



Årsredovisning och
koncernredovisning

2020

Hebygårdar



Hebyfastigheter



Innehållsförteckning



Hebyfastigheter AB med koncernredovisning

02	VD har ordet
03	Förvaltningsberättelse
05	Resultaträkning
06	Balansräkning
08	Kassaflödesanalys
09	Noter
24	Underskrifter
25	Granskningsrapport
26	Revisionsberättelse
29	Fastighetsbestånd
32	Styrelse och ägarförhållanden



Hebygårdar AB

34	Förvaltningsberättelse
36	Hållbarhet
38	Resultaträkning
39	Balansräkning
41	Kassaflödesanalys
42	Noter
55	Underskrifter
56	Granskningsrapport
57	Revisionsberättelse
59	Fastighetsbestånd
60	Styrelse och ägarförhållanden

VD har ordet

UNDER RÄKENSKAPSÅRET har Coronaviruset Covid 19 drabbat världen på ett sätt som ingen kunde föreställa sig tidigare. Bolagen har ekonomiskt sett hittills påverkats endast marginellt av denna pandemi, då strukturen på våra hyresgäster är som den är och endast marginellt består av kommersiella näringsidkare som fått dra ner på verksamheten. Pandemin har dock medfört att reparationer och underhåll inte har kunnat utföras i enlighet med tidigare upprättade planer. Den huvudsakliga anledningen är att fastighetsskötare och hantverkare inte har kunnat beredas tillträde till lägenheter och lokaler i samma utsträckning som tidigare. Vissa reparationer och underhållsarbeten har därför tvingats skjutas framåt i tiden. Bolaget har vidtagit administrativa och organisatoriska förändringar med anledning av situationen. Distansarbete, digitala möten, färre sommararbetare och timanställda lokalvårdare med mera.

För Hebyfastigheters del så fortsätter den översyn av Heby kommuns lokalresurser, som startade 2019. Den innebär att Heby kommun ska minska inhyrda ytor för att på så sätt få ner den totala kostnaden för lokalhyror. Denna process är vi delaktiga och kommer att vara aktiva i för att hitta bästa möjliga lösningar för bägge parter. Heby kommun har gjort ett ställningstagande att i första hand hyra av sitt eget fastighetsbolag, vilket är till fördel för Bolaget och Heby kommun. Arbetet med att se över ytor kommer dock att påverka Bolaget i hög utsträckning. Kontors- och förskolelokaler har sagts upp och skall inrymmas i redan inhyrda lokaler. Det skapar ombyggnadsprojekt för Bolaget med om- och tillbyggnader. Under 2020 har vi påbörjat förstudier för en ny skola och förskola i Vittinge och en ny förskola i Harbo, i anslutning till den befintliga.

Hebygårdar avslutade under 2020 arbetet med ombyggnation på Torget 6 i Heby till 14 st. lägenheter,

där vi vänder oss till dem med en ålder över 75. Lägenheterna ligger på markplan eller har hiss. I byggnaden finns Mötesplats Heby med Cafe Blå för aktiviteter och samkväm.

Under 2020 påbörjade vi också en detaljplaneändring av Kvarteret Tegelmästaren för att få till en förtätning av området med fler lägenheter. I samrådsskedet kom det yttranden som gjort att vi lägger det projektet på is för tillfället och tittar istället på andra områden för att skapa fler lägenheter. Speciellt i Morgongåva, med de expansiva planer som e-handeln medför, ser vi ett stort behov av fler lägenheter. Men vi ska även ta hand om det bestånd av lägenheter vi har och kunna underhålla och sköta dem på ett kostnadseffektivt sätt. Hebygårdar måste ha den finansiella styrkan som krävs att både bygga nytt och underhålla det vi har så att vi kan upprätthålla en god service och kvalitet åt våra boende. Vi tar även ansvar för framtiden och har antagit Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ, vilket innebär att vi ska sänka energiförbrukningen med 30% från 2007 års värde och vara fossilfria till 2030.

Jag vill också tacka mina medarbetare på Hebyfastigheter och Hebygårdar för sitt engagemang och lojalitet under detta speciella år, pandemiåret 2020.



Stefan Liljebris, Vd

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Hebyfastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 20200101–20201231.

Hebyfastigheter AB, som är det kommunala verksamhetsbolaget i Heby kommun, började sin verksamhet i juni 2003. Bolaget skall direkt eller indirekt förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter, som huvudsakligen används för Heby kommuns verksamhet. Exempel på sådan verksamhet är skolor, socialtjänst, fritid och kultur och annan jämförbar kommunal verksamhet.

Bolaget skall även förädla friställda lokaler och fastigheter samt direkt eller indirekt, förvärva fastigheter eller tomträtter för att på dem uppföra och förvalta lokaler för affärs- och serviceverksamhet.

Investeringar

Bolaget är beroende av hur ägaren beslutar gällande investeringarna – vilket gör en viss fördröjning och tidsförskjutning över åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Coronaviruset Covid 19 drabbat världen. Bolaget har ekonomiskt sett hittills påverkats endast marginellt av denna pandemi. Denna har dock medfört att reparationer och underhåll inte har kunnat utföras i enlighet med tidigare upprättade planer. Anledningen är att fastighetsskötare och Bolagets entreprenörer har varit något begränsade i hur de kan röra sig i lokalerna. Reparationer och underhållsarbeten har därför blivit något lidande.

Då Hebyfastigheter AB är kommunägt, omfattas företaget inte av något av regelverken för att kunna ansöka om statliga ekonomiska stöd. Men då Bolagets intäkter inte påverkats av pandemin i någon väsentlig omfattning har inte heller ekonomiskt stöd setts som nödvändigt. Bolaget har vidtagit vissa administrativa och organisatoriska förändringar med anledning av situationen. Distansarbete, digitala möten, färre sommararbetare och timanställda lokalvårdare med mera.

DEN ÖVERSYN AV Heby kommuns lokalresurser, som startade 2019, fortsätter. Den innebär att Heby kommun ska minska antalet hyrda kvadratmeter för att på så sätt få ner den totala kostnaden för lokalhyror. Heby kommun har gjort ett ställningstagande att i första hand hyra av sitt eget fastighetsbolag, vilket är till fördel för Bolaget och Heby kommun. Arbetet med att se över ytor kommer dock att påverka Bolaget i hög utsträckning. Kontors- och förskolelokaler har sagts upp och skall inrymmas i redan inhyrda lokaler. Det skapar ombyggnadsprojekt för Bolaget med om- och tillbyggnader.

UNDER ÅR 2020 har arbetet med totalrenovering/stamrenovering av fastigheten Åbrinken 5 i Heby, där gymnastikhall inryms, fortsatt och är nu slutfört. Verksamheten har tecknat nytt 15-årigt hyresavtal från och med den 1 augusti 2020. I samma fastighet inryms förskolorna Junibacken samt Villekulla, vilka båda är uppsagda av verksamheten från och med den 31 januari 2021.

Östervåla skolas ÄTA-arbeten (ändrings- och tilläggsarbeten) är aktiverade samt anpassning av lektionssal är genomförd. Rivning och bortforsling av den mögelangripna paviljongen gällande Tegelbackens förskola i Harbo är även genomförd. Ny paviljong stod klar för användning den 4 maj 2020. Under perioden har även den äldre delen gjorts tillgänglig då verksamheten har behov av lokalen.

Fasad, inklusive takarbeten på Tärnsjö bibliotek, är även det slutfört under året.

Arbetet med förtätning av kommunens förhyrningar pågår i samarbete med kommunens lokalstrateg.

Övriga mindre projekt under året:

- Takåtgärder på Östervåla skola.
- Skrivarsalen i Heby skola.
- OVK åtgärder på Heby skola.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING har påverkats av en justering av bokfört värdet på fastigheter med en nettoeffekt om 11 500 tkr. Bolaget har dessutom skrivit upp en fastighets bokförda värde med 7 000 tkr. Upp-

Flerårsjämförelse, bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr.

Moderbolaget	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter	65 469	62 436	66 827	65 658	60 163
Resultat efter finansiella poster	10 372	5 223	4 008	13 836	6 409
Balansomslutning	427 806	418 887	387 730	340 251	332 926
Antal anställda st	35	36	36	34	34
Soliditet i %	37,9	36,9	28,6	32,6	29,9

skrivningen ger inte effekt på resultaträkningen. Se mer information i Hebygårdars årsredovisning.

Media förbrukning

Energioptimering är en viktig del i vår vardag, men även en stor fråga globalt, där vi jobbar med ständiga förbättringar för att minska vår förbrukning och på så sätt även vår miljöpåverkan. Uppvärmningen är en av de absolut största kostnaderna för en fastighetsägare, vilket gör att det är en viktig fråga både för ekonomi och miljö. Vi arbetar ständigt med att förbättra oss inom detta område och en stor utmaning ligger i att finna balansen i inomhusklimat, ekonomi och arbetsmiljö, där våra kunder alltid står i fokus.

Framtida utveckling

Bolaget har fått uppdrag att projektera för en ny skola och förskola i Vittinge. Den processen pågår för fullt med programhandlingar, planering av infrastruktur, trafiklösningar m.m. Bolaget har också fått ett uppdrag att projektera för en ny förskola i anslutning till den befintliga skolan i Harbo. Bolaget har en givande dialog med Heby kommun om lokalresursplaneringen och har god insyn i kommande planer.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Anges i kr

Balanserad vinst

65 549 546

Årets vinst

7 323 147

72 872 693

Disponeras så att
till aktieägare utdelas
i ny räkning överföres

2 000 000

72 872 693

72 872 693

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 10 372 tkr (fg år 5 223 tkr).

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Den föreslagna utdelningen till aktieägaren reducerar bolagets soliditet till 37,6% och koncernens soliditet från 23,9% till 23,7%. Soliditeten är god mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med betryggande lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § 2–3 stycket aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen ej hindrar vare sig bolaget eller koncernen från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Förändring av eget kapital, i tkr.

	Aktie- kapital		Uppskriv- nings- fond	Annat eget kapital inkl. årets resultat		Totalt
Koncernen						
Belopp vid årets ingång	83 578		0	94 344		177 922
Uppskrivning fastighet			7 000			7 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat				11 438		11 438
Belopp vid årets utgång	83 578		7 000	105 782		196 360
	Aktie- kapital	Reservfond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Moderbolaget						
Belopp vid årets ingång	83 578	20	49 900	12 781	2 869	149 148
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				2 869	-2 869	0
Årets resultat					7 323	7 323
Belopp vid årets utgång	83 578	20	49 900	15 650	7 323	156 471

Resultaträkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2020	2019	2020	2019
	1				
Rörelsen intäkter	2				
Hysesintäkter	3	131 034	126 674	58 069	56 807
Övriga rörelsesintäkter		12 429	9 173	7 400	5 629
Summa intäkter	4, 27	143 463	135 847	65 469	62 436
Rörelsen kostnader					
Driftskostnader	3, 5, 6, 27	-50 438	-52 632	-21 427	-22 867
Underhållskostnader	7, 27	-13 997	-14 718	-6 018	-5 274
Fastighetsskatt		-1 025	-1 032	-93	-96
Personalkostnader	8	-20 058	-20 988	-14 346	-15 213
Av- och nedskrivningar av materialla anläggningstillgångar	9, 10, 11, 12, 13	-31 386	-23 272	-6 369	-5 622
Summa rörelseskostnader		-116 904	-112 642	-48 253	-49 072
Rörelsesresultat		26 559	23 205	17 216	13 364
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14, 15	174	80	32	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	15, 16	-12 843	-15 502	-6 876	-8 141
Summa finansiella poster		-12 669	-15 422	-6 844	-8 141
Resultat efter finansiella poster		13 890	7 783	10 372	5 223
Bokslutsdispositioner	28			-640	-758
Resultat före skatt		13 890	7 783	9 732	4 465
Skatt på årets resultat	17	-413	-961	-2 409	-1 596
Uppskjuten skatt	17	-2 128	-797	-	-
Årets resultat		11 349	6 025	7 323	2 869

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2020	2019	2020	2019
Tillgångar	1				
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	2, 9	705 773	647 355	284 823	270 902
Mark	2, 9	35 817	35 771	13 708	13 708
Markanläggningar	13	1 587	1 829	319	351
Anslutningsavgifter	11	127	157	-	-
Byggnadsinventarier	12	734	966	111	129
Inventarier, verktyg, transportmedel och installationer	10	1 853	1 994	1 657	1 683
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	3 174	35 243	2 746	3 738
		749 065	723 315	303 364	290 511
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	29	-	-	76 000	76 000
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	19	230	253	-	-
Summa anläggningstillgångar		749 295	723 568	379 364	366 511
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		453	387	23	28
Aktuella skattefordringar		2 516	1 964	1 530	957
Övriga kortfristiga fordringar		164	71	35	1
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		143	1 220	11	623
Summa kortfristiga fordringar		3 276	3 642	1 599	1 609
Kassa och bank	20	68 223	82 216	46 843	50 767
Summa omsättningstillgångar		71 499	85 858	48 442	52 376
Summa tillgångar		820 794	809 426	427 806	418 887

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2020	2019	2020	2019
Eget kapital och skulder	1				
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital	30	83 578	83 578	83 578	83 578
Annat eget kapital inklusive årets vinst		112 782	94 344	-	-
Reservfond			-	20	20
Summa eget kapital		196 360	177 922	83 598	83 598
<i>Fritt eget kapital</i>	31				
Överkursfond		-	-	49 900	49 900
Balanserat resultat		-	-	15 650	12 781
Årets resultat		-	-	7 323	2 869
Summa fritt eget kapital				72 873	65 550
Summa eget kapital				156 471	149 148
Obeskattade reserver	32	-	-	7 339	6 699
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	21	5 995	3 956	4 483	2 487
Summa avsättningar		5 995	3 956	4 483	2 487
Långfristiga skulder	22				
Skulder till kreditinstitut	15, 22, 23	492 212	583 134	200 646	228 333
Skulder till koncernföretag	22	-	-	14 770	14 770
Summa långfristiga skulder		492 212	583 134	215 416	243 103
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	15, 22, 23	91 353	12 792	27 834	6 767
Leverantörsskulder		9 925	12 923	5 141	4 294
Skulder till kommunen		2 358	2 894	592	988
Övriga kortfristiga skulder		1 839	2 213	1 210	1 419
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	24	20 752	13 592	9 320	3 982
Summa kortfristiga skulder		126 227	44 414	44 097	17 450
Summa eget kapital och skulder		820 794	809 426	427 806	418 887

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2020	2019	2020	2019
	1				
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	25	13 890	7 783	10 372	5 223
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	26	30 563	23 132	5 546	5 581
Betald skatt		-413	-961	-413	-961
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		44 040	29 954	15 505	9 843
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kundfordringar		-65	-96	5	-8
Förändring av övriga rörelsefordringar		433	798	5	963
Förändring av leverantörsskulder		-2 998	-3 760	847	-6 807
Förändring av övriga rörelseskulder	22	6 246	356	4 733	468
Kassaflöde från den löpande verksamheten		47 656	27 252	21 095	4 459
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-50 135	-117 907	-19 222	-19 129
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		824	160	824	60
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-54	-	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		22	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-49 289	-117 801	-18 398	-19 069
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		-	50 000	-	50 000
Upptagna lån	22	-	73 137	-6 621	-6 767
Amortering av lån	22	-12 360	-6 767	-	-
Utbetald utdelning		-	-10 000	-	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 360	106 370	-6 621	33 233
Årets kassaflöde		-13 993	15 821	-3 924	18 623
Likvida medel vid årets början		82 216	66 395	50 767	32 144
Likvida medel vid årets slut	20	68 223	82 216	46 843	50 767

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisning

Hebyfastigheter AB upprättar koncernredovisning. Företag där Hebyfastigheter AB innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgifter om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar. Dotterföretaget inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. Ett dotterföretag exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värde av eventuellt minoritetsintresse och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäkter

- Huvudintäkterna består av hyresintäkter och fastighetsförvaltning för ägarens räkning.
- En befarad förlust på hyresintäkter respektive ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.
- Försäljningen redovisas efter avdrag före eventuell moms och eventuella rabatter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt fördelade över hyresperioderna.

Tjänsteuppdrag, fastighetsförvaltning

För tjänsteuppdrag avseende fastighetsförvaltning på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

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.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

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 netto redovisas 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 lagstadgats. 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.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänförs till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla kom-

ponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

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

Byggnader	Antal år
- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar	50 år
- Tak	40 år
- Fasad	50 år
- Installationer	40 år
- Fönster	50 år
- Hiss	25 år
- Hyresgästpassningar	10 år
- Styr- och regler	15 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier, verktyg	3 – 5 år
Datorer	3 år
Bilar och transportmedel	5 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar under Avskrivningar och nedskrivningar.

Leasingavtal

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing (hyresavtal).

Företagets uthyrning av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkter (hyresintäkter) redovisas som intäkter linjärt över leasingperioden.

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare klassificeras som operationell leasing (hyreskostnader). Betalningar av leasingavgifter, inklusive eventuella första förhöjda hyror, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Hebyfastigheter AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har



Gymnastikhallen i anslutning till förskolan Junibacken.

löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier i dotterföretag. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Hebyfastigheter AB utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Hebyfastigheter AB dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Hebyfastigheter AB en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som

avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med koncernens dokumenterade strategi för riskhantering.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Hebyfastigheter AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier Hebyfastigheter AB investerat i. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och friskvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I Hebyfastigheter AB's koncernföretag förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Hebyfastigheter AB redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Dessa innebär att pensionspremier betalas och de förmånsbestämda planerna redovisas som avgiftsbestämda planer.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förplikelsen på balansdagen.

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 eventuella kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har

en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Nyckeltalsdefinitioner

HYRESINTÄKTER: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader med 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 balansomslutningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar**Koncernen**

Koncernen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räk-

skapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Byggnader och mark:

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av företagets fastighetsbestånd avseende nuvärdesdiskonteringen av framtida kassaflödesöverskott.

Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Moderbolaget

Samma principer beträffande uppskattningar och bedömningar tillämpas i moderföretaget Hebyfastigheter AB som i koncernen.

Not 3 Operationella leasingavtal

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Koncernen				
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Koncernen/bolaget som leasegivare				
Förfaller till betalning inom ett år	9 799	79 679	8 689	58 279
Förfaller till betalning senare än fem år	113 854	-	87 965	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	296 715	-	244 694	-
Summa	420 368	79 679	341 348	58 279
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	77 735	77 284	58 070	56 807
Koncernen/bolaget som leasetagare				
Förfaller till betalning inom ett år	-273	-282	-6	-13
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-1 060	-1 349	-	-6
Förfaller till betalning senare än fem år	-1 325	-1 325	-	-
Summa	-2 658	-2 956	-6	-19
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-299	-357	-14	-21

En av moderföretagets fastigheter är en kontorsfastighet som innehas för långsiktig uthyrning, där lokaler hyrs ut till dotterföretaget. Beloppen är nominella. Hyreskontrakt med uppsägningstid mindre än 3 månader är exkluderade. Under år 2020 omtecknades samtliga hyreskontrakt gällande verksamhetslokaler gentemot Heby kommun. Avtalstiderna har en variation mellan 1–15 år.

Not 4 Intäkternas fördelning

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
I rörelsens intäkter ingår:				
Bostäder	59 161	56 027	-	-
Lokaler	55 899	54 260	35 310	33 452
Barnstugor	5 932	6 065	5 932	6 065
Sporthallar	8 365	8 621	8 365	8 621
Garage och P-plats	1 363	1 272	52	53
Städ	8 563	8 807	8 409	8 616
Varmvatten, värme och el	85	91	-	-
Övriga hyresintäkter	-	-	-	-
Fakturerade kostnader	3 949	2 814	6 421	5 571
Avgår hyresbortfall	-2 080	-2 432	-	-
Vinst avyttring fastighet	824	-	824	-
Vinst avyttring övriga anläggningstillgångar	-	100	-	-
Övriga rörelseintäkter	1 402	222	8	58
Sjuklönersättning	-	-	148	-
Summa	143 463	135 847	65 469	62 436

Not 5 Ersättning till revisorerna

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
PwC				
Revisionsuppdraget	-253	-244	-119	-120
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-34	-58	-27	-41
Skatterådgivning	-18	-131	-9	-121
Summa	-305	-433	-155	-282

Not 6 Driftskostnader

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokaltvård	-19 583	-22 212	-9 191	-10 204
Taxebundna kostnader	-21 656	-24 600	-6 883	-8 131
Reparationer	-1 409	-1 431	-425	-420
Vattenskador	-3 996	-2 093	-	-
Övriga driftskostnader	-3 794	-2 296	-4 928	-4 112
Summa	-50 438	-52 632	-21 427	-22 867

Not 7 Underhållskostnader

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Underhåll, köpta tjänster	-5 806	-5 138	-5 806	-5 138
Underhåll, utgift för materialinköp	-212	-135	-212	-136
Underhåll, bostäder	-7 962	-9 399	-	-
Underhåll, lokaler och garage	-17	-46	-	-
Summa	-13 997	-14 718	-6 018	-5 274

Not 8 Anställda och personalkostnader

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	21	21	16	16
Män	21	22	19	20
Totalt	42	43	35	36
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelsen och verkställande direktör *	1 063	980	-	-
Övriga anställda	13 715	13 809	10 945	10 928
Totala löner och ersättningar	14 778	14 789	10 945	10 928
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader	994	999	561	645
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 998	4 689	2 842	3 535
	4 992	5 688	3 403	4 180
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	19 770	20 477	14 348	15 108

* Lön till VD och styrelse är gemensam med och betalas av dotterföretaget.



Heby skola.

Not 9 Byggnader och mark

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	975 478	857 020	345 953	294 855
Inköp	46	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	-
Omklassificeringar	81 812	119 528	19 868	51 098
Omklassificering, byggnadsinventarie	-	-1 070	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 057 336	975 478	365 821	345 953
Ingående avskrivningar	-224 352	-208 213	-56 343	-51 263
Försäljningar/utrangeringar	-	-	0	-
Årets avskrivningar	-18 894	-16 139	-5 947	-5 080
Utgående ackumulerade avskrivningar	-243 246	-224 352	-62 290	-56 343
Ingående uppskrivningar	-	-	-	-
Årets uppskrivningar	7 000	-	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 000	-	-	-
Ingående nedskrivningar	-68 000	-62 000	-5 000	-5 000
Återförda nedskrivningar	12 500	-	-	-
Årets nedskrivningar	-24 000	-6 000	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-79 500	-68 000	-5 000	-5 000
Utgående redovisat värde	741 590	683 126	298 531	284 610
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Beräknat marknadsvärde/återvinningsvärde	1 015 637	943 378	352 937	352 612
Bokfört värde byggnader	705 773	647 355	284 823	270 902
Bokfört värde mark	35 817	35 771	13 708	13 708
Summa bokfört värde	741 590	683 126	298 531	284 610

Återvinningsvärdet (det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet) representerar nettoförsäljningspriset bestämt genom hänvisning till marknadsvärdet för liknande tillgångar. Vid värderingen har informations- och analysverktyget Datscha använts. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader.

Not 10 Inventarier, verktyg, transportmedel och installationer

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	9 329	8 546	6 425	5 642
Inköp	346	1 319	346	1 319
Försäljningar/utrangeringar	-	-536	-	-536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 675	9 329	6 771	6 425
Ingående avskrivningar	-7 335	-7 240	-4 742	-4 762
Försäljningar/utrangeringar	-	516	-	516
Årets avskrivningar	-487	-611	-372	-496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 822	-7 335	-5 114	-4 742
Utgående redovisat värde	1 853	1 994	1 657	1 683

Not 11 Anslutningsavgifter

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	652	652	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652	652	-	-
Ingående avskrivningar	-496	-463	-	-
Årets avskrivningar	-29	-33	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-525	-496	-	-
Utgående redovisat värde	127	156	0	0

Not 12 Byggnadsinventarier

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	2 772	1 702	638	638
Omklassificeringar	-	1 070	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 772	2 772	638	638
Ingående avskrivningar	-1 806	-1 556	-510	-492
Årets avskrivningar	-232	-250	-17	-18
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 038	-1 806	-527	-510
Utgående redovisat värde	734	966	111	128

Not 13 Markanläggningar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	5 045	4 936	781	672
Inköp	-	109	-	109
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 045	5 045	781	781
Ingående avskrivningar	-3 214	-2 974	-430	-402
Årets avskrivningar	-244	-240	-32	-28
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 458	-3 214	-462	-430
Utgående redovisat värde	1 587	1 831	319	351

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Belopp i tkr				
Ränteintäkter	174	80	32	-
Summa	174	80	32	0

Not 15 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Belopp i tkr				
<i>Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:</i>				
Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswapar	-13 546	-15 913	-12 892	-14 511
	-13 546	-15 913	-12 892	-14 511

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Belopp i tkr				
Räntekostnader	-9 894	-12 541	-5 717	-6 984
Kommunal borgen	-2 949	-2 961	-1 159	-1 157
Summa	-12 843	-15 502	-6 876	-8 141



Östervåla skola.

Not 17 Aktuell och uppskjuten skatt

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt för året	-413	-961	-413	-961
Uppskjuten skatt	-1 996	-635	-1 996	-635
Latent skatt	-132	-162	-	-
Summa	-2 541	-1 758	-2 409	-1 596
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	13 890	7 783	9 732	4 465
Skattesats beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	-2 837	-1 503	-2 083	-956
Skatteeffekt avseende tidigare års taxering	-1	-	-	-
Skatteeffekt av årets resultatmässiga underskott	-2 744	-6 723	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-6 780	-3 500	-395	-654
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 675	-	-	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-7	-6	-7	-6
Skatteeffekt p.g.a. skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	9 281	10 763	2 073	660
Skatteeffekt av temporära skillnader	-1 996	-635	-1 996	-635
Latent skatt	-132	-162	-	-
Skatteeffekt av uppräknat belopp återf periodiseringsfond	-	-5	-	-5
Skatteeffekt av Skm underskottsavdrag	-	13	-	-
Redovisad skattekostnad	-2 541	-1 758	-2 409	-1 596

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ingående nedlagda kostnader	35 243	38 291	3 739	37 135
Under året nedlagda kostnader	49 743	116 480	18 875	17 702
Omklassificeringar – till byggnad	-81 812	-119 528	-19 868	-51 098
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 174	35 243	2 746	3 739
Utgående redovisat värde	3 174	35 243	2 746	3 739

Not 19 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Innestående återbäring HBV	208	208	-	-
Insatskapital HBV	40	40	-	-
Omklassificering	-22	-	-	-
Aktier Compus AB, org nr 556505-1330	5	5	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231	253	-	-
Utgående redovisat värde	231	253	-	-

Not 20 Likvida medel

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Medel på koncernkonto	68 223	82 216	46 843	50 767
Likvida medel i kassaflödesanalysen	68 223	82 216	46 843	50 767

Not 21 Uppskjuten skatt

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av:				
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	1 512	1 469	-	-
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningsplaner	4 483	2 487	4 483	2 487
Summa	5 995	3 956	4 483	2 487



Gymet i Heby Sport- och simhall.

Not 22 Skulder som avser flera poster

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Räntebärande skulder				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut, räntebärande	492 213	583 134	200 646	228 333
Skulder till koncernföretag, räntebärande	-	-	-	2 750
Skulder till koncernföretag, ej räntebärande	-	-	14 770	12 020
Summa		583 134	215 416	243 103
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut *	91 354	12 792	-	-
Skulder till kreditinstitut **	-	-	27 834	6 767
Summa	91 354	12 792	27 834	6 767

* Per 2020-12-31 ingår låneskulder 81 075 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2021.

** Per 2020-12-31 ingår låneskulder 22 200 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2021.

Not 23 Ställda säkerheter

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
För egna avsättningar och skulder				
Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Summa	0	0	0	0

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna löner	198	-	198	-
Upplupna semesterlöner inkl sociala avg	2 239	2 154	1 643	1 646
Upplupna räntekostnader	1 602	1 569	1 114	1 257
Förutbetalda intäkter	12 488	7 051	6 190	45
Övriga Poster	4 225	2 817	175	1 033
Summa	20 752	13 591	9 320	3 981

Not 25 Räntor och utdelningar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
I kassaflödeanalysens Resultat efter finansiella poster ingår räntor enligt följande:				
Erhållen ränta	174	80	32	-
Erlagd ränta	-12 843	-15 502	-6 876	-8 141
Summa	-12 669	-15 422	-6 844	-8 141

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Avskrivningar	19 886	17 272	6 369	5 622
Nedskrivningar	24 000	6 000	-	-
Återförda nedskrivningar	-12 500	-	-	-
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-823	-140	-823	-40
Summa	30 563	23 132	5 546	5 582

Not 27 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2020	2019
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	9,05 %	8,13 %
Försäljning	5,76 %	6,00 %
Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.		

Not 28 Bokslutsdispositioner

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2020	2019
Avsättning till periodiseringsfond	-640	-1 490
Återföring av periodiseringsfond	-	732
Summa	-640	-758

Not 29 Andelar i dotterbolag

	Org nummer	Säte	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde, tkr	Antal andelar
Hebygårdar AB	556529-5093	Heby	100	100	76 000	65 755

Not 30 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 83 578 st aktier med kvotvärde 1 000 kr.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2020	2019
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
Balanserad vinst	65 549 546	12 781
Överkursfond	-	49 900
Årets vinst	7 323 147	2 869
Disponeras så att		
till aktieägare utdelas	2 000 000	-
i ny räkning överföres	72 872 693	65 550
	72 872 693	65 550

Not 32 Obeskattade reserver

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2020	2019
Periodiseringsfond	7 339	6 699
Summa	7 339	6 699

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Moderbolaget

Spridningen av Covid-19 fortgår även efter räkenskapsårets slut och påverkar företaget i samma utsträckning som tidigare. Utvecklingen följs noggrant och man fortsätter med de åtgärder som tidigare vidtagits för att minska påverkan i verksamheten. Bolaget har en finansiell ställning som kan stå emot nedgång i affärsaktivitet, men då situationen med pandemin fortfarande är osäker är det i nuläget inte möjligt att uppskatta hela den potentiella påverkan och alla bedömningar är behäftade med osäkerhet.

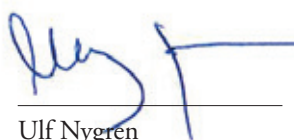
Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse

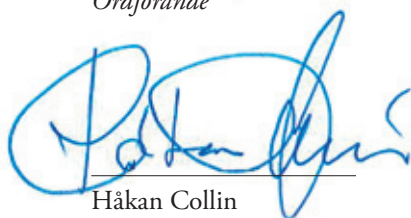
Heby 2021-03-18



Bo Larsson
Ordförande



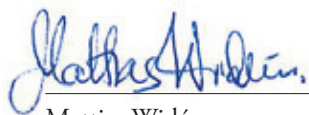
Ulf Nygren
Vice ordförande



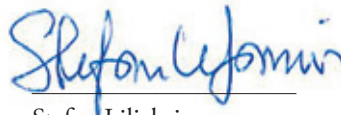
Håkan Collin



Leif Nilsson



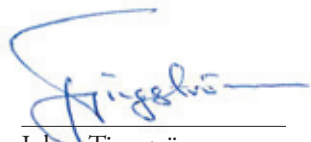
Mattias Widén



Stefan Liljebris
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2020

Till årsstämman i Hebyfastigheter AB, org.nr. 556644-0201.

Vi har granskat verksamheten i Hebyfastigheter AB för räkenskapsåret 2020.

STYRELSE OCH VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor och en särskild granskningsredogörelse har upprättats.

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

VI BEDÖMER ATT bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Heby den 18 mars 2021



Sven Erik Eriksson

Lekmannarevisor



Pär Rickman

Lekmannarevisor

Av kommunfullmäktige i Heby kommun utsedda
lekmannarevisorer.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hebyfastigheter AB, org.nr 556644-0201

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hebyfastigheter AB för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande

direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och koncernredovisningen.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hebyfastigheter AB för år 2020 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 Re-

visorans ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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.

Revisorans 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
- 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 24 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström, Auktoriserad revisor

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



Heby simhall.

Fastighetsbestånd

Kst	Fastighet	Populärnamn	(tkr) Anskaffn. värde	(tkr) Ack.värde minskning	Bokfört rest- värde	Taxerat värde	Bost. yta kvm	Lokalyta kvm
HEBY								
7101	Tinghuset 2	Kommunhuset	9 976	2 600	7 376	3 204		1 436
7103	Ruddammen 1	Gamla Brandstationen	617	235	382	240		312
7313	Horrsta 4:6	Heby Sim o Sporthall	43 029	10 809	32 220	0		2 918
7331	Åbrinken 5	Gamla lågstadiet	12 869	554	12 315	0		1 666
7361	Västerlösta Prästgård 1:25	Stationshuset	2 427	499	1 928	1 669		589
7401	Stallarna 3	Heby C-skola+kök	29 611	8 170	21 441	0		7 325
7402	Stallarna 3	Heby LM-skola	4 619	204	4 415	0		3 837
7422	Stallarna 3	Bullerby fsk - del fsk	1 966	135	1 831	0		791
7423	Västerlösta Prästgård 1:28	Lönneberga	15 326	6 385	8 941	0		822
7601	Heby 3:120	Brandstationen	3 968	180	3 788	1 284		610
MORGONGÅVA								
7333	Stora Ramsjö 1:186	Minken	373	134	239	765		304
7406	Stora Ramsjö 1:192	MH-skola	10 540	2 991	7 549	0		3 853
7407	Stora Ramsjö 1:192	Ramsjö lågst skola	1 350	395	955	0		Se ovan
7424	Stora Ramsjö 1:53	Morgongåva fsk	5 085	604	4 481	0		624
VITTINGE								
7408	Ösby 1:66	Ösby skola	2 161	1 314	847	1 272		887
7425	Ösby 2:3	Barnstuga	28	7	21	0		434
TÄRNSJÖ								
7351	Nora Prästgård 1:7	Biblioteket	2 613	1 074	1 539	0		611
7409	Nora Prästgård 1:8	Skola + daghem	9 001	2 357	6 644	0		2 317
7312	Nora Prästgård 1:8	Sporthall	1 202	212	990	0		817
7602	Nora Prästgård 2:65	Brandstation	4 417	914	3 503	945		835
7433	Söråsbo 1:38	Nya förskolan	5 785	1 281	4 504	0		570
ÖSTERVÅLA								
7110	Östervåla Borgen 5.6	Personalkontor	279	75	204	584		240
7222	Hov 4:6	Humlan	326	117	209	1 034		225
7314	Hov 4:59	Sporthall	4 277	1 164	3 113	0		2 552
7411	Hov 4:19	C-skolan	155 789	19 089	136 700	0		7 614
7428	Gråsbo 6:117	Leklandia	2 406	511	1 895	0		758
7432	Östervåla-Åby 11:5	Graniten	9 675	2 395	7 280	0		410
7603	Hov 4:201	Brandstation	4 273	389	3 884	924		546
HARBO								
7412	Smedsbo 1:9	LM-skola	7 194	2 256	4 938	0		2 164
7429	Smedsbo 1:9	Tegelbackens fsk	0	0	0	0		433
7430	Harbo Prästgård 1:47	Barnstuga/Klockarängen	931	240	691	0		473
SUMMA totalt			352 113	67 290	284 823	11 921	0	46 973



Bibliotek

Klensvägen



*Fasad, inklusive takarbeten
på Tärnsjö bibliotek, är även
det slutfört under året. ”*



Styrelse och ägarförhållanden

Styrelse

Bo Larsson, ORDFÖRANDE

Ulf Nygren, VICE ORDFÖRANDE

Håkan Collin

Leif Nilsson

Mattias Widén

Företagsledning

Stefan Liljebris, VD

Styrelsesuppleanter

Sven-Erik Flodström

Niklas Ahlezon

Kenth Nilsson

Carola Eriksson

Toni Hietakuja

Säte

Företaget har sitt säte i Heby.

Ägarförhållanden

*Bolaget ägs till 100 % av
Heby kommun.*

Styrelsen

Den av kommunfullmäktiga
utsedda styrelsen har haft följande
sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

Bo Larsson, *ordförande*

Ulf Nygren, *vice ordförande*

Håkan Collin

Leif Nilsson

Mattias Widén

Styrelsesuppleanter:

Sven-Erik Flodström

Niklas Ahlezon

Kenth Nilsson

Carola Eriksson

Toni Hietakuja

Företagsledning:

Stefan Liljebris är *verkställande
direktör*.

Styrelsen har under året hållit sex
sammanträden utöver konstituer-
ande styrelsemöte.

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda revisorer:

Lekmanna revisorer:

Ordinarie

Sven Erik Eriksson

Per Rickman

Ersättare

Jan Alriksson

Ulf Fahlstad

Av bolagsstämman utsedda revisorer:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:

Huvudansvarig revisor

Johan Tingström

Auktoriserad revisor

Suppleant

Peter Söderman

Auktoriserad revisor

Styrelsens sammanställning utgörs
av fem män och ingen kvinna. VD
är man och ekonomiansvarig är
kvinna.



Hebygårdar

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Hebygårdar AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Hebygårdar AB är det kommunala bostadsföretaget i Heby kommun. Bolaget ska inom Heby kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter och tomträtter samt bygga bostäder, affärslokaler, kollektiva anordningar samt därmed förenlig verksamhet.

Säte

Företaget har sitt säte i Heby.

Verksamheten under räkenskapsåret

Fastighetsförvaltning

Förvaltade lägenheter och lokaler vid årets slut:

	Lägenheter	kvm	lokaler	kvm
2020	893	54 040	46	24 447

Rabattsystem 2020

Ungdomsrabatt

Ungdomsrabatten är 10 % på grundhyran. Rabatten lämnas till ungdom mellan 18 och 23 år, dock lägsta hyresnivå efter rabatt för:

- 1 rum och kök 1 800:-/mån
- 2 rum och kök 2 300:-/mån

Eventuella hyreshöjningar under hyrestiden sker i likhet med övriga lägenheter.

Studentrabatt

Kostnad för del av bussbiljett till Uppsala, avdrages på hyran. Under år 2020 låg rabatten på 412:-/månad för samtliga orter i kommunen. Student- och ungdomsrabatt går inte att kombinera.

Trohetsrabatt

För hyresgäster som bott inom Hebygårdar AB:s bostadslägenheter 10 år eller mer ges 500 kronor i rabatt på juli månadshyra.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Coronaviruset Covid 19 drabbat världen. Bolaget har ekonomiskt sett hittills påverkats endast marginellt av denna pandemi. Pandemin har dock medfört att reparationer och underhåll inte har kunnat utföras i enlighet med tidigare upprättade planer. Den huvudsakliga anledningen är att fastighetsskötare med flera inte har kunnat beredas tillträde till lägenheter och lokaler i samma utsträckning som tidigare. Reparationer och underhållsarbeten har därför tvingats att skjutas framåt i tiden. I både bostadslägenheter och hyreslokaler har endast reparation och underhåll av nödvändig karaktär kunnat utföras under merparten av året.

Då Hebygårdar AB är kommunägt, omfattas företaget inte av något av regelverken för att kunna ansöka om statliga ekonomiska stöd. Men då Bolagets intäkter inte påverkats av pandemin i någon väsentlig omfattning har inte heller ekonomiskt stöd setts som nödvändigt. Bolaget har vidtagit vissa administrativa och organisatoriska förändringar med anledning av situationen. Distansarbete, digitala möten, färre sommararbetare och timanställda lokalvårdare m.m.

Arbetet med ombyggnation av plan 0 och 2, Torget 6 i Heby till +75- lägenheter avslutades under året. Projektet innebar 14 st nya lägenheter till uthyrning från och med den 1 oktober 2020. Den sista och avslutande etappen gällande Rot-renoveringen av Tegelmästarens kostnader är aktiverad under året. Övriga projekt under året är ombyggnation av restaurang Majjas i Östervåla samt takbyte på St Birgittasväg i Harbo.

Under året har en värdering av fastighetsbeståndets marknadsvärde, baserat på faktiska hyresintäkter och driftskostnader, i programmet Datscha genomförts.

Flerårsjämförelse, bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr.

	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter	79 219	75 906	75 258	74 715	74 253
Resultat efter finansiella poster	3 518	2 561	3 470	7 165	4 221
Balansomslutning	483 758	481 311	402 678	400 802	395 237
Antal anställda	7	7	6	6	7
Soliditet %	22,8	20,7	24,1	22,2	20,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper.

Värderingen visar inte på något nedskrivningsbehov på total nivå, men enskilda objekt visar på negativa avvikelser mellan det beräknade marknadsvärdet och det bokförda värdet. Med anledning av detta har en justering av bokfört värde skett i bokslutet med en nettoeffekt om 11 500 tkr. Bolaget har dessutom skrivit upp en fastighets bokförda värde med 7 000 tkr. Uppskrivningen ger inte effekt på resultaträkningen.

Uthyrningsgraden av våra lägenheter har varit hög under hela året. Bolaget utreder kontinuerligt möjligheter till nyproduktion och har svårt att tillgodose behovet när det gäller efterfrågan på bostäder på vissa orter. Aktuella områden som bolaget arbetar med är Rävsjöbacken i Morgongåva och kvarteret Kronan samt Tegelmästaren 1-2, i Heby tätort.

Hyreshöjningen från och med 1 februari 2020, efter förhandling med hyresgästföreningen, blev 1,95%.

Underhållskostnaden slutade på 7 979 tkr (9 444 tkr år 2019).

Investeringar

Under 2020 har pågående investeringar aktiverats med 61 944 tkr hänförliga till rot-renovering av etapp 4, Tegelmästaren 1 och 2, Torget 6, 14 lägenheter, takutbyte samt ombyggnation av restaurang i Östervåla.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget bedömer att de framskjutna reparations- och underhållskostnaderna inte är obetydliga. Dessa kostnader förväntas därför komma att belasta bolagets verksamhet under efterföljande år när förekomsten av viruset minskat i tillräcklig omfattning och arbeten därmed kan återupptas för att åtgärda det för närvarande eftersatta underhållet.

Hebygårdar AB står inför en omfattande renoveringsperiod inom de närmaste åren med bland annat stamrenoveringar inklusive toalett och badrum.

Mediaförbrukning

Hebygårdar fortsätter sitt energi- och klimatarbeten som påbörjades 2007 med SABO:s "Skåneinitiativet".

Under hösten 2018 startade Allmännyttans Klimatinitiativ, ett gemensamt uppror för att minska utsläppen av växthusgaser ytterligare. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen skall vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30% sett från 2007 års värde.

Som ett steg i det arbetar Hebygårdar målmedvetet med att minska energianvändningen. Under 2019 har Hebygårdar tillsammans med Sala-Heby Energi AB startat ett projekt att konvertera om 4 stycken äldre traditionella värmeanläggningar till bergvärmeanläggningar. Utöver det pågår ständigt ett effektiviseringsarbete inom energi- och mediaförbrukning.

Vi ser i uppföljningen från Klimatinitiativet att vi är på rätt väg i vårt arbete och att vi följer den långsiktiga trenden som ska leda till de uppsatta målen. Utöver den uppföljningen, som normalårskorrigeras för att ta bort årsvariationer på medeltemperaturen, såg vi en mycket mild vinter 2020 som både minskade energianvändningen och kostnaderna jämfört med tidigare år.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	20 148 283
Årets vinst	3 517 548
	23 665 831

Disponeras så att i ny räkning överföres:

Kronor	23 665 831
--------	-------------------

Resultat och ställning

Företagets resultat efter finansiella poster uppgår till 3 518 tkr (fg år 2 561 tkr.)

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med noter.

Förändring av eget kapital, i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivn. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 755	13 642	0	17 588	2 561	99 545
Disposition enligt beslut av årets årsstämma	-	-	-	2 561	-2 561	0
Uppskrivning fastighet	-	-	7 000	-	-	7 000
Årets resultat	-	-	-	-	3 518	3 518
Belopp vid årets utgång	65 755	13 642	7 000	20 148	3 518	110 062

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 6 MSEK (6 MSEK).

Hållbarhet

I **ORDET HÅLLBARHET** ryms det mer än ”bara” klimatet och miljön. För att lyckas bygga bestående samhällen och bostäder som människor trivs och vill leva i handlar det även om att tänka långsiktigt. Att ha bostäder som är trivsamma och funktionella i en trivsam och trygg miljö, där man kan bo kvar även om en familjesituation förändras och som är välkomnande för alla. Det kallar vi *Social hållbarhet*. Miljömässig hållbarhet omfattar allt från att energioptimering, att minska vårt ekologiska fotavtryck och tänka på hur vi minskar utsläppen i atmosfären till att välja miljövänligt material i lägenheterna. Att stäva efter bygghetoder, val av material och avfallshantering som totalt sett minskar både klimatet och ger en bra inomhusmiljö. För att lyckas med detta måste vi ha medel att genomföra det; Ekonomisk hållbarhet.

Social hållbarhet

Vi underlättar för äldre att bo kvar hemma så länge som möjligt genom en särskild kö för dem som fyllt 75 år. Den kön erbjuder boende med antingen hiss eller i markplan för att underlätta för hyresgästerna. Om det finns behov i dessa boende hjälper vi även hyresgästerna med lägenhetsanpassningar efter utredning och beslut av kommunen. Vi försöker se till att våra bostäder finns i olika storlekar på orten eller i området så att man kan bo kvar när ens familjesituation förändras. Vi har en överenskommelse med Heby kommun om att ha ett antal lägenheter för att underlätta för personer som har svårt

att få eget boende. Det kan röra sig om första boende för unga, träningsboende eller ekonomiskt utsatta barnfamiljer som inte kan kvalificera på egna meriter. Vi har även LSS-boende för de med någon funktionell eller mental nedsatthet, som har behov av särskilda lösningar.

Ekonomisk hållbarhet

För att klara av att driva all verksamhet och speciellt att förvalta ett kapitalintensivt fastighetsinnehav behövs en ekonomi i balans och sunda finanser. Vi jämför vår verksamhet och följer upp ekonomiska nyckeltal med allmännyttiga bostadsföretag i vår närhet och med rikssnittet. Vid upptagning av nya lån eller omplacering av befintliga sprider vi dem på olika löptider för att riskminimera. Vi har en ekonomiskt effektiv förvaltning trots vår geografiska spridning på beståndet och vill fortsätta hålla det så. Vi behöver göra en rimlig vinst varje år för att ha medel för framtiden att satsa på underhåll, ombyggnader och nyproduktion. Förutsättningarna att lyckas finns del i vår omvärld där vi påverkas av taxebundna kostnader så som el, värme och vatten, bygghälsor, köpta tjänster med mera samt hos statsmakterna som ibland underlättar med investeringsstöd för nyproduktion och ibland försvårar med nya redovisningsregler och minskade räntebavdragsmöjligheter. Mycket ligger dock hos oss själva hur vi lyckas ställa om till nya förutsättningar och vår förmåga att anpassa oss.



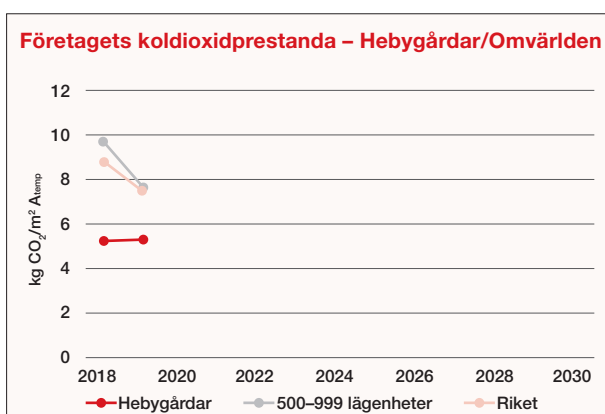
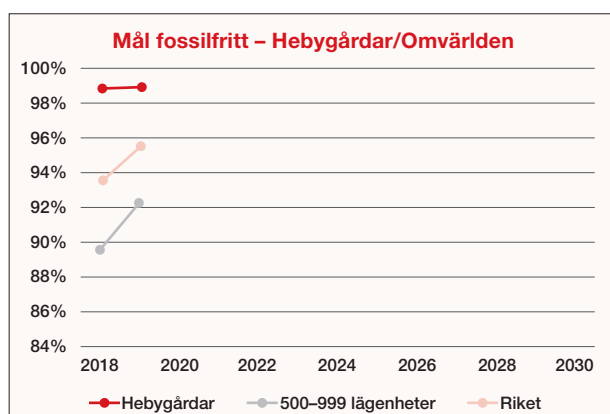
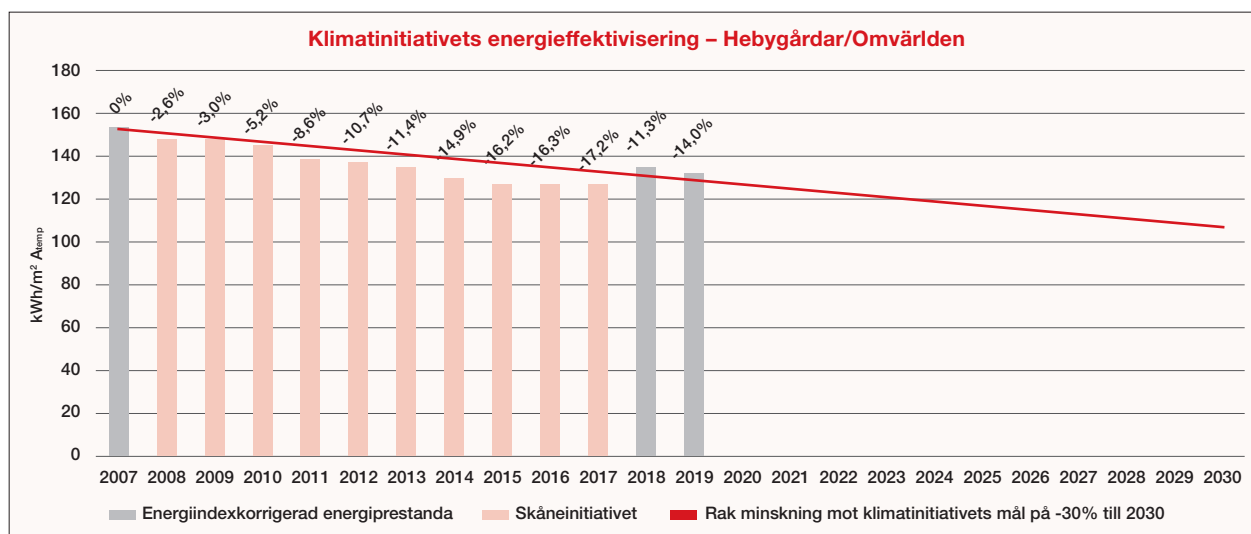
Miljömässig hållbarhet

Hebygårdar har som flera allmännyttiga bolag antagit Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ. Vi var tidigt ute och antog redan 2007 Skåneinitiativet och där vi klarade de uppställda målen. Vi känner förväntningar på oss från våra hyresgäster, ägare och allmänheten att vi som den största hyresvärden i Heby kommun tar vårt ansvar i klimatomställningen. Klimatinitiativets två övergripande mål är att till 2030 ha sänkt energiförbrukningen med 30%, räknat från 2007 års värden och att vara fossilfria. Det är två utmanande mål som vi har stor respekt för, men som vi är övertygade att vi kommer klara.

Uppföljning av Klimatinitiativet

Vi följer noga hur det går för oss i arbetet med miljöomställning och ser hur vi utvecklas i arbetet.

Ökningen på energieffektiviseringen 2018 och 2019 års värden beror på nya beräkningsregler av Primärenergitalet, där man sedan 2017 viktat de olika energikällorna. Det blir därför en förändring i kvoten med uppvärmd yta, A_{temp} . Trenden är fortsatt i rätt riktning trots ökningen.



Klimatinitiativets två övergripande mål är att till 2030 ha sänkt energiförbrukningen med 30% ... ”

Resultaträkning

Belopp i tkr	Noter	1	2020	2019
Rörelsens intäkter		2		
Hysesintäkter		3, 4	79 219	75 906
Övriga rörelsesintäkter		5	5 028	3 544
Summa intäkter m m		6	84 247	79 450
Rörelsens kostnader				
Driftskostnader		6, 7, 8, 9	-35 265	-35 802
Underhållskostnader		6, 10	-7 979	-9 444
Fastighetsskatt			-932	-936
Personalkostnader		11	-5 711	-5 774
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-25 017	-17 651
Summa rörelsens kostnader			-74 905	-69 608
Rörelsesresultat			9 343	9 842
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12, 13	142	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		13, 14	-5 967	-7 362
Summa finansiella poster			-5 825	-7 282
Resultat efter finansiella poster			3 518	2 561
Bokslutsdispositioner		15		-
Resultat före skatt			3 518	2 561
Skatt på årets resultat			-	-
Årets resultat			3 518	2 561

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	1	2020	2019
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	2, 16		420 950	376 453
Mark	2, 16		22 110	22 064
Markanläggningar	17		1 268	1 479
Inventarier, verktyg och installationer	18		196	311
Anslutningsavgifter	19		127	157
Byggnadsinventarier	20		623	837
Pågående nyanläggningar	21		428	31 505
			445 702	432 806
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Fordringar hos koncernföretag			14 770	14 770
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	22		230	253
			15 000	15 023
Summa anläggningstillgångar			460 702	447 829
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Hyses- & kundfordringar			429	359
Skattefordringar			987	1 008
Övriga kortfristiga fordringar	23		129	71
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	24		132	597
			1 677	2 035
Kassa och bank	25		21 380	31 449
Summa omsättningstillgångar			23 057	33 484
Summa tillgångar			483 758	481 313

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	1	2020	2019
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		26		
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital			65 755	65 755
Uppskrivningsfond		27	7 000	-
Reservfond			13 642	13 642
Summa bundet eget kapital			86 397	79 397
<i>Fritt eget kapital</i>			20 148	17 588
Balanserat resultat		28	3 518	2 561
Årets resultat		29	23 666	20 149
Summa eget kapital			110 062	99 546
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		13, 30, 31	291 567	354 801
Summa långfristiga skulder			291 567	354 801
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		31	63 520	6 025
Leverantörsskulder			4 784	8 629
Skulder till kommunen			1 766	1 907
Övriga kortfristiga skulder			629	794
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		32	11 431	9 611
Summa kortfristiga skulder			82 129	26 966
Summa eget kapital och skulder			483 758	481 313

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Noter	1	2020	2019
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	33		3 518	2 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	34		25 017	17 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			28 535	20 112
Förändring av rörelsekapital				
Förändring av kundfordringar			-70	-88
Förändring av övriga rörelsefordringar			428	-165
Förändring av leverantörsskulder			-3 845	3 047
Förändring av övriga rörelseskulder	31		1 513	-112
Kassaflöde från den löpande verksamheten			25 561	22 794
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar			-30 913	-98 778
Försäljning av materiella anläggningstillgångar			-	100
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar			-	-54
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar			22	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-30 891	-98 732
Finansieringsverksamheten				
Amorteringar/ Upptagna lån	31		-5 739	73 137
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			-5 739	73 137
Årets kassaflöde			-10 069	-2 801
Likvida medel vid årets början			31 449	34 250
Likvida medel vid årets slut	25		21 380	31 449



Torngatan i Östervåla.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernuppgifter

Bolaget är från och med 2005-12-16 helägt dotterföretag till Hebyfastigheter AB, org.nr 556644-0201 med säte i Heby.

Intäktsredovisning

Huvudintäkterna består av hyresintäkter och utförda tjänster.

En befarad förlust på hyresintäkter respektive ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

Försäljningen redovisas efter avdrag för eventuell moms och eventuella rabatter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt fördelade över hyresperioderna.

Tjänster

För tjänsteuppgifter på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppgifter som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Avskrivningar och nedskrivningar. Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod tillämpas för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	Antal år
- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar	50 år
- Tak	40 år
- Fasad	50 år
- Installationer	40 år
- Fönster	50 år
- Hiss	25 år
- Hyresgäst Anpassningar	10 år
- Styr- och regler	15 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier, verktyg	3 – 5 år
Datorer	3 år
Anslutningsavgifter	20 år
Bilar och transportmedel	5 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar under Avskrivningar och nedskrivningar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar, övriga fordringar samt leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Hebygårdar AB 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 företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av insatskapital hos leverantör. Inneheten innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Hebygårdar AB utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även företagens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Hebygårdar AB dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Dokumenterade säkringar av företagets räntebindning (säkringsredovisning).

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Hebygårdar AB en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i

resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande.

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med företagets dokumenterade strategi för riskhantering.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Hebygårdar AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier Hebygårdar AB investerat i. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Leasingavtal

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing (hyresavtal).

Företagets uthyrning av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkter (hyresintäkter) redovisas som intäkter linjärt över leasingperioden.

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare klassificeras som operationell leasing (hyreskostnader). Betalningar av leasingavgifter, inklusive eventuella första förhöjda hyror, redovisas som 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.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas endast 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.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter,

betald semester, betald sjukfrånvaro och friskvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I Hebygårdar AB förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala ut något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförs.

Hebygårdar AB redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Dessa innebär att pensionspremier betalas och de förmånsbestämda planerna redovisas som avgiftsbestämda planer.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

HYRESINTÄKTER: 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 balansomslutningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Hebygårdar AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande upp-

skattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görd samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Byggnader och mark:

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av företagets fastighetsbestånd avseende nuvärdesdiskonteringen av framtida kassaflödesöverskott.

Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Not 3 Hyresintäkternas fördelning

Belopp i tkr	2020	2019
I hyresintäkterna ingår intäkter från:		
Bostäder	59 161	56 027
Lokaler	20 589	20 808
Städ	153	191
Övrigt (garage, p-platser)	1 311	1 220
Varmvatten, värme	79	78
Hushållsel	6	13
Avgår outhyrda objekt och rabatter:		
Bostäder	-620	-1 024
Lokaler	-924	-809
Övrigt	-404	-403
Rabatter	-132	-195
Summa hyresintäkter	79 219	75 906

Not 4 Operationella leasingavtal, leasegivare

Belopp i tkr	2020	2019
Årets erhållna variabla leasingavgifter avseende leasingavtal där Hebygårdar AB är leasegivare, uppgår till 19 665 tkr (19 999 tkr). Under år 2020 omtecknades samtliga hyreskontrakt gällande verksamhetslokaler gentemot Heby kommun. Avtalstiderna har en variation mellan 1–15 år.		
Framtida minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende icke uppsägningssbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	1 110	21 401
Senare än ett men inom fem år	25 898	-
Senare än fem år	52 020	-
Summa	79 027	21 401

Not 5 Övriga rörelseintäkter

Belopp i tkr	2020	2019
Kundfakturerade intäkter	3 782	3 281
Återvunna hyresfordringar	79	
Vinst avyttring anläggningstillgångar	0	100
Försäkringsersättning	1 161	163
Sjuklöneersättning	6	-
Övriga sidointäkter	-	-
Summa	5 028	3 544

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2020	2019
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
<i>Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.</i>		
Inköp	8,72 %	8,31 %
Försäljning	2,95 %	2,88 %

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Not 7 Operationella leasingavtal, leasetagare

Belopp i tkr	2020	2019
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal där Hebygårdar AB är leasetagare, uppgår till 284 tkr (336 tkr).		
Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning:		
Inom ett år	-267	-269
Senare än ett men inom fem år	-1 060	-1 061
Senare än fem år	-1 325	-1 325
Summa	-2 652	-2 655

Not 8 Driftskostnader

Belopp i tkr	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalsvård	-10 392	-12 008
Reparationer	-984	-1 010
Vattenskador	-3 996	-2 093
Taxebundna kostnader	-14 772	-16 469
Lokal administration	-4 883	-3 887
Övriga driftskostnader	-237	-335
Summa	-35 265	-35 802

Not 9 Arvode till revisorer

Belopp i tkr	2020	2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdraget	-134	-124
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-7	-17
Skatterådgivning	-9	-10
Summa	-149	-151

Not 10 Underhållskostnader

Belopp i tkr	2020	2019
Underhåll bostäder	-7 962	-9 399
Underhåll lokaler och garage	-17	-45
Summa	-7 979	-9 444

Not 11 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Belopp i tkr	2020	2019
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor deltid	5	5
Summa kvinnor	5	5
Män heltid	2	2
Summa män	2	2
Totalt	7	7
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Övriga anställda	2 770	2 881
Styrelse och verkställande direktör	1 063	980
Totala löner och ersättningar	3 833	3 861
<i>Sociala kostnader</i>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 156	1 154
Pensionskostnader	433	354
Summa	1 589	1 508
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter, och pensionskostnader	5 422	5 369

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2020	2019
Ränteintäkter	142	80
Summa	142	80

Not 13 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Belopp i tkr	2020	2019
<i>Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:</i>		
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswapar	-654	-1 403
Summa	-654	-1 403

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2020	2019
Räntekostnader	-5 967	-7 361
Övriga finansiella kostnader	-	-1
Summa	-5 967	-7 362

Not 15 Aktuell och uppskjuten skatt

Belopp i tkr	2020		2019
Skatt på årets resultat			
Aktuell skatt	-		-
Avstämning av effektiv skatt	0		0
Redovisat resultat före skatt	3 518		2 561
	<i>Procent</i>		<i>Procent</i>
Skatt enligt gällande skattesats	21,4 %	-753	21,4 %
Skatteeffekt av årets resultatmässiga underskott		-2 744	-6 723
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-6 385	-2 845
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		2 675	-
Skatteeffekt p.g.a. skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar		7 207	10 103
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag		-	13
Redovisad effektiv skatt	0	0	0

Not 16 Byggnader och mark

Belopp i tkr	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	629 525	562 165
Inköp	46	-
Omklassificeringar	61 944	68 429
Omklassificeringar byggnadsinventarier	-	-1 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	691 514	629 525
Ingående avskrivningar	-168 008	-156 949
Omklassificeringar		19
Årets avskrivningar	-12 947	-11 077
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 955	-168 008
Ingående uppskrivningar	-	-
Årets uppskrivningar	7 000	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 000	0
Ingående nedskrivningar	-63 000	-57 000
Återförda nedskrivningar	12 500	-
Årets nedskrivningar	-24 000	-6 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-74 500	-63 000
Utgående redovisat värde	443 059	398 517
Beräknat marknadsvärde/återvinningsvärde	662 700	590 766
Bokfört värde byggnader	420 950	376 453
Bokfört värde mark	22 110	22 064
Summa bokfört värde	443 059	398 517

Årets nedskrivningar av byggnader och mark, enligt ovan, har påverkat resultaträkningens post avskrivningar och nedskrivningar. Årets nedskrivning på -24 000 tkr avser fastigheten Tegelmästaren 1 och 2 samt Kyrkvreten 1. Återförda nedskrivningar på 12 500 tkr gällande Västerlövsta Prästgård 1:30 samt Hov 10:1. Uppskrivning har skett med 7 000 tkr gällande Morgongåva 10:1.

Återvinningsvärdet (det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet) representerar nettoförsäljningspriset bestämt genom hänvisning till marknadsvärdet för liknande tillgångar. Vid värderingen har informations- och analysverktyget Datscha använts. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader.

Not 17 Markanläggningar

Belopp i tkr	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	4 263	4 263
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 263	4 263
Ingående avskrivningar	-2 784	-2 572
Årets avskrivningar	-211	-212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 996	-2 784
Utgående redovisat värde	1 268	1 479

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

Belopp i tkr	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	1 847	2 904
Inköp	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-1 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 847	1 847
Ingående avskrivningar	-1 536	-2 479
Försäljningar/utrangeringar	-	-1 057
Årets avskrivningar	-115	-115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 651	-1 536
Utgående redovisat värde	196	311

Not 19 Anslutningsavgifter

Belopp i tkr	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	652	652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652	652
Ingående avskrivningar	-495	-463
Årets avskrivningar	-30	-33
Utgående ackumulerade avskrivningar	-525	-495
Utgående redovisat värden	127	157

Not 20 Byggnadsinventarier

Belopp i tkr	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	2 134	1 064
Omklassificeringar	-	1 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 134	2 134
Ingående avskrivningar	-1 297	-1 064
Omklassificeringar	-	-19
Årets avskrivningar	-214	-214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 511	-1 297
Utgående redovisat värde	623	837

Not 21 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2020	2019
Ingående nedlagda kostnader	31 505	1 156
Under året nedlagda kostnader	30 867	98 778
Omklassificeringar till byggnad	-61 944	-68 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	428	31 505
Utgående nedlagda kostnader	428	31 505

Pågående byggnation avser Dp. Tegelmästaren samt stamreovering Torgvägen.

Not 22 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

Innehav (tkr)	Ansk. v. (föreg. år)	Bokf. v. (föreg. år)	Markn. v. (föreg. år)
Långfristiga värdepappersinnehav			
HBV, inestående återbäring	(185)	(185)	(208)
HBV, insatskapital	(40)	(40)	(40)
Aktier Compus AB, org.nr 556505-1330	(5)	(5)	(5)
Summa innehav	(230 088)	(230 088)	(252 519)

	2020	2019
Förändring av övriga långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	253	198
Investeringar under året	-	54
Omklassificering	-22	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230	253
Utgående bokfört värde	230	253



Torget 6 Heby, resultat efter ombyggnationen.

Not 23 Övriga kortfristiga fordringar

Belopp i tkr	2020	2019
Skattekonto	4	1
Fordringar hos HBV	125	70
Summa	129	71

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i tkr	2020	2019
Förutbetalda föräkringspremier	0	597
Övriga förutbetalda kostnader	132	-
Summa	132	597

Not 25 Likvida medel

Belopp i tkr	2020	2019
Plusgiro	21 377	31 448
Banktillgodohavanden	3	-
Summa	21 380	31 448

Tillgodohavande på Plusgirokonto utgörs av inestående medel på koncernkonto hos Heby kommun.

Not 26 Aktiekapital

Belopp i tkr	Antal aktier	Kvotvärde
Aktieslag		
Antal A-Aktier	65 755	1 000
Summa	65 755	

Not 27 Uppskrivningsfond

Belopp i tkr	2020	2019
Belopp vid årets ingång	-	-
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	7 000	-
Belopp vid årets utgång	7 000	0

Not 28 Balanserat resultat

Villkorat aktieägartillskott

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 6 000 tkr (6 000 tkr).

Not 29 Förslag till resultatdisposition

Belopp i tkr	2019
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
<i>Anges i kr</i>	
balanserad vinst	20 148 283
årets vinst	3 517 548
Kronor	23 665 831
disponeras så att i ny räkning överföres	23 665 831

Not 30 Långfristiga skulder

Belopp i tkr	2020	2019
Skulder som ska betalas fem år efter balansdagen	4 800	257 126
Summa	4 800	257 126

Not 31 Skulder som avser flera poster

Belopp i tkr	2020	2019
Företagets banklån om 355 087 tkr (360 826 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	291 567	354 801
	291 567	354 801
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut ¹⁾	63 520	6 025
	63 520	6 025

¹⁾ Per 2020-12-31 ingår låneskulder 58 875 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2021.

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr	2020	2019
Upplupna räntekostnader	488	460
Upplupna semesterlöner	320	240
Upplupna sociala avgifter	276	268
Förutbetalda hyror och avgifter	6 296	3 946
Förutbetalda hyresrabatter Boverket	3 471	3 059
Övriga poster	579	1 637
Summa	11 431	9 610

Not 33 Erhållna och erlagda räntor

Belopp i tkr	2020	2019
I kassaflödesanalysens rörelseresultatet efter finansiella poster ingår räntor enligt följande.		
Erhållen ränta	142	80
Erlagd ränta	-5 967	-7 362
Summa	-5 825	-7 282

Not 34 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Belopp i tkr	2020	2019
Avskrivningar	13 517	11 651
Nedskrivningar	24 000	6 000
Återföring av nedskrivningar	-12 500	-
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-	-100
Summa	25 017	17 551

Not 35 Ställda säkerheter

Belopp i tkr	2020	2019
Företagsinteckning	-	-
Summa	0	0

Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Spridningen av Covid-19 fortgår även efter räkenskapsårets slut och påverkar företaget i samma utsträckning som tidigare. Utvecklingen följs noggrant och man fortsätter med de åtgärder som tidigare vidtagits för att minska påverkan i verksamheten. Bolaget har en finansiell ställning som kan stå emot nedgång i affärsaktivitet, men då situationen med pandemin fortfarande är osäker är det i nuläget inte möjligt att uppskatta hela den potentiella påverkan och alla bedömningar är behäftade med osäkerhet.

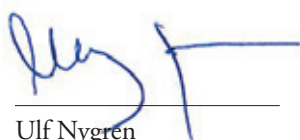
Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse

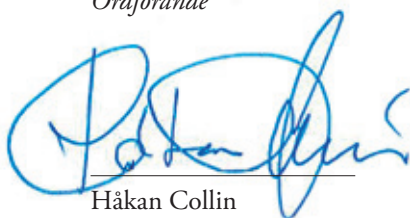
Heby 2021-03-18



Bo Larsson
Ordförande



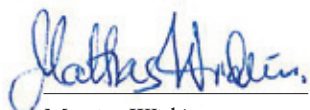
Ulf Nygren
Vice ordförande



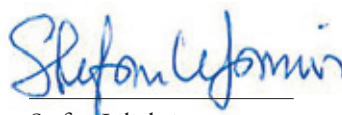
Håkan Collin



Leif Nilsson



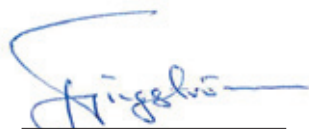
Mattias Widén



Stefan Liljebris
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2020

Till årsstämman i Hebygårdar AB, org.nr. 556529-5093.

Vi har granskat verksamheten i Hebygårdar AB för räkenskapsåret 2020.

STYRELSE OCH VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den imiktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor och en särskild granskningsredogörelse har upprättats.

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

VI BEDÖMER ATT bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Heby den 18 mars 2021



Sven Erik Eriksson

Lekmannarevisor



Pär Rickman

Lekmannarevisor

Av kommunfullmäktige i Heby kommun utsedda
lekmannarevisorer.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hebygårdar AB, org.nr 556529-5093

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hebygårdar AB för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hebygårdar ABs finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Fövaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Hebygårdar AB.

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 Hebygårdar AB 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 hu-

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bo-

lagets 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 Hebygårdar AB för år 2020 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 Hebygårdar AB 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. Den 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
- 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.

Västerås den 24 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Johan Tingström

Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd

Kst	Fastighet	Adress	Färdigst.år	Anskaffn. värde	Ack.värde minskning	Bokfört restvärde	Taxerat värde	Bostads yta kvm	Lokalyta kvm
HEBY									
101	Pumpen 1	Ytternvägen 1	1967	1 097	575	522	5 866	1 154	
102	Sandåsen 15 16	Storgatan 11-13	1971	2 718	1 169	1 549	9 172	1 798	
103	Tegelmästaren 1 2	Stationsvägen 5-11	1972/86/20	129 878	25 009	104 869	35 159	6 899	141
104	Magasinet 10	Mellanvägen 3	1951/79	1 237	674	563	2 036	460	
105	Hembygden 3	Gamla Starforsvägen 3	1994	3 104	1 589	1 515	0	300	391
107	Heby 7:4	Ytternvägen 3	1958/68	1 082	518	564	5 128	1 025	
109	Fridhem 2	Centralgatan 2	1953/73/91	23 225	8 459	14 766	12 092	1 509	350
110	Kyrkvreten 9	Vallavägen 5	1992	2 997	1 163	1 834	5 160	780	
111	Norra Bruket 2	Huddungevägen 2	1982	19 696	11 634	8 062	0		5 183
112	Kyrkvreten 1	Torget 6	1961/83/2015/20	55558	9111	46447	8067	1620	319
113	Västerlövsta Prästgård 1.30	Tegelvägen	2011	35 969	18 021	17 948	5 784	1 650	
HUDDUNGE									
201	Huddungeby 1:16 1:20	Tjärbrännarvägen 1,6	1965/89/90	3 784	1 589	2 195	4 345	724	
202	Klockarbostället 1:14 1:15	Huggarvägen 3	1984	1 463	636	827	1 305	270	
RUNHÄLLEN									
301	Österbo 1:5	Flintv. 3 Dolomitv. 2	1968/84/91	6 031	3 419	2 612	2 938	872	
MORGONGÅVA									
401	Morgongåva 15:10	Allev.13 Lekv.1	1962/72	13 446	5 671	7 775	14 694	3 219	33
402	Morgongåva 15:11	Skyttevägen 2	1962/72	15 590	4 833	10 757	8 666	1 904	
403	Morgongåva 15:12	Allévägen 14-20	2011	30 734	6 846	23 888	4 752	854	450
406	Morgongåva 3:2	Allevägen 10	1952/87	3 094	1 425	1 669	1 543	370	100
407	Morgongåva 3:3	Allevägen 12	1948/75	1 756	877	879	1 417	382	
408	Morgongåva 15:3	Allevägen 11A-B	2015	34 725	10 304	24 421	13 989	1 588	
410	Morgongåva 15.9	Gatumark		0	0	0	0		
411	Stora Ramsjö 1:162	Skyttevägen 5	1952/82	1 283	597	686	1 883	410	
413	Stora Ramsjö 1:198	Ramsjövägen 11	1953/63	0	0	0	1 469	360	32
414	Stora Ramsjö 1:141	Ramsjövägen 10	1967	16 911	4 951	11 960	0		4 784
416	Morgongåva 15:32	Allévägen 3	2006	18 086	5 946	12 140	10 290	1 475	
VITTINGE									
471	Näsbo 1:47	Västbergavägen 3	1967/1972	3 352	1 078	2 274	5 168	1 462	200
472	Ösby 1:27	Gamla Landsvägen 19	1948/82/90	5 832	3 369	2 463	5 118	937	
TÄRNSJÖ									
513	Nora Prästgård 3:21	Stinsvägen 1-3	1990	14 972	8 424	6 548	6 124	1 458	
514	Nora Prästgård 1:6	Stationsg.28 Kvarng. 1	1993	44 682	23 673	21 009	0		5 315
515	Nora Prästgård 1:6	Stationsvägen 23	1994	5 086	1 702	3 384	0		391
517	Nora Prästgård 3:6	Fingalsväg 12	1991	577	312	265	798	140	25
ÖSTERVÅLA									
601	Östervåla Åby 11:22	Grenadjärgatan 2	1966	797	529	268	2 615	652	
602	Hov 43:1	Torgvägen 1	1968/88	9 567	3 229	6 338	6 583	1 333	541
603	Hov 4:126	Torgvägen 3	1969	4 715	1 173	3 542	5 720	1 493	
604	Hov 4:127	Torgvägen 5	1971	4 005	1 052	2 953	5 838	1 492	40
605	Hov 4:128	Torgvägen 7	1972	4 712	1 203	3 509	5 740	1 492	
606	Gräsbo 6:8	Västra Ågatan 9-16	1970	1 056	726	330	2 419	1 088	
607	Hov 68:1 68:2	Smedsgatan 1	1977	3 511	1 112	2 399	3 102	828	
608	Hov 4:198	Ol Jansvägen 1-3	1980	4 538	2 005	2 533	6 280	1 564	
609	Hov 11:2	Villagatan 4	1956/83	2 122	965	1 157	2 436	599	
611	Hov 4:199	Ol Jansvägen 5-7	1987	6 223	2 678	3 545	8 924	868	
612	Hov 4:199	Ol Jansvägen 9-11	1988	8 131	3 488	4 643	se ovan	1 121	
613	Östervåla Åby 24:24	Kvarngårddegatan 4-12	1990	16 108	9 063	7 045	7 500	1 408	
616	Östervåla Prästgård 1:24	Gräsbovägen 1	1946/1962/1976	9 960	2 741	7 219	3 857	820	3 053
617	Östervåla Åby 24:25	Åbygränd 7	1962/1992	7 822	3 561	4 261	0		2 166
621	Hov 10.1	Torngatan	2010	54 644	32 219	22 425	14 061	1 789	170
HARBO									
701	Forsbo 1:101	Parkvägen 1-3	1974	770	393	377	2 289	774	
702	Harbo Prästgård 1:24	S:t Birgittasväg 5	1981	1 403	617	786	1 438	419	
703	Harbo Prästgård 1:43	S:t Birgittasväg 11	1984	2 195	816	1 379	1 359	370	
704	Forsbo 1:114	Vibyvägen 3	1987	2 984	1 283	1 701	2 266	443	
705	Forsbo 1:41	Vibyvägen 1	1987	6 734	2 188	4 546	2 512	602	109
706	Forsbo 1:114	Vibygen 5	1989	3 224	1 317	1 907	se ovan	324	
707	Harbo Prästgård 1:45	S:t Birgittasväg 13	1989	5 316	1 937	3 379	2 744	487	
708	Forsbo 1:59	Hagvägen 1	1991	10 902	5 985	4 917	3 703	454	654
SUMMA totalt				669 404	243 854	425 550	264 349	54 040	24 447



Styrelse och ägarförhållanden

Styrelse

Bo Larsson, ORDFÖRANDE

Ulf Nygren, VICE ORDFÖRANDE

Håkan Collin

Leif Nilsson

Mattias Widén

Företagsledning

Stefan Liljebris, VD

Styrelsesuppleanter

Sven-Erik Flodström

Niklas Ahlezon

Kenth Nilsson

Carola Eriksson

Toni Hietakuja

Säte

Företaget har sitt säte i Heby.

Ägarförhållanden

Företaget ägs till 100% av Heby-fastigheter AB.

Styrelsen

Den av kommunfullmäktiga utsedda styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

Bo Larsson, ordförande

Ulf Nygren, vice ordförande

Håkan Collin

Leif Nilsson

Mattias Widén

Styrelsesuppleanter:

Sven-Erik Flodström

Niklas Ahlezon

Kenth Nilsson

Carola Eriksson

Toni Hietakuja

Företagsledning:

Stefan Liljebris är *verkställande direktör*.

Styrelsen har under året hållit sex sammanträden utöver konstituerande styrelsemöte.

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda revisorer:

Lekmanna revisorer:

Ordinarie

Sven Erik Eriksson

Per Rickman

Ersättare

Jan Alriksson

Ulf Fahlstad

Av bolagsstämman utsedda revisorer:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:

Huvudansvarig revisor

Johan Tingström

Auktoriserad revisor

Suppleant

Peter Söderman

Auktoriserad revisor

Styrelsens sammanställning utgörs av fem män och ingen kvinna. VD är man och ekonomiansvarig är kvinna.



