


Hagforshem AB  
Org nr 556535-7604

2024061223474

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad vd intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2024-04-02. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Hagfors 2024-06-05

  
VD Lars Nyborg

**Årsredovisning**  
för  
**Hagforshem AB**  
556535-7604  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen och verkställande direktören för Hagforshem AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (Kkr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

#### Allmänt om verksamheten

#### Styrelse vid årets utgång

Tommy Jansson  
Åsa Johansson  
Maria Bertelsen  
Jeroen van Bussel  
Kenneth Henriksson

Ordförande  
Vice ordförande

#### Styrelse, suppleanter

Monica Elfgren  
Gunilla Jensen  
Camilla Hülphers  
Malin Ericsson  
Oliver Persson

#### Revisorer, ordinarie

Tobias Florell  
Irene Runkvist Larsson

Auktoriserad revisor  
Lekmannarevisor

#### Revisorer, suppleanter

Kenneth Andersson

Lekmannarevisorsuppleant

#### Verkställande direktör

Lars Nyborg

#### Firmatecknare

Hagforshem AB:s firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening eller en styrelseledamot och Lars Nyborg, två i förening. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

TF

### **Sammanträden**

Under året har styrelsen haft 5 sammanträden.

### **Ändamålet med Hagförshems AB:s verksamhet**

Bolaget ska främja bostadsförsörjningen i Hagfors kommun.

### **Organisationsanslutningar**

Sveriges Allmännyttan  
Sobona  
Husbyggnadsvaror (HBV)

### **Lägenhetsbestånd**

Vid verksamhetsårets utgång fanns 968 registrerade uthyrningsobjekt fördelade enligt följande:

596	lägenheter
30	lokaler
35	garage
270	parkeringsplatser

Hagförshem AB sköter även aviseringen av cirka 1 000 objekt åt Hagfors kommun.

### **Uthyrningsläget**

Antal tomma lägenheter uppgick vid slutet av året till 47 st (2022 45 st av 597 st).  
Omsättningen av lägenheter har under året varit fortsatt hög.

### **Framtiden**

Hagförshem AB vill erbjuda attraktiva hem i trygg och trivsamt miljö. Ett sätt att nå detta är att ytterligare öka insatserna för underhåll av våra fastigheter.

Företaget har sitt säte i Hagfors.

DF

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Hyresförhandlingar

Efter förhandlingar mellan Hyresgästföreningen i Värmland och bolaget träffades en överenskommelse om hyreshöjning med 3,5% från första januari och ytterligare en höjning med 1,75% från 1 juli.

### Underhåll och investeringar

Under året har stort fokus lagts på underhåll. Detta då ägarna genom beslut möjliggjort för bolaget att arbeta med ett utökat underhåll. De enskilt största projekteten rör ett takbyte på Myrvägen 2 samt färdigställande av ett projekt på Abborrtorpsvägen 10 D-F där byte av fönster och målning av fasad m.m. har utförts.

Det invändiga underhållet har främst gått till ytskikt och vitvaror i lägenheter.

### Förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 000	15 409	727
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		727	-727
Årets resultat			697
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000</b>	<b>16 136</b>	<b>697</b>

DF

2024061223464

### Flerårsöversikt

Kkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	39 917	37 903	36 814	36 841	35 716
Resultat efter finansiella poster	-1 700	-7 607	-2 646	64	772
Eget kapital	21 833	21 136	20 409	19 489	17 962
Balansomslutning	112 627	113 498	113 624	109 393	110 392
Soliditet (%)	19	19	18	18	16

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 136 456
årets vinst	697 054
	<b>16 833 510</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	16 833 510
---	------------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

DF

2024061223465

<b>Resultaträkning</b>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kkr			
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	39 917	37 903
Övriga rörelseintäkter		769	214
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>40 686</b>	<b>38 117</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-28 140	-32 818
Personalkostnader	3	-9 642	-9 181
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-2 172	-2 188
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-39 954</b>	<b>-44 187</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>732</b>	<b>-6 070</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		501	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 933	-1 615
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 432</b>	<b>-1 537</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 700</b>	<b>-7 607</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag		2 397	8 334
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 397</b>	<b>8 334</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>697</b>	<b>727</b>

OF

2024061223466

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Affärssystem, licenser samt liknande rättigheter	5	132	198
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>132</b>	<b>198</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	93 630	94 795
Inventarier, verktyg och installationer	7	385	461
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	389	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 404</b>	<b>95 256</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar	9	89	76
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>129</b>	<b>116</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>94 665</b>	<b>95 570</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		219	344
Fordran koncernföretag		2 328	7 896
Övriga fordringar		101	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		730	625
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 378</b>	<b>8 964</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 584	8 964
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 584</b>	<b>8 964</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 962</b>	<b>17 928</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>112 627</b>	<b>113 498</b>

DF

## Balansräkning

Kkr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital (5 000 aktier)	5 000	5 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	16 136	15 409
Årets resultat	697	727
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>16 833</b>	<b>16 136</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 833</b>	<b>21 136</b>
<b>Avsättningar</b>		
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser enligt lagen (1967:531) om tryggnad av pensionsutfästelse m.m.		
10	1 409	1 428
<b>Summa avsättningar</b>	<b>1 409</b>	<b>1 428</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
11		
Övriga skulder till kreditinstitut	82 991	82 991
Övriga långfristiga skulder	0	63
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>82 991</b>	<b>83 054</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förskott från kunder	1 919	1 912
Leverantörsskulder	1 161	1 751
Skuld till Hagfors kommun	337	447
Övriga skulder	481	435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 496	3 335
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 394</b>	<b>7 880</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>112 627</b>	<b>113 498</b>

OF

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

*Belopp i tkr om inget annat anges*

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens Allmänna Råd 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

#### Värderingsprinciper m.m.

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

#### *Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	20-66,7 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg, installationer	5-20 år
Affärssystem, licenser samt liknande rättigheter	5 år

#### *Fordringar*

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Skatt*

Outnyttjade underskottsavdrag uppgick vid taxeringen 2023 till 35 Mkr.

#### Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till Hagfors Stadshus AB vilket i sin tur är helägt dotterbolag till Hagfors kommun.

DF

2024061223469

**Noter**

Kkr

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Hysesintäkter</i>		
Bostäder	35 640	34 025
Lokaler och övrigt	3 926	3 547
	<b>39 566</b>	<b>37 572</b>
<i>Hysesbortfall</i>		
Bostäder	-3 122	-2 681
Lokaler och övrigt	-1 471	-1 222
	<b>-4 593</b>	<b>-3 903</b>
<i>Hyressubventioner</i>	-270	-288
	<b>-270</b>	<b>-288</b>
<b>Summa nettohyror</b>	<b>34 703</b>	<b>33 381</b>
Övriga förvaltningsintäkter	308	233
Försäljning av tjänster	3 971	3 756
Övriga intäkter	935	533
	<b>5 214</b>	<b>4 522</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>39 917</b>	<b>37 903</b>
<b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Underhåll	7 142	11 288
Reparationer	3 442	3 245
Fastighetsskötsel	1 909	2 579
Taxebundna avgifter	5 190	6 056
Uppvärmning	6 793	6 204
Fastighetsskatt	406	406
Administrativa tjänster	1 042	990
Övriga externa kostnader	2 216	2 050
	<b>28 140</b>	<b>32 818</b>

DF

2024061223470

**Not 3 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Medelantalet anställda</b>	14	14

**Not 4 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avskrivning enligt plan immateriella anläggningstillgångar	66	66
Avskrivning enligt plan byggnader och markanläggningar	1 908	1 892
Avskrivning enligt plan inventarier, verktyg, installationer	198	230
	<b>2 172</b>	<b>2 188</b>

**Not 5 Immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	330	330
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>330</b>	<b>330</b>
Ingående avskrivningar	-132	-66
Årets avskrivningar	-66	-66
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-198</b>	<b>-132</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>132</b>	<b>198</b>

DF

2024061223471

**Not 6 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 154	143 004
Inköp	743	150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 897</b>	<b>143 154</b>
Ingående avskrivningar	-42 479	-40 587
Årets avskrivningar	-1 908	-1 892
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 387</b>	<b>-42 479</b>
Ingående nedskrivningar	-5 880	-5 880
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 880</b>	<b>-5 880</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 630</b>	<b>94 795</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 224	2 800
Inköp	122	185
Försäljningar/utrangeringar	0	-761
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 346</b>	<b>2 224</b>
Ingående avskrivningar	-1 763	-2 294
Årets avskrivningar	-198	-230
Försäljningar/utrangeringar	0	761
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 961</b>	<b>-1 763</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>385</b>	<b>461</b>

JK

2024061223472

**Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	389	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>389</b>	<b>0</b>

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	76	63
Årets förändring	13	13
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89</b>	<b>76</b>

**Not 10 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser enligt lagen (1967:531) om tryggnad av pensionsutfästelse m.m.**

	2023-12-31	2022-12-31
Pensionsskuld enligt uppgift från KPA	1 409	1 428
	<b>1 409</b>	<b>1 428</b>

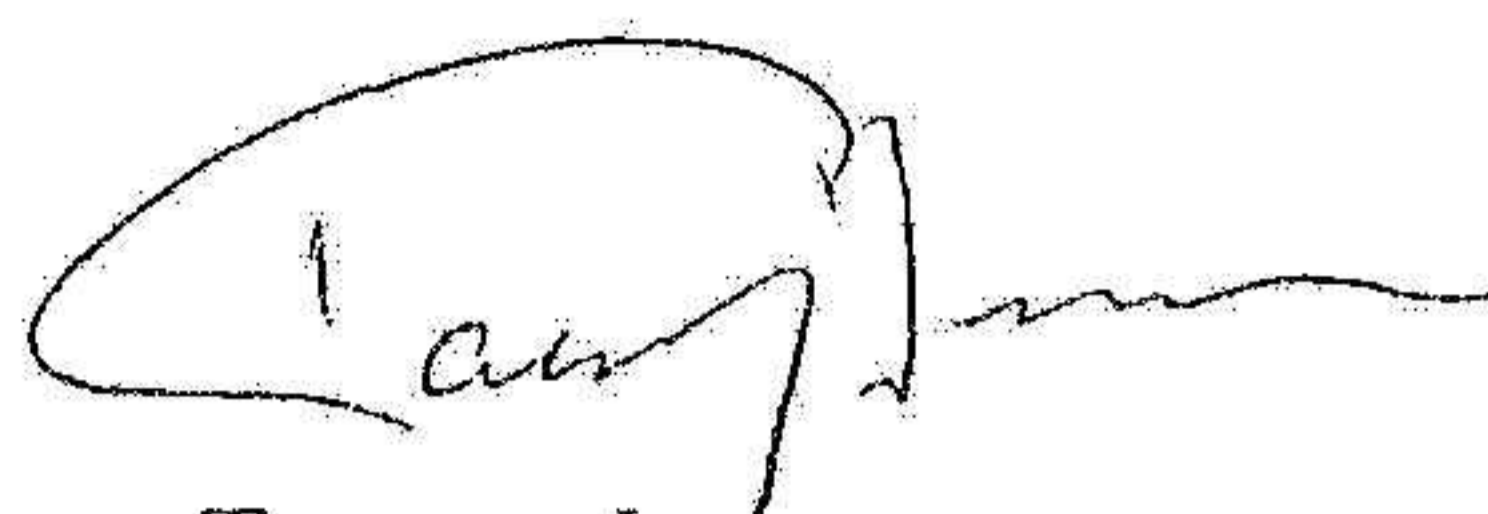
**Not 11 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än ett och tidigare än 5 år efter balansdagen	45 000	45 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	37 991	37 991
	<b>82 991</b>	<b>82 991</b>

DF

2024061223473

Hagfors den 27/2 2024



Tommy Jansson  
Ordförande



Jeroen van Bussel



Kenneth Henriksson



Åsa Johansson

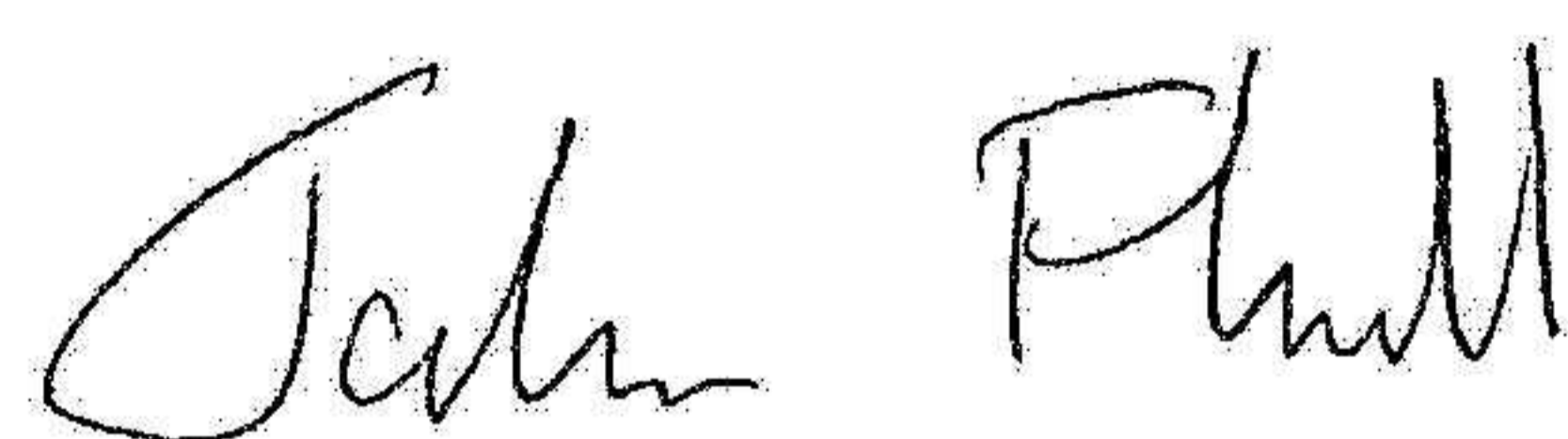


Maria Bertelsen



Lars Nyborg  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2024.



Tobias Florell  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hagforshem AB

Org.nr 556535-7604

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Hagforshem AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hagforshem ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Hagforshem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hagforshem AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Hagforshem AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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:

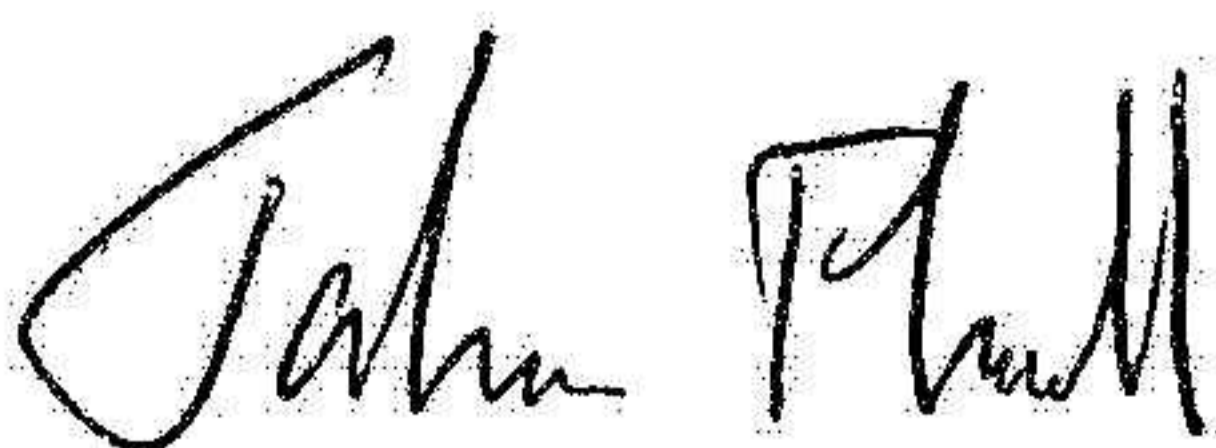
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Hagfors den 19 mars 2024



Tobias Florell  
Auktoriserad revisor