



Årsredovisning och
koncernredovisning 2023

Hebygårdar



Hebyfastigheter



Innehållsförteckning



Hebyfastigheter AB med koncernredovisning

02	VD har ordet
03	Förvaltningsberättelse
07	Resultaträkning
08	Balansräkning
10	Kassaflödesanalys
11	Noter
26	Underskrifter
27	Granskningsrapport
28	Revisionsberättelse
31	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

Oron i omvärlden med stigande räntor som följd av ökad inflation har ruskat om bygg- och fastighetsbranschen. Nyproduktion av bostäder har sjunkit drastiskt och bostadsutvecklingsbolag har fått anpassa sig till en ny verklighet med betydligt lägre omsättning. Arkitekter och konsulter har drabbats i kölvattnet av den utvecklingen. Fastighetsbolag med hög belåningsgrad har gått omkull eller tvingats omstrukturera. Även stabila fastighetsbolag har fått sämre avkastning på grund av ökade vakansgrader när lokalhyresgäster har minskat sina ytor eller flyttat då de fått högra hyror. Hebyfastigheter och Hebygårdar känner också av de ökade räntekostnaderna och tillsammans med stigande energipriser, främst på fjärrvärme, så blir det tuffare tider. Hebygårdar har därför lagt nyproduktionsprojektet av bostäder i Morgongåva på is, tills vi ser att vi får ekonomi i det.

Dock står vi bra rustade. Vi har bra soliditet, belåningsgraden är relativt låg sett i jämförelse med branschen och vi har lånen fördelade på flera löptider. Vi kommer ändå se ökade kostnader i takt med att vi lägger om befintliga lån. Energipriserna skapar större incitament för energioptimeringar och förändringar. Elen, där fastprisavtalen med Sala-Heby Energi AB löpte ut 2023-12-31, har vi idag en lösning där vi köper el på marknaden samtidigt som vi prissäkrar större volymer, främst vintertid.

Hebyfastigheter har under 2023 haft en pågående entreprenad för en ny skola och förskola i Vittinge. Projektet har löpt på bra i både genomförande, tid och ekonomi. Den nya skolan är av god kvalitet och funktion och börjar närma sig slutfasen med slutbesiktning till våren. Anbudsörfarande på om- och tillbyggnad av skolan i Harbo pågår i skrivande stund.

Under 2023 har vi slutfört etapp 2 och startat etapp 3 av den omfattande ROT- och stamreoveringen på Torgvägen i Östervåla. Den 4.e etappen beräknas starta under våren 2024. Projektet som helhet omfattar ett drygt 90-tal lägenheter och lokaler byggda mellan 1968 och 1972. Renoveringen innefattar nya kök, badrum, tvättstuga, lägenhetsförråd, lås- och passersystem, el, ventilation m.m. Detta tillsammans med tidigare nämnda projekt och övriga underhållsprojekt gör att vi måste vara observanta på likviditeten.

Hyresökningen för Hebygårdar AB efter förhandling med hyresgästföreningen blev 4,20 % för de allra flesta av hyresgästerna under det gångna året 2023. För Hebyfastigheter AB blev hyresförstärkningen 5,40 % enl. indexöverenskommelsen med Heby kommun.

Hebyfastigheter och Hebygårdar måste ha den finansiella styrkan som krävs att både bygga nytt och underhålla det vi har så att vi kan upprätthålla en god service och kvalitet åt våra lokalhyresgäster och boende. Min bedömning, nu när vi går mot kärvare tider, är att vi står förberedda

Jag vill också tacka alla medarbetarna på Hebyfastigheter och Hebygårdar för deras insatser och engagemang under 2023.

Stefan Liljebriis, Vd



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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 tomt-rätter, 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 tomt-rätter för att på dem uppföra och förvalta lokaler för affärs- och serviceverksamhet.

Företaget har sitt säte i Heby.

Investeringar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hebyfastigheter handlade 2022 upp entreprenad för byggande av ny skola och förskola i Vittinge efter beställning av Heby kommun. Projektet har fortskridit under hela 2023 planenligt och förväntas vara klart våren 2024.

Upphandlingen av om- och tillbyggnadsprojektet av skolan i Harbo, där även ny förskola ska inrymmas, avbröts under våren på grund av brist på konkurrens. Då byggkostnadsindex stigit rejält sedan beställningen från kommunen gjordes 2021, passade projektet på att titta över kravställningen i förfrågningsunderlaget för att få en mer kostnadseffektiv produkt. Omprojektering och framtagande av nytt förfrågningsunderlag har skett under hösten och ligger under skrivande stund ute på anbudsräkning.

Hebyfastigheter har i november tagit beslut och handlat upp en solcellsanläggning i anslutning till Heby Arena, vilket är en av Hebyfastigheters stora elförbrukare.

Hebyfastigheter har också gjort en förprojektering om att bygga om ventilationssystemet i LM-skolan i Heby, för att dimensioneras för större elevgrupper.

I samband med de pågående och planerade skolprojekten, har hyresgästen utbildningsenheten i Heby kommun, sagt upp hyresavtalen för Vittinge g:a skola och förskolorna i Vittinge och Harbo. Vid sådana tillfällen tar Hebyfastigheter i första hand kontakt med kommunens lokalstrateg, för att höra om det finns andra kommunala behov som behöver lösas. Förskolorna kan lämna sig som gruppboende eller +75 boende, för dotterbolaget Hebygårdar AB. För den tidigare förskolan "Junibacken", som sades upp 2021 av Heby kommun, har Hebyfastigheter skrivit nytt hyresavtal med Folkhögskolan.

Energi och hållbarhet

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

Framtida utveckling

Hebyfastigheter har haft gynnsamma avtal med fastpris på både fjärrvärme och el under 2023, vilket har varit mycket fördelaktigt då energipriserna var extremt höga i början av 2023. Avtalen löpte ut 2023-12-31. Sala-Heby Energi AB, har aviserat en 30% höjning av taxorna till 2024 på grund av kraftigt öka kostnader för inköp av flis och biomassa. För elen har Hebyfastigheter handlat upp en tjänst som köper terminsavtal på spotmarknaden för Hebyfastigheters räkning och prissäkra volymer enligt en strategi som beslutats. Räntekostnaderna kommer att öka under 2024 i takt med att Hebyfastigheter lägger om befintliga lån, tagna tidigare med fördelaktigare ränta. Hebyfastigheter lyder under kommunens finanspolicy som säger att bindningstiden på lånen ska fördelas över en femårs period. Även VA-taxorna kommer att öka kraftigt under 2024. Till följd av detta kommer det vara mer ansträngt för Hebyfastigheter 2024. Den avtalade

Flerårsöversikt, (Tkr)

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter, tkr	72 482	66 667	65 083	65 469	62 436
Resultat efter finansiella poster, tkr	8 915	612	6 362	10 372	5 223
Balansomslutning, tkr	497 827	422 100	420 798	427 806	418 887
Antal anställda, st	33	36	34	35	36
Soliditet (%)	33,3	38,8	39,3	37,9	36,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

indexjusteringen på hyresintäkterna med kommunen på 4,70 % kommer inte täcka de kostnadsökningar som sker.

För om- och tillbyggnadsprojektet för Harbo skola, kommer anbudsöppning ske i början av 2024, då det visar sig vilka entreprenadsummor som offereras.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

<i>fri överkursfond</i>	49 900 000
<i>balanserad vinst</i>	26 244 732
<i>årets vinst</i>	3 993 617
	80 138 349
Disponeras så att	
<i>till aktieägare utdelas</i>	2 000 000
<i>i ny räkning överföres</i>	78 138 349
	80 138 349

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 8 915 tkr (fg år 612 tkr).

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

Den föreslagna utdelningen till aktieägaren reducerar bolagets soliditet till 33,2 % och koncernens soliditet från 26,2 % till 25,9 %. Soliditeten är god mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med betryggande lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

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



Förändring av eget kapital, i tkr.

	Aktie- kapital			Annat eget kapital inkl. årets resultat		Totalt
Koncernen						
Belopp vid årets ingång	83 578			129 639		213 217
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning	-			-2 000		-2 000
Årets resultat	-			9 489		9 489
Belopp vid årets utgång	83 578			137 128		220 706
	Aktie- kapital	Reservfond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Moderbolaget						
Belopp vid årets ingång	83 578	20	49 900	23 729	4 516	161 743
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:						
Utdelning	-	-	-	-2 000	-	-2 000
Balanseras i ny räkning	-	-	-	4 516	-4 516	-
Årets resultat	-	-	-	-	3 994	3 994
Belopp vid årets utgång	83 578	20	49 900	26 245	3 994	163 736





Resultaträkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
Rörelsen intäkter	1				
Hysesintäkter	2				
Övriga rörelsesintäkter	3	141 547	135 909	65 231	60 582
Summa intäkter	4, 30	153 190	146 136	72 482	66 667
Rörelsen kostnader					
Driftskostnader	3, 5, 6, 30	-58 174	-57 703	-27 662	-25 824
Underhållskostnader	7, 30	-18 418	-16 470	-5 837	-6 794
Fastighetsskatt		-1 650	-1 415	-196	-78
Personalkostnader	8	-24 587	-22 196	-17 572	-15 724
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9, 10, 11, 12, 13	-24 530	-25 736	-9 460	-9 982
Övriga rörelsekostnader		-	-2 474	-	-2 474
Summa rörelseskostnader		-127 359	-125 994	-60 727	-60 876
Rörelsesresultat		25 831	20 142	11 755	5 791
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	31			4 488	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	619	321	310	101
Räntekostnader och liknande resultatposter	15, 16	-13 567	-9 643	-7 638	-5 280
Summa resultat från finansiella investeringar		-12 948	-9 322	-2 840	-5 179
Resultat efter finansiella poster		12 883	10 820	8 915	612
Bokslutsdispositioner	32			-4 488	5 208
Resultat före skatt		12 883	10 820	4 427	5 820
Skatt på årets resultat	17	-3 394	-4 609	-433	-1 304
Årets resultat		9 489	6 211	3 994	4 516

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
Tillgångar	1				
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	2, 9	727 163	716 845	289 599	294 739
Mark	2, 9	42 290	39 717	17 608	17 608
Markanläggningar	13	10 301	8 875	2 579	1 689
Anslutningsavgifter	11	51	76	-	-
Byggnadsinventarier	12	1 316	1 612	1 187	1 343
Inventarier, verktyg, transportmedel och installationer	10	2 549	3 136	2 167	2 584
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	103 686	20 616	87 873	14 629
		887 356	790 878	401 013	332 592
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	33	-	-	76 000	76 000
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	19	226	212	-	-
Summa anläggningstillgångar		887 582	791 090	477 013	408 592
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		512	351	44	8
Fordringar hos koncernföretag		-	-	367	-
Aktuella skattefordringar		2 243	2 554	1 849	1 963
Övriga kortfristiga fordringar		1 291	675	1 181	562
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		1 856	1 767	810	818
Summa kortfristiga fordringar		5 902	5 346	4 251	3 351
Kassa och bank	20	16 568	26 025	16 563	10 157
Summa omsättningstillgångar		22 470	31 372	20 814	13 508
Summa tillgångar		910 052	822 462	497 827	422 100

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
Eget kapital och skulder	1				
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital	34	83 578	83 578	83 578	83 578
Annat eget kapital inklusive årets vinst		137 128	129 639	-	-
Reservfond		-	-	20	20
Summa eget kapital		220 706	213 217	83 598	83 598
<i>Fritt eget kapital</i>	35				
Fri överkursfond		-	-	49 900	49 900
Balanserat resultat		-	-	26 245	23 729
Årets resultat		-	-	3 994	4 516
Summa fritt eget kapital		-	-	80 139	78 145
Summa eget kapital		-	-	163 737	161 743
Obeskattade reserver	36	-	-	2 498	2 498
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	21	14 615	11 065	6 643	6 173
Summa avsättningar		14 615	11 065	6 643	6 173
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	16, 22, 23, 24	311 812	434 547	83 835	180 178
Skulder till koncernföretag	23	-	-	14 770	14 770
Summa långfristiga skulder		311 812	434 547	98 605	194 948
Kortfristiga skulder					
Utnyttjad byggnadskreditiv	25	74 646	-	74 646	-
Checkräkningskredit	26	5 355	-	-	-
Skulder till kreditinstitut	16, 23, 24	232 500	123 117	124 218	34 642
Leverantörskulder		24 017	14 466	15 583	7 584
Skulder till kommunen		1 964	1 981	408	187
Skulder till koncernföretag		-	-	-	2 947
Övriga kortfristiga skulder		1 415	745	551	535
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	27	23 022	23 323	10 938	10 843
Summa kortfristiga skulder		362 919	163 633	226 344	56 738
Summa eget kapital och skulder		910 052	822 462	497 827	422 100

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
	1				
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	28	12 882	10 819	8 914	612
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	29	24 495	28 210	4 937	12 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		37 377	39 029	13 851	13 068
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kundfordringar		-161	275	-36	-1
Förändring av övriga rörelsefordringar		-394	-3 127	-865	-859
Förändring av leverantörsskulder		9 551	1 349	7 999	474
Förändring av övriga rörelseskulder		353	9 716	-2 613	8 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46 726	47 242	18 336	21 600
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-121 009	-75 735	-77 882	-38 300
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		189	-	73	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-13	-19	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-120 833	-75 754	-77 809	-38 300
Finansieringsverksamheten					
Amortering av lån	23	-13 351	-12 721	-6 767	-6 701
Utbetald utdelning		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Utnyttjad byggnadskreditiv		74 646		74 646	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		59 295	-14 721	65 879	-8 701
Årets kassaflöde		-14 812	-43 232	6 406	-25 401
Likvida medel vid årets början		26 025	69 258	10 157	35 558
Likvida medel vid årets slut	20	11 213	26 026	16 563	10 157

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisning

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

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

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäkter

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt fördelade över hyresperioderna.

Tjänsteuppdrag, fastighetsförvaltning

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

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

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.

Materiella anläggningstillgångar

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

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 nyttjan-

deperioden 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
- Hyresgästanpassningar	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.

Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt kostnadsföringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång kostnadsförs direkt när de uppkommer.

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 och kortfristiga fordringar

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



Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

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

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)

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

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Hebyfastigheter AB om det

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

Aktier och andelar i dotterföretag

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

Avsättningar

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

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

I Hebyfastigheter AB's koncernföretag förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Moderbolaget

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

Not 3 Operationella leasingavtal

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Koncernen				
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Koncernen/bolaget som leasegivare				
Förfaller till betalning inom ett år	2 966	55 387	2 962	55 255
Förfaller till betalning senare än fem år	57 841	247 196	49 527	188 635
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	528 807	309 378	389 755	271 917
Summa	589 614	611 961	442 244	515 807
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	85 867	80 213	65 318	60 001
Koncernen/bolaget som leasetagare				
Förfaller till betalning inom ett år	278	267	-	2
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 110	1 062	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	1 388	1 325	-	-
Summa	2 776	2 654	-	2
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	279	271	2	6

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

Not 4 Intäkternas fördelning

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
I rörelsens intäkter ingår:				
Bostäder	64 469	61 954	-	-
Lokaler	59 673	56 694	39 355	36 482
Barnstugor	6 049	5 737	6 049	5 737
Sporthallar	10 265	9 000	10 265	9 000
Garage och P-plats	1 416	1 385	48	68
Städ	9 078	8 774	9 000	8 714
Varmvatten, värme och el	109	80	30	-
Övriga hyresintäkter	483	581	483	581
Fakturerade kostnader	1 695	2 418	7 126	5 303
Avgår hyresbortfall	-1 424	-1 269	-	-
Vinst avyttring övriga anläggningstillgångar	35	-	35	-
Övriga rörelseintäkter	1 340	782	90	782
Sjuklönersättning	-	-	-	-
Summa	153 188	146 136	72 481	66 667

Not 5 Ersättning till revisorerna

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
PwC				
Revisionsuppdraget	237	344	141	192
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	25	-	25	-
Skatterådgivning	-	-20	-	-10
Summa	262	324	166	182

Not 6 Driftskostnader

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	27 955	21 244	11 796	10 233
Taxebundna kostnader	25 681	26 980	8 802	7 993
Reparationer	1 027	695	561	392
Vattenskador	2 285	4 371	34	922
Övriga driftskostnader	1 227	4 413	6 469	6 283
Summa	58 175	57 703	27 662	25 823

Not 7 Underhållskostnader

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Underhåll, köpta tjänster	5 739	6 615	5 739	6 615
Underhåll, utgift för materialinköp	98	179	98	179
Underhåll, bostäder	12 278	9 672	-	-
Underhåll, lokaler och garage	303	4	-	-
Summa	18 418	16 470	5 837	6 794

Not 8 Anställda och personalkostnader

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	18	23	13	18
Män	22	20	20	18
Totalt	40	43	33	36
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelsen och verkställande direktör *	1 056	1 125	-	-
Övriga anställda	15 485	14 514	12 374	11 429
Totala löner och ersättningar	16 541	15 639	12 374	11 429
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader	1 814	908	903	515
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 702	5 158	4 104	3 681
	7 516	6 066	5 007	4 196
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	24 057	21 705	17 381	15 625

* Lön till VD och styrelse är gemensam med och betalas av dotterföretaget. Om bolagen säger upp Vd utges vid uppsägningstidens slut ett avgångsvederlag i ett för allt om tolv (12) månadslöner.



Not 9 Byggnader och mark

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 117 126	1 067 543	392 150	371 570
Inköp	2 573	3 900	-	3 900
Försäljningar och utrangeringar	-	-5 529	-	-5 529
Omklassificeringar	32 901	51 212	3 280	22 209
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 152 600	1 117 126	395 430	392 150
Ingående avskrivningar	-282 063	-262 863	-74 803	-68 731
Försäljningar/utrangeringar	-	3 055	-	3 055
Årets avskrivningar	-22 486	-22 158	-8 421	-9 127
Avskrivning på uppskrivning	-97	-97	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-304 646	-282 063	-83 224	-74 803
Ingående uppskrivningar	7 000	7 000	-	-
Årets uppskrivningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 000	7 000	-	-
Ingående nedskrivningar	-85 500	-83 500	-5 000	-5 000
Återförda nedskrivningar	-	-	-	-
Årets nedskrivningar	0	-2 000	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-85 500	-85 500	-5 000	-5 000
Utgående redovisat värde	769 454	756 563	307 206	312 347
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Beräknat marknadsvärde/återvinningsvärde	1 117 816	1 130 323	380 522	394 412
Bokfört värde byggnader	727 163	716 846	289 599	294 739
Bokfört värde mark	42 290	39 717	17 608	17 608
Summa bokfört värde	769 453	756 563	307 207	312 347

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.



Kommunalhuset, Heby

Not 10 Inventarier, verktyg, transportmedel och installationer

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	11 492	10 278	8 311	7 097
Inköp	348	1 214	348	1 214
Försäljningar/utrangeringar	-140	-	-140	-
Omklassificeringar, rättelse	-1 057	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 643	11 492	8 519	8 311
Ingående avskrivningar	-8 356	-7 553	-5 727	-5 094
Försäljningar/utrangeringar	140	-	140	-
Omklassificeringar, rättelse	1 057	-	-	-
Årets avskrivningar	-934	-803	-764	-633
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 093	-8 356	-6 351	-5 727
Utgående redovisat värde	2 550	3 136	2 168	2 584

Not 11 Anslutningsavgifter

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	652	652	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652	652	-	-
Ingående avskrivningar	-576	-551	-	-
Årets avskrivningar	-25	-25	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-601	-576	-	-
Utgående redovisat värde	51	76	0	0

Not 12 Byggnadsinventarier

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	4 158	3 158	2 024	1 024
Inköp	-	1 000	-	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 158	4 158	2 024	2 024
Ingående avskrivningar	-2 546	-2 278	-680	-554
Årets avskrivningar	-297	-268	-157	-127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 843	-2 546	-837	-681
Utgående redovisat värde	1 315	1 612	1 187	1 343

Not 13 Markanläggningar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	12 972	6 155	2 291	1 892
Inköp	-	-	-	-
Omklassificeringar	2 117	6 817	1 009	399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 089	12 972	3 300	2 291
Ingående avskrivningar	-4 098	-3 712	-602	-507
Årets avskrivningar	-691	-385	-119	-95
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 789	-4 097	-721	-602
Utgående redovisat värde	10 300	8 875	2 579	1 689

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	618	320	309	100
Skattefria ränteintäkter	2	1	1	1
Summa	620	321	310	101

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	11 638	7 668	6 898	4 516
Kommunal borgen	1 928	1 975	740	764
Summa	13 566	9 643	7 638	5 280

Not 16 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<i>Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:</i>				
Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswapar	-2 890	-2 375	-2 890	-2 375
	-2 890	-2 375	-2 890	-2 375

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

Not 17 Aktuell och uppskjuten skatt

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt för året	-	-	-	-
Justering avseende tidigare år	156	-	38	-
Uppskjuten skatt	-3 550	-5 681	-470	-1 304
Latent skatt	-	1 073	-	-
Summa	-3 394	-4 608	-432	-1 304
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	12 883	10 819	4 426	5 820
Skattesats beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-2 654	-3 301	-912	-1 199
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-47	-1 836	-24	-547
Skattepliktig utdelning	-	-	925	-
Skatteeffekt av uppräknat belopp återföring periodiseringsfond	-	-60	-	-60
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-10	-8	-10	-8
Skatteeffekt direktavdrag	3 065	-	-	-
Skatteeffekt p.g.a. skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	397	6 142	470	1 814
Skatteeffekt ej avdragsgill ränta	-449	-	-449	-
Skatteeffekt förändring underskott	-302	-937	-	-
Redovisad skattekostnad	0	0	0	0

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ingående nedlagda kostnader	20 616	9 024	14 629	5 050
Under året nedlagda kostnader	118 088	69 280	77 534	31 787
Omklassificeringar	-32 901	-51 212	-4 289	-22 209
Omklassificeringar - kostnadsfört	-	-58	-	-
Omklassificering till markanläggning	-2 117	-6 418	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 686	20 616	87 874	14 628
Utgående redovisat värde	103 686	20 616	87 874	14 628

Not 19 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Innestående återbäring HBV	212	193	-	-
Insatskapital HBV	40	40	-	-
Omklassificering	-32	-25	-	-
Aktier Compus AB, org nr 556505-1330	5	5	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225	213	-	-
Utgående redovisat värde	225	213	-	-

Not 20 Likvida medel

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Medel på koncernkonto	16 568	26 025	16 563	10 157
Likvida medel i kassaflödesanalysen	16 568	26 025	16 563	10 157

Not 21 Uppskjuten skatt

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
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	515	515	-	-
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden	14 404	18 607	6 643	6 173
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter	-305	-8 057	-	-
Summa	14 614	11 065	6 643	6 173

Not 22 Långfristiga skulder

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Skulder som ska betalas fem år efter balansdagen	62 334	40 527	-	-
Summa	62 334	40 527	-	-

Not 23 Skulder som avser flera poster

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Belopp i tkr				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut, räntebärande	311 812	434 547	83 835	180 178
Skulder till koncernföretag, ej räntebärande	-	-	14 770	14 770
Summa	311 812	434 547	98 605	194 948
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut *)	232 500	123 117	124 218	34 642
Summa	232 500	123 117	124 218	34 642

* Per 2023-12-31 ingår låneskulder 220 281 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2024.

** Per 2023-12-31 ingår låneskulder 117 450 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2024.

Not 24 Ställda säkerheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Belopp i tkr				
För egna avsättningar och skulder				
Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Summa	0	0	0	0

Not 25 Utnyttjad byggnadskreditiv

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Belopp i tkr				
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	90 000	-	-	-
Utnyttjad kredit uppgår till	74 646	-	-	-
Beviljat belopp på byggnadskreditiv uppgår till	-	-	90 000	-
Utnyttjad byggnadskreditiv uppgår till	-	-	74 646	-

Not 26 Checkräkningskredit

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Belopp i tkr				
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000	20 000	-	-
Utnyttjad kredit uppgår till	14 645	-	-	-

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Belopp i tkr				
Upplupna semesterlöner inkl sociala avg	2 667	2 653	1 906	1 794
Upplupna räntekostnader	1 366	1 356	719	959
Förutbetalda intäkter	14 225	13 392	7 011	6 691
Övriga Poster	4 763	5 922	1 304	1 399
Summa	23 021	23 323	10 940	10 843

Not 28 Räkningar och utdelningar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
I kassaflödeanalysens Resultat efter finansiella poster ingår räntor enligt följande:				
Erhållen ränta	619	321	310	101
Erlagd ränta	-13 567	-9 643	-7 638	-5 280
Summa	-12 948	-9 322	-7 328	-5 179

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Avskrivningar	24 530	23 736	9 460	9 982
Nedskrivningar	-	2 000	-	-
Kursförluster	-	-	-	-
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-35	-	-35	-
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	-	2 474	-	2 474
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	-	-4 488	-
Summa	24 495	28 210	4 937	12 456

Not 30 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2023	2022
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	7,36 %	7,65 %
Försäljning	8,42 %	6,81 %
Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.		

Not 31 Resultat från andelar i koncernföretag

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2023	2022
Erhållna utdelningar	4 488	-
Summa	4 488	-

Not 32 Bokslutsdispositioner

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2023	2022
Återföring av periodiseringsfond	-	5 208
Lämnade koncernbidrag	-4 488	-
Summa	-4 488	5 208

Not 33 Andelar i dotterbolag

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

Not 34 Aktiekapital

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

Not 35 Förslag till vinstdisposition

Belopp i tkr	MODERBOLAGET
	2023
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
fri överkursfond	49 900 000
balanserad vinst	26 244 732
årets vinst	3 993 617
Disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 000 000
i ny räkning överföres	78 138 349
	80 138 349

Not 36 Obeskattade reserver

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2023	2022
Periodiseringsfond	2 498	2 498
Summa	2 498	2 498

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

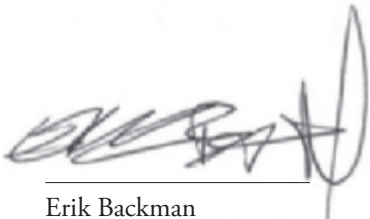
Moderbolaget

Osäkerhet kring omvärldsfaktorer såsom inflation, höga byggkostnader samt räntor påverkar bolaget. Bolaget har dock ett fast pris på KWh fram till utgången av år 2023 - dock har nätkostnaderna för överföringen ökat. Bolaget har en finansiell ställning som kan stå emot nedgång i affärsaktivitet, men då situationen med omvärldsfaktorerna fortfarande är osäker är det i nuläget inte möjligt att uppskatta hela den potentiella påverkan och alla bedömningar är behäftade med osäkerhet.

Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse

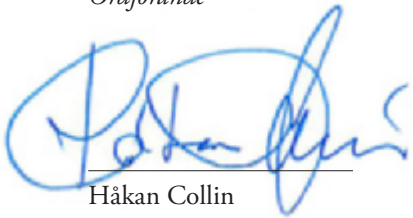
Heby 2024-03-13



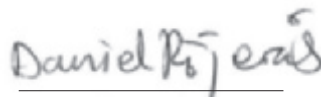
Erik Backman
Ordförande



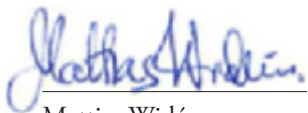
Ulf Nygren
Vice ordförande



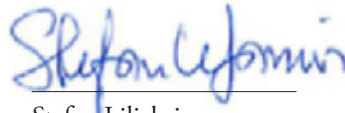
Håkan Collin



Daniel Röjerås, suppleant



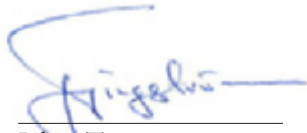
Mattias Widén



Stefan Liljebris
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2023

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

Vi har granskat verksamheten i Hebyfastigheter AB för räkenskapsåret 2023.

Vi, av fullmäktige i Heby kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Hebyfastigheter AB:s verksamhet för 2023. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv.

Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan. Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2023:

Att bolagets verksamhet sammantaget har skötts på ett ändamålsenligt sätt. Vi noterar att det finns ett utvecklingsområde avseende uppföljning av uppställda målsättningar för verksamheten.

Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Heby den 22 mars 2023



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 2023.

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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncern redovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hebyfastigheter AB för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

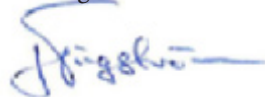
VÅRT MÅL BETRÄFFANDE revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Heby den 22 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström, *Auktoriserad revisor*

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



Fastighetsbestånd

Kst	Fastighet	Populärnamn	Adress	Färdigst.år	(tkr) Anskaffn. värde	(tkr) Ack.värde minskning	Bokfört restvärde	Taxerat värde	Summa BRA
HEBY									
7101	Tinghuset 2	Kommunhuset	Tingsgatan 11	1898/1995/2004	9 976	3 409	6 567	6 409	1 550
7103	Ruddammen 1	Gamla Brandstationen	Storgatan 1	1920	617	302	315	240	881
7313	Horrsta 4:6	Heby Sim o Sporthall	Littersbovägen 2	1972/2010/2022	62 003	11 237	50 766	-	2 918
7331	Åbrinken 5	Gamla lågstadiet	Kyrkogatan 1	1898	12 869	1 378	11 491	-	1 077
7361	Västerlösta Prästgård 1:25	Stationshuset	Stationsvägen 2	1898	3 413	596	2 817	2 218	604
7401	Stallarna 3	Heby C-skola+kök	Skolgatan 7	1954/75	31 445	9 971	21 474	-	7 325
7402	Stallarna 3	Heby LM-skola	Skolgatan 7	1975/94	7 029	1 326	5 703	-	3 837
7422	Stallarna 3	Bullerby fsk - del fsk	Skolgatan 5	2015	1 966	253	1 713	-	791
7423	Västerlösta Prästgård 1:28	Lönneberga	Stationsvägen	1994	15 327	2 374	12 953	-	822
7601	Heby 3:120	Brandstationen	Tegelvägen 5	1982/2018	3 968	435	3 533	1 284	569
MORGONGÅVA									
7333	Stora Ramsjö 1:186	Minken	Björkvägen 4	1960	373	159	214	1 171	304
7406	Stora Ramsjö 1:192	MH-skola	Lundavägen 12	1934/53/82/89	13 396	5 600	7 796	-	4 466
7424	Stora Ramsjö 1:53	Morgongåva fsk	Ramsjövägen 10	2015	5 085	934	4 151	-	939
VITTINGE									
7408	Ösby 1:66	Ösby skola	Ösbyvägen 12 B	1928	2 161	1 642	519	1 422	961
7425	Ösby 2:3	Barnstuga	Ösbylundsvägen 1	1994	28	8	20	-	459
TÄRNSJÖ									
7351	Nora Prästgård 1:7	Biblioteket		1923	2 612	1 269	1 343	-	611
7409	Nora Prästgård 1:8	Skola + daghem	Kyrkvägen 9	1990	9 001	2 647	6 354	-	2 317
7312	Nora Prästgård 1:8	Sporthall	Kyrkvägen 9	2007	1 202	246	956	-	817
7602	Nora Prästgård 2:65	Brandstation	Norra Storgatan 17	1956	4 417	1 243	3 174	1 367	835
7433	Söråsbo 1:38	Nya förskolan	Gullsmyravägen	2004	5 784	1 559	4 225	-	570
ÖSTERVÅLA									
7110	Östervåla Borgen 5.6	Personalkontor	Dalvägen 13	1965	279	85	194	584	200
7222	Hov 4:6	Humlan	Torgvägen 8	1950	326	139	187	-	225
7314	Hov 4:59	Sporthall	Sportvägen 8	1974	4 277	1 341	2 936	-	2 596
7411	Hov 4:19	C-skolan	Torgvägen 14	2007/2008/2019	155 790	27 203	128 587	-	7 756
7428	Gräsbo 6:117	Leklandia	Dillnersväg 14	1970/87	2 406	756	1 650	-	758
7432	Östervåla-Åby 11:5	Graniten	Blockgatan	2004	9 675	3 496	6 179	-	410
7603	Hov 4:201	Brandstation	Fredsgatan 7	1982/2018	4 273	630	3 643	924	505
HARBO									
7412	Smedsbo 1:9	LM-skola	Kristinelundsvägen 12	1956	7 194	2 718	4 476	-	2 164
7429	Smedsbo 1:9	Tegelbackens fsk	Kristinelundsvägen 12		-	-	-	-	433
7430	Harbo Prästgård 1:47	Barnstuga/Klockarängen	Klockarvägen 2	1994	931	268	663	-	473
SUMMA totalt					377 823	83 224	294 599	15 619	48 173



Styrelse och ägarförhållanden

Styrelse

Erik Backman, ORDFÖRANDE
Ulf Nygren, VICE ORDFÖRANDE
Håkan Collin
Mats Joelsson, avliden
Mattias Widén

Företagsledning

Stefan Liljebris, VD

Styrelsesuppleanter

Carola Eriksson
Christina Cedrins
Leif Nilsson
Daniel Röjerås
Toni Hietakuja

Säte

Företaget har sitt säte i Heby.

Ägarförhållanden

*Bolaget ägs till 100 % av
Heby kommun.*

Styrelsen

Den av kommunfullmäktiga
utsedda styrelsen har haft följande
sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

Erik Backman, *ordförande*
Ulf Nygren, *vice ordförande*
Håkan Collin
Mats Joelsson, avliden
Mattias Widén

Styrelsesuppleanter:

Carola Eriksson
Christina Cedrins
Leif Nilsson
Daniel Röjerås
Toni Hietakuja

Företagsledning:

Stefan Liljebris är *verkställande
direktör*.

Styrelsen har under året hållit sex
sammanträden utöver konstitueran-
de styrelsemöte.

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda revisorer:

Lekmanna revisorer:

Ordinarie
Sven Erik Eriksson
Per Rickman

Ersättare

Ulf Fahlstad
Sandeep Dinker

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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
2023	893	53 321	46	24 948

Rabattsystem 2023

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 2023 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 bostads-

lägenheter 10 år eller mer ges 500 kronor i rabatt på juli månadshyra.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med stam- och ROT-renoveringen på Torgvägen i Östervåla startade med etapp I av IV, 2022. Under 2023 har etapp II slutförts och etapp III startat. Projektet inbegriper 92 lägenheter som byggdes mellan 1968 och 1972 och är omfattande. Det innehåller bl.a. nya vatten och avloppsstammar till kök och badrum. Ny köksinredning med vitvaror och ny ventilation. Badrummen får nytt yt- och tätskikt, ny duschar, handfat, skåpinredning och wc. Ny entré med postfack i markplan, lås- och passersystem, nya lägenhetsdörrar, ny el. Trapphusen målas. Nya tvättstugor och bokningssystem, lägenhetsförråd m.m. De två första etapperna är klara och aktiverat i balansräkningen.

Posten g:a lokaler i bottenvåningen på Torgvägen 1 står vakanta sedan Posten sagt upp hyresavtalet. Hebygårdar har för diskussioner med ett par, tre intressenter av lokalen och haft en dialog om hyresgästanpassningar, hyresnivå och längd.

Hyreshöjningen fr o m 1 februari 2023, efter förhandling med hyresgästföreningen, blev 4,20% för det stora flertalet och 3,20% för de med kallhyra och presumtionshyra.

De kostnadsförda underhållskostnaderna slutade på 12 581 tkr (9 676 tkr år 2022).

Under året har en värdering av fastighetsbeståndets marknadsvärde, baserat på faktiska hyresintäkter och driftskostnader, i programmet Datscha genomförts. Värderingen visar varken på något nedskrivningsbehov på total nivå eller för enskilda objekt.

Investeringar

Under 2023 har pågående investeringar aktiverats med 30 728 tkr (35 479 tkr år 2022) hänförliga till stamrenovering, etapp II - Torgvägen 7, konvertering till bergvärme i orterna Runhällen samt Vittinge, vattenledningsutbyte på Stinsvägen samt utbyte av hissar på två äldreboenden.

Flerårsjämförelse, bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr.

	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	84 889	82 356	81 110	79 219	75 906
Resultat efter finansiella poster	8 457	10 207	9 599	3 518	2 561
Balansomslutning	507 850	494 079	488 219	483 758	481 311
Antal anställda	7	7	7	7	7
Soliditet %	26,7	25,4	24,5	22,8	20,7

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

Energi och Hållbarhet

Under början av räkenskapsåret har energipriserna i samhället varit mycket höga, främst elpriserna. Anledningen är bristen på energi som en följd av kriget i Ukraina och sanktionerna mot Ryssland. Hebygårdar har dock klarat sig bra, då vi har fastprisavtal för både fjärrvärme och el tecknade innan prisökningen och som gäller t.o.m. 2023-12-31.

Under 2023 har därför Hebygårdar handlat upp en tjänst för att bevaka och köpa terminsavtal för el på spotmarknaden för Hebygårdars räkning och prissäkra volymer framöver enligt en strategi som beslutats.

Hebygårdar fortsätter sitt energi- och klimatarbeten som påbörjades 2007 med SABO:s ”Skåneinitiativet”. Under hösten 2018 startade Allmännyttans Klimatinitiativ, ett gemensamt uppror för att minska utsläppen av växthusgaser ytterligare. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen skall vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30% sett från 2007 års värde. Som ett steg i det arbetar Hebygårdar målmedvetet med att minska energianvändningen. Vi ser i uppföljningen från Klimatinitiativet att vi är på rätt väg i vårt arbete och att vi följer den långsiktiga trenden som ska leda till de uppsatta målen.

Hebygårdar har konverterat äldre traditionella flis- och pellets värmeanläggningar till bergvärmeanläggningar. Utöver det pågår ständigt ett effektiviseringsarbete inom energi- och mediaförbrukning.

Förväntad framtida utveckling

Projekten på Torgvägen med stam- och ROT-renoveringen samt hyresgäst Anpassningen av postens g:a lokaler, vilket avses i första hand göras med egna medel, gör att likviditeten är tillfälligt mer ansträngd.

Utredningar att omvandla Tallgården till nytt omsorgsboende efter behovsanalys av kommunen pågår. Ny verksamhet i Tegelbackens vakanta lokaler utreds även det i samarbete med kommunen.

Fastprisavtalet för fjärrvärme löpte ut 2023-12-31. Sala-Heby Energi AB, har aviserat en 30% höjning av taxorna till 2024 på grund av kraftigt öka kostnader för inköp av flis och biomassa. För elkostnaderna räknar Hebygårdar med tydliga ökningarna då vi avslutat det gynnssamma fastprisavtalet 2023. Räntekostnaderna kommer att öka under 2024 i takt med att Hebygårdar lägger om befintliga lån, tagna tidigare med fördelaktigare ränta.

Hebygårdar lyder under kommunens finanspolicy som säger att bindningstiden på lånen ska fördelas över en femårs period. Även VA-taxorna kommer att öka kraftigt under 2024. Till följd av detta kommer det förväntade hyresökningarna inte täcka de ökade kostnaderna vilket gör att det kommer vara minskad lönsamhet för Hebygårdar 2024.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat vinst	39 386 484
Årets vinst	9 983 060
	49 369 544

Disponeras så att	
till aktieägare utdelas	4 488 100
i ny räkning överföres	44 881 444
	49 369 544

Den föreslagna utdelningen till aktieägaren reducerar bolagets soliditet till 26,7 %. Soliditeten är god mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med betryggande lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

Resultat och ställning

Företagets resultat efter finansiella poster uppgår till 8 457 tkr (fg år 10 207 tkr).

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

Förändring av eget kapital, i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 755	13 642	6 806	33 459	5 830	125 491
Disposition enligt beslut av årets årsstämma						
Balanseras i ny räkning				5 830	-5 830	0
Förändring uppskrivningsfond			-97	97		0
Årets resultat					9 983	9 983
Belopp vid årets utgång	65 755	13 642	6 709	39 386	9 983	135 474

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

Hållbarhet

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

Social hållbarhet

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

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

Ekonomisk hållbarhet

För att klara av att driva all verksamhet och speciellt att förvalta ett kapitalintensivt fastighetsinnehav behövs en ekonomi i balans och sunda finanser. Vi jämför vår verksamhet och följer upp ekonomiska nyckeltal med allmännyttiga bostadsföretag i vår närhet och med rikssnittet. Vid upptagning av nya lån eller omplacering av befintliga sprider vi dem på olika löptider för att riskminimera. Vi har en ekonomiskt effektiv förvaltning trots vår geografiska spridning på beståndet och vill fortsätta hålla det så. Vi behöver göra en rimlig vinst varje år för att ha medel för framtiden att satsa på underhåll, ombyggnader och nyproduktion. Förutsättningarna att lyckas finns del i vår omvärld där vi påverkas av taxebundna kostnader så som el, värme och vatten, byggspriser, köpta tjänster m.m. samt hos statsmakterna som ibland underlättar med investeringsstöd för nyproduktion 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 hyresvärden i Heby kommun tar vårt ansvar i klimatomställningen. Klimatinitiativets två övergripande mål är att till 2030 ha sänkt energiförbrukningen med 30%, räknat från 2007 års värden och att vara fossilfria. Det är två utmanande mål som vi har stor respekt för, men som vi är övertygade att vi kommer klara.

Uppföljning av Klimatinitiativet

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

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

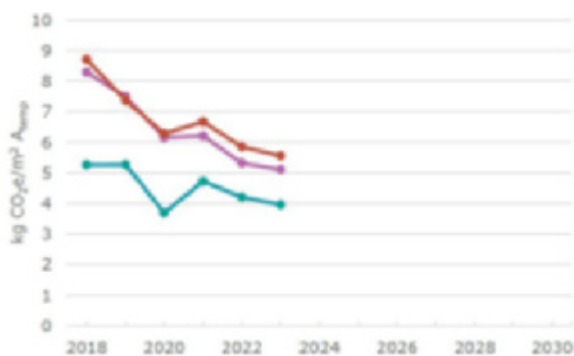
Byggnadernas energieffektivisering och energiprestanda



Mål fossilfritt – Hebygårdar/Omvärlden



Företagets koldioxidprestanda – Hebygårdar/Omvärlden



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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Noter	1	2023	2022
Rörelsens intäkter		2		
Hysesintäkter		3, 4	84 889	82 356
Övriga rörelsesintäkter		5	4 390	4 142
Summa intäkter m m		6	89 279	86 498
Rörelsens kostnader				
Driftskostnader		6, 7, 8, 9	-39 084	-38 907
Underhållskostnader		6, 10	-12 581	-9 676
Fastighetsskatt			-1 454	-1 337
Personalkostnader		11	-7 014	-6 473
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-15 070	-15 754
Summa rörelsens kostnader			-75 203	-72 146
Rörelsesresultat			14 077	14 351
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	309	220
Räntekostnader och liknande resultatposter		13	-5 929	-4 364
Summa finansiella poster			-5 620	-4 144
Resultat efter finansiella poster			8 457	10 207
Bokslutsdispositioner			4 488	0
Resultat före skatt			12 945	10 207
Skatt på årets resultat		14	-2 962	-4 377
Årets resultat			9 983	5 830

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	1	2023	2022
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader		2, 15	437 564	422 106
Mark		2, 15	24 682	22 110
Markanläggningar		16	7 721	7 186
Inventarier, verktyg och installationer		17	382	552
Anslutningsavgifter		18	51	76
Byggnadsinventarier		19	129	269
Pågående nyanläggningar		20	15 813	5 987
			486 343	458 286
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Fordringar hos koncernföretag			19 258	14 770
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		21	226	212
			19 484	14 982
Summa anläggningstillgångar			505 827	473 268
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Hyses- & kundfordringar			468	343
Fordringar hos koncernföretag			-	2 947
Skattefordringar			395	592
Övriga kortfristiga fordringar		22	110	113
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		23	1 046	949
			2 018	4 944
Kassa och bank		24	5	15 868
Summa omsättningstillgångar			2 023	20 811
Summa tillgångar			507 850	494 079

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	1	2023	2022
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		25		
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital			65 755	65 755
Uppskrivningsfond		26	6 708	6 806
Reservfond			13 642	13 642
Summa bundet eget kapital			86 105	86 202
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		27	39 386	33 459
Årets resultat		28	9 983	5 830
Summa eget kapital			135 474	125 491
Avsättningar				
Uppskjutna skatter		29	7 457	4 377
Summa avsättningar			7 457	4 377
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		31, 32	227 977	254 942
Summa långfristiga skulder			227 977	254 942
Kortfristiga skulder				
Checkräkningskredit		30	5 355	-
Skulder till kreditinstitut		32	108 283	87 903
Leverantörsskulder			8 434	6 882
Skulder till koncernföretag			367	0
Skulder till kommunen			1 556	1 794
Övriga kortfristiga skulder			864	210
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		33	12 081	12 480
Summa kortfristiga skulder			136 941	109 269
Summa eget kapital och skulder			507 850	494 079

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Noter	1	2023	2022
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster		34	8 457	10 207
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		35	15 070	15 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			23 527	25 961
Förändring av rörelsekapital				
Förändring av kundfordringar			-125	276
Förändring av övriga rörelsefordringar			3 168	-2 268
Förändring av leverantörsskulder			1 552	875
Förändring av övriga rörelseskulder			384	798
Kassaflöde från den löpande verksamheten			28 506	25 642
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar			-43 127	-37 435
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar			-13	-19
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-43 140	-37 454
Finansieringsverksamheten				
Amorteringar/ Upptagna lån		32	-6 584	-6 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			-6 584	-6 020
Årets kassaflöde			-21 218	-17 832
Likvida medel vid årets början			15 868	33 700
Likvida medel vid årets slut		24	-5 350	15 868



Personal

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, uträngeras 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 nedskrivnings-behov. 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 avgif-

ter, 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 uppskatt-

ningar 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	2023	2022
I hyresintäkterna ingår intäkter från:		
Bostäder	64 469	61 954
Lokaler	20 318	20 212
Städ	78	60
Övrigt (garage, p-platser)	1 368	1 319
Varmvatten, värme	79	80
Avgår outhyrda objekt och rabatter:		
Bostäder	-640	-642
Lokaler	-204	-113
Övrigt	-373	-305
Rabatter	-207	-209
Summa hyresintäkter	84 889	82 356

Not 4 Operationella leasingavtal, leasegivare

Belopp i tkr	2023	2022
Årets erhållna variabla leasingavgifter avseende leasingavtal där Hebygårdar AB är leasegivare, uppgår till 20 549 tkr (20 212 tkr). Avtalstiderna har en variation mellan 1-15 år.		
Framtida minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende icke uppsägningbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	4	132
Senare än ett men inom fem år	8 315	58 561
Senare än fem år	139 052	37 461
Summa	147 371	96 154

Not 5 Övriga rörelseintäkter

Belopp i tkr	2023	2022
Kundfakturerade intäkter	3 141	3 470
Återvunna hyresfordringar	107	129
Försäkringsersättning	1 143	542
Summa	4 390	4 142

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
<i>Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.</i>		
Inköp	11,83 %	9,30 %
Försäljning	2,76 %	2,88 %

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

Not 7 Operationella leasingavtal, leasetagare

Belopp i tkr	2023	2022
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal där Hebygårdar AB är leasetagare, uppgår till 277 tkr (265 tkr).		
Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning:		
Inom ett år	278	265
Senare än ett men inom fem år	1 110	1 060
Senare än fem år	1 388	1 325
Summa	2 775	2 650

Not 8 Driftskostnader

Belopp i tkr	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	16 159	11 011
Reparationer	465	303
Vattenskador	2 251	3 449
Taxebundna kostnader	16 879	18 985
Lokal administration	3 033	4 956
Övriga driftskostnader	297	203
Summa	39 084	38 907

Not 9 Arvode till revisorer

Belopp i tkr	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdraget	96	152
Skatterådgivning	0	-10
Summa	96	142

Not 10 Underhållskostnader

Belopp i tkr	2023	2022
Underhåll bostäder	12 278	9 671
Underhåll lokaler och garage	303	4
Summa	12 581	9 676

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

Belopp i tkr	2023	2022
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor deltid	5	5
Summa kvinnor	5	5
Män heltid	2	2
Summa män	2	2
Totalt	7	7
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Övriga anställda	3 110	3 085
Styrelse och verkställande direktör ¹⁾	1 056	1 125
Totala löner och ersättningar	4 166	4 210
<i>Sociala kostnader</i>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 598	1 477
Pensionskostnader	911	393
Summa	2 508	1 870
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter, och pensionskostnader	6 675	6 080

* Om bolagen säger upp Vd utges vid uppsägningstidens slut ett avgångsvederlag i ett för allt om tolv (12) månadslöner.

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2023	2022
Ränteintäkter	309	219
Summa	309	219

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2023	2022
Räntekostnader	5 929	4 364
Övriga finansiella kostnader	-	-
Summa	5 929	4 364

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

Belopp i tkr	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-	-
Justering avseende tidigare år	118	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 079	-4 377
Totalt redovisad skattekostnad	-2 962	-4 377
Avstämning av effektiv skatt	-	-
Redovisat resultat före skatt	12 945	10 207
	<i>Procent</i>	<i>Procent</i>
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	20,6 %
Ej avdragsgilla kostnader	-23	-1 289
Skatteeffekt p.g.a. skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-73	4 329
Skatteeffekt direktavdrag	3 065	-
Skatteeffekt förändring underskott	-302	-937
Redovisad effektiv skatt	0	0

Not 15 Byggnader och mark

Belopp i tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	724 976	695 972
Inköp	2 573	-
Omklassificeringar	29 621	29 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	757 169	724 976
Ingående avskrivningar	-207 065	-194 035
Årets avskrivningar	-14 066	-13 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 131	-207 065
Ingående uppskrivningar	6 806	6 903
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-97	-97
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 708	6 806
Ingående nedskrivningar	-80 500	-78 500
Årets nedskrivningar	-	-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-80 500	-80 500
Utgående redovisat värde	462 246	444 216
Beräknat marknadsvärde/återvinningsvärde	737 294	735 911
Bokfört värde byggnader	437 564	422 106
Bokfört värde mark	24 682	22 110
Summa bokfört värde	462 246	444 216

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 16 Markanläggningar

Belopp i tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	10 682	4 263
Omklassificeringar	1 108	6 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 789	10 682
Ingående avskrivningar	-3 496	-3 206
Årets avskrivningar	-572	-290
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 068	-3 496
Utgående redovisat värde	7 721	7 186

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

Belopp i tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 124	2 124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 124	2 124
Ingående avskrivningar	-1 572	-1 402
Årets avskrivningar	-170	-170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 742	-1 572
Utgående redovisat värde	382	552

Not 18 Anslutningsavgifter

Belopp i tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	652	652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652	652
Ingående avskrivningar	-576	-550
Årets avskrivningar	-25	-25
Utgående ackumulerade avskrivningar	-601	-576
Utgående redovisat värden	51	76

Not 19 Byggnadsinventarier

Belopp i tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 134	2 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 134	2 134
Ingående avskrivningar	-1 865	-1 724
Årets avskrivningar	-140	-140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 005	-1 865
Utgående redovisat värde	129	269

Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2023	2022
Ingående nedlagda kostnader	5 987	3 974
Under året nedlagda kostnader	40 554	37 493
Omklassificeringar till byggnad	-29 621	-29 003
Omklassificeringar - kostnadsfört	-	-58
Omklassificering till markanläggning	-1 108	-6 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 813	5 987
Utgående nedlagda kostnader	15 813	5 987

Pågående arbeten avser ROT-arbeten och ombyggnation av fd. postlokal i Östervåla.

Not 21 Värdepappersinnehav

Innehav (tkr)	Ansk. värde	Ansk. v. (föreg. år)	Bokf. värde	Bokf. v. (föreg. år)	Markn. v. bokslutsdag	Markn. v. (föreg. år)
Långfristiga värdepappersinnehav						
HBV, inestående återbäring	181	(167)	181	(167)	181	(167)
HBV, insatskapital	40	(40)	40	(40)	40	(40)
Aktier Compus AB, org.nr 556505-1330	5	(5)	5	(5)	5	(5)
Summa innehav	226	(212)	226	(212)	226	(212)

	2023	2022
Förändring av övriga långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	212	193
Omklassificering	14	19
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226	212
Utgående bokfört värde	226	212



Not 22 Övriga kortfristiga fordringar

Belopp i tkr	2023	2022
Skattekonto	15	9
Momsfordran	-	14
Fordringar hos HBV	95	91
Summa	110	113

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i tkr	2023	2022
Förutbetalda försäkringspremier	1 009	933
Övriga förutbetalda kostnader	37	15
Summa	1 046	949

Not 24 Likvida medel

Belopp i tkr	2023	2022
Plusgiro	-	15 866
Banktillgodohavanden	5	2
Summa	5	15 868

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

Not 25 Aktiekapital

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

Not 26 Uppskrivningsfond

Belopp i tkr	2023	2022
Belopp vid årets ingång	6 806	6 903
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-97	-97
Belopp vid årets utgång	6 708	6 806

Not 27 Balanserat resultat

Villkorat aktieägartillskott

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

Not 28 Förslag till resultatdisposition

Belopp i tkr	2023
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	39 386 484
årets vinst	9 983 060
	49 369 544
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	4 488 100
i ny räkning överföres	44 881 444
	49 369 544

Not 29 Uppskjuten skatteskuld

Belopp i tkr	2023	2022
Belopp vid årets ingång	4 377	-
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden	3 384	12 434
Skattemässiga underskottsavdrag	-305	-8 057
Belopp vid årets utgång	7 456	4 377

Not 30 Checkräkningskredit

Belopp i tkr	2023	2022
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000	20 000
Utnyttjad kredit uppgår till	14 645	-

Not 31 Långfristiga skulder

Belopp i tkr	2023	2022
Skulder som ska betalas fem år efter balansdagen	62 334	40 527
Summa	62 334	40 527

Not 32 Skulder som avser flera poster

Belopp i tkr	2023	2022
Företagets banklån om 336 260 tkr (342 845 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	227 977	254 942
	227 977	254 942
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut ¹⁾	108 283	87 903
	108 283	87 903

¹⁾ Per 2023-12-31 ingår låneskulder 102 830 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2024.

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr	2023	2022
Upplupna räntekostnader	647	396
Upplupna semesterlöner	558	509
Upplupna sociala avgifter	203	350
Förutbetalda hyror och avgifter	7 214	6 701
Förutbetalda hyresrabatter Boverket	1 806	2 310
Övriga poster	1 653	2 213
Summa	12 081	12 480

Not 34 Erhållna och erlagda räntor

Belopp i tkr	2023	2022
I kassaflödesanalysens rörelseresultatet efter finansiella poster ingår räntor enligt följande.		
Erhållen ränta	309	219
Erlagd ränta	-5 929	-4 364
Summa	-5 620	-4 145

Not 35 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Belopp i tkr	2023	2022
Avskrivningar	15 070	13 754
Nedskrivningar	-	2 000
Summa	15 070	15 754

Not 36 Ställda säkerheter

Belopp i tkr	2023	2022
Företagsinteckning	-	-
Summa	-	-

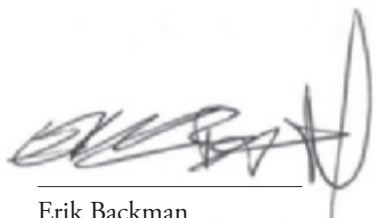
Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Osäkerhet kring omvärldsfaktorer såsom stigande inflation, ökade byggkostnader samt räntor påverkar bolaget. Bolaget har dock ett fast pris på KWh fram till utgången av år 2023 - dock har nätkostnaderna för överföringen ökat. Bolaget har en finansiell ställning som kan stå emot nedgång i affärsaktivitet, men då situationen med omvärldsfaktorerna fortfarande är osäker är det i nuläget inte möjligt att uppskatta hela den potentiella påverkan och alla bedömningar är behäftade med osäkerhet.

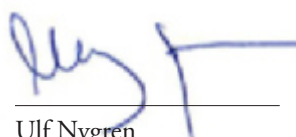
Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse

Heby 2024-03-13



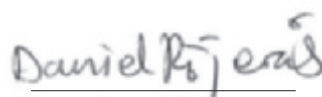
Erik Backman
Ordförande



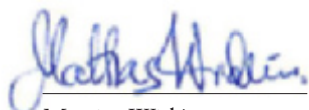
Ulf Nygren
Vice ordförande



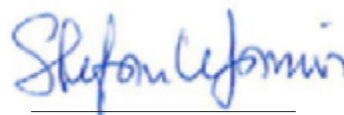
Håkan Collin



Daniel Röjerås, suppleant



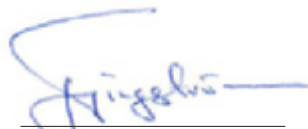
Mattias Widén



Stefan Liljebris
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2023

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

Vi har granskat verksamheten i Hebygårdar AB för räkenskapsåret 2023.

Vi, av fullmäktige i Heby kommun utsedda lekman-
narevisorer, har granskat Hebygårdar AB:s verksamhet
för 2023. Granskningen har utförts av sakkunniga som
biträder lekman-
narevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs
enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut
samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamhe-
ten.

Lekman-
narevisorerna ska granska om bolagets verk-
samhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk
synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna
kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen,
kommunallagen och god revisions-
sed i kommunal
verksamhet samt utifrån bolagsordning och fastställda
ägardirektiv.

Samplanering har skett med bolagets auktoriserade
revisor. Granskningen har genomförts med den inrikt-
ning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund
för bedömning och prövning.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga
som grund för våra uttalanden nedan. Utifrån genom-
förd granskning gör vi följande bedömningar avseende
revisionsåret 2023:

Att bolagets verksamhet sammantaget har skötts på ett
ändamålsenligt sätt. Vi noterar att det finns ett utveck-
lingsområde avseende uppföljning av uppställda målsätt-
ningar för verksamheten.

Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från eko-
nomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig

Heby den 22 mars 2024



Sven Erik Eriksson
*Lekman-
narevisor*



Pär Rickman
*Lekman-
narevisor*

Av kommunfullmäktige i Heby kommun utsedda
lekman-
narevisorer.

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 2023.

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 2023 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 för Hebygårdar AB.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hu-

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hebygårdar AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

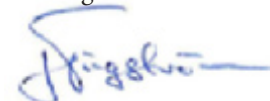
VÅRT MÅL BETRÄFFANDE revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Heby den 22 mars 2024

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	Lokalymta kvm
HEBY									
1010	Pumpen 1	Ytternvägen 1	1967	1 097	609	488	7 855	1 154	-
1020	Sandåsen 15 16	Storgatan 11-13	1971	2 718	1 280	1 438	12 277	1 798	35
1030	Tegelmästaren 1 2	Stationsvägen 5-11	1972/86/20	129 879	17 822	112 057	89 439	6 899	141
1040	Magasinet 10	Mellanvägen 3	1951/79	1 237	711	526	2 804	460	-
1050	Hembygden 3	Gamla Starforsvägen 3	1994	3 104	1 831	1 273	-	-	391
1070	Heby 7:4	Ytternvägen 3	1958/68	1 082	545	537	6 845	1 025	-
1090	Fridhem 2	Centralgatan 2	1953/73/91	23 225	9 823	13 402	14 894	1 509	365
1100	Kyrkvreten 9	Vallavägen 5	1992	3 260	1 288	1 972	7 072	780	-
1110	Norra Bruket 2	Huddungevägen 2	1982	19 697	13 913	5 784	-	-	5 183
1120	Kyrkvreten 1	Torget 6	1961/83/2015/20	55 558	9 178	46 380	19 138	1 620	319
1130	Västerlövsta Prästgård 1.30	Tegelvägen	2011	35 969	6 522	29 447	7 374	1 310	340
HUDDUNGE									
2010	Huddungeby 1:16 1:20	Tjärbrännarvägen 1,6	1965/89/90	3 784	1 683	2 101	2 243	724	-
2020	Klockarbostället 1:14 1:15	Huggarvägen 3	1984	1 464	675	789	1 805	270	-
RUNHÄLLEN									
3010	Österbo 1:5	Flintv. 3 Dolomitv. 2	1968/84/91	7 448	3 760	3 688	4 104	872	-
MORGONGÅVA									
4010	Morgongåva 15:10	Alle.13 Lekv.1	1962/72	16 490	6 155	10 335	22 415	3 219	33
4020	Morgongåva 15:11	Skyttevägen 2	1962/72	15 590	5 756	9 834	13 061	1 904	-
4030	Morgongåva 15:12	Allévägen 14-20	2011	30 733	8 479	22 254	5 836	854	450
4060	Morgongåva 3:2	Allevägen 10	1952/87	3 094	1 500	1 594	2 233	370	97
4070	Morgongåva 3:3	Allevägen 12	1948/75	1 756	917	839	2 139	382	-
4080	Morgongåva 15:3	Allevägen 11A-B	2015	34 725	6 246	28 479	20 685	1 588	-
4100	Morgongåva 15.9	Gatumark	-	-	-	-	-	-	-
4110	Stora Ramsjö 1:162	Skyttevägen 5	1952/82	1 284	630	654	2 818	410	-
4130	Stora Ramsjö 1:198	Ramsjövägen 11	1953/63	-	-	-	2 194	360	32
4140	Stora Ramsjö 1:141	Ramsjövägen 10	1967	17 798	5 802	11 996	-	-	4 784
4160	Morgongåva 15:32	Allévägen 3	2006	18 086	6 760	11 326	15 351	1 475	-
VITTINGE									
4710	Näsbo 1:47	Västbergavägen 3	1967/1972	6 397	1 251	5 146	7 208	1 462	175
4720	Ösby 1:27	Gamla Landsvägen 19	1948/82/90	7 840	3 685	4 155	5 016	1 000	-
TÄRNSJÖ									
5130	Nora Prästgård 3:21	Stinsvägen 1-3	1990	14 972	9 254	5 718	10 042	1 456	-
5140	Nora Prästgård 1:6	Stationsg.28 Kvarng. 1	1993	46 425	26 106	20 319	-	-	5 315
5150	Nora Prästgård 1:6	Stationsvägen 23	1994	5 311	1 991	3 320	-	-	391
5170	Nora Prästgård 3:6	Fingalsväg 12	1991	577	344	233	1 061	-	165
ÖSTERVÅLA									
6010	Östervåla Åby 11:22	Grenadjärgatan 2	1966	797	547	250	4 275	652	-
6020	Hov 43:1	Torgvägen 1	1968/88	9 567	4 102	5 465	11 124	1 333	541
6030	Hov 4:126	Torgvägen 3	1969	4 714	1 440	3 274	9 076	1 493	-
6040	Hov 4:127	Torgvägen 5	1971	27 501	2 167	25 334	9 216	1 492	40
6050	Hov 4:128	Torgvägen 7	1972	23 470	1 864	21 606	9 060	1 492	-
6060	Gräsbo 6:8	Västra Ågatan 9-16	1970	1 056	746	310	4 946	1 088	-
6070	Hov 68:1 68:2	Smedsgatan 1	1977	3 511	1 251	2 260	4 548	828	-
6080	Hov 4:198	Ol Jansvägen 1-3	1980	4 538	2 132	2 406	10 024	1 564	-
6090	Hov 11:2	Villagatan 4	1956/83	2 122	1 020	1 102	3 899	599	-
6110	Hov 4:199	Ol Jansvägen 5-7	1987	6 223	2 837	3 386	14 283	868	-
6120	Hov 4:199	Ol Jansvägen 9-11	1988	8 131	3 694	4 437	se ovan	1 121	-
6130	Östervåla Åby 24:24	Kvarngårdegatan 4-12	1990	16 108	9 956	6 152	11 036	1 408	-
6160	Östervåla Prästgård 1:24	Gräsbovägen 1	1946/1962/1976	11 659	3 303	8 356	6 047	820	3 053
6170	Östervåla Åby 24:25	Åbygränd 7	1962/1992	9 586	4 098	5 488	-	-	2 166
6210	Hov 10.1	Torngatan	2010	54 644	11 422	43 222	22 120	1 789	170
HARBO									
7010	Forsbo 1:101	Parkvägen 1-3	1974	2 711	500	2 211	2 660	774	-
7020	Harbo Prästgård 1:24	S:t Birgittasväg 5	1981	2 888	723	2 165	1 297	419	-
7030	Harbo Prästgård 1:43	S:t Birgittasväg 11	1984	2 195	891	1 304	1 273	370	-
7040	Forsbo 1:114	Vibyvägen 3	1987	3 637	1 387	2 250	2 677	443	-
7050	Forsbo 1:41	Vibyvägen 1	1987	6 734	2 426	4 308	3 826	602	109
7060	Forsbo 1:114	Vibyvägen 5	1989	3 877	1 427	2 450	se ovan	324	-
7070	Harbo Prästgård 1:45	S:t Birgittasväg 13	1989	5 316	2 104	3 212	4 019	487	-
7080	Forsbo 1:59	Hagvägen 1	1991	10 902	6 578	4 324	5 294	454	654
SUMMA totalt				732 487	221 131	511 356	426 609	53 321	24 948

Styrelse och ägarförhållanden

Styrelse

Erik Backman, ORDFÖRANDE

Ulf Nygren, VICE ORDFÖRANDE

Håkan Collin

Mats Joelsson, avliden

Mattias Widén

Företagsledning

Stefan Liljebris, VD

Styrelsesuppleanter

Carola Eriksson

Christina Cedrins

Leif Nilsson

Daniel Röjerås

Toni Hietakuja

Säte

Företaget har sitt säte i Heby.

Ägarförhållanden

Företaget ägs till 100% av Hebyfastigheter AB.

Styrelsen

Den av kommunfullmäktiga utsedda styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

Erik Backman, *ordförande*

Ulf Nygren, *vice ordförande*

Håkan Collin

Mats Joelsson, avliden

Mattias Widén

Styrelsesuppleanter:

Carola Eriksson

Christina Cedrins

Leif Nilsson

Daniel Röjerås

Toni Hietakuja

Företagsledning:

Stefan Liljebris är *verkställande direktör*.

Styrelsen har under året hållit sex sammanträden utöver konstituerande styrelsemöte.

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda revisorer:

Lekmanna revisorer:

Ordinarie

Sven Erik Eriksson

Per Rickman

Ersättare

Ulf Fahlstad

Sandeep Dinker

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.



