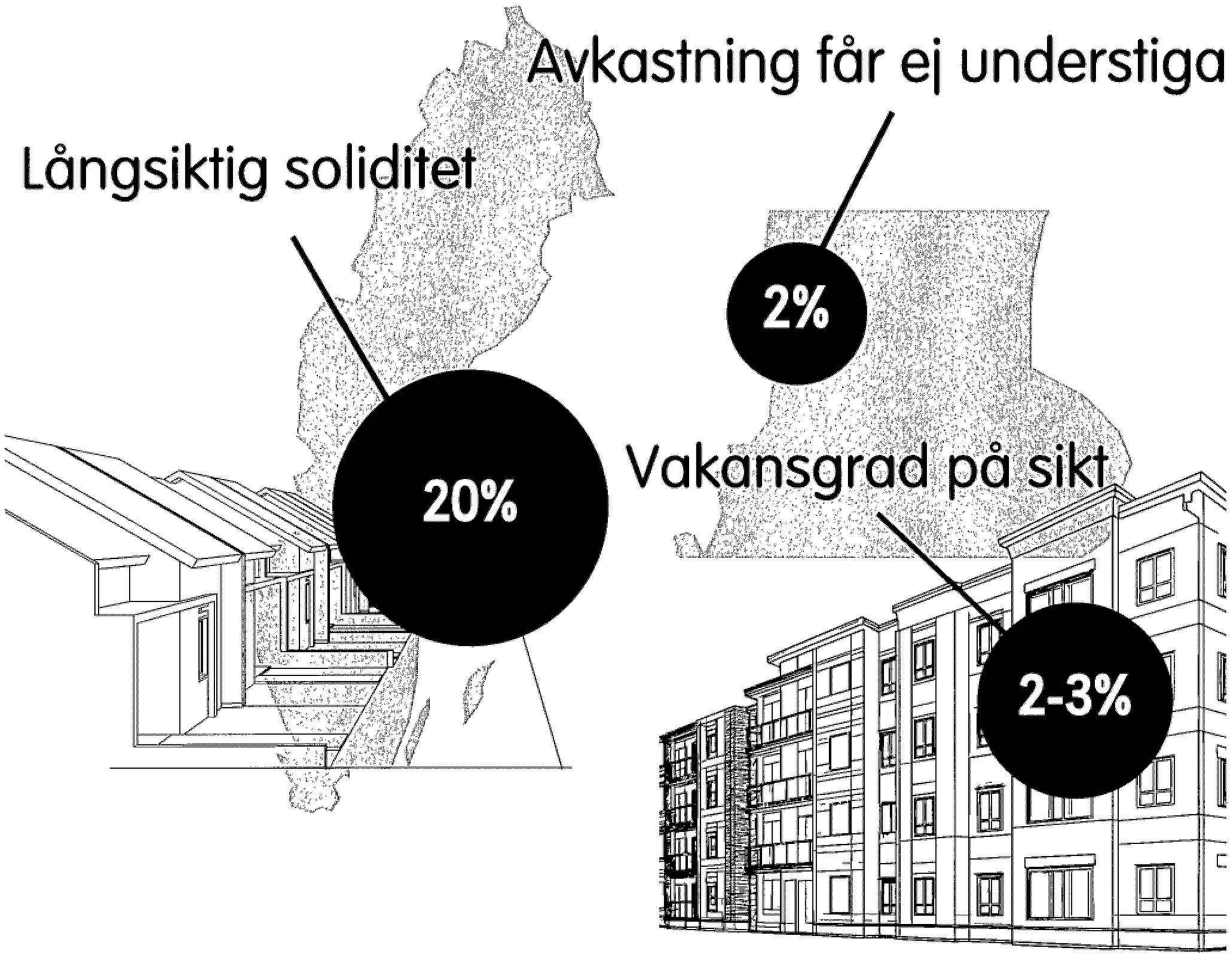
- **Bygga och förvalta bostäder med inriktningen att äldre och funktionshindrade erbjuds goda möjligheter till ett attraktivt boende.** Hällefors Bostads AB har vård- och omsorgsboende, trygghetsboende, LSS-boende och +55- boende i sitt bestånd och planerar för flera tillgänglighetsanpassade lägenheter efter ombyggnation av Trasten. I och med seniorkvarteret kommer fyra fastigheter att användas till +65-boende, med olika typer av boendeformer.

- **Fastställa en policy för hyressättning samt underhållsplan för hela fastighetsbeståndet.** Ett arbete har pågått för att förbättra underhållsplanen. Bolaget sammanställer tidigare upprättade underhållsplaner och lägger till underhållsplaner som inte funnits. Dessutom gör bolaget en inventering av allt eftersatt underhåll. Detta kommer prioriteras i närtida underhållsinsatser. Målsättningen är att ta fram en komplett underhållsplan som omfattar alla våra fastigheter.

- **Bidra till att de kommunala miljöerna berikas med konstnärlig utsmyckning och förvaltas för ett bestående konstnärligt värde.** Det finns en plan med nya utsatta platser för den konst som ska flyttas från Polstjärnan på grund av rivning. Konsten kommer flyttas till Trasten, för att bli mer tillgänglig centralt.



20250714471134



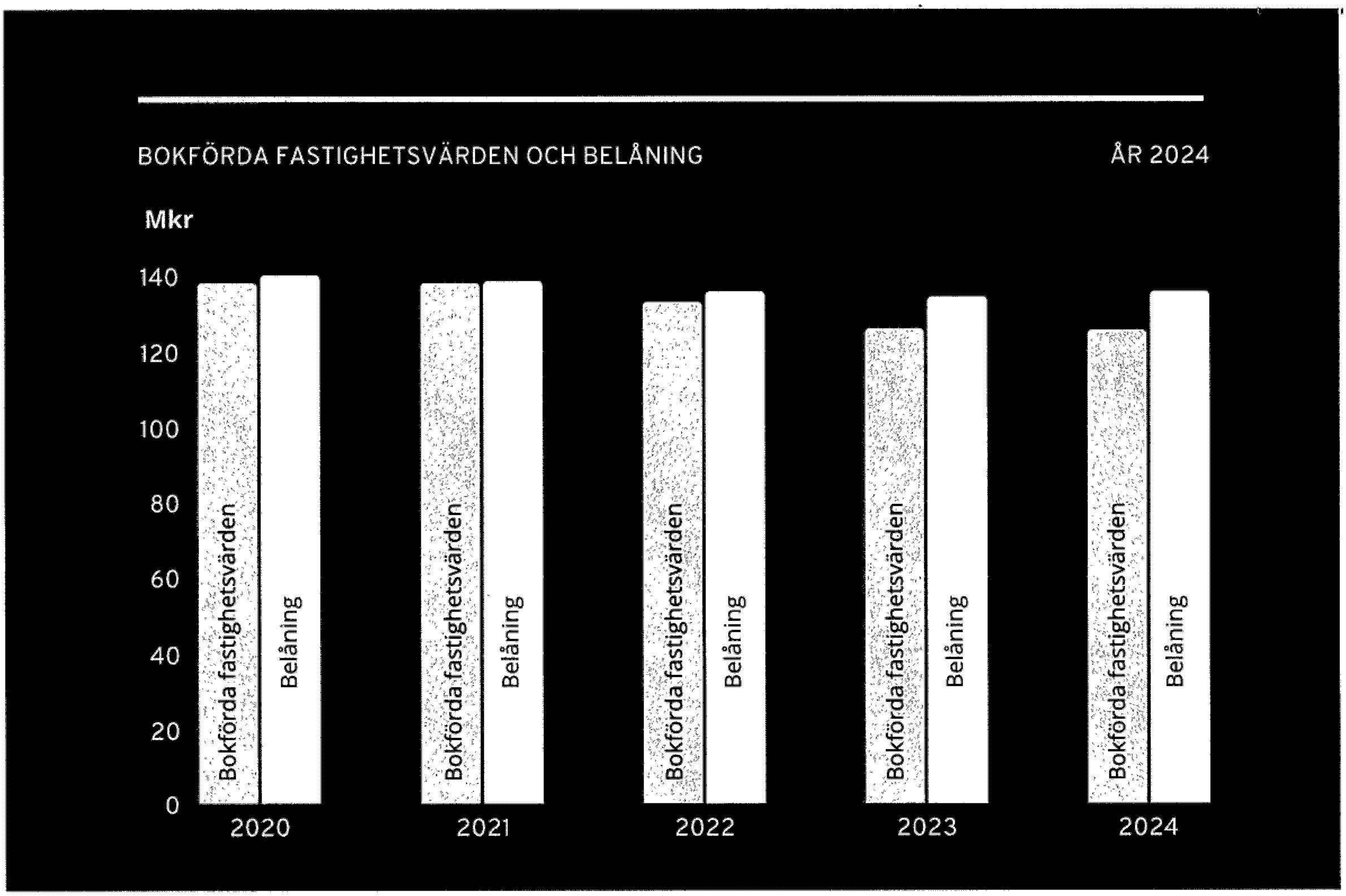
RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Företaget utgör ett mindre företag enligt 1 kap. 3 § ÅRL och har valt att inte räkna om jämförelsetalen med stöd av lättnadsregeln 3 kap. 5 § ÅRL vilket medför att det kan förekommer bristande jämförbarhet mellan åren.

I kommunens nya ägardirektiv som bolagsstämman antog 2021 anges fyra ekonomiska mål för bolaget:

1. Bolaget ska långsiktigt sträva mot en soliditet om 20 procent.
2. Bolaget ska amortera på den totala låneskulden med kommunal borgen.
3. Bolaget har en låg andel tomma lägenheter i beståndet. Vakansgraden ska på sikt vara omkring 2-3%
4. Avkastningen på eget kapital ska motsvara den genomsnittliga statslåneräntan föregående kalenderår. Avkastningen får dock aldrig understiga 2 procent.

Soliditeten vid årsslutet är 21,5 %



2024 I SIFFROR

- Soliditeten vid årsslutet har stärkts genom en nyemission på 30,8 miljoner till 21,5%.
- Styrelsen tog beslut år 2021 om att i enlighet med ägardirektivet amortera 1% per år.
- Bolagets vakansgrad fortsätter öka.
- Avkastningskravet är borttaget år 2023 och 2024 av ägaren beroende på de stora omställningskostnaderna bolaget står inför.
- Fastighetsbeståndet är värderat till 269 mkr. Den totala belåningen uppgår till 135,7 mkr. Fastigheternas bokförda värde är 125,6 mkr.

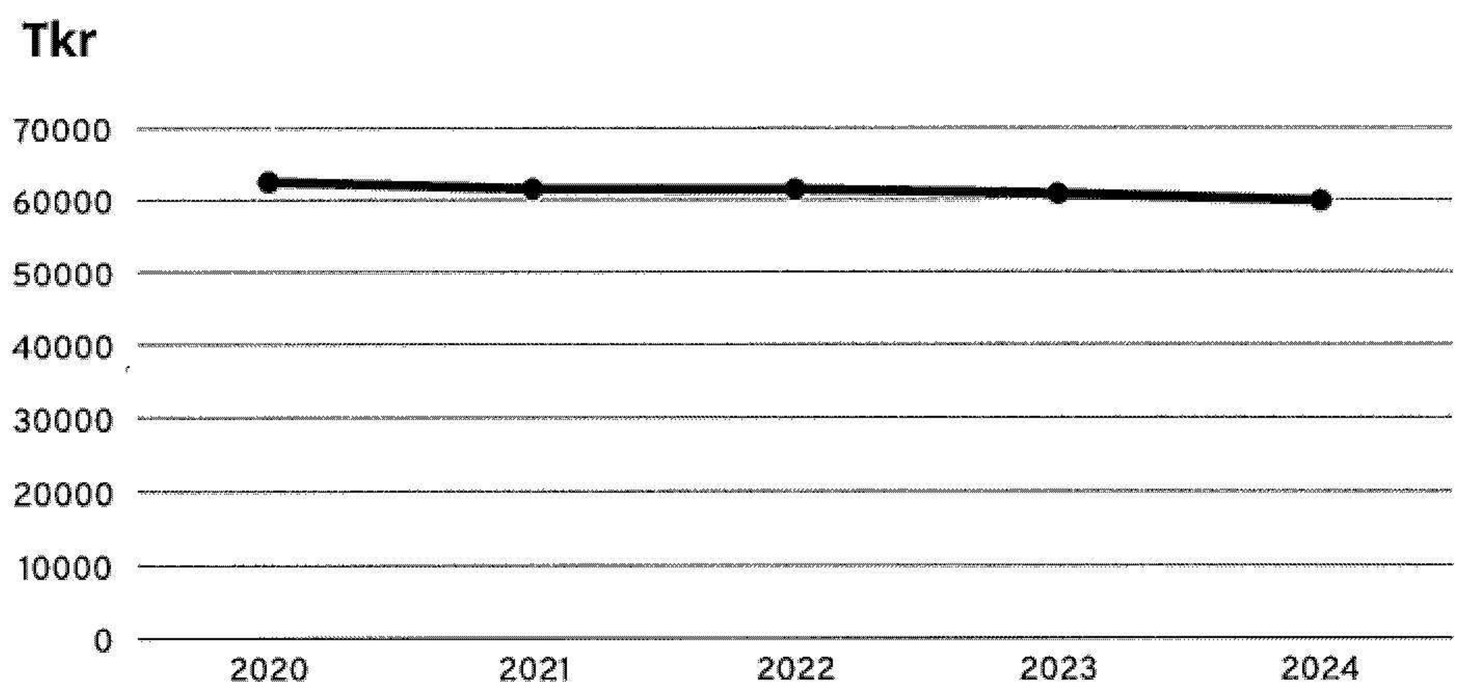
INTÄKTS- OCH KOSTNADSUTVECKLING

- Hyresbortfallet för bostäder fortsätter att öka. 2023 års genomsnittliga vakansgrad låg på 20,9% och den genomsnittliga vakansgraden under 2024 ligger på 24,4%.
- Personalkostnader ökar då bolaget har tagit in extra personal för omställningsarbetet.
- Belåningen har sjunkit med motsvarande belopp som amorterats under året.
- Nettoomsättningen har minskat något.
- Resultatet efter finansiella poster är fortsatt negativt och kommer att vara så en tid framöver tills bolaget reducerat antalet lägenheter.
- Årets resultat är belastat med nedskrivningar och realisationsförluster avseende utrangeringar på fastigheter i och med omställningsarbetet om ca 4,75 miljoner kronor. Dessutom har resultatet belastats med ca 1 milj i övriga omställningskostnader såsom löner till extrapersonal och rust av ersättningslägenheter.

20250714471135

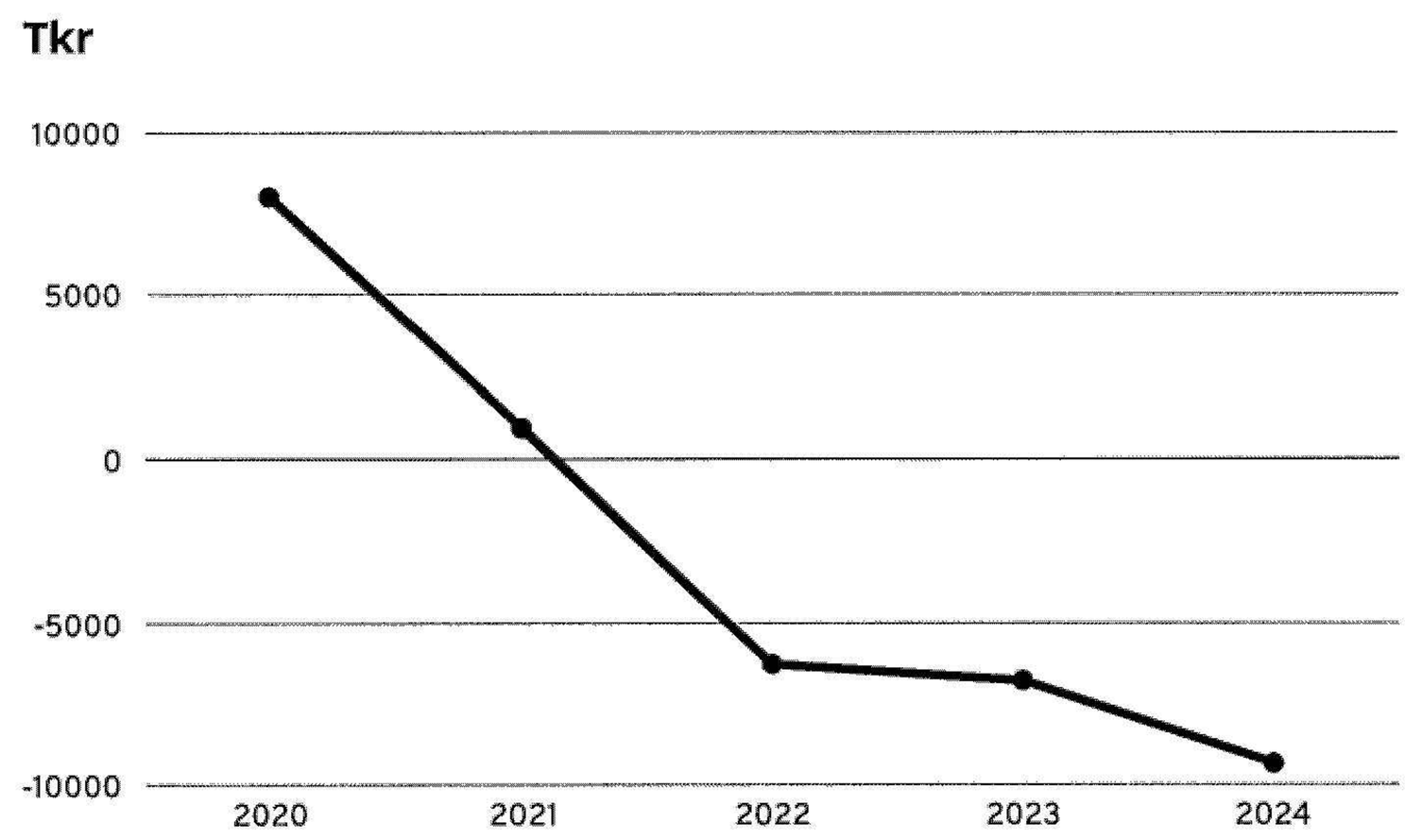
NETTOOMSÄTTNING

ÅR 2024



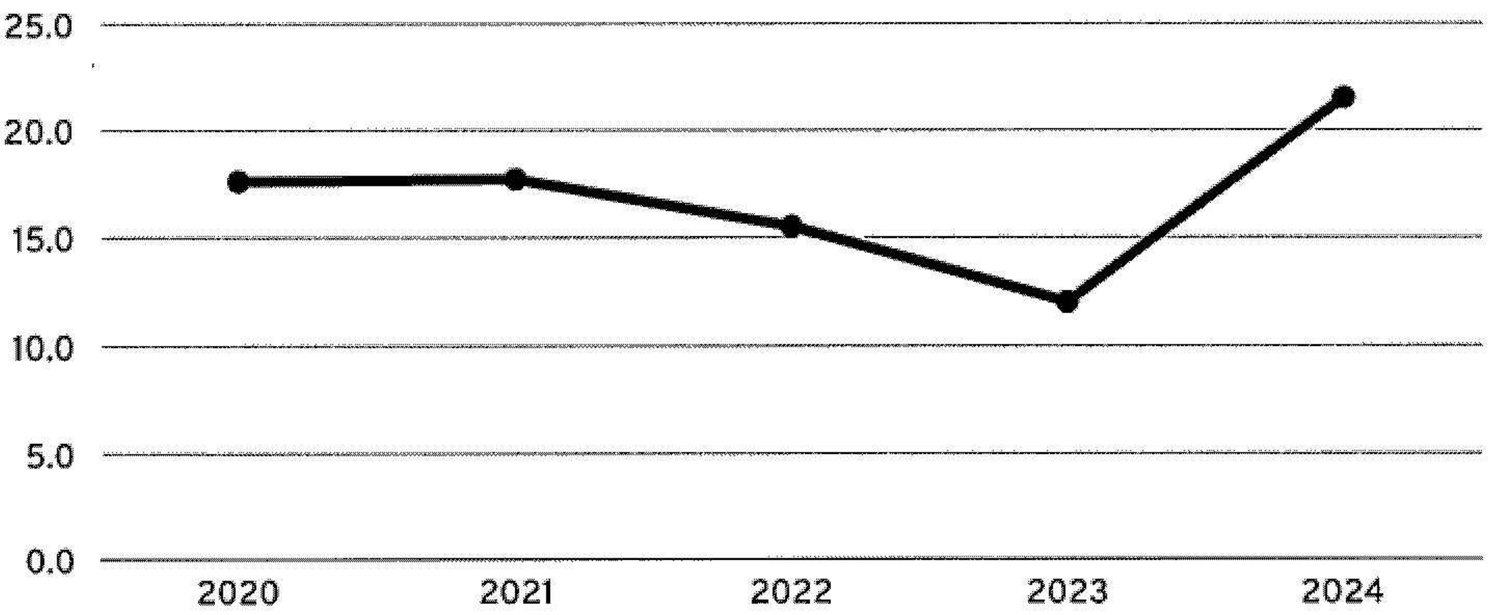
Nettoomsättningen har minskat något år för år.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER



Resultatet efter finansiella poster ligger fortsatt på minus.

SOLIDITET



Soliditeten har ökat från föregående år. Från 12 till 21,5.

FLERÅRSÖVERSIKT

Årsöversikt de senaste 4 åren	2024	2023	2022	2021
Bokförda fastighetsvärden, mkr	126	126	133	138
Belåning, mkr	135,7	135,7	137,1	138,5
Nettoomsättning, tkr	59 799	60 777	61 407	61 461
Räntekostnader, tkr	-3 665	-3 282	-2 235	-2 184
Resultat efter finansiella poster, tkr	-9 359	-6 777	-6 266	933
Soliditet, %	21,5	12	15,4	17,7

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

I TKR	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Periodens resultat
Vid årets ingång	15 300	2 250	9 903	-6 764
Pågående nyemission	30 800			
Vinstdisposition beslutad av bolagsstämman			-6 764	6 764
Vid periodens utgång	46 100	2 250	3 139	-8 756

RESULTATDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står en ansamlad förlust	
Balanserad vinst	3 139 323
Årets resultat	-8 755 707
Resultatmedel	-5 616 384

Styrelsens förslag till disposition	
Balanseras i ny räkning	-5 616 384
Summa	-5 616 384

20250714471136

RESULTATRÄKNING I TKR	Not	2024	2023
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	**2**	59 799	60 777
Övriga rörelseintäkter	**3**	1 271	2 871
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**61 070**	**63 648**
Rörelsekostnader			
Kostnader för fastighetsförvaltning	**4**	-47 321	-50 044
Övriga externa kostnader		-6 983	-7 131
Personalkostnader	**5**	-3 113	-2 540
Av-och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**6**	-9 917	-8 184
Summa rörelsekostnader		**-67 335**	**-67 899**
Rörelseresultat		**-6 264**	**-4 251**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**7**	570	757
Räntekostnader och liknande resultatposter	**8**	-3 665	-3 282
Summa finansiella poster		**-3 095**	**-2 525**
Resultat efter finansiella poster		**-9 359**	**-6 777**
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		**0**	0
Summa bokslutsdispositioner		**0**	**0**
Resultat före skatt		**-9 359**	**-6 777**
Skatter			
Skatt pga ändrad taxering		0	12
Skatt på årets resultat	**21**	**604**	0
ÅRETS RESULTAT		**-8 756**	**-6 764**

BALANSRÄKNING TILLGÅNGAR I TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	125 571	126 136
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 701	3 131
Förbättringsutgifter på annans fastighet	11	3 840	4 141
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	6 778	6 778
Pågående nyanläggningar	13	11 254	1 421
Summa materiella anläggningstillgångar		**151 144**	**141 607**
Finansiella anläggningstillgångar	14		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Uppskjuten skattefodran		604	0
Andra långfristiga fordringar		90	71
Summa finansiella anläggningstillgångar		**734**	**11**
Summa anläggningstillgångar		**151 877**	**141 718**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		315	490
Fordringar Hällefors kommun	15	41 964	25 925
Övriga fordringar		2 739	2 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 311	1 234
Summa kortfristiga fordringar		**46 329**	**29 836**
Kassa och bank			
Kassa och bank		270	266
Summa kassa och bank		**270**	**266**
Summa omsättningstillgångar		**46 599**	**30 102**
SUMMA TILLGÅNGAR		**198 476**	**171 820**

20250714477137

BALANSRÄKNING EGET KAPITAL OCH SKULDER I TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (15 300 st A-aktier)		15 300	15 300
Pågående nyemission		30 800	0
Reservfond		2 250	2 250
Summa bundet eget kapital		**48 350**	**17 550**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 139	9 903
Årets resultat		-8 756	-6 764
Summa fritt eget kapital		**-5 616**	**3 139**
Summa eget kapital		**42 734**	**20 689**
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		0	0
Summa obeskattade reserver		**0**	**0**
Långfristiga skulder	**17, 18**		
Övriga skulder till kreditinstitut		134 300	134 300
Summa lånfristiga skulder		**134 300**	**134 300**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	**17, 18**	1 400	1 400
Leverantörsskulder		7 959	6 438
Övriga skulder		97	255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**19**	11 987	8 738
Summa kortfristiga skulder		**21 443**	**16 830**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**198 476**	**171 820**

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i tkr om ej annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Företaget utgör ett mindre företag enligt 1 kap. 3 § ÅRL och har valt att inte räkna om jämförelsetalen med stöd av lättnadsregeln 3 kap. 5 § ÅRL vilket medför att det kan förekommer bristande jämförbarhet mellan åren.

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.
Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader	Komponentindelning (se nedan)
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	15-20 år
Inventarier	5 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

För komponenter på byggnaderna tillämpas följande nyttjandeperioder:

- Stomme	100 år
- Stomkomplettering	50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	25-50 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak, fönster mm	40-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	15-30 år

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

20230714147138

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Värdering av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Låneutgifter
Inga låneutgifter aktiveras.

Ersättningar till anställda
Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

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.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer
Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

Skatt
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.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Intäkter
Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för succesiv inflyttning belastar den period de avser.

Leasingavtal
Leastagare
Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, dvs. leasingavgifterna redovisas som leasingkostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare
Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, dvs. leasingavgifterna redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler.

En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Bostäder	56 025	53 578
Lokaler	19 940	19 821
Garage och bilplatser	986	930
Summa hyror	**76 951**	**74 329**
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-14 516	-11 206
Lokaler	-1 902	-1 782
Garage och bilplatser	-499	-380
Summa outhyrt	**-16 918**	**-13 368**
Lämnade rabatter	-405	-355
Summa lämnade rabatter	**-405**	**-355**
Summa hyresintäkter	**59 628**	**60 606**
Övriga förvaltningsintäkter	**171**	**171**
NETTOOMSÄTTNING	**59 799**	**60 777**

20250714471139

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Återvunna avskrivna fordring	33	79
Fakturerade kostnader	581	579
Övriga rörelseintäkter	657	2 213
Summa	**1 271**	**2 871**

NOT 4 KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNING

	2024	2023
Underhåll	3 026	7 550
Reparation	6 153	8 092
Skötsel	14 307	13 564
Uppvärmning	13 546	10 737
El	2 848	2 947
Vatten	3 066	3 161
Sophantering	1 651	1 357
Medel till Hyresgästförening	273	166
Riskkostnader	815	757
Övriga driftskostnader	809	886
Fastighetsskatt	827	827
Summa	**47 321**	**50 044**

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	2	2
Män	1	1
Totalt	3	3

Löner och ersättningar	**2024**	**2023**
Styrelsearvoden	166	155
Verkställande direktör	0	0
Övriga anställda	1 872	1 347
Totala löner och ersättningar	**2 038**	**1 502**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	666	596
Pensionskostnader VD	0	0
Pensionskostnader för övr anst	230	305
Totala sociala avgifter och pensionskostnader	**896**	**901**
Övriga personalkostnader	179	137
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	**3 113**	**2 540**

Verkställande direktören

Från 2022-03-31 har nuvarande VD ett konsultuppdrag till 2024-03-30. Detta har förlängts till 2026-03-31

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024	2023
Byggnader och mark		
Byggnad	8 505	6 869
Markanläggning	614	571
Inventarier		
Inventarier	346	284
Byggnadsinventarier	151	159
Förbättringsutgifter annans fastighet	301	301
Summa avskrivningar	**9 917**	**8 184**

NOT 7 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Utdelningar	2	2
Ränteintäkter	568	755
Summa	**570**	**757**

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Övriga räntekostnader	3 326	2 943
Borgensavgifter till Hällefors kommun	339	339
Summa	**3 665**	**3 282**

20250714147140

NOT 9 BYGGNADER OCH MARK

	2024	2023
Byggnader	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	310 180	310 180
Nyanskaffningar under året	6 932	0
Avyttringar och utrangeringar	-1 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**315 362**	**310 180**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-182 125	-175 256
Årets avskrivning	-3 755	-6 869
Avyttringar och utrangeringar	339	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-185 541**	**-182 125**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-16 021	-16 021
Årets nedskrivningar	-3 393	0
Årets återlagda nedskrivningar	53	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-19 361**	**-16 021**
Utgående bokfört värde byggnad	**110 460**	**112 034**
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 781	6 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**6 781**	**6 781**
Upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	4 024	4 024
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**4 024**	**4 024**
Utgående bokfört värde mark	**10 805**	**10 805**
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	29 603	28 584
Nyanskaffningar under året	1 474	0
Omklassificeringar	148	1020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**31 225**	**29 603**
Ingående avskrivningar	-26 306	-25 736
Årets avskrivning	-614	-571
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-26 919**	**-26 307**
Utgående bokfört värde markanläggningar	**4 306**	**3 296**
Utgående bokfört värde byggnader och mark	**125 571**	**126 135**
Taxeringsvärden fastigheter	**195 168**	**195 044**
Specialenhet vård- och skolbyggnad ingår ej		

NOT 10 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2024	2023
Inventarier	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	7 163	7 460
Nyanskaffningar under året	1 066	110
Försäljning	-320	-406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 909**	**7 164**
Ingående avskrivningar	-4 032	-3 969
Försäljning	320	379
Årets avskrivningar	-496	-443
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 208**	**-4 033**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**3 701**	**3 131**

NOT 11 FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER ANNANS FASTIGHET

	2024	2023
Förbättringsutgifter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	6 023	6 023
Nyanskaffningar under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 023**	**6 023**
Ingående avskrivningar	-1 882	-1 581
Årets avskrivningar	-301	-301
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 183**	**-1 882**
Utgående planenligt restvärde förbättringsutgifter	**3 840**	**4 141**

NOT 12 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024	2023
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	6 778	6 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 778**	**6 778**

NOT 13 FÖRÄNDRING AV PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2024	2023
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	1 421	1 107
Omklassificering	-148	-1 020
Årets investeringar	9 982	1 333
Utgående bokfört värde	**11 254**	**1 421**

20250714477141

NOT 14 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024	2023
Andra långfristiga värdepappersinnehav	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40**	**40**

Andra långfristiga fordringar	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	71	85
Årets förändring	19	-14
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**90**	**71**

NOT 15 FORDRINGAR HÄLLEFORS KOMMUN

Ej utnyttjad checkkredit 2 milj. kr. Kredit avser internkredit tecknad av Hällefors kommun.

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024	2023
	2024-12-31	**2023-12-31**
Försäkring	801	659
Övriga förutbetalda kostnader	166	67
Upplupna intäkter och externa uppdrag	345	508
Summa	**1 311**	**1 234**

NOT 17 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Skuldposters bindningstid (amortering sker ej i samma takt)

Skuldpost	Inom 1 år efter balansdagen	Senare än 1 år & senast 5 år efter balansdagen	Senare än 5 år efter balansdagen
Skulder kreditinstitut	33 500	66 300	35 900
Summa	33 500	66 300	35 900

NOT 18 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindning till år	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta	Andel av lån
Lån med rörlig ränta	33 200	3,19%	24%
2025	7 600	1,67%	6%
2026	5 000	2,48%	4%
2027	18 500	2,74%	14%
2028	17 300	2,09%	13%
2029	18 200	1,40%	13%
2030	11 700	1,00%	9%
2031	12 100	2,11%	9%
2032	12 100	2,18%	9%
	135 700	2,46%	100%

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förskott från kunder	3 076	3 036
Upplupna löner, semesterlöner	37	63
Beräknade upplupna soc.avgifter	12	20
Upplupna räntekostnader	680	403
Värme	1 665	1 646
El	88	74
Övriga interimsskulder	6 428	3 497
Summa	**11 987**	**8 738**

NOT 20-21

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2024-12-31	2023-12-31
Hällefors kommun borgar för lånebelopp från kreditinstitut i not 17-18	Inga	Inga
Ställda säkerheter		
	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	30	119
Garantibelopp Fastigo		
Summa eventualförpliktelser	30	119

NOT 21 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt	604	12
Summa	604	12

NOT 22 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

2024

Bolaget har avyttrat tre verksamhetsfastigheter till Hällefors kommun på nya året. Detta som ett led i att renodla bolagets verksamhet till bostadsuthyrning.

20250714471143

ORGANISATIONSNUMMER 556438-6901 ÅR 2024

Hällefors den 20 mars 2025

HÄLLEFORS BOSTADS AB

Vivianne Pettersson
Ordförande

Tommy Henningsson

Håkan Gilmark

Per Arne Nilsson

Kim Mattson Wulf

Thomas Hjelmqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 2 april 2025
KPMG AB

Sofia Mårtensson
Auktoriserad revisor



TACK FÖR ATT DU LÄST

Boabs årsredovisning

Hällefors Bostads AB • Sikforsvägen 9, 712 34 Hällefors • 0591- 643 70 • bostad@hellefors.se
ORG.NR 556438-6901 HÄLLEFORS BOSTADS AB

20250714471145

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hällefors Bostads Aktiebolag, org. nr 556438-6901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hällefors Bostads Aktiebolag för år 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 5-6, 12-29 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hällefors Bostads Aktiebolags 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 Hällefors Bostads Aktiebolag 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.

Penr Yokumentnyckel: NSYY4-S92CO-1JA93-RTZZB-OSIAZ-YZWI

20250714471146

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 Hällefors Bostads Aktiebolag för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Hällefors Bostads Aktiebolag 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.

Örebro den 2 april 2025

KPMG AB

Sofia Mårtensson
Auktoriserad revisor

Penn: 'okumentnyckel: NSYY4-S92C0-1JA93-RT7ZB-OSIAZ-YZWU'

PENNEO

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

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

Sofia Maria Mårtensson
Auktoriserad revisor
Serienummer: d47fabd75df2f5[...]dd558ad42a303
IP: 78.71.xxx.xxx
2025-04-02 12:33:37 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: NSYY4-S92C0-1JA93-RT7ZB-OSIAZ-YZWLV

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

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

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.