



Årsredovisning och  
koncernredovisning 2019

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

**JAG HAR KOMMIT** in i bolagen vid en tidpunkt då mycket är under förändring. Heby kommun som ägare till Hebyfastigheter AB och dominerande hyresgäst, har påbörjat en process med att minska Barn- och Utbildningsförvaltningens kostnader för lokalinhyrning. Det kommer i första hand att ske genom att avveckla lokaler inhyrda från externa hyresvärdar, men också genom att förtäta och samnyttja befintliga lokaler som redan hyrs av Hebyfastigheter. Denna process är vi delaktiga och kommer att vara aktiva i för att hitta bästa möjliga lösningar. Det kommer att innebära anpassningar, till- och ombyggnationer och i vissa fall nybyggnationer om det är det mest ekonomiskt fördelaktiga alternativet. Det kommer säkert också innebära att befintliga lokaler sägs upp och tomställs. Vi får då studera från fall till fall vad som är mest lämpligt för aktuellt objekt. Ska det anpassas för annan kommunal verksamhet i en växande kommun, byggas om till bostäder eller avyttras.

Under 2019 har vi även kommit överens med Heby kommun om nya hyresavtal med längre löptider, tydligare gränsdragningslista och indexuppräknning. Det gör det mer förutsättningsbart för oss och underlättar vår långsiktiga planering. Hyresnivåerna har i samband med det setts över.

Under 2019 avslutade Hebygårdar AB sitt största reparation- och ombyggnadsprojekt någonsin på Tegelmästaren i Heby. Vi är väldigt nöjda med resultatet

och har fått mycket gott gensvaret från hyresgästerna. Vi vill fortsätta att kunna underhålla våra bostäder och även kunna bygga fler. Heby kommun växer och behovet av fler hyresrätter finns, främst kanske i Morgongåva, Heby och Östervåla. För att klara dessa framtida utmaningar behöver Hebygårdar ha den finansiella styrkan som krävs. Det är något som fokus kommer att läggas på så att vi över tid stärker våra möjligheter att upprätthålla god service och kvalitet i välskötta bostäder i en trygg och trivsamt miljö. 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 som har underlättat för mig att komma in i verksamheten och min föregångare för att ha byggt upp en effektiv och välfungerande organisation.



*Stefan Liljebris, Vd*



*Heby för- och lågstadieskola.*

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Hebyfastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 20190101–20191231.

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 år 2019 har aktivering av investeringen gällande ny- och ombyggnation av Östervåla skola genomförts, dock kvarstår vissa ekonomiska mellanhavanden med entreprenören gällande ÄTA.

Upprättande av ledningscentral i kommunhuset inklusive markarbeten blev slutförd under året. Slutbesiktning med MSB genomfördes den 11 juni.

Projektet med totalrenovering/stamrenovering av fastigheten Åbrinken 5 i Heby, där gymnastikhall inryms, är påbörjad under året. Det mesta arbetet kommer att ske inomhus. Ett preliminärt hyresavtal är skrivet med kommunen. Arbetet kommer att fortgå en bit in under år 2020.

## Övriga mindre projekt under året:

- Taket på låg- och mellanstadieskolan i Heby är utbytt.
- Fasaden på Tärnsjö skola (paviljong) är utbytt.
- Upprusning av Tärnsjö bibliotek gällande fasad och tak.

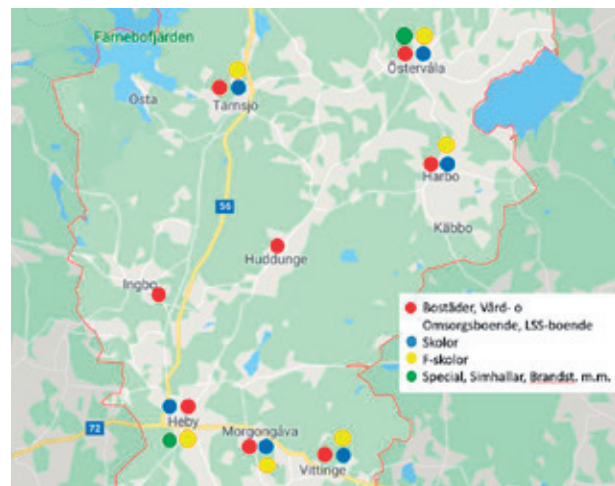
Under november månad beslutade kommunfullmäktige att en extra utdelning från Hebyfastigheter om 10 miljoner kronor med likviddatum innan årsskiftet ska utföras. Beslut togs även om en nyemission motsvarande 50 miljoner kronor att utbetalas från Heby kommun innan årsskiftet. Utdelningen samt nyemissionen genomfördes under december månad.

Koncernens resultaträkning har påverkats av en nedskrivning av bokförda fastighetsvärden i dotterbolaget om totalt 6 000 tkr under 2019. Se mer information i Hebygårdars årsredovisning.

## Framtida utveckling

Med anledning av Coronavirus, utbrottet under mars månad, har bolaget tagit en rad steg för att begränsa smittspridningen bland personal och hyresgäster samt lindra effekterna och störningarna vid större sjukskrivningstal. Utbrottet kommer troligen påverka verksamheten och servicenivån en tid framöver för våra hyresgäster. Det bedöms dock inte påverka verksamhetens ekonomi i någon avsevärd omfattning.

Bolagets utveckling påverkas mycket av vad Heby kommun beslutar i olika frågor. Energioptimering är en viktig del i vår vardag, men även en stor fråga globalt,



Karta med markeringar över våra områden.

## Flerårsjämförelse, bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr.

|                                   | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Intäkter                          | 62 436  | 66 827  | 65 658  | 60 163  | 59 862  |
| Resultat efter finansiella poster | 5 223   | 4 008   | 13 836  | 6 409   | 6 489   |
| Balansomslutning                  | 418 887 | 387 730 | 340 251 | 332 926 | 329 412 |
| Antal anställda st                | 36      | 36      | 34      | 34      | 33      |
| Soliditet i %                     | 36,9    | 28,6    | 32,6    | 29,9    | 28,5    |

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.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Anges i kr

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| <i>Balanserad vinst</i> | 12 780 808        |
| <i>Överkursfond</i>     | 49 900 000        |
| <i>Årets vinst</i>      | 2 868 737         |
|                         | <b>65 549 545</b> |

Disponeras så att i ny räkning överföres.

*Kronor* **65 549 545**

### Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 5 223 tkr (fg år 4 008 tkr.)

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



Heby idrottshall.

### Förändring av eget kapital, i tkr.

|                                              | Aktie-<br>kapital |            |                   | Annat eget<br>kapital<br>inkl. årets<br>resultat |                   | Totalt         |
|----------------------------------------------|-------------------|------------|-------------------|--------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Koncernen</b>                             |                   |            |                   |                                                  |                   |                |
| Belopp vid årets ingång                      | 83 478            |            |                   | 48 419                                           |                   | 131 897        |
| Nyemission                                   | 100               |            |                   |                                                  |                   | 100            |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat  | -                 |            |                   | 45 925                                           |                   | 45 925         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>               | <b>83 578</b>     |            |                   | <b>94 344</b>                                    |                   | <b>177 922</b> |
|                                              | Aktie-<br>kapital | Reservfond | Överkurs-<br>fond | Balanserat<br>resultat                           | Årets<br>resultat | Totalt         |
| <b>Moderbolaget</b>                          |                   |            |                   |                                                  |                   |                |
| Belopp vid årets ingång                      | 83 478            | 20         | -                 | 22 669                                           | 111               | 106 279        |
| Nyemission                                   | 100               | -          | 49 900            | -                                                |                   | 50 000         |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma | -                 | -          | -                 | 111                                              | -111              | -              |
| Utdelning extra stämma                       | -                 | -          | -                 | -10 000                                          | -                 | -10 000        |
| Årets resultat                               | -                 | -          | -                 |                                                  | 2 869             | 2 869          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>               | <b>83 578</b>     | <b>20</b>  | <b>49 900</b>     | <b>12 780</b>                                    | <b>2 869</b>      | <b>149 148</b> |

# Resultaträkning

| Belopp i tkr                                               | Noter             | KONCERNEN       |                 | MODERBOLAGET   |                |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                                            |                   | 2019            | 2018            | 2019           | 2018           |
| <b>Rörelsen intäkter</b>                                   | 1                 |                 |                 |                |                |
| Hysesintäkter                                              | 2                 |                 |                 |                |                |
| Övriga rörelsesintäkter                                    | 3                 | 126 674         | 129 047         | 56 807         | 59 889         |
| <b>Summa intäkter</b>                                      | 4, 27             | <b>135 847</b>  | <b>140 402</b>  | <b>62 436</b>  | <b>66 827</b>  |
| <b>Rörelsen kostnader</b>                                  |                   |                 |                 |                |                |
| Driftskostnader                                            | 3, 5, 6, 27       | -52 632         | -53 387         | -22 867        | -25 170        |
| Underhållskostnader                                        | 7, 27             | -14 718         | -13 980         | -5 274         | -4 922         |
| Fastighetsskatt                                            |                   | -1 032          | -959            | -96            | -79            |
| Personalkostnader                                          | 8                 | -20 988         | -20 436         | -15 213        | -15 052        |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9, 10, 11, 12, 13 | -23 272         | -29 715         | -5 622         | -9 741         |
| <b>Summa rörelseskostnader</b>                             |                   | <b>-112 642</b> | <b>-118 477</b> | <b>-49 072</b> | <b>-54 964</b> |
| <b>Rörelsesresultat</b>                                    |                   | <b>23 205</b>   | <b>21 925</b>   | <b>13 364</b>  | <b>11 863</b>  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |                   |                 |                 |                |                |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           | 14, 15            | 80              | 88              | -              | 8              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 | 15, 16            | -15 502         | -14 535         | -8 141         | -7 864         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |                   | <b>-15 422</b>  | <b>-14 447</b>  | <b>-8 141</b>  | <b>-7 856</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |                   | <b>7 783</b>    | <b>7 478</b>    | <b>5 223</b>   | <b>4 007</b>   |
| Bokslutsdispositioner                                      | 28                |                 |                 | -758           | -4 000         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |                   | <b>7 783</b>    | <b>7 478</b>    | <b>4 465</b>   | <b>7</b>       |
| Skatt på årets resultat                                    | 17                | -961            | -430            | -1 596         | 104            |
| Uppskjuten skatt                                           | 17                | -797            | 1 115           | -              | -              |
| <b>Årets resultat</b>                                      |                   | <b>6 025</b>    | <b>8 163</b>    | <b>2 869</b>   | <b>111</b>     |

# Balansräkning

| Belopp i tkr                                                                   | Noter | KONCERNEN      |                | MODERBOLAGET   |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                                |       | 2019           | 2018           | 2019           | 2018           |
| <b>Tillgångar</b>                                                              | 1     |                |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |       |                |                |                |                |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>                                 |       |                |                |                |                |
| Byggnader                                                                      | 2, 9  | 647 355        | 551 036        | 270 902        | 224 884        |
| Mark                                                                           | 2, 9  | 35 771         | 35 771         | 13 708         | 13 708         |
| Markanläggningar                                                               | 13    | 1 829          | 1 961          | 351            | 270            |
| Anslutningsavgifter                                                            | 11    | 157            | 189            | -              | -              |
| Byggnadsinventarier                                                            | 12    | 966            | 147            | 129            | 147            |
| Inventarier, verktyg, transportmedel och installationer                        | 10    | 1 994          | 1 306          | 1 683          | 880            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 18    | 35 243         | 38 291         | 3 738          | 37 135         |
|                                                                                |       | <b>723 315</b> | <b>628 701</b> | <b>290 511</b> | <b>277 024</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>                                |       |                |                |                |                |
| Andelar i koncernföretag                                                       | 29    | -              | -              | 76 000         | 76 000         |
| Övriga långfristiga värdepappersinnehav                                        | 19    | 253            | 199            | -              | -              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |       | <b>723 568</b> | <b>628 900</b> | <b>366 511</b> | <b>353 024</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |       |                |                |                |                |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>                                          |       |                |                |                |                |
| Hyses- och kundfordringar                                                      |       | 387            | 290            | 28             | 20             |
| Aktuella skattefordringar                                                      |       | 1 964          | 856            | 957            | -              |
| Övriga kortfristiga fordringar                                                 |       | 71             | 1 946          | 1              | 1 884          |
| Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter                                     |       | 1 220          | 1 252          | 623            | 659            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                           |       | <b>3 642</b>   | <b>4 344</b>   | <b>1 609</b>   | <b>2 563</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          | 20    | 82 216         | 66 394         | 50 767         | 32 144         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |       | <b>85 858</b>  | <b>70 737</b>  | <b>52 376</b>  | <b>34 707</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                                        |       | <b>809 426</b> | <b>699 637</b> | <b>418 887</b> | <b>387 731</b> |



# Balansräkning

| Belopp i tkr                               | Noter      | KONCERNEN      |                | MODERBOLAGET   |                |
|--------------------------------------------|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                            |            | 2019           | 2018           | 2019           | 2018           |
| <b>Eget kapital och skulder</b>            | 1          |                |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                        |            |                |                |                |                |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>          |            |                |                |                |                |
| Aktiekapital                               | 30         | 83 578         | 83 478         | 83 578         | 83 478         |
| Annat eget kapital inklusive årets vinst   |            | 94 344         | 48 419         | -              | -              |
| Reservfond                                 |            | -              | -              | 20             | 20             |
| <b>Summa eget kapital</b>                  |            | <b>177 922</b> | <b>131 897</b> | <b>83 598</b>  | <b>83 498</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>           | 31         |                |                |                |                |
| Överkursfond                               |            | -              | -              | 49 900         | -              |
| Balanserat resultat                        |            | -              | -              | 12 781         | 22 669         |
| Årets resultat                             |            | -              | -              | 2 869          | 111            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>            |            |                | <b>48 419</b>  | <b>65 550</b>  | <b>22 780</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                  |            |                | <b>131 897</b> | <b>149 148</b> | <b>106 278</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                | 32         | -              | -              | 6 699          | 5 941          |
| <b>Avsättningar</b>                        |            |                |                |                |                |
| Uppskjuten skatteskuld                     | 21         | 3 956          | 3 159          | 2 487          | 1 852          |
| <b>Summa avsättningar</b>                  |            | <b>3 956</b>   | <b>3 159</b>   | <b>2 487</b>   | <b>1 852</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                | 22         |                |                |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                | 15, 22, 23 | 583 134        | 516 764        | 228 333        | 235 100        |
| Skulder till koncernföretag                | 22         | -              | -              | 14 770         | 14 770         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>          |            | <b>583 134</b> | <b>516 764</b> | <b>243 103</b> | <b>249 870</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                |            |                |                |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                | 15, 22, 23 | 12 792         | 11 192         | 6 767          | 6 767          |
| Leverantörsskulder                         |            | 12 923         | 16 683         | 4 294          | 11 102         |
| Skulder till kommunen                      |            | 2 894          | 2 356          | 988            | 967            |
| Aktuella skatteskulder                     |            | -              | 558            | -              | 559            |
| Övriga kortfristiga skulder                |            | 2 213          | 1 344          | 1 419          | 494            |
| Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter | 24         | 13 592         | 15 685         | 3 982          | 3 901          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>          |            | <b>44 414</b>  | <b>47 818</b>  | <b>17 450</b>  | <b>23 790</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>      |            | <b>809 426</b> | <b>699 637</b> | <b>418 887</b> | <b>387 731</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i tkr                                                                        | Noter | KONCERNEN       |                | MODERBOLAGET   |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                                     |       | 2019            | 2018           | 2019           | 2018           |
|                                                                                     | 1     |                 |                |                |                |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |       |                 |                |                |                |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 25    | 7 783           | 7 477          | 5 223          | 4 007          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m                             | 26    | 23 132          | 28 160         | 5 581          | 8 267          |
| Betald skatt                                                                        |       | -961            | -430           | -961           | -188           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |       | <b>29 954</b>   | <b>35 207</b>  | <b>9 843</b>   | <b>12 086</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |       |                 |                |                |                |
| Förändring av kundfordringar                                                        |       | -96             | 390            | -8             | 345            |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                               |       | 798             | 256            | 963            | 435            |
| Förändring leverantörsskulder                                                       |       | -3 760          | 6 804          | -6 807         | 6 775          |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                  |       | 356             | -4 859         | 468            | -6 349         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |       | <b>27 252</b>   | <b>37 819</b>  | <b>4 459</b>   | <b>13 292</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |       |                 |                |                |                |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                    |       | -117 907        | -71 693        | -19 129        | -39 756        |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                     |       | 160             | 3 226          | 60             | 2 971          |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                   |       | -54             | -44            | -              | -              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |       | <b>-117 801</b> | <b>-68 511</b> | <b>-19 069</b> | <b>-36 785</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |       |                 |                |                |                |
| Nyemission                                                                          |       | 50 000          | -              | 50 000         | -              |
| Upptagna lån                                                                        |       | 73 137          | 43 233         | -6 767         | 43 233         |
| Amortering av lån                                                                   |       | -6 767          | -6 891         | -              | -              |
| Utbetald utdelning                                                                  |       | -10 000         | -              | -10 000        | -              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |       | <b>106 370</b>  | <b>36 342</b>  | <b>33 233</b>  | <b>43 233</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |       | <b>15 821</b>   | <b>5 650</b>   | <b>18 623</b>  | <b>19 740</b>  |
| Likvida medel vid årets början                                                      |       | 66 395          | 60 745         | 32 144         | 12 404         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 20    | 82 216          | 66 395         | 50 767         | 32 144         |

## 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

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig 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.

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

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

### 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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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    |
| - Hyresgäst Anpassningar | 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 redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

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 löpt ut eller överförts 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/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag 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.



Östervåla sporthall.

### 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

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 förpliktelsen 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 räkens-

skapsår som ändringen gjord 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  |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                                  | 2019          | 2018          | 2019          | 2018          |
| <b>Koncernen</b>                                                                                 |               |               |               |               |
| Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal: |               |               |               |               |
| <b>Koncernen/bolaget som leasegivare</b>                                                         |               |               |               |               |
| Förfaller till betalning inom ett år                                                             | 79 679        | 78 776        | 58 279        | 57 863        |
| <b>Summa</b>                                                                                     | <b>79 679</b> | <b>78 776</b> | <b>58 279</b> | <b>57 863</b> |
| Under perioden erhållna variabla leasingavgifter                                                 | 77 284        | 80 377        | 56 807        | 59 890        |
| <b>Koncernen/bolaget som leasetagare</b>                                                         |               |               |               |               |
| Förfaller till betalning inom ett år                                                             | -282          | -266          | -13           | -13           |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år                                             | -1 349        | -1 000        | -6            | -             |
| Förfaller till betalning senare än fem år                                                        | -1 325        | -1 250        | -             | -             |
| <b>Summa</b>                                                                                     | <b>-2 956</b> | <b>-2 516</b> | <b>-19</b>    | <b>-13</b>    |
| Under perioden kostnadsförda leasingavgifter                                                     | -357          | -328          | -21           | -29           |

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.

## Not 4 Intäkternas fördelning

| Belopp i tkr                                 | KONCERNEN      |                | MODERBOLAGET  |               |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                                              | 2019           | 2018           | 2019          | 2018          |
| <b>I rörelsens intäkter ingår:</b>           |                |                |               |               |
| Bostäder                                     | 56 027         | 54 892         | -             | -             |
| Lokaler                                      | 54 260         | 57 289         | 33 452        | 36 524        |
| Barnstugor                                   | 6 065          | 6 094          | 6 065         | 6 094         |
| Sporthallar                                  | 8 621          | 8 608          | 8 621         | 8 608         |
| Garage och P-plats                           | 1 272          | 1 273          | 53            | 42            |
| Städ                                         | 8 807          | 8 811          | 8 616         | 8 622         |
| Varmvatten, värme och el                     | 91             | 90             | -             | -             |
| Övriga hyresintäkter                         | -              | -              | -             | -             |
| Fakturerade kostnader                        | 2 814          | 3 069          | 5 571         | 5 476         |
| Avgår hyresbortfall                          | -2 432         | -1 909         | -             | -             |
| Vinst avyttring fastighet                    | -              | 1 388          | -             | 1 388         |
| Vinst avyttring övriga anläggningstillgångar | 100            | 166            | -             | -             |
| Övriga rörelseintäkter                       | 222            | 631            | 58            | 74            |
| <b>Summa</b>                                 | <b>135 847</b> | <b>140 402</b> | <b>62 436</b> | <b>66 828</b> |

## Not 5 Ersättning till revisorerna

| Belopp i tkr                                  | KONCERNEN   |             | MODERBOLAGET |             |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
|                                               | 2019        | 2018        | 2019         | 2018        |
| <b>PwC</b>                                    |             |             |              |             |
| Revisionsuppdraget                            | -244        | -204        | -120         | -128        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -58         | -8          | -41          | -           |
| Skatterådgivning                              | -131        | -34         | -121         | -27         |
| Övriga tjänster                               | -           | -207        | -            | -130        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>-433</b> | <b>-453</b> | <b>-282</b>  | <b>-285</b> |

## Not 6 Driftskostnader

| Belopp i tkr                    | KONCERNEN      |                | MODERBOLAGET   |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                 | 2019           | 2018           | 2019           | 2018           |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | -22 212        | -20 828        | -10 204        | -9 778         |
| Taxebundna kostnader            | -24 600        | -24 576        | -8 131         | -7 951         |
| Reparationer                    | -1 431         | -1 644         | -420           | -368           |
| Vattenskador                    | -2 093         | -1 783         | -              | -13            |
| Övriga driftskostnader          | -2 296         | -4 555         | -4 112         | -7 060         |
| <b>Summa</b>                    | <b>-52 632</b> | <b>-53 386</b> | <b>-22 867</b> | <b>-25 170</b> |

## Not 7 Underhållskostnader

| Belopp i tkr                        | KONCERNEN      |                | MODERBOLAGET  |               |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                                     | 2019           | 2018           | 2019          | 2018          |
| Underhåll, köpta tjänster           | -5 138         | -4 875         | -5 138        | -4 875        |
| Underhåll, utgift för materialinköp | -135           | -47            | -135          | -47           |
| Underhåll, bostäder                 | -9 399         | -8 752         | -             | -             |
| Underhåll, lokaler och garage       | -45            | -306           | -             | -             |
| <b>Summa</b>                        | <b>-14 717</b> | <b>-13 980</b> | <b>-5 273</b> | <b>-4 922</b> |

## Not 8 Anställda och personalkostnader

| Belopp i tkr                                                              | KONCERNEN     |               | MODERBOLAGET  |               |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                           | 2019          | 2018          | 2019          | 2018          |
| <i>Medelantalet anställda</i>                                             |               |               |               |               |
| Kvinnor                                                                   | 21            | 21            | 16            | 17            |
| Män                                                                       | 22            | 21            | 20            | 19            |
| <b>Totalt</b>                                                             | <b>43</b>     | <b>42</b>     | <b>36</b>     | <b>36</b>     |
| <i>Löner och andra ersättningar</i>                                       |               |               |               |               |
| Styrelsen och verkställande direktör *                                    | 980           | 888           | -             | -             |
| Övriga anställda                                                          | 13 809        | 13 411        | 10 928        | 10 760        |
| <b>Totala löner och ersättningar</b>                                      | <b>14 789</b> | <b>14 299</b> | <b>10 928</b> | <b>10 760</b> |
| <i>Sociala kostnader</i>                                                  |               |               |               |               |
| Pensionskostnader                                                         | 999           | 855           | 645           | 626           |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal                              | 4 689         | 4 663         | 3 535         | 3 503         |
|                                                                           | <b>5 688</b>  | <b>5 518</b>  | <b>4 180</b>  | <b>4 129</b>  |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b> | <b>20 477</b> | <b>19 817</b> | <b>15 108</b> | <b>14 889</b> |

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





## Not 9 Byggnader och mark

| Belopp i tkr                                    | KONCERNEN       |                 | MODERBOLAGET   |                |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                                 | 2019            | 2018            | 2019           | 2018           |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 857 020         | 813 816         | 294 855        | 286 032        |
| Försäljningar och utrangeringar                 | -               | -1 701          | -              | -1 701         |
| Omklassificeringar                              | 119 528         | 44 905          | 51 098         | 10 524         |
| Omklassificering, byggnadsinventarie            | -1 070          | -               | -              | -              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>975 478</b>  | <b>857 020</b>  | <b>345 953</b> | <b>294 855</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -208 213        | -194 756        | -51 263        | -47 416        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -               | 378             | -              | 379            |
| Årets avskrivningar                             | -16 139         | -13 835         | -5 080         | -4 226         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-224 352</b> | <b>-208 213</b> | <b>-56 343</b> | <b>-51 263</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -62 000         | -47 000         | -5 000         | -              |
| Årets nedskrivningar                            | -6 000          | -15 000         | -              | -5 000         |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-68 000</b>  | <b>-62 000</b>  | <b>-5 000</b>  | <b>-5 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>683 126</b>  | <b>586 807</b>  | <b>284 610</b> | <b>238 592</b> |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |                 |                 |                |                |
| Beräknat marknadsvärde/återvinningsvärde        | 943 378         | 855 077         | 352 612        | 354 741        |
| Bokfört värde byggnader                         | 647 355         | 551 036         | 270 902        | 224 884        |
| Bokfört värde mark                              | 35 771          | 35 771          | 13 708         | 13 708         |
| <b>Summa bokfört värde</b>                      | <b>683 126</b>  | <b>586 807</b>  | <b>284 610</b> | <b>238 592</b> |

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 nyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader.

## Not 10 Inventarier, verktyg, transportmedel och installationer

| Belopp i tkr                                    | KONCERNEN     |               | MODERBOLAGET  |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                 | 2019          | 2018          | 2019          | 2018          |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 8 546         | 8 515         | 5 642         | 5 616         |
| Inköp                                           | 1 319         | 728           | 1 319         | 375           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -536          | -698          | -536          | -349          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>9 329</b>  | <b>8 545</b>  | <b>6 425</b>  | <b>5 642</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -7 240        | -7 004        | -4 762        | -4 465        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 516           | 350           | 516           | 175           |
| Årets avskrivningar                             | -611          | -585          | -496          | -471          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 335</b> | <b>-7 239</b> | <b>-4 742</b> | <b>-4 761</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 994</b>  | <b>1 306</b>  | <b>1 683</b>  | <b>881</b>    |

## Not 11 Anslutningsavgifter

| Belopp i tkr                                    | KONCERNEN   |             | MODERBOLAGET |          |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|----------|
|                                                 | 2019        | 2018        | 2019         | 2018     |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 652         | 652         | -            | -        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>652</b>  | <b>652</b>  | -            | -        |
| Ingående avskrivningar                          | -463        | -430        | -            | -        |
| Årets avskrivningar                             | -33         | -33         | -            | -        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-496</b> | <b>-463</b> | -            | -        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>156</b>  | <b>189</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b> |

## Not 12 Byggnadsinventarier

| Belopp i tkr                                    | KONCERNEN     |               | MODERBOLAGET |             |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|-------------|
|                                                 | 2019          | 2018          | 2019         | 2018        |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 702         | 1 702         | 638          | 638         |
| Inköp                                           | 1 070         | -             | -            | -           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 772</b>  | <b>1 702</b>  | <b>638</b>   | <b>638</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 556        | -1 538        | -492         | -474        |
| Årets avskrivningar                             | -250          | -17           | -18          | -17         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 806</b> | <b>-1 555</b> | <b>-510</b>  | <b>-491</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>966</b>    | <b>147</b>    | <b>128</b>   | <b>147</b>  |

## Not 13 Markanläggningar

| Belopp i tkr                                    | KONCERNEN     |               | MODERBOLAGET |             |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|-------------|
|                                                 | 2019          | 2018          | 2019         | 2018        |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 4 936         | 4 935         | 672          | 672         |
| Inköp                                           | 109           | -             | 109          | -           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 045</b>  | <b>4 935</b>  | <b>781</b>   | <b>672</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -2 974        | -2 729        | -402         | -377        |
| Årets avskrivningar                             | -240          | -245          | -28          | -25         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 214</b> | <b>-2 974</b> | <b>-430</b>  | <b>-402</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 831</b>  | <b>1 961</b>  | <b>351</b>   | <b>270</b>  |

**Not 14** Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| Belopp i tkr             | KONCERNEN |           | MODERBOLAGET |          |
|--------------------------|-----------|-----------|--------------|----------|
|                          | 2019      | 2018      | 2019         | 2018     |
| Ränteintäkter            | 80        | 88        | -            | 8        |
| Skattefria ränteintäkter | -         | -         | -            | -        |
| <b>Summa</b>             | <b>80</b> | <b>88</b> | <b>0</b>     | <b>8</b> |

**Not 15** Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

| Belopp i tkr                                                                      | KONCERNEN      |                | MODERBOLAGET   |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                                   | 2019           | 2018           | 2019           | 2018           |
| <i>Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:</i> |                |                |                |                |
| Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswapar                                | -15 913        | -18 293        | -14 511        | -16 011        |
|                                                                                   | <b>-15 913</b> | <b>-18 293</b> | <b>-14 511</b> | <b>-16 011</b> |

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

**Not 16** Räntekostnader och liknande resultatposter

| Belopp i tkr    | KONCERNEN      |                | MODERBOLAGET  |               |
|-----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                 | 2019           | 2018           | 2019          | 2018          |
| Räntekostnader  | -12 541        | -11 989        | -6 984        | -6 766        |
| Kommunal borgen | -2 961         | -2 546         | -1 157        | -1 098        |
| <b>Summa</b>    | <b>-15 502</b> | <b>-14 535</b> | <b>-8 141</b> | <b>-7 864</b> |



Tärnsjö skola.

## Not 17 Aktuell och uppskjuten skatt

| Belopp i tkr                                                                          | KONCERNEN     |            | MODERBOLAGET  |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                                                                                       | 2019          | 2018       | 2019          | 2018       |
| Aktuell skatt för året                                                                | -961          | -430       | -961          | -188       |
| Uppskjuten skatt                                                                      | -635          | 292        | -635          | 292        |
| Latent skatt                                                                          | -162          | 823        | -             | -          |
| <b>Summa</b>                                                                          | <b>-1 758</b> | <b>685</b> | <b>-1 596</b> | <b>104</b> |
| <b>Avstämning av effektiv skatt</b>                                                   |               |            |               |            |
| Redovisat resultat före skatt                                                         | 7 783         | 7 478      | 4 465         | 8          |
| Skattesats beräknad enligt gällande skattesats 21,4% (22%)                            | -1 503        | -2 468     | -956          | -2         |
| Skatteeffekt avseende tidigare års taxering                                           | -             | -242       | -             | -          |
| Skatteeffekt av årets resultatmässiga underskott                                      | -6 723        | -285       | -             | -          |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader                                             | -3 500        | -3 319     | -654          | -1 115     |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond                                   | -6            | -7         | -6            | -5         |
| Skatteeffekt av realisationsresultat vid avyttring av fastigheter                     | -             | -4         | -             | -4         |
| Skatteeffekt p.g.a. skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar | 10 763        | 5 895      | 660           | 938        |
| Skatteeffekt av temporära skillnader                                                  | -635          | 292        | -635          | 292        |
| Latent skatt                                                                          | -162          | 823        | -             | -          |
| Skatteeffekt av uppräknat belopp återf periodiseringsfond                             | -5            | -          | -5            | -          |
| Skatteeffekt av Skm underskottsavdrag                                                 | 13            | -          | -             | -          |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>                                                        | <b>-1 758</b> | <b>685</b> | <b>-1 596</b> | <b>104</b> |

## Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| Belopp i tkr                                    | KONCERNEN     |               | MODERBOLAGET |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|                                                 | 2019          | 2018          | 2019         | 2018          |
| Ingående nedlagda kostnader                     | 38 291        | 12 232        | 37 135       | 8 278         |
| Under året nedlagda kostnader                   | 116 480       | 77 261        | 17 702       | 45 070        |
| Omklassificeringar – till byggnad               | -119 528      | -44 905       | -51 098      | -10 524       |
| Omklassificeringar – kostnadsfört               | -             | -3 797        | -            | -3 189        |
| Erhållna bidrag                                 | -             | -2 500        | -            | -2 500        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>35 243</b> | <b>38 291</b> | <b>3 739</b> | <b>37 135</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>35 243</b> | <b>38 291</b> | <b>3 739</b> | <b>37 135</b> |



## Not 19 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

| Belopp i tkr                                    | KONCERNEN  |            | MODERBOLAGET |      |
|-------------------------------------------------|------------|------------|--------------|------|
|                                                 | 2019       | 2018       | 2019         | 2018 |
| Innestående återbäring HBV                      | 208        | 154        | -            | -    |
| Insatskapital HBV                               | 40         | 40         | -            | -    |
| Aktier Compus AB, org nr 556505-1330            | 5          | 5          | -            | -    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>253</b> | <b>199</b> | -            | -    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>253</b> | <b>199</b> | -            | -    |

## Not 20 Likvida medel

| Belopp i tkr                               | KONCERNEN     |               | MODERBOLAGET  |               |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                            | 2019          | 2018          | 2019          | 2018          |
| Medel på koncernkonto                      | 82 216        | 66 394        | 50 767        | 32 144        |
| <b>Likvida medel i kassaflödesanalysen</b> | <b>82 216</b> | <b>66 394</b> | <b>50 767</b> | <b>32 144</b> |

## Not 21 Uppskjuten skatt

| Belopp i tkr                                                                                                                                                         | KONCERNEN    |              | MODERBOLAGET |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                                                                                                                                      | 2019         | 2018         | 2019         | 2018         |
| 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                                                                                                                              | 1 469        | 1 307        | -            | -            |
| Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningsplaner                                                         | 2 487        | 1 852        | 2 487        | 1 852        |
| <b>Summa</b>                                                                                                                                                         | <b>3 956</b> | <b>3 159</b> | <b>2 487</b> | <b>1 852</b> |



Heby torg.

## Not 22 Upplåning

| Belopp i tkr                                 | KONCERNEN      |                | MODERBOLAGET   |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                              | 2019           | 2018           | 2019           | 2018           |
| <b>Räntebärande skulder</b>                  |                |                |                |                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                |                |                |                |
| Skulder till kreditinstitut, räntebärande    | 583 134        | 516 764        | 228 333        | 235 100        |
| Skulder till koncernföretag, räntebärande    | -              | -              | 2 750          | 2 750          |
| Skulder till koncernföretag, ej räntebärande | -              | -              | 12 020         | 12 020         |
| <b>Summa</b>                                 | <b>583 134</b> | <b>516 764</b> | <b>243 103</b> | <b>249 870</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                |                |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12 792         | 11 192         | 6 767          | 6 767          |
| <b>Summa</b>                                 | <b>12 792</b>  | <b>11 192</b>  | <b>6 767</b>   | <b>6 767</b>   |

## Not 23 Ställda säkerheter

| Belopp i tkr                                                | KONCERNEN |              | MODERBOLAGET |          |
|-------------------------------------------------------------|-----------|--------------|--------------|----------|
|                                                             | 2019      | 2018         | 2019         | 2018     |
| <b>För egna avsättningar och skulder</b>                    |           |              |              |          |
| Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut | -         | 1 619        | -            | -        |
| <b>Summa</b>                                                | <b>0</b>  | <b>1 619</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

## Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Belopp i tkr                            | KONCERNEN     |               | MODERBOLAGET |              |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|                                         | 2019          | 2018          | 2019         | 2018         |
| Upplupna semesterlöner inkl sociala avg | 2 154         | 1 960         | 1 646        | 1 487        |
| Upplupna räntekostnader                 | 1 569         | 1 897         | 1 257        | 1 339        |
| Förutbetalda intäkter                   | 7 051         | 9 153         | 45           | 33           |
| Övriga Poster                           | 2 817         | 2 675         | 1 033        | 1 042        |
| <b>Summa</b>                            | <b>13 591</b> | <b>15 685</b> | <b>3 981</b> | <b>3 901</b> |

## Not 25 Räkningar och utdelningar

| Belopp i tkr                                                                          | KONCERNEN      |                | MODERBOLAGET  |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                                                                                       | 2019           | 2018           | 2019          | 2018          |
| I kassaflödeanalysens Resultat efter finansiella poster ingår räntor enligt följande: |                |                |               |               |
| Erhållen ränta                                                                        | 80             | 88             | -             | 8             |
| Erlagd ränta                                                                          | -15 502        | -14 579        | -8 141        | -7 949        |
| <b>Summa</b>                                                                          | <b>-15 422</b> | <b>-14 491</b> | <b>-8 141</b> | <b>-7 941</b> |

## Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| Belopp i tkr                                   | KONCERNEN     |               | MODERBOLAGET |              |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|                                                | 2019          | 2018          | 2019         | 2018         |
| Avskrivningar                                  | 17 272        | 14 715        | 5 622        | 4 741        |
| Nedskrivningar                                 | 6 000         | 15 000        | 0            | 5 000        |
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar | -140          | -1 555        | -40          | -1 474       |
| <b>Summa</b>                                   | <b>23 132</b> | <b>28 160</b> | <b>5 582</b> | <b>8 267</b> |

## Not 27 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

| Belopp i tkr                                                                                                                         | MODERBOLAGET |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|
|                                                                                                                                      | 2019         | 2018   |
| Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.                                                          |              |        |
| Inköp                                                                                                                                | 8,13 %       | 7,49 % |
| Försäljning                                                                                                                          | 6,00 %       | 6,43 % |
| Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. |              |        |

## Not 28 Bokslutsdispositioner

| Belopp i tkr                       | MODERBOLAGET |               |
|------------------------------------|--------------|---------------|
|                                    | 2019         | 2018          |
| Avsättning till periodiseringsfond | -1 490       | -             |
| Återföring av periodiseringsfond   | 732          | -             |
| Lämnat koncernbidrag               | -            | -4 000        |
| <b>Summa</b>                       | <b>-758</b>  | <b>-4 000</b> |

## Not 29 Andelar i dotterbolag

|                      | Org nummer  | Säte | Kapitalandel % | Rösträttsandel % | Bokfört värde, tkr | Antal andelar |
|----------------------|-------------|------|----------------|------------------|--------------------|---------------|
| <b>Hebygårdar AB</b> | 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  |               |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                            | 2019          | 2018          |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: |               |               |
| Balanserad vinst                                           | 12 781        | 22 669        |
| Överkursfond                                               | 49 900        | -             |
| Årets vinst                                                | 2 869         | 111           |
| Disponeras så att i ny räkning överföres                   | <b>65 550</b> | <b>22 781</b> |

## Not 32 Obeskattade reserver

| Belopp i tkr       | MODERBOLAGET |              |
|--------------------|--------------|--------------|
|                    | 2019         | 2018         |
| Periodiseringsfond | 6 699        | 5 941        |
| <b>Summa</b>       | <b>6 699</b> | <b>5 941</b> |





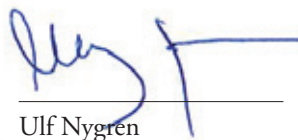
# Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse

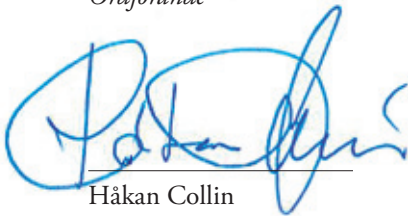
Heby 2020-03-19



Bo Larsson  
*Ordförande*



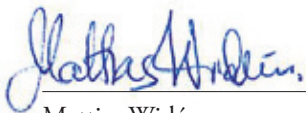
Ulf Nygren  
*Vice ordförande*



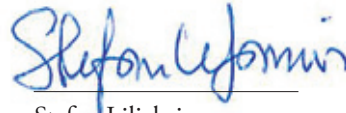
Håkan Collin



Leif Nilsson



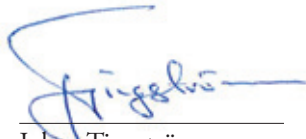
Mattias Widén



Stefan Liljebris  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
*Auktoriserad revisor*

# Granskningsrapport för år 2019

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

*Vi har granskat verksamheten i Hebyfastigheter AB för räkenskapsåret 2019.*

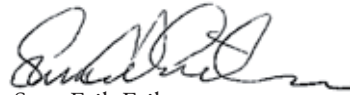
**STYRELSE OCH VD** svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges 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 19 mars 2020



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 2019.

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 2019 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 på misstag.

Vid upprättande 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 än 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Re-

visorans ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed 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 utformat 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 revisionsssed 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 revisionsssed



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 räkenskaper. 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.

Heby den 19 mars 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström, Auktoriserad revisor



Utsikt över Stationsvägen från Hebyfastigheters/Hebygårdars lokaler.

# Fastighetsbestånd

| Kst                 | Fastighet                  | Populärnamn            | Adress                | Färdigst.år    | (tkr)<br>Anskaffn.<br>värde | (tkr)<br>Ack.värde<br>minskning | Bokfört<br>restvärde | Taxerat<br>värde | Bost.<br>yta<br>kvm | Lokalymta<br>kvm |
|---------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------|------------------|---------------------|------------------|
| <b>HEBY</b>         |                            |                        |                       |                |                             |                                 |                      |                  |                     |                  |
| 7101                | Tinghuset 2                | Kommunhuset            | Tingsgatan 11         | 1898/1995/2004 | 9 976                       | 2 326                           | 7 650                | 3 204            |                     | 1 436            |
| 7103                | Ruddammen 1                | Gamla Brandstationen   | Storgatan 1           | 1920           | 617                         | 211                             | 406                  | 240              |                     | 312              |
| 7313                | Horrsta 4:6                | Heby Sim o Sporthall   | Littersbovägen 2      | 1972/2010      | 43 029                      | 9 802                           | 33 227               | 0                |                     | 2 918            |
| 7331                | Åbrinken 5                 | Gamla lågstadiet       | Kyrkogatan 1          | 1898           | 1 801                       | 430                             | 1 371                | 0                |                     | 1 666            |
| 7361                | Västerlösta Prästgård 1:25 | Stationshuset          | Stationsvägen 2       | 1898           | 2 427                       | 476                             | 1 951                | 1 669            |                     | 589              |
| 7401                | Stallarna 3                | Heby C-skola+kök       | Skolgatan 7           | 1954/75        | 28 800                      | 7 767                           | 21 033               | 0                |                     | 7 325            |
| 7402                | Stallarna 3                | Heby LM-skola          | Skolgatan 7           | 1975/94        | 3 719                       | 101                             | 3 618                | 0                |                     | 3 837            |
| 7422                | Stallarna 3                | Bullerby fsk - del fsk | Skolgatan 5           | 2015           | 1 966                       | 96                              | 1 870                | 0                |                     | 791              |
| 7423                | Västerlösta Prästgård 1:28 | Lönneberga             | Stationsvägen         | 1994           | 15 326                      | 6 088                           | 9 238                | 0                |                     | 822              |
| 7601                | Heby 3:120                 | Brandstationen         | Tegelvägen 5          | 1982/2018      | 3 969                       | 94                              | 3 875                | 1 284            |                     | 610              |
| <b>MORGONGÅVA</b>   |                            |                        |                       |                |                             |                                 |                      |                  |                     |                  |
| 7333                | Stora Ramsjö 1:186         | Minken                 | Björkvägen 4          | 1960           | 373                         | 125                             | 248                  | 765              |                     | 304              |
| 7406                | Stora Ramsjö 1:192         | MH-skola               | Lundavägen 12         | 1934/53/82/89  | 10 540                      | 2 878                           | 7 662                | 0                |                     | 4 198            |
| 7407                | Stora Ramsjö 1:192         | Ramsjö lågst skola     | Brunkullsvägen 3      | 1968/70        | 1 350                       | 375                             | 975                  | 0                |                     | Se ovan          |
| 7424                | Stora Ramsjö 1:53          | Morgongåva fsk         | Ramsjövägen 10        | 2015           | 5 085                       | 494                             | 4 591                | 0                |                     | 200              |
| <b>VITTINGE</b>     |                            |                        |                       |                |                             |                                 |                      |                  |                     |                  |
| 7408                | Ösby 1:66                  | Ösby skola             | Ösbyvägen 12 B        | 1928           | 2 161                       | 1 193                           | 968                  | 1 272            |                     | 887              |
| 7425                | Ösby 2:3                   | Barnstuga              | Ösbylundsvägen 1      | 1994           | 28                          | 7                               | 21                   | 0                |                     | 434              |
| <b>TÄRNSJÖ</b>      |                            |                        |                       |                |                             |                                 |                      |                  |                     |                  |
| 7351                | Nora Prästgård 1:7         | Biblioteket            |                       | 1923           | 1 171                       | 952                             | 219                  | 0                |                     | 611              |
| 7409                | Nora Prästgård 1:8         | Skola + daghem         | Kyrkvägen 9           | 1990           | 9 001                       | 2 259                           | 6 742                | 0                |                     | 2 317            |
| 7312                | Nora Prästgård 1:8         | Sporthall              | Kyrkvägen 9           | 2007           | 1 202                       | 201                             | 1 001                | 0                |                     | 817              |
| 7602                | Nora Prästgård 2:65        | Brandstation           | Norra Storgatan 17    | 1956           | 4 417                       | 803                             | 3 614                | 437              |                     | 835              |
| 7433                | Söråsbo 1:38               | Nya förskolan          | Gullmyravägen         | 2004           | 5 784                       | 1 194                           | 4 590                | 0                |                     | 570              |
| <b>ÖSTERVÅLA</b>    |                            |                        |                       |                |                             |                                 |                      |                  |                     |                  |
| 7110                | Östervåla Borgen 5.6       | Personalkontor         | Dalvägen 13           | 1965           | 279                         | 72                              | 207                  | 584              |                     | 240              |
| 7222                | Hov 4:6                    | Humlan                 | Torgvägen 8           | 1950           | 326                         | 109                             | 217                  | 1 034            |                     | 225              |
| 7314                | Hov 4:59                   | Sporthall              | Sportvägen 8          | 1974           | 4 277                       | 1 104                           | 3 173                | 0                |                     | 2 552            |
| 7411                | Hov 4:19                   | C-skolan               | Torgvägen 14          | 2007/2008/2019 | 150 142                     | 16 811                          | 133 331              | 0                |                     | 7 614            |
| 7428                | Gräsbo 6:117               | Leklandia              | Dillnärsväg 14        | 1970/87        | 2 406                       | 429                             | 1 977                | 0                |                     | 758              |
| 7432                | Östervåla-Åby 11:5         | Graniten               | Blockgatan            | 2004           | 9 675                       | 2 307                           | 7 368                | 0                |                     | 410              |
| 7603                | Hov 4:201                  | Brandstation           | Fredsgatan 7          | 1982/2018      | 4 273                       | 309                             | 3 964                | 924              |                     | 546              |
| <b>HARBO</b>        |                            |                        |                       |                |                             |                                 |                      |                  |                     |                  |
| 7412                | Smedsbo 1:9                | LM-skola               | Kristinelundsvägen 12 | 1956           | 7 194                       | 2 100                           | 5 094                | 0                |                     | 2 164            |
| 7429                | Smedsbo 1:9                | Tegelbackens fsk       | Kristinelundsvägen 12 |                | 0                           | 0                               | 0                    | 0                |                     | 433              |
| 7430                | Harbo Prästgård 1:47       | Barnstuga/Klockarängen | Klockarvägen 2        | 1994           | 931                         | 230                             | 701                  | 0                |                     | 473              |
| <b>SUMMA totalt</b> |                            |                        |                       |                | <b>332 245</b>              | <b>61 343</b>                   | <b>270 902</b>       | <b>11 413</b>    |                     | <b>46 894</b>    |











# Styrelse och ägarförhållanden

## Styrelse

Bo Larsson, ORDFÖRANDE  
Ulf Nygren, VICE ORDFÖRANDE  
Håkan Collin  
Leif Nilsson  
Mattias Widén

## Företagsledning

Stefan Liljebris, VD

## 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:

Ove Hedberg, *verkställande direktör* till och med 30 september 2019.  
Stefan Liljebris, *verkställande direktör* från och med 1 oktober 2019.

Styrelsen har under året hållit åtta sammanträden utöver konstituerande styrelsemöte.

## Styrelsesuppleanter

Sven-Erik Flodström  
Niklas Ahlezon  
Kenth Nilsson  
Carola Eriksson  
Toni Hietakuja

## 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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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    |
|------|------------|--------|---------|--------|
| 2018 | 879        | 53 323 | 46      | 26 819 |

## Rabattsystem 2019

### 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 2019 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

Bolaget har genomfört sitt enskilt största renoveringsprojekt, uppdelat i fyra etapper, gällande kvarteret Tegelmästaren 1 och 2 i Heby. Totalt kommer projektet att kosta runt 100 miljoner kronor och bolaget skjuter in 30 miljoner ur egen kassa. Etapp 1, med evakueringsboende och återflytt, slutfördes under 2018 och övriga etapper genomfördes under år 2019. Etapp 4 kommer att aktiveras i bokföringen under kommande år 2020 på grund av att alla ekonomiska mellanhanden inte var klara.

I Morgongåva genomfördes upprustning av balkonger, utbyte av tak och portar med mera på adressen Skyttevägen 2. Ett utbyte av tak har även genomförts på Torget 6 B samt på den äldre delen på Centralgatan 2, båda adresserna i Heby. Takbyte på Sankta Birgittasväg 13 i Harbo har skett under året.

Projektering av ombyggnationen av plan 2, Torget 6 i Heby pågår. Ombyggnationen kommer att generera nya lägenheter i fastighetsbeståndet.

Under året har en värdering av fastighetsbeståndets marknadsvärde, baserat på faktiska hyresintäkter och driftskostnader, i programmet Datscha genomförts. 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 6 000 tkr gällande fastigheten Tegelmästaren 1 och 2. 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.

## Flerårsjämförelse, bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr.

|                                   | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Hyresintäkter                     | 75 906  | 75 258  | 74 715  | 74 253  | 71 859  |
| Resultat efter finansiella poster | 2 561   | 3 470   | 7 165   | 4 221   | 3 143   |
| Balansomslutning                  | 481 311 | 402 678 | 400 802 | 395 237 | 401 997 |
| Antal anställda                   | 7       | 6       | 6       | 7       | 8       |
| Soliditet %                       | 20,7    | 24,1    | 22,2    | 20,8    | 19,6    |

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



Hyreshöjningen från och med 1 februari 2019, efter förhandling med hyresgästföreningen, blev 1,7%. Underhållskostnaden slutade på 9 444 tkr (9 058 tkr år 2018).

### Investeringar

Under 2019 har pågående investeringar aktiverats med 68 429 tkr hänförliga till rot-renovering av etapp 2–3, Tegelmästaren 1 och 2, takutbyten på adresserna Torget 6 B, Centralgatan 2 B samt St Birgittasväg 13. Balkongrenoveringar samt takutbyte har även skett på Skyttevägen 2 under året.

### Förväntad framtida utveckling

Med anledning av Coronavirus, utbrottet under mars månad, har bolaget tagit en rad steg för att begränsa smittspridningen bland personal och hyresgäster samt lindra effekterna och störningarna vid större sjukskrivningstal. Utbrottet kommer troligen påverka verksamheten och servicenivån en tid framöver för våra hyresgäster. Det bedöms dock inte påverka verksamhetens ekonomi i någon avsevärd omfattning.

Hebygårdar AB står inför en omfattande renoveringsperiod inom de närmaste åren med bland annat stamrenoveringar inklusive våtenheter. Bolaget utreder kontinuerligt möjligheter till nyproduktion. Aktuella områden som bolaget arbetar med är Härvsta, kvarteret Kronan samt Tegelmästaren 1–2, samtliga tomter är belägna i Heby tätort.

### Mediaförbrukning

Det går inte längre att blunda för de stora klimatförändringarna vi ser idag. Det är inte bara en fråga för framtiden. Tvärtom, den globala uppvärmningen pågår för fullt redan nu. Om vi ska kunna vända utvecklingen krävs en ökad medvetenhet och en klimatmaxad politik så snabbt som möjligt. För när ska vi rädda livet på jorden om inte nu?

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

### Klimatinitiativet har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30% lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Klimatinitiativet fungerar på samma sätt som Parisavtalet: alla företag som deltar kan också sätta egna mål, som redovisas öppet och transparent inom initiativet. Resultaten summeras och ambitionen är att alla deltagande företag sedan tillsammans ska uppnå Klimatinitiativets övergripande mål.

Vi står inför enormt stora utmaningar, men vi antar utmaningen och kommer att göra allt för att vara med och bidra till att klara målen! Vi kan inte rädda världen själva, men vi kan vara med och göra skillnad.

### Förslag till vinstdisposition

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

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Balanserad vinst | 17 587 748        |
| Årets vinst      | 2 560 536         |
|                  | <b>20 148 284</b> |

Disponeras så att i ny räkning överföres:

|        |                   |
|--------|-------------------|
| Kronor | <b>20 148 284</b> |
|--------|-------------------|

### Resultat och ställning

Företagets resultat efter finansiella poster uppgår till 2 561 tkr (fg år 3 470 tkr.)

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

*Uthyrningsgraden av våra lägenheter har varit hög under hela året. ””*

### Förändring av eget kapital, i tkr

|                                              | Aktiekapital  | Reservfond    | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt        |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------|----------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                      | 65 755        | 13 642        | 6 619               | 10 968         | 96 984        |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma | -             | -             | 10 968              | -10 968        | 0             |
| Årets resultat                               | -             | -             | -                   | 2 561          | 2 561         |
| Belopp vid årets utgång                      | <b>65 755</b> | <b>13 642</b> | <b>17 588</b>       | <b>2 561</b>   | <b>99 545</b> |

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. En strävan efter byggmetoder, val av material och avfallshantering som totalt sett minskar både klimatpåverkan och ger en bra inomhusmiljö, är andra miljömässiga hållbarhetsmål. 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 sig 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 m.m. samt hos statsmakterna som ibland underlättar med investeringsstöd för nyproduk-

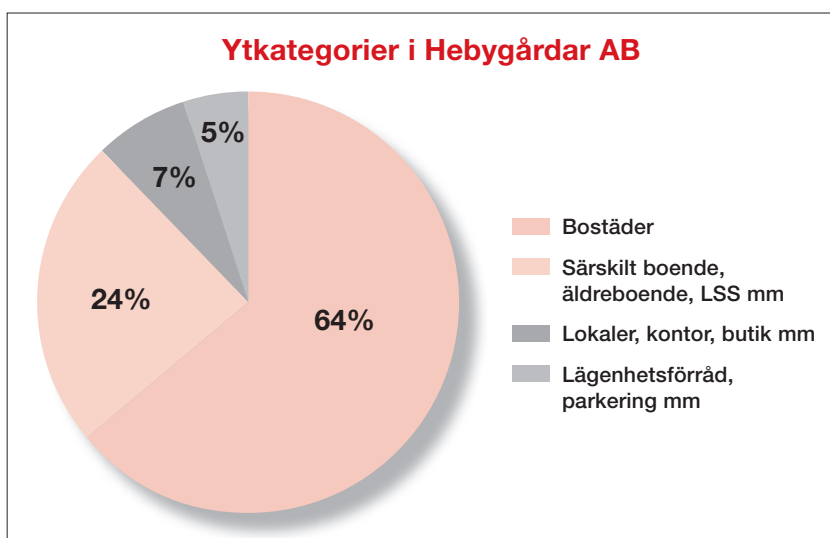
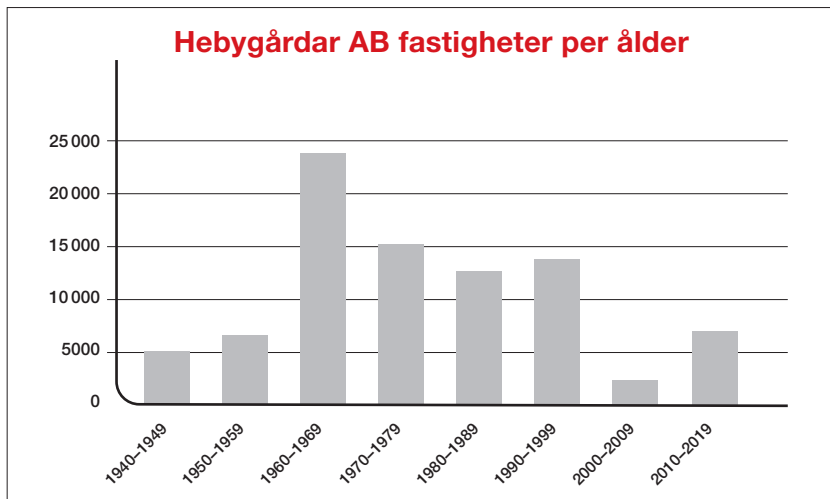
tion och ibland försvårar med nya redovisningsregler och minskade ränteavdragsmöjligheter. Mycket ligger dock hos oss själva hur vi lyckas ställa om till nya förutsättningar och vår förmåga att anpassa oss.

## Miljömässig hållbarhet

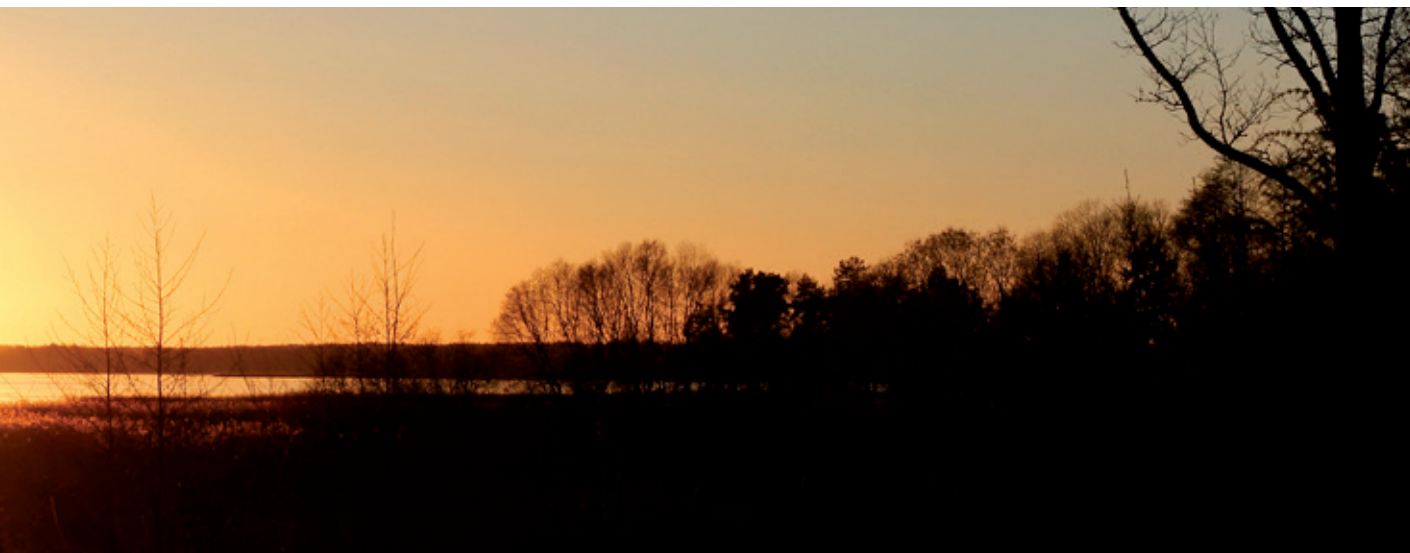
Hebygårdar har som flera allmännyttiga bolag antagit Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ. Vi var tidigt ute och antog redan 2007 Skåneinitiativet och där vi klarade de uppställda målen. Vi känner förväntningar på oss från våra hyresgäster, ägare och allmänheten att vi som den största hyresvärderna 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.







”  
*... där man kan bo kvar även om en familjesituation förändras och som är välkomnande för alla. Det kallar vi Social hållbarhet.*



# Resultaträkning

| Belopp i tkr                                               | Noter | 1          | 2019           | 2018           |
|------------------------------------------------------------|-------|------------|----------------|----------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                  |       | 2          |                |                |
| Hysesintäkter                                              |       | 3, 4       | 75 906         | 75 258         |
| Övriga rörelsesintäkter                                    |       | 5          | 3 544          | 4 417          |
| <b>Summa intäkter m m</b>                                  |       | 6          | <b>79 450</b>  | <b>79 674</b>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                 |       |            |                |                |
| Driftskostnader                                            |       | 6, 7, 8, 9 | -35 802        | -34 318        |
| Underhållskostnader                                        |       | 6, 10      | -9 444         | -9 058         |
| Fastighetsskatt                                            |       |            | -936           | -881           |
| Personalkostnader                                          |       | 11         | -5 774         | -5 384         |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       |            | -17 651        | -19 974        |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                           |       |            | <b>-69 608</b> | <b>-69 614</b> |
| <b>Rörelsesresultat</b>                                    |       |            | <b>9 842</b>   | <b>10 061</b>  |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>             |       |            |                |                |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                  |       | 12, 13     | 80             | 80             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | 13, 14     | -7 362         | -6 671         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       |            | <b>-7 282</b>  | <b>-6 590</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       |            | <b>2 561</b>   | <b>3 470</b>   |
| Bokslutsdispositioner                                      |       | 15         | -              | 7 740          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |       |            | <b>2 561</b>   | <b>11 210</b>  |
| Skatt på årets resultat                                    |       | 16         | -              | -242           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       |            | <b>2 561</b>   | <b>10 968</b>  |

# Balansräkning

| Belopp i tkr                               | Noter | 1     | 2019           | 2018           |
|--------------------------------------------|-------|-------|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                          |       |       |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>               |       |       |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>    |       |       |                |                |
| Byggnader                                  |       | 2, 17 | 376 453        | 326 152        |
| Mark                                       |       | 2, 17 | 22 064         | 22 064         |
| Markanläggningar                           |       | 18    | 1 479          | 1 691          |
| Inventarier, verktyg och installationer    |       | 19    | 311            | 426            |
| Anslutningsavgifter                        |       | 20    | 157            | 189            |
| Byggnadsinventarier                        |       | 21    | 837            | -              |
| Pågående nyanläggningar                    |       | 22    | 31 505         | 1 156          |
|                                            |       |       | <b>432 806</b> | <b>351 678</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>   |       |       |                |                |
| Fordringar hos koncernföretag              |       |       | 14 770         | 14 770         |
| Övriga långfristiga värdepappersinnehav    |       | 23    | 253            | 199            |
|                                            |       |       | <b>15 023</b>  | <b>14 969</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>         |       |       | <b>447 829</b> | <b>366 647</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>               |       |       |                |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>             |       |       |                |                |
| Hyses- & kundfordringar                    |       |       | 359            | 270            |
| Skattefordringar                           |       |       | 1 008          | 856            |
| Övriga kortfristiga fordringar             |       | 24    | 71             | 62             |
| Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter |       | 25    | 597            | 593            |
|                                            |       |       | <b>2 035</b>   | <b>1 781</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                      |       | 26    | <b>31 449</b>  | <b>34 250</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>         |       |       | <b>33 484</b>  | <b>36 031</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                    |       |       | <b>481 313</b> | <b>402 678</b> |

# Balansräkning

| Belopp i tkr                               | Noter | 1          | 2019           | 2018           |
|--------------------------------------------|-------|------------|----------------|----------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>            |       |            |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                        |       | 27         |                |                |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>          |       |            |                |                |
| Aktiekapital                               |       |            | 65 755         | 65 755         |
| Reservfond                                 |       |            | 13 642         | 13 642         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>           |       |            | <b>79 397</b>  | <b>79 397</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>           |       |            |                |                |
| Balanserat resultat                        |       | 28         | 2 561          | 10 968         |
| Årets resultat                             |       | 29         | <b>20 149</b>  | <b>17 587</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                  |       |            | <b>99 546</b>  | <b>96 984</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                |       |            |                |                |
| Obeskattade reserver                       |       | 30         | -              | -              |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>          |       |            |                |                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                |       |            |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                |       | 13, 31, 32 | 354 801        | 281 664        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>          |       |            | <b>354 801</b> | <b>281 664</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                |       |            |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                |       | 32         | 6 025          | 4 425          |
| Leverantörsskulder                         |       |            | 8 629          | 5 582          |
| Skulder till kommunen                      |       |            | 1 907          | 1 389          |
| Övriga kortfristiga skulder                |       |            | 794            | 850            |
| Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter |       | 33         | 9 611          | 11 784         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>          |       |            | <b>26 966</b>  | <b>24 030</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>      |       |            | <b>481 313</b> | <b>402 678</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i tkr                                                                      | Noter | 1  | 2019           | 2018           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|----|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |       |    |                |                |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |       | 34 | 2 561          | 3 470          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |       | 35 | 17 551         | 19 894         |
| Betald inkomstskatt                                                               |       |    | -              | -242           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |       |    | <b>20 112</b>  | <b>23 122</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |       |    |                |                |
| Förändring av kundfordringar                                                      |       |    | -88            | 45             |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |       |    | -165           | -179           |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |       |    | 3 047          | 29             |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |       |    | -112           | 1 490          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |       |    | <b>22 794</b>  | <b>24 507</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |       |    |                |                |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |       |    | -98 778        | -31 917        |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                   |       |    | 100            | 255            |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                 |       |    | -54            | -44            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |       |    | <b>-98 732</b> | <b>-31 706</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |       |    |                |                |
| Ökning/minskning långfristiga finansiella skulder                                 |       |    | 73 137         | -6 892         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |       |    | <b>73 137</b>  | <b>-6 892</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |       |    | <b>-2 801</b>  | <b>-14 091</b> |
| Likvida medel vid årets början                                                    |       |    | 34 250         | 48 341         |
| Likvida medel vid årets slut                                                      |       | 26 | 31 449         | 34 250         |





# 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 tjänsteuppdrag 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.

## 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet 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    |
| - Hyresgästanpassningar  | 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. Innehaven 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 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 redovisas. 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 lagstadsats. 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 marknadsplats 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                                  | 2019          | 2018          |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>I hyresintäkterna ingår intäkter från:</b> |               |               |
| Bostäder                                      | 56 027        | 54 892        |
| Lokaler                                       | 20 808        | 20 765        |
| Städ                                          | 191           | 189           |
| Övrigt (garage, p-platser)                    | 1 220         | 1 231         |
| Varmvatten, värme                             | 78            | 77            |
| Hushållsel                                    | 13            | 13            |
| Avgår outhyrda objekt och rabatter:           |               |               |
| Bostäder                                      | -1 024        | -1 068        |
| Lokaler                                       | -809          | -211          |
| Övrigt                                        | -403          | -473          |
| Rabatter                                      | -195          | -157          |
| <b>Summa hyresintäkter</b>                    | <b>75 906</b> | <b>75 258</b> |

## Not 4 Operationella leasingavtal, leasegivare

| Belopp i tkr                                                                                                                                | 2019          | 2018          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Årets erhållna variabla leasingavgifter avseende leasingavtal där Hebygårdar AB är leasegivare, uppgår till 19 999 tkr (20 553 tkr).        |               |               |
| Framtida minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande: |               |               |
| Inom ett år                                                                                                                                 | 21 401        | 20 913        |
| Senare än ett men inom fem år                                                                                                               | -             | -             |
| Senare än fem år                                                                                                                            | -             | -             |
| <b>Summa</b>                                                                                                                                | <b>21 401</b> | <b>20 913</b> |

## Not 5 Övriga rörelseintäkter

| Belopp i tkr                          | 2019         | 2018         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Kundfakturerade intäkter              | 3 281        | 3 694        |
| Vinst avyttring anläggningstillgångar | 100          | 80           |
| Försäkringsersättning                 | 163          | 642          |
| Övriga sidointäkter                   | -            | 1            |
| <b>Summa</b>                          | <b>3 544</b> | <b>4 417</b> |

## Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

|                                                                                    | 2019   | 2018   |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| <b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>                                 |        |        |
| <i>Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.</i> |        |        |
| Inköp                                                                              | 8,31 % | 8,87 % |
| Försäljning                                                                        | 2,88 % | 2,99 % |

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                                                                                                          | 2019          | 2018          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Årets leasingkostnader avseende leasingavtal där Hebygårdar AB är leasetagare, uppgår till 336 tkr (299 tkr).         |               |               |
| Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning: |               |               |
| Inom ett år                                                                                                           | -269          | -253          |
| Senare än ett men inom fem år                                                                                         | -1 061        | -1 000        |
| Senare än fem år                                                                                                      | -1 325        | -1 250        |
| <b>Summa</b>                                                                                                          | <b>-2 655</b> | <b>-2 503</b> |

## Not 8 Driftskostnader

| Belopp i tkr                    | 2019           | 2018           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | -12 008        | -11 050        |
| Reparationer                    | -1 010         | -1 276         |
| Vattenskador                    | -2 093         | -1 770         |
| Taxebundna kostnader            | -16 469        | -16 625        |
| Lokal administration            | -3 887         | -3 476         |
| Övriga driftskostnader          | -335           | -121           |
| <b>Summa</b>                    | <b>-35 802</b> | <b>-34 318</b> |



## Not 9 Arvode till revisorer

| Belopp i tkr                                  | 2019        | 2018        |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>     |             |             |
| Revisionsuppdraget                            | -124        | -77         |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -17         | -8          |
| Skatterådgivning                              | -10         | -7          |
| Övriga tjänster                               | -           | -77         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>-151</b> | <b>-169</b> |

## Not 10 Underhållskostnader

| Belopp i tkr                     | 2019          | 2018          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Underhåll bostäder               | -9 399        | -8 752        |
| Underhåll lokaler och garage     | -45           | -306          |
| <b>Summa underhållskostnader</b> | <b>-9 444</b> | <b>-9 058</b> |

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

| Belopp i tkr                                                               | 2019         | 2018         |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <i>Medelantalet anställda</i>                                              |              |              |
| Kvinnor deltid                                                             | 5            | 4            |
| <b>Summa kvinnor</b>                                                       | <b>5</b>     | <b>4</b>     |
| Män heltid                                                                 | 2            | 2            |
| <b>Summa män</b>                                                           | <b>2</b>     | <b>2</b>     |
| <b>Totalt</b>                                                              | <b>7</b>     | <b>6</b>     |
| <i>Löner och andra ersättningar</i>                                        |              |              |
| Övriga anställda                                                           | 2 881        | 2 651        |
| Styrelse och verkställande direktör                                        | 980          | 888          |
| <b>Totala löner och ersättningar</b>                                       | <b>3 861</b> | <b>3 539</b> |
| <i>Sociala kostnader</i>                                                   |              |              |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                                      | 1 154        | 1 160        |
| Pensionskostnader                                                          | 354          | 229          |
| <b>Summa</b>                                                               | <b>1 508</b> | <b>1 388</b> |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter, och pensionskostnader</b> | <b>5 369</b> | <b>4 927</b> |

## Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| Belopp i tkr  | 2019      | 2018      |
|---------------|-----------|-----------|
| Ränteintäkter | 80        | 80        |
| <b>Summa</b>  | <b>80</b> | <b>80</b> |

## Not 13 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

| Belopp i tkr                                                                             | 2019          | 2018          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:</i> |               |               |
| <b>Kontrakt med negativa verkliga värden:</b>                                            |               |               |
| Ränteswapar                                                                              | -1 403        | -2 282        |
| <b>Summa</b>                                                                             | <b>-1 403</b> | <b>-2 282</b> |

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

## Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

| Belopp i tkr                 | 2019          | 2018          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader               | -7 361        | -6 671        |
| Övriga finansiella kostnader | -             | -             |
| <b>Summa</b>                 | <b>-7 361</b> | <b>-6 671</b> |

## Not 15 Bokslutsdispositioner

| Belopp i tkr                     | 2019     | 2018         |
|----------------------------------|----------|--------------|
| Återföring av periodiseringsfond | -        | 3 740        |
| Mottagna koncernbidrag           | -        | 4 000        |
| <b>Summa</b>                     | <b>0</b> | <b>7 740</b> |

## Not 16 Aktuell och uppskjuten skatt

| Belopp i tkr                                                                          | 2019           | 2018           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                                                        |                |                |
| Justering avseende tidigare år                                                        | -              | -242           |
| <b>Avstämning av effektiv skatt</b>                                                   | <b>0</b>       | <b>-242</b>    |
| Redovisat resultat före skatt                                                         | 2 561          | 11 210         |
|                                                                                       | <i>Procent</i> | <i>Procent</i> |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats                                             | 21,4 % -548    | 22,0 -2 466    |
| Skatteeffekt av årets resultatmässiga underskott                                      | -6 723         | -285           |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader                                             | -2 845         | -2 203         |
| Justering avseende skatter för föregående år                                          | -              | -242           |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond                                   | -              | -3             |
| Skatteeffekt p.g.a. skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar | 10 103         | 4 957          |
| Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag                              | 13             | -              |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                                                       | <b>0</b>       | <b>-242</b>    |

## Not 17 Byggnader och mark

| Belopp i tkr                                    | 2019            | 2018            |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>              | <b>562 165</b>  | <b>527 784</b>  |
| Omklassificeringar                              | 68 429          | 34 381          |
| Omklassificeringar byggnadsinventarier          | -1 070          | -               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>629 525</b>  | <b>562 165</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -156 949        | -147 341        |
| Omklassificeringar                              | 19              | -               |
| Årets avskrivningar                             | -11 077         | -9 609          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-168 008</b> | <b>-156 949</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -57 000         | -47 000         |
| Årets nedskrivningar                            | -6 000          | -10 000         |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-63 000</b>  | <b>-57 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>398 517</b>  | <b>348 215</b>  |
| Beräknat marknadsvärde/återvinningsvärde        | 590 766         | 500 336         |
| Bokfört värde byggnader                         | 376 453         | 326 152         |
| Bokfört värde mark                              | 22 064          | 22 064          |
| <b>Summa bokfört värde</b>                      | <b>398 517</b>  | <b>348 215</b>  |

Årets nedskrivningar av byggnader och mark, enligt ovan, har påverkat resultaträkningens post avskrivningar och nedskrivningar. Årets nedskrivning på -6 000 tkr avser fastigheten Tegelmästaren 1, ROT-renovering.

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 18 Markanläggningar

| Belopp i tkr                                    | 2019          | 2018          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 4 263         | 4 263         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 263</b>  | <b>4 263</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -2 572        | -2 360        |
| Årets avskrivningar                             | -212          | -212          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 784</b> | <b>-2 572</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 479</b>  | <b>1 691</b>  |

## Not 19 Inventarier, verktyg och installationer

| Belopp i tkr                                    | 2019          | 2018          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 904         | 2 899         |
| Inköp                                           | -             | 354           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -             | -349          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 904</b>  | <b>2 904</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -2 479        | -2 540        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0             | 175           |
| Årets avskrivningar                             | -115          | -114          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 593</b> | <b>-2 479</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>311</b>    | <b>426</b>    |

## Not 20 Anslutningsavgifter

| Belopp i tkr                                    | 2019        | 2018        |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 652         | 652         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>652</b>  | <b>652</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -463        | -430        |
| Årets avskrivningar                             | -33         | -33         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-495</b> | <b>-463</b> |
| <b>Utgående redovisat värden</b>                | <b>157</b>  | <b>189</b>  |



## Not 21 Byggnadsinventarier

| Belopp i tkr                                    | 2019          | 2018          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 064         | 1 064         |
| Omklassificeringar                              | 1 070         | -             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 134</b>  | <b>1 064</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 064        | -1 064        |
| Omklassificeringar                              | -19           | -             |
| Årets avskrivningar                             | -214          | -             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 297</b> | <b>-1 064</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>837</b>    | <b>0</b>      |

## Not 22 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| Belopp i tkr                                    | 2019          | 2018         |
|-------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Ingående nedlagda kostnader                     | 1 156         | 3 954        |
| Under året nedlagda kostnader                   | 98 778        | 32 191       |
| Omklassificeringar till byggnad                 | -68 429       | -34 381      |
| Omklassificeringar – kostnadsfört               | -             | -608         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>31 505</b> | <b>1 156</b> |
| <b>Utgående nedlagda kostnader</b>              | <b>31 505</b> | <b>1 156</b> |

Pågående byggnation avser rot-renovering av fastigheten Tegelmästaren 1 och 2, etapp 4 samt ombyggnation Torget 6, Heby.

## Not 23 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

| Innehav (tkr)                           | Ansk. v.<br>(föreg. år) | Bokf. v.<br>(föreg. år) | Markn. v.<br>(föreg. år) |
|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Långfristiga värdepappersinnehav</b> |                         |                         |                          |
| HBV, inestående återbäring              | (208)                   | (208)                   | (154)                    |
| HBV, insatskapital                      | (40)                    | (40)                    | (40)                     |
| Aktier Compus AB,<br>org.nr 556505-1330 | (5)                     | (5)                     | (5)                      |
| <b>Summa innehav</b>                    | <b>(252 519)</b>        | <b>(252 519)</b>        | <b>(198 772)</b>         |

|                                                              | 2019       | 2018       |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Förändring av övriga långfristiga värdepappersinnehav</b> |            |            |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                     | 198        | 155        |
| Investeringar under året                                     | 54         | 43         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>              | <b>253</b> | <b>198</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                | <b>253</b> | <b>198</b> |

## Not 24 Övriga kortfristiga fordringar

| Belopp i tkr       | 2019      | 2018      |
|--------------------|-----------|-----------|
| Skattekonto        | 1         | -         |
| Fordringar hos HBV | 70        | 62        |
| <b>Summa</b>       | <b>71</b> | <b>62</b> |

## Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Belopp i tkr                   | 2019       | 2018       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda föräkringspremier | 597        | 579        |
| Övriga förutbetalda kostnader  | -          | 14         |
| <b>Summa</b>                   | <b>597</b> | <b>593</b> |

## Not 26 Likvida medel

| Belopp i tkr         | 2019          | 2018          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Plusgiro             | 31 448        | 34 249        |
| Banktillgodohavanden | -             | 1             |
| <b>Summa</b>         | <b>31 448</b> | <b>34 250</b> |

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

## Not 27 Aktiekapital

| Belopp i tkr     | Antal aktier  | Kvotvärde |
|------------------|---------------|-----------|
| <b>Aktieslag</b> |               |           |
| Antal A-Aktier   | 65 755        | 1 000     |
| <b>Summa</b>     | <b>65 755</b> |           |

## 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                                           | 17 588        |
| årets vinst                                                | 2 561         |
| <b>Kronor</b>                                              | <b>20 148</b> |
| disponeras så att i ny räkning överföres                   | 20 148        |

## Not 30 Obeskattade reserver

| Belopp i tkr                                        | 2019     | 2018     |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond | -        | 3        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>0</b> | <b>3</b> |

## Not 31 Långfristiga skulder

| Belopp i tkr                                     | 2019           | 2018           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Skulder som ska betalas fem år efter balansdagen | 257 126        | 263 964        |
| <b>Summa</b>                                     | <b>257 126</b> | <b>263 964</b> |

## Not 32 Skulder som avser flera poster

| Belopp i tkr                                                                                       | 2019           | 2018           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Företagets banklån om 360 826 tkr (286 089 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen. |                |                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                                                        |                |                |
| Övriga skulder till kreditinstitut                                                                 | 354 801        | 281 664        |
|                                                                                                    | <b>354 801</b> | <b>281 664</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                                                        |                |                |
| Övriga skulder till kreditinstitut                                                                 | 6 025          | 4 425          |
|                                                                                                    | <b>6 025</b>   | <b>4 425</b>   |

**Not 33** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Belopp i tkr                        | 2019         | 2018          |
|-------------------------------------|--------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader             | 460          | 558           |
| Upplupna semesterlöner              | 240          | 278           |
| Upplupna sociala avgifter           | 268          | 195           |
| Förutbetalda hyror och avgifter     | 3 946        | 5 594         |
| Förutbetalda hyresrabatter Boverket | 3 059        | 3 526         |
| Övriga poster                       | 1 637        | 1 633         |
| <b>Summa</b>                        | <b>9 610</b> | <b>11 785</b> |

**Not 34** Erhållna och erlagda räntor

| Belopp i tkr                                                                                    | 2019          | 2018          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| I kassaflödesanalysens rörelseresultatet efter finansiella poster ingår räntor enligt följande. |               |               |
| Erhållen ränta                                                                                  | 80            | 80            |
| Erlagd ränta                                                                                    | -7 362        | -6 630        |
| <b>Summa</b>                                                                                    | <b>-7 282</b> | <b>-6 550</b> |

**Not 35** Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| Belopp i tkr                                   | 2019          | 2018          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avskrivningar                                  | 11 651        | 9 974         |
| Nedskrivningar                                 | 6 000         | 10 000        |
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar | -100          | -80           |
| <b>Summa</b>                                   | <b>17 551</b> | <b>19 894</b> |

**Not 36** Ställda säkerheter

| Belopp i tkr       | 2019     | 2018         |
|--------------------|----------|--------------|
| Företagsinteckning | -        | 1 619        |
| <b>Summa</b>       | <b>0</b> | <b>1 619</b> |



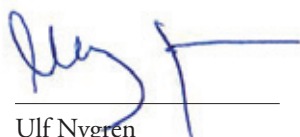
# Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse

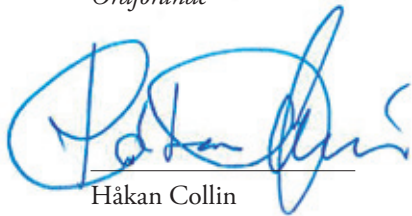
Heby 2020-03-19



Bo Larsson  
*Ordförande*



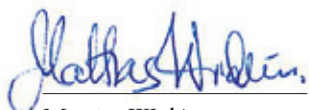
Ulf Nygren  
*Vice ordförande*



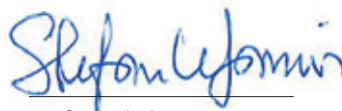
Håkan Collin



Leif Nilsson



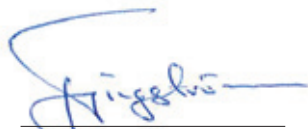
Mattias Widén



Stefan Liljebris  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
*Auktoriserad revisor*

# Granskningsrapport för år 2019

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

*Vi har granskat verksamheten i Hebygårdar AB för räkenskapsåret 2019.*

**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 revisionsordning 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 19 mars 2020



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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på misstag.

Vid upprättande 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 än 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om 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 2019 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 utformat 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.

Heby den 19 mars 2020

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 | Lokal yta kvm |
|---------------------|-----------------------------|------------------------|----------------|-----------------|---------------------|-------------------|----------------|-----------------|---------------|
| <b>HEBY</b>         |                             |                        |                |                 |                     |                   |                |                 |               |
| 101                 | Pumpen 1                    | Ytternvägen 1          | 1967           | 1 097           | 564                 | 533               | 5 866          | 1 154           |               |
| 102                 | Sandåsen 15 16              | Storgatan 11-13        | 1971           | 2 718           | 1 135               | 1 583             | 9 172          | 1 798           |               |
| 103                 | Tegelmästaren 1 2           | Stationsvägen 5-11     | 1972/86        | 100 168         | 21 994              | 78 174            | 35 159         | 6 899           | 141           |
| 104                 | Magasinet 10                | Mellanvägen 3          | 1951/79        | 1 237           | 656                 | 581               | 2 036          | 460             |               |
| 105                 | Hembygden 3                 | Gamla Starforsvägen 3  | 1994           | 3 104           | 1 505               | 1 599             | 0              | 300             | 391           |
| 107                 | Heby 7:4                    | Ytternvägen 3          | 1958/68        | 1 082           | 509                 | 573               | 5 128          | 1 025           |               |
| 109                 | Fridhem 2                   | Centralgatan 2         | 1953/73/91     | 23 225          | 8 078               | 15 147            | 12 092         | 1 509           | 350           |
| 110                 | Kyrkvreten 9                | Vallavägen 5           | 1992           | 2 997           | 1 111               | 1 886             | 5 160          | 780             |               |
| 111                 | Norra Bruket 2              | Huddungevägen 2        | 1982           | 19 696          | 10 621              | 9 075             | 0              |                 | 5 183         |
| 112                 | Kyrkvreten 1                | Torget 6               | 1961/1983/2015 | 25 140          | 8 401               | 16 739            | 8 067          | 903             | 2 691         |
| 113                 | Västerlövsta Prästgård 1.30 | Tegelvägen             | 2011           | 35 969          | 17 546              | 18 423            | 5 784          | 1 650           |               |
| <b>HUDDUNGE</b>     |                             |                        |                |                 |                     |                   |                |                 |               |
| 201                 | Huddungeby 1:16 1:20        | Tjärbrännarvägen 1,6   | 1965/89/90     | 3 784           | 1 557               | 2 227             | 4 345          | 724             |               |
| 202                 | Klockarbostället 1:14 1:15  | Huggarvägen 3          | 1984           | 1 463           | 623                 | 840               | 1 305          | 270             |               |
| <b>RUNHÄLLEN</b>    |                             |                        |                |                 |                     |                   |                |                 |               |
| 301                 | Österbo 1:5                 | Flintv. 3 Dolomitv. 2  | 1968/84/91     | 6 031           | 3 287               | 2 744             | 2 938          | 872             |               |
| <b>MORGONGÅVA</b>   |                             |                        |                |                 |                     |                   |                |                 |               |
| 401                 | Morgongåva 15:10            | Alle. 13 Lekv. 1       | 1962/72        | 13 447          | 5 552               | 7 895             | 14 694         | 3 219           | 33            |
| 402                 | Morgongåva 15:11            | Skyttevägen 2          | 1962/72        | 15 590          | 4 360               | 11 230            | 8 666          | 1 904           |               |
| 403                 | Morgongåva 15:12            | Allévägen 14-20        | 2011           | 30 734          | 6 208               | 24 526            | 4 752          | 854             | 450           |
| 406                 | Morgongåva 3:2              | Allevägen 10           | 1952/87        | 3 094           | 1 400               | 1 694             | 1 543          | 370             | 100           |
| 407                 | Morgongåva 3:3              | Allevägen 12           | 1948/75        | 1 756           | 864                 | 892               | 1 417          | 382             |               |
| 408                 | Morgongåva 15:3             | Allevägen 11A-B        | 2015           | 34 725          | 9 600               | 25 125            | 13 989         | 1 588           |               |
| 410                 | Morgongåva 15.9             | Gatumark               |                | 0               | 0                   | 0                 | 0              |                 |               |
| 411                 | Stora Ramsjö 1:162          | Skyttevägen 5          | 1952/82        | 1 283           | 585                 | 698               | 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          | 4 691               | 12 220            | 0              |                 | 4 784         |
| 416                 | Morgongåva 15:32            | Allévägen 3            | 2006           | 18 086          | 5 513               | 12 573            | 10 290         | 1 475           |               |
| <b>VITTINGE</b>     |                             |                        |                |                 |                     |                   |                |                 |               |
| 471                 | Näsbo 1:47                  | Västbergavägen 3       | 1967/1972      | 3 352           | 1 022               | 2 330             | 5 168          | 1 462           | 200           |
| 472                 | Ösby 1:27                   | Gamla Landsvägen 19    | 1948/82/90     | 5 832           | 3 236               | 2 596             | 5 118          | 937             |               |
| <b>TÄRNSJÖ</b>      |                             |                        |                |                 |                     |                   |                |                 |               |
| 513                 | Nora Prästgård 3:21         | Stinsvägen 1-3         | 1990           | 14 972          | 8 071               | 6 901             | 6 124          | 1 458           |               |
| 514                 | Nora Prästgård 1:6          | Stationsg.28 Kvarng. 1 | 1993           | 44 681          | 22 714              | 21 967            | 0              |                 | 5 315         |
| 515                 | Nora Prästgård 1:6          | Stationsvägen 23       | 1994           | 5 086           | 1 598               | 3 488             | 0              |                 | 391           |
| 517                 | Nora Prästgård 3:6          | Fingalsväg 12          | 1991           | 577             | 299                 | 278               | 798            | 140             | 25            |
| <b>ÖSTERVÅLA</b>    |                             |                        |                |                 |                     |                   |                |                 |               |
| 601                 | Östervåla Åby 11:22         | Grenadjärgatan 2       | 1966           | 797             | 523                 | 274               | 2 615          | 652             |               |
| 602                 | Hov 43:1                    | Torgvägen 1            | 1968/88        | 8 355           | 3 103               | 5 252             | 6 583          | 1 333           | 541           |
| 603                 | Hov 4:126                   | Torgvägen 3            | 1969           | 4 715           | 1 083               | 3 632             | 5 720          | 1 493           |               |
| 604                 | Hov 4:127                   | Torgvägen 5            | 1971           | 4 005           | 977                 | 3 028             | 5 838          | 1 492           | 40            |
| 605                 | Hov 4:128                   | Torgvägen 7            | 1972           | 4 712           | 1 128               | 3 584             | 5 740          | 1 492           |               |
| 606                 | Gräsbo 6:8                  | Västra Ågatan 9-16     | 1970           | 1 056           | 719                 | 337               | 2 419          | 1 088           |               |
| 607                 | Hov 68:1 68:2               | Smedsgatan 1           | 1977           | 3 511           | 1 065               | 2 446             | 2 358          | 828             |               |
| 608                 | Hov 4:198                   | Ol Jansvägen 1-3       | 1980           | 4 538           | 1 962               | 2 576             | 6 280          | 1 564           |               |
| 609                 | Hov 11:2                    | Villagatan 4           | 1956/83        | 2 122           | 946                 | 1 176             | 2 436          | 599             |               |
| 611                 | Hov 4:199                   | Ol Jansvägen 5-7       | 1987           | 6 223           | 2 624               | 3 599             | 8 924          | 868             |               |
| 612                 | Hov 4:199                   | Ol Jansvägen 9-11      | 1988           | 8 131           | 3 419               | 4 712             | se ovan        | 1 121           |               |
| 613                 | Östervåla Åby 24:24         | Kvarngårdegatan 4-12   | 1990           | 16 108          | 8 684               | 7 424             | 7 500          | 1 408           |               |
| 616                 | Östervåla Prästgård 1:24    | Gräsbovägen 1          | 1946/1962/1976 | 9 959           | 2 609               | 7 350             | 3 857          | 820             | 3 053         |
| 617                 | Östervåla Åby 24:25         | Åbygränd 7             | 1962/1992      | 7 822           | 3 355               | 4 467             | 0              |                 | 2 166         |
| 621                 | Hov 10.1                    | Torngatan              | 2010           | 54 644          | 31 453              | 23 191            | 14 061         | 1 789           | 170           |
| <b>HARBO</b>        |                             |                        |                |                 |                     |                   |                |                 |               |
| 701                 | Forsbo 1:101                | Parkvägen 1-3          | 1974           | 770             | 386                 | 384               | 2 289          | 774             |               |
| 702                 | Harbo Prästgård 1:24        | S:t Birgittasväg 5     | 1981           | 1 403           | 604                 | 799               | 1 438          | 419             |               |
| 703                 | Harbo Prästgård 1:43        | S:t Birgittasväg 11    | 1984           | 2 195           | 791                 | 1 404             | 1 359          | 370             |               |
| 704                 | Forsbo 1:114                | Vibyvägen 3            | 1987           | 2 984           | 1 258               | 1 726             | 2 266          | 443             |               |
| 705                 | Forsbo 1:41                 | Vibyvägen 1            | 1987           | 6 734           | 2 108               | 4 626             | 2 512          | 602             | 109           |
| 706                 | Forsbo 1:114                | Vibyvägen 5            | 1989           | 3 224           | 1 289               | 1 935             | se ovan        | 324             |               |
| 707                 | Harbo Prästgård 1:45        | S:t Birgittasväg 13    | 1989           | 4 714           | 1 885               | 2 829             | 2 744          | 487             |               |
| 708                 | Forsbo 1:59                 | Hagvägen 1             | 1991           | 10 902          | 5 737               | 5 165             | 3 703          | 454             | 654           |
| <b>SUMMA totalt</b> |                             |                        |                | <b>607 461</b>  | <b>231 008</b>      | <b>376 453</b>    | <b>263 605</b> | <b>53 323</b>   | <b>26 819</b> |

# 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

## Ägarförhållanden

Företaget ägs till 100% av Heby-fästigheter 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:

Ove Hedberg, *verkställande direktör* till och med 30 september 2019.  
Stefan Liljebris, *verkställande direktör* från och med 1 oktober 2019.

Styrelsen har under året hållit åtta 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.







