



Årsredovisning och  
koncernredovisning 2022

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** och kriget i Ukraina har skakat om världsekonomin. Bygg-, transport- och energikostnaderna har stuckit i höjden samtidigt som vi har en kraftig inflation med ökade räntor pådrivna från centralbankerna i Sverige, Europa och USA. För fastighetsbolag är alla dessa kostnadsposter betydande del av verksamheten. Byggpriserna har stigit med 15% under året, vilket får konsekvenser som vi får hantera. De ökade el- och energikostnaderna, har vi tack vare fasta avtal tecknade innan ökningarna, klarat av bra. Våra lån ligger fördelade med olika löptider, vilket gör att vi på sikt kommer få ökade räntekostnader efter flera års minskade, men effekten för 2022 har varit begränsad. Vi kommer att teckna ett byggkreditiv under byggnationen av Vittinge skola, vilket ska slutplaceras under 2024.

Oron i omvärlden och den faktiska krigssituationen i Ukraina har satt fokus på robustheten i våra system och organisationen. Inventering av skyddsrum, frågor kring reservkraft, krigsplacering av personal och ökad vaksamhet för dataintrång och hackerattacker har skett.

Hebyfastigheter tecknade entreprenadavtal för byggnation av ny skola och förskola i Vittinge i juli. Priserna hade ökat ordentligt mot den tidigare kalkylen men då vår beställare av skolan, Heby kommun, värdesätter en ny skola för utvecklingen i Vittinge kunde vi få igenom en reviderad hyreskostnad så att projektet kan genomföras. Detaljplanen för om-, till- och påbyggnad av Harbo skola vann laga kraft under 2022. Projektering och förberedelser för upphandling har skett, vilket ska ut på anbudsräkning under våren 2023.

Simhallen i Heby Arena har varit stängd för ombyggnation sedan läckage upptäcktes i bassängen 2021. Hebyfastigheter har förutom ny bassänginsats även byggt ny vattenrutschbana med separat landningsbassäng samt bytt ut renings- och filtersystemet i anläggningen. Bassängen slutbesiktigades och överlämnades enligt tidplan innan julhelgen.

Åbrinken 5, där förskolorna Villekulla och Junibacken står vakanta sedan förra årsskiftet pågår det utredningar och ett förslag på ändring av detaljplanen, för att öka användningsområdet och vår handlingsfrihet för byggnaderna.

Hebygårdar har tillfälligt pausat projektet av nyproduktion av bostäder i Morgongåva på grund av att byggpriserna är allt för höga.

Under 2022 har vi genomfört den första etappen av ROT- och stamreoveringen på Torgvägen i Östervåla. Andra etappen pågår just nu. Renoveringen som innefattar nya kök, badrum, tvättstuga, lägenhetsförråd, lås- och passersystem m.m. Projektet omfattar 92 lägenheter totalt.

Hyresökningen efter förhandling med hyresgästföreningen blev 1,95% för det gångna året 2022. Under hösten 2022 har treparten, dvs. Sv. Allmännyttan, Fastighetsägarföreningen och Hyresgästföreningen enats om nya principer för de kommande årliga hyresförhandlingarna. Då branschen upplever kraftigt ökade omkostnader samtidigt som hyresgästerna drabbas av hög inflation, så har årets förhandlingar för 2023 års hyror varit komplicerade.

Hebygårdar måste ha den finansiella styrkan som krävs att både bygga nytt och underhålla det vi har så att vi kan upprätthålla en god service och kvalitet åt våra boende.

Jag vill också tacka alla medarbetarna på Hebyfastigheter och Hebygårdar för sina insatser och engagemang under 2022.

Stefan Liljebris, 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 tomträtter 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

Bolaget har renoverat simbassängen i Sport- och Simhallen i Heby. Läckage från simbassängen uppdagades under sommaren 2021. Ett återställande med de nödvändiga åtgärderna för ny bassäng, reningssystem, filterbyte, styr o regler m.m. innebär en standardhöjning med drifts- och tidsbesparingar för verksamheten, enklare handhavande, skötsel, provtagning m.m. Kultur och Fritidsnämnden har 2022-03-14 tagit beslut att även beställa rutschbana i ny sträckning och med separat landningsbassäng i tillbyggnad. Hyresreduktion har utgått under tiden som bassängen var stängd. Projektet höll tidplan och överlämnades till verksamheten strax innan årsskiftet 22/23.

Under räkenskapsåret har Kommunstyrelsen tagit beslut om igångsättningstillstånd för ny skola och förskola i Vittinge. Efter upphandling har avtal med entreprenör tecknats och arbetena är i gång. Detaljplanen för tillbyggnad av Harbo skola har vunnit laga kraft och projektering och framtagande av förfrågningsunderlag genomförs. Indikativa hyresofferter är lämnade till kom-

munen byggda på kostnadskalkyler för projekten.

Under början av räkenskapsåret har energipriserna i samhället stigit i höjden, främst elpriserna. Anledningen är bristen på energi som en följd av kriget i Ukraina och sanktionerna mot Ryssland. Hebyfastigheter 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. En viss ökad kostnad förekommer dock för el då nätkostnaderna för överföringen ökat. Hebyfastigheter har även upplevt en ökning på byggkostnader som en följd av att omvärldsfaktorer. Vid anbudsöppning för Vittinge skola var priset ca. 17% över kalkylen från mars 2021. Även räntorna stiger till följd av inflation och Riksbankens höjningar.

Under flera år har räntekostnaderna sjunkit, men i takt med att bolaget lägger om befintliga lån, kommer de över tid att öka. Hebyfastigheter har lånen utspridda på olika löptider över en femårs period.

Koncernens resultaträkning har påverkats av en justering av bokfört värdet med 2 000 tkr. Se mer information i Hebygårdars årsredovisning.

## Media förbrukning

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

## Framtida utveckling

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

## Flerårsöversikt, (Tkr)

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	66 667	65 083	65 469	62 436	66 827
Resultat efter finansiella poster	612	6 362	10 372	5 223	4 008
Balansomslutning, tkr	422 100	420 798	427 806	418 887	387 730
Antal anställda, st	36	34	35	36	36
Soliditet i %	38,8	39,3	37,9	36,9	28,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

med Heby kommun om lokalresursplaneringen och har god insyn i kommande planer.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

<i>fri överkursfond</i>	49 900 000
<i>balanserad vinst</i>	23 729 220
<i>årets vinst</i>	4 515 512
	<b>78 144 732</b>

Disponeras så att  
till aktieägare utdelas  
i ny räkning överföres

2 000 000
76 144 732
<b>78 144 732</b>

### Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 612 tkr (fg år 6 362 tkr).

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

Den föreslagna utdelningen till aktieägaren reducerar bolagets soliditet till 37,8 % och koncernens soliditet från 25,6 % till 25,3 %. Soliditeten är god mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med betryggande lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

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



## Förändring av eget kapital, i tkr.

	Aktie- kapital		Uppskriv- nings- fond	Annat eget kapital inkl. årets resultat		Totalt
<b>Koncernen</b>						
Belopp vid årets ingång	83 578		6 903	118 526		209 007
Avskrivning uppskrivningsfond	-		-97	97		-
Utdelning	-		-	-2 000		-2 000
Årets resultat	-		-	6 210		6 210
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>83 578</b>		<b>6 806</b>	<b>122 833</b>		<b>213 217</b>
	Aktie- kapital	Reservfond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Moderbolaget</b>						
Belopp vid årets ingång	83 578	20	49 900	20 973	4 757	159 277
Disposition enligt beslut av årets årsstämma	-	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-2 000	-	-2 000
Balanseras i ny räkning	-	-	-	4 757	-4 757	-
Årets resultat	-	-	-	-	4 516	4 516
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>83 578</b>	<b>20</b>	<b>49 900</b>	<b>23 730</b>	<b>4 516</b>	<b>161 743</b>







# Resultaträkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
<b>Rörelsen intäkter</b>	1				
Hysesintäkter	2				
Övriga rörelsesintäkter	3	135 909	134 031	60 582	59 465
<b>Summa intäkter</b>	4, 27	<b>146 136</b>	<b>144 045</b>	<b>66 667</b>	<b>65 083</b>
<b>Rörelsen kostnader</b>					
Driftskostnader	3, 5, 6, 27	-57 703	-56 443	-25 824	-25 459
Underhållskostnader	7, 27	-16 470	-13 813	-6 794	-5 511
Fastighetsskatt		-1 415	-1 149	-78	-94
Personalkostnader	8	-22 196	-21 929	-15 724	-15 373
Av- och nedskrivningar av materialla anläggningstillgångar	9, 10, 11, 12, 13	-25 736	-24 906	-9 982	-7 086
Övriga rörelsekostnader		-2 474	-243	-2 474	-224
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-125 994</b>	<b>-118 484</b>	<b>-60 876</b>	<b>-53 747</b>
<b>Rörelsesresultat</b>		<b>20 142</b>	<b>25 561</b>	<b>5 791</b>	<b>11 336</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	321	114	101	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	15, 16	-9 643	-9 716	-5 280	-4 974
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-9 322</b>	<b>-9 602</b>	<b>-5 179</b>	<b>-4 974</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 820</b>	<b>15 959</b>	<b>612</b>	<b>6 362</b>
Bokslutsdispositioner	28	-	-	5 208	-367
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 820</b>	<b>15 959</b>	<b>5 820</b>	<b>5 995</b>
Skatt på årets resultat	17	-	-1 238	-1 304	-1 238
Uppskjuten skatt	17	-4 609	-75	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>6 211</b>	<b>14 646</b>	<b>4 516</b>	<b>4 757</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
<b>Tillgångar</b>	1				
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>					
Byggnader	2, 9	716 845	692 362	294 739	284 132
Mark	2, 9	39 717	35 817	17 608	13 708
Markanläggningar	13	8 875	2 443	1 689	1 386
Anslutningsavgifter	11	76	102	-	-
Byggnadsinventarier	12	1 612	880	1 343	470
Inventarier, verktyg, transportmedel och installationer	10	3 136	2 725	2 584	2 003
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	20 616	9 024	14 629	5 050
		<b>790 877</b>	<b>743 353</b>	<b>332 592</b>	<b>306 749</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>					
Andelar i koncernföretag	29	-	-	76 000	76 000
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	19	212	193	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>791 089</b>	<b>743 546</b>	<b>408 592</b>	<b>382 749</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>					
Hyses- och kundfordringar		351	628	8	9
Fordringar hos koncernföretag		-	-	-	773
Aktuella skattefordringar		2 554	1 849	1 963	1 047
Övriga kortfristiga fordringar		675	715	562	6
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		1 767	1 477	818	656
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 347</b>	<b>4 669</b>	<b>3 351</b>	<b>2 491</b>
<b>Kassa och bank</b>	20	26 025	69 258	10 157	35 558
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>31 372</b>	<b>73 927</b>	<b>13 508</b>	<b>38 049</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>822 461</b>	<b>817 473</b>	<b>422 100</b>	<b>420 798</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
<b>Eget kapital och skulder</b>	1				
<b>Eget kapital</b>					
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>					
Aktiekapital	30	83 578	83 578	83 578	83 578
Annat eget kapital inklusive årets vinst		129 639	125 429	-	-
Reservfond		-	-	20	20
<b>Summa eget kapital</b>		<b>213 217</b>	<b>209 007</b>	<b>83 598</b>	<b>83 598</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>	31				
Överkursfond		-	-	49 900	49 900
Balanserat resultat		-	-	23 729	20 973
Årets resultat		-	-	4 516	4 757
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>78 145</b>	<b>75 630</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>161 743</b>	<b>159 228</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	32	-	-	2 498	7 706
<b>Avsättningar</b>					
Uppskjuten skatteskuld	21	11 065	6 456	6 173	4 869
<b>Summa avsättningar</b>		<b>11 065</b>	<b>6 456</b>	<b>6 173</b>	<b>4 869</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	16, 22, 23	434 547	463 871	180 178	159 434
Skulder till koncernföretag	22	-	-	14 770	14 770
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>434 547</b>	<b>463 871</b>	<b>194 948</b>	<b>174 204</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	16, 22, 23	123 117	107 086	34 642	62 087
Leverantörsskulder		14 466	13 117	7 584	7 110
Skulder till kommunen		1 981	2 776	187	1 016
Skulder till koncernföretag		-	-	2 947	-
Övriga kortfristiga skulder		745	1 156	535	933
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	24	23 323	14 004	10 843	3 645
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>163 632</b>	<b>138 140</b>	<b>56 738</b>	<b>74 791</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>822 461</b>	<b>817 474</b>	<b>422 100</b>	<b>420 798</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
	1				
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	25	10 819	15 961	612	6 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	26	28 210	24 864	12 456	7 256
Betald skatt		-	-852	-	-852
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>39 029</b>	<b>39 973</b>	<b>13 068</b>	<b>12 766</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring av kundfordringar		275	-176	-1	14
Förändring av övriga rörelsefordringar		-3 127	-1 218	-859	-906
Förändring av leverantörsskulder		1 349	3 192	474	1 969
Förändring av övriga rörelseskulder	22	9 716	-7 013	8 918	-5 528
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>47 242</b>	<b>34 759</b>	<b>21 600</b>	<b>8 315</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-75 735	-19 745	-38 300	-10 894
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	593	-	253
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-19	-	-	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	37	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-75 754</b>	<b>-19 114</b>	<b>-38 300</b>	<b>-10 641</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån	22	-	-	-6 701	-6 959
Amortering av lån	22	-12 721	-12 609	-	-
Utbetald utdelning		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-14 721</b>	<b>-14 609</b>	<b>-8 701</b>	<b>-8 959</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-43 233</b>	<b>1 035</b>	<b>-25 401</b>	<b>-11 285</b>
Likvida medel vid årets början		69 258	68 223	35 558	46 843
Likvida medel vid årets slut	20	26 025	69 258	10 157	35 558

## 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. Förvarvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvarvstidpunkten. 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	
	2022	2021	2022	2021
<b>Koncernen</b>				
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
<b>Koncernen/bolaget som leasegivare</b>				
Förfaller till betalning inom ett år	55 387	3 796	55 255	3 088
Förfaller till betalning senare än fem år	247 196	81 089	188 635	54 570
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	309 378	243 059	271 917	187 555
<b>Summa</b>	<b>611 961</b>	<b>327 944</b>	<b>515 807</b>	<b>245 213</b>
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	80 213	78 953	60 001	59 473
<b>Koncernen/bolaget som leasetagare</b>				
Förfaller till betalning inom ett år	-267	-269	-2	-4
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-1 062	-1 062	-	-1
Förfaller till betalning senare än fem år	-1 325	-1 325	-	-
<b>Summa</b>	<b>-2 654</b>	<b>-2 656</b>	<b>-2</b>	<b>-5</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-271	-277	-6	-10

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	
	2022	2021	2022	2021
<b>I rörelsens intäkter ingår:</b>				
Bostäder	61 954	61 134	-	-
Lokaler	56 694	57 401	36 482	36 587
Barnstugor	5 737	5 659	5 737	5 659
Sporthallar	9 000	9 233	9 000	9 233
Garage och P-plats	1 385	1 432	68	53
Städ	8 774	8 015	8 714	7 940
Varmvatten, värme och el	80	79	-	-
Övriga hyresintäkter	581	-	581	0
Fakturerade kostnader	2 418	2 219	5 303	5 440
Avgår hyresbortfall	-1 269	-2 371	-	-
Vinst avyttring övriga anläggningstillgångar	-	169	-	-
Övriga rörelseintäkter	782	1 075	782	170
Sjuklönersättning	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>146 136</b>	<b>144 045</b>	<b>66 667</b>	<b>65 082</b>

## Not 5 Ersättning till revisorerna

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
<b>PwC</b>				
Revisionsuppdraget	-344	-221	-192	-117
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-26	-	-26
Skatterådgivning	20	-35	10	-16
<b>Summa</b>	<b>-324</b>	<b>-282</b>	<b>-182</b>	<b>-159</b>

## Not 6 Driftskostnader

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	-21 244	-19 329	-10 233	-9 136
Taxebundna kostnader	-26 980	-29 029	-7 993	-9 336
Reparationer	-695	-820	-392	-419
Vattenskador	-4 371	-3 331	-922	-385
Övriga driftskostnader	-4 413	-3 934	-6 283	-6 184
<b>Summa</b>	<b>-57 703</b>	<b>-56 443</b>	<b>-25 823</b>	<b>-25 460</b>

## Not 7 Underhållskostnader

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Underhåll, köpta tjänster	-6 615	-5 244	-6 615	-5 244
Underhåll, utgift för materialinköp	-179	-267	-179	-267
Underhåll, bostäder	-9 672	-8 225	-	-
Underhåll, lokaler och garage	-4	-77	-	-
<b>Summa</b>	<b>-16 470</b>	<b>-13 813</b>	<b>-6 794</b>	<b>-5 511</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	23	21	18	16
Män	20	20	18	18
<b>Totalt</b>	<b>43</b>	<b>41</b>	<b>36</b>	<b>34</b>
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelsen och verkställande direktör *	1 125	1 143	-	-
Övriga anställda	14 514	14 039	11 429	11 080
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>15 639</b>	<b>15 182</b>	<b>11 429</b>	<b>11 080</b>
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader	908	1 418	515	709
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 158	4 904	3 681	3 568
	<b>6 066</b>	<b>6 322</b>	<b>4 196</b>	<b>4 277</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>21 705</b>	<b>21 504</b>	<b>15 625</b>	<b>15 357</b>

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



## Not 9 Byggnader och mark

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 067 543	1 057 335	371 570	365 821
Inköp	3 900	-	3 900	-
Försäljningar och utrangeringar	-5 529	-376	-5 529	-316
Omklassificeringar	51 212	10 584	22 209	6 066
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 117 126</b>	<b>1 067 543</b>	<b>392 150</b>	<b>371 571</b>
Ingående avskrivningar	-262 863	-243 246	-68 731	-62 290
Försäljningar/utrangeringar	3 055	133	3 055	92
Årets avskrivningar	-22 158	-19 653	-9 127	-6 533
Avskrivning på uppskrivning	-97	-97	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-282 063</b>	<b>-262 863</b>	<b>-74 803</b>	<b>-68 731</b>
Ingående uppskrivningar	7 000	7 000	-	-
Årets uppskrivningar	-	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående nedskrivningar	-83 500	-79 500	-5 000	-5 000
Återförda nedskrivningar	-	-	-	-
Årets nedskrivningar	-2 000	-4 000	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-85 500</b>	<b>-83 500</b>	<b>-5 000</b>	<b>-5 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>756 563</b>	<b>728 180</b>	<b>312 347</b>	<b>297 840</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>				
Beräknat marknadsvärde/återvinningsvärde	1 130 323	1 115 567	394 412	390 439
Bokfört värde byggnader	716 846	692 362	294 739	284 132
Bokfört värde mark	39 717	35 817	17 608	13 708
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>756 563</b>	<b>728 179</b>	<b>312 347</b>	<b>297 840</b>

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

## Not 10 Inventarier, verktyg, transportmedel och installationer

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	10 278	9 675	7 097	6 770
Inköp	1 214	1 815	1 214	965
Försäljningar/utrangeringar	-	-1 212	-	-639
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 492</b>	<b>10 278</b>	<b>8 311</b>	<b>7 096</b>
Ingående avskrivningar	-7 553	-7 822	-5 094	-5 114
Försäljningar/utrangeringar	-	904	-	502
Årets avskrivningar	-803	-635	-633	-482
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 356</b>	<b>-7 553</b>	<b>-5 727</b>	<b>-5 094</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 136</b>	<b>2 725</b>	<b>2 584</b>	<b>2 002</b>

## Not 11 Anslutningsavgifter

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	652	652	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>652</b>	<b>652</b>	-	-
Ingående avskrivningar	-551	-525	-	-
Årets avskrivningar	-25	-25	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-576</b>	<b>-550</b>	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>76</b>	<b>102</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 12 Byggnadsinventarier

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	3 158	2 772	1 024	638
Inköp	1 000	386	1 000	386
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 158</b>	<b>3 158</b>	<b>2 024</b>	<b>1 024</b>
Ingående avskrivningar	-2 278	-2 038	-554	-527
Årets avskrivningar	-268	-240	-127	-26
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 546</b>	<b>-2 278</b>	<b>-681</b>	<b>-553</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 612</b>	<b>880</b>	<b>1 343</b>	<b>471</b>

## Not 13 Markanläggningar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	6 155	5 044	1 892	781
Inköp	-	-	399	-
Omklassificeringar	6 817	1 111	-	1 111
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 972</b>	<b>6 155</b>	<b>2 291</b>	<b>1 892</b>
Ingående avskrivningar	-3 712	-3 457	-507	-462
Årets avskrivningar	-385	-255	-95	-45
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 097</b>	<b>-3 712</b>	<b>-602</b>	<b>-507</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 875</b>	<b>2 443</b>	<b>1 689</b>	<b>1 385</b>

**Not 14** Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	320	114	100	-
Skattefria ränteintäkter	1	-	1	-
<b>Summa</b>	<b>321</b>	<b>114</b>	<b>101</b>	<b>-</b>

**Not 15** Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	-7 668	-7 695	-4 516	-4 187
Kommunal borgen	-1 975	-2 020	-764	-788
<b>Summa</b>	<b>-9 643</b>	<b>-9 715</b>	<b>-5 280</b>	<b>-4 975</b>

**Not 16** Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
<i>Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:</i>				
Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswappar	-2 375	-8 626	-2 375	-8 626
	<b>-2 375</b>	<b>-8 626</b>	<b>-2 375</b>	<b>-8 626</b>

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



Östervåla skola

## Not 17 Aktuell och uppskjuten skatt

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
<b>Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skatt för året	-	-852	-	-852
Uppskjuten skatt	-5 681	-386	-1 304	-386
Latent skatt	1 073	-75	-	-
<b>Summa</b>	<b>-4 608</b>	<b>-1 313</b>	<b>-1 304</b>	<b>-1 238</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
Redovisat resultat före skatt	10 819	15 960	5 820	5 995
Skattesats beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-3 301	-3 212	-1 199	-1 235
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 836	-898	-547	-47
Skatteeffekt av sparade ränteavdrag	-	135	-	18
Skatteeffekt av uppräknat belopp återföring periodiseringsfond	-60	-13	-60	-13
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-8	-8	-8	-7
Skatteeffekt p.g.a. skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	6 142	1 151	1 814	432
Skatteeffekt av temporära skillnader	-5 681	-386	-1 304	-386
Latent skatt	1 073	-75	-	-
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag	-937	1 993	-	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-4 608</b>	<b>-1 313</b>	<b>-1 304</b>	<b>-1 238</b>

## Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Ingående nedlagda kostnader	9 024	3 174	5 050	2 746
Under året nedlagda kostnader	69 280	16 433	31 787	8 370
Omklassificeringar	-51 212	-10 584	-22 209	-6 066
Omklassificeringar - kostnadsfört	-58	-	-	-
Omklassificering till markanläggning	-6 418	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 616</b>	<b>9 023</b>	<b>14 628</b>	<b>5 050</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 616</b>	<b>9 023</b>	<b>14 628</b>	<b>5 050</b>

## Not 19 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Innestående återbäring HBV	193	230	-	-
Insatskapital HBV	40	40	-	-
Omklassificering	-25	-82	-	-
Aktier Compus AB, org nr 556505-1330	5	5	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>213</b>	<b>193</b>	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>213</b>	<b>193</b>	-	-

## Not 20 Likvida medel

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Medel på koncernkonto	26 025	69 258	10 157	35 558
<b>Likvida medel i kassaflödesanalysen</b>	<b>26 025</b>	<b>69 258</b>	<b>10 157</b>	<b>35 558</b>

## Not 21 Uppskjuten skatt

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
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	1 587	-	-
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningsplaner	18 607	4 869	6 173	4 869
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter	-8 057	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 065</b>	<b>6 456</b>	<b>6 173</b>	<b>4 869</b>



Tärnsjö skola



## Not 22 Skulder som avser flera poster

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
<b>Räntebärande skulder</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut, räntebärande	434 547	463 871	180 178	159 434
Skulder till koncernföretag, ej räntebärande	-	-	14 770	14 770
<b>Summa</b>	<b>434 547</b>	<b>463 871</b>	<b>194 948</b>	<b>174 204</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut *)	123 117	107 086	34 642	62 087
<b>Summa</b>	<b>123 117</b>	<b>107 086</b>	<b>34 642</b>	<b>62 087</b>

\* Per 2022-12-31 ingår låneskulder 110 127 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2023.

\*\* Per 2022-12-31 ingår låneskulder 27 677 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2023.

## Not 23 Ställda säkerheter

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
<b>För egna avsättningar och skulder</b>				
Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna semesterlöner inkl sociala avg	2 653	2 605	1 794	1 821
Upplupna räntekostnader	1 356	1 049	959	664
Förutbetalda intäkter	13 392	4 704	6 691	46
Övriga Poster	5 922	5 645	1 399	1 114
<b>Summa</b>	<b>23 323</b>	<b>14 003</b>	<b>10 843</b>	<b>3 645</b>

## Not 25 Räkningar och utdelningar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
I kassaflödeanalysens Resultat efter finansiella poster ingår räntor enligt följande:				
Erhållen ränta	321	114	101	-
Erlagd ränta	-9 643	-9 716	-5 280	-4 974
<b>Summa</b>	<b>-9 322</b>	<b>-9 602</b>	<b>-5 179</b>	<b>-4 974</b>

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

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Avskrivningar	23 736	20 906	9 982	7 086
Nedskrivningar	2 000	4 000	-	-
Kursförluster	-	-	-	-
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-	-285	-	-116
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	2 474	243	2 474	224
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-	-	-	62
<b>Summa</b>	<b>28 210</b>	<b>24 864</b>	<b>12 456</b>	<b>7 256</b>

## Not 27 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2022	2021
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	7,65 %	8,60 %
Försäljning	6,81 %	5,96 %
Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.		

## Not 28 Bokslutsdispositioner

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-	-1 379
Återföring av periodiseringsfond	5 208	1 012
<b>Summa</b>	<b>5 208</b>	<b>-367</b>

## Not 29 Andelar i dotterbolag

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

## Not 30 Aktiekapital

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

## Not 31 Förslag till vinstdisposition

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2022	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
fri överkursfond		49 900 000
balanserad vinst		73 629 220
årets vinst		4 515 512
Disponeras så att		
till aktieägare utdelas		2 000 000
i ny räkning överföres		126 044 732
		<b>128 044 732</b>

## Not 32 Obeskattade reserver

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2022	2021
Periodiseringsfond	2 498	7 706
<b>Summa</b>	<b>2 498</b>	<b>7 706</b>

## Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

### Moderbolaget

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.

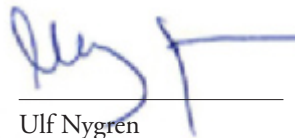
# Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse

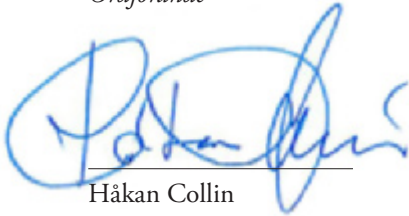
Heby 2023-03-14



Bo Larsson  
*Ordförande*



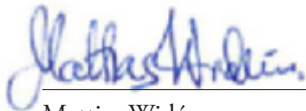
Ulf Nygren  
*Vice ordförande*



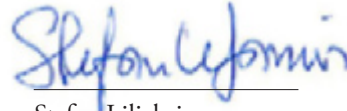
Håkan Collin



Leif Nilsson



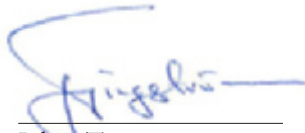
Mattias Widén



Stefan Liljebris  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
*Auktoriserad revisor*

# Granskningsrapport för år 2022

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

*Vi har granskat verksamheten i Hebyfastigheter AB för räkenskapsåret 2022.*

**Vi**, av fullmäktige i Heby kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Hebyfastigheter AB:s verksamhet för 2022. 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 2022:

**Att** bolagets verksamhet sammantaget har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

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

**Att** bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Heby den 23 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 2022.

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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

\*Observera att denna revisionsberättelse avser den formella årsredovisningen för Hebyfastigheter AB som registreras hos bolagsverket.

## 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 2022 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

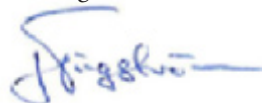
**VÅRT MÅL BETRÄFFANDE** revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Heby den 23 mars 2023

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. ”



Hebygårdar



Hebyfastigheter



# Fastighetsbestånd

Kst	Fastighet	Populärnamn	Adress	Färdigst.år	(tkr) Anskaffn. värde	(tkr) Ack.värde minskning	Bokfört restvärde	Taxerat värde	Summa BRA
<b>HEBY</b>									
7101	Tinghuset 2	Kommunhuset	Tingsgatan 11	1898/1995/2004	9 976	3 142	6 834	6 409	1 550
7103	Ruddammen 1	Gamla Brandstationen	Storgatan 1	1920	617	281	336	240	881
7313	Horrsta 4:6	Heby Sim o Sporthall	Littersbovägen 2	1972/2010/2022	57 709	9 603	50 106	-	2 918
7331	Åbrinken 5	Gamla lågstadiet	Kyrkogatan 1	1898	12 869	1 103	11 766	-	1 077
7361	Västerlösta Prästgård 1:25	Stationshuset	Stationsvägen 2	1898	2 427	544	1 883	2 218	604
7401	Stallarna 3	Heby C-skola+kök	Skolgatan 7	1954/75	31 445	9 353	22 092	-	7 325
7402	Stallarna 3	Heby LM-skola	Skolgatan 7	1975/94	7 029	932	6 097	-	3 837
7422	Stallarna 3	Bullerby fsk - del fsk	Skolgatan 5	2015	1 966	214	1 752	-	791
7423	Västerlösta Prästgård 1:28	Lönneberga	Stationsvägen	1994	15 327	7 062	8 265	-	822
7601	Heby 3:120	Brandstationen	Tegelvägen 5	1982/2018	3 968	350	3 618	1 284	569
<b>MORGONGÅVA</b>									
7333	Stora Ramsjö 1:186	Minken	Björkvägen 4	1960	373	150	223	1 171	304
7406	Stora Ramsjö 1:192	MH-skola	Lundavägen 12	1934/53/82/89	13 395	5 246	8 149	-	4 466
7424	Stora Ramsjö 1:53	Morgongåva fsk	Ramsjövägen 10	2015	5 085	824	4 261	-	939
<b>VITTINGE</b>									
7408	Ösby 1:66	Ösby skola	Ösbyvägen 12 B	1928	2 161	1 539	622	1 422	961
7425	Ösby 2:3	Barnstuga	Ösbylundsvägen 1	1994	28	8	20	-	459
<b>TÄRNSJÖ</b>									
7351	Nora Prästgård 1:7	Biblioteket		1923	2 613	1 241	1 372	-	611
7409	Nora Prästgård 1:8	Skola + daghem	Kyrkvägen 9	1990	9 001	2 551	6 450	-	2 317
7312	Nora Prästgård 1:8	Sporthall	Kyrkvägen 9	2007	1 202	235	967	-	817
7602	Nora Prästgård 2:65	Brandstation	Norra Storgatan 17	1956	4 417	1 134	3 283	1 367	835
7433	Söråsbo 1:38	Nya förskolan	Gullsmyravägen	2004	5 784	1 459	4 325	-	570
<b>ÖSTERVÅLA</b>									
7110	Östervåla Borgen 5.6	Personalkontor	Dalvägen 13	1965	279	82	197	584	200
7222	Hov 4:6	Humlan	Torgvägen 8	1950	326	132	194	1 111	225
7314	Hov 4:59	Sporthall	Sportvägen 8	1974	4 277	1 282	2 995	-	2 596
7411	Hov 4:19	C-skolan	Torgvägen 14	2007/2008/2019	155 790	24 300	131 490	-	7 756
7428	Gräsbo 6:117	Leklandia	Dillnersväg 14	1970/87	2 406	674	1 732	-	758
7432	Östervåla-Åby 11:5	Graniten	Blockgatan	2004	9 675	2 989	6 686	-	410
7603	Hov 4:201	Brandstation	Fredsgatan 7	1982/2018	4 273	550	3 723	924	505
<b>HARBO</b>									
7412	Smedsbo 1:9	LM-skola	Kristinelundsvägen 12	1956	7 194	2 565	4 629	-	2 164
7429	Smedsbo 1:9	Tegelbackens fsk	Kristinelundsvägen 12		-	-	-	-	433
7430	Harbo Prästgård 1:47	Barnstuga/Klockarängen	Klockarvägen 2	1994	931	259	672	-	473
<b>SUMMA totalt</b>					<b>374 543</b>	<b>79 804</b>	<b>294 739</b>	<b>16 730</b>	<b>48 173</b>

# Styrelse och ägarförhållanden

## Styrelse

Bo Larsson, ORDFÖRANDE

Ulf Nygren, VICE ORDFÖRANDE

Håkan Collin

Leif Nilsson

Mattias Widén

## Företagsledning

Stefan Liljebris, VD

## Styrelsesuppleanter

Sven-Erik Flodström

Niklas Ahlezon

Kenth Nilsson

Carola Eriksson

Toni Hietakuja

## Säte

Företaget har sitt säte i Heby.

## Ägarförhållanden

*Bolaget ägs till 100 % av Heby kommun.*

## Styrelsen

Den av kommunfullmäktiga utsedda styrelsen har haft följande sammansättning:

## Ordinarie styrelseledamöter:

Bo Larsson, *ordförande*

Ulf Nygren, *vice ordförande*

Håkan Collin

Leif Nilsson

Mattias Widén

## Styrelsesuppleanter:

Sven-Erik Flodström

Niklas Ahlezon

Kenth Nilsson

Carola Eriksson

Toni Hietakuja

## Företagsledning:

Stefan Liljebris är *verkställande direktör*.

Styrelsen har under året hållit sju sammanträden utöver konstituerande styrelsemöte.

## Revisorer

*Av kommunfullmäktige utsedda revisorer:*

## Lekmanna revisorer:

### Ordinarie

Sven Erik Eriksson

Per Rickman

### Ersättare

Jan Alriksson

Ulf Fahlstad

*Av bolagsstämman utsedda revisorer:*

## Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:

### Huvudansvarig revisor

Johan Tingström

*Auktoriserad revisor*

### Suppleant

Peter Söderman

*Auktoriserad revisor*

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



Hebygårdar

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Hebygårdar AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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
2022	893	53 321	46	24 948

## Rabattsystem 2022

### 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 2022 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

Bolaget har förberett för framtida byggnation för fastigheten Rävsjöbacken i orten Morgongåva. Markanvisningsavtal är tecknat och bygglov utfärdat. Osäkerheten kring omvärldsfaktorer som stigande inflation, byggkostnader samt räntor gör att bolaget pausat genomförandet under år 2022.

Under året har en värdering av fastighetsbeståndets marknadsvärde, baserat på faktiska hyresintäkter och driftskostnader, i programmet Datscha genomförts. Värderingen visar inte på något nedskrivningsbehov på total nivå, men enskilda objekt visar på negativa avvikelser mellan det beräknade marknadsvärdet och det bokförda värdet. Med anledning av detta har en justering av bokfört värde skett i bokslutet om 2 000 tkr.

Arbetet med stamrening av Torgvägen i Östervåla startade i första trapphuset den 19:e april och är klart och aktiverat i balansräkningen. Bolaget är i full gång med etapp två - Torgvägen 7 - som påbörjades under hösten. I arbetet ingår - förutom utbyte av stammar - nya ytskikt, och utrustning i kök och badrum. Nytt lås och passersystem, tvättstugor, lägenhetsförråd, trapphus, el m.m.

Hyreshöjningen fr o m 1 februari 2022, efter förhandling med hyresgästföreningen, blev 1,95%.

Underhållskostnaden slutade på 9 676 tkr (8 302 tkr år 2021).

Under början av räkenskapsåret har energipriserna i samhället stigit i höjden, 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. En viss ökad kostnad förekommer dock för el då nätkostnaderna för överföringen ökat. Hebygårdar ser även en viss ökning på byggkostnader som en följd av att omvärldsfaktorer. Även så stiger räntorna följd av

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	82 356	81 110	79 219	75 906	75 258
Resultat efter finansiella poster	10 207	9 599	3 518	2 561	3 470
Balansomslutning	494 079	488 219	483 758	481 311	402 678
Antal anställda	7	7	7	7	6
Soliditet %	25,4	24,5	22,8	20,7	24,1

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

inflation och Riksbankens höjningar. Under flera år har räntekostnaderna sjunkit, men i takt med att bolaget lägger om befintliga lån, kommer de över tid att öka. Hebygårdar har lånen utspridda på olika löptider över en femårsperiod

### Investeringar

Under 2022 har pågående investeringar aktiverats med 35 479 tkr (4 518 tkr år 2021) hänförliga till stamreovering Torgvägen 5, takomläggningar i orterna Morgongåva samt Harbo, kulvertarbeten i Östervåla.

### Förväntad framtida utveckling

Den kommande och planerade stamreoveringen på Torgvägen i Östervåla samt eventuellt nybyggnadsprojekt kommer belasta Hebygårdar AB märkbart. Analys av likviditet och finansiella nyckeltal kommer att visa i vilken takt reoveringen av Torgvägen kan ske i.

Nybyggnadsprojektet i Rävsjöbacken, Morgongåva förväntas lånefinansieras i allt väsentligt medan reparations- och stambytet på Torgvägen tas med egna medel.

Tegelbackens vård- och omsorgsboende i Heby, kommer bli tomt då verksamheten flyttar till det nya, äldreboendet. Studier och arkitekter är inkopplade för att se om det går att anpassa för annan verksamhet. Kommunen, som i dag är hyresgäst för äldreboendet, är positiva till att flytta annan verksamhet dit.

### Mediaförbrukning

Hebygårdar fortsätter sitt energi- och klimatarbeten som påbörjades 2007 med SABO:s ”Skåneinitiativet”. Under hösten 2018 startade Allmännyttans Klimatinitiativ, ett gemensamt uppror för att minska utsläppen av växthusgaser ytterligare. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen skall vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30% sett från 2007 års värde. Som ett steg i det arbetar Hebygårdar målmedvetet med att minska energianvändningen. 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.

Under räkenskapsåret har Hebygårdar tillsammans med Sala-Heby Energi AB planerat för att konvertera om 4 st. äldre traditionella värmeanläggningar till bergvärmeanläggningar. Utöver det pågår ständigt ett effektiviseringsarbete inom energi- och mediaförbrukning.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	33 459 147
Årets vinst	5 830 115
	<b>39 289 262</b>

Disponeras så att i ny räkning överföres:

Kronor	<b>39 289 262</b>
--------	-------------------

### Resultat och ställning

Företagets resultat efter finansiella poster uppgår till 10 207 tkr (fg år 9 599 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	6 903	23 763	9 599	119 661
Disposition enligt beslut av årets årsstämma						
Balanseras i ny räkning	-	-	-	9 599	-9 599	-
Förändring uppskrivningsfond	-	-	-97	97	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	5 830	5 830
Belopp vid årets utgång	<b>65 755</b>	<b>13 642</b>	<b>6 806</b>	<b>33 459</b>	<b>5 830</b>	<b>125 491</b>

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

# Hållbarhet

**I ORDET HÅLLBARHET** ryms det mer än ”bara” klimatet och miljön. För att lyckas bygga bestående samhällen och bostäder som människor trivs och vill leva i handlar det även om att tänka långsiktigt. Att ha bostäder som är trivsamma och funktionella i en trivsam och trygg miljö, där man kan bo kvar även om en familjesituation förändras och som är välkomnande för alla. Det kallar vi Social hållbarhet. Miljömässig hållbarhet omfattar allt från att energioptimering, att minska vårt ekologiska fotavtryck och tänka på hur vi minskar utsläppen i atmosfären till att välja miljövänligt material i lägenheterna. 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, bygghärlor, köpta tjänster m.m. samt hos statsmakterna som ibland underlättar med investeringsstöd för nyproduktion och ibland försvårar med nya redovisningsregler och minskade ränteadragsmöjligheter. Mycket ligger dock hos oss själva hur vi lyckas ställa om till nya förutsättningar och vår förmåga att anpassa oss.



## Miljömässig hållbarhet

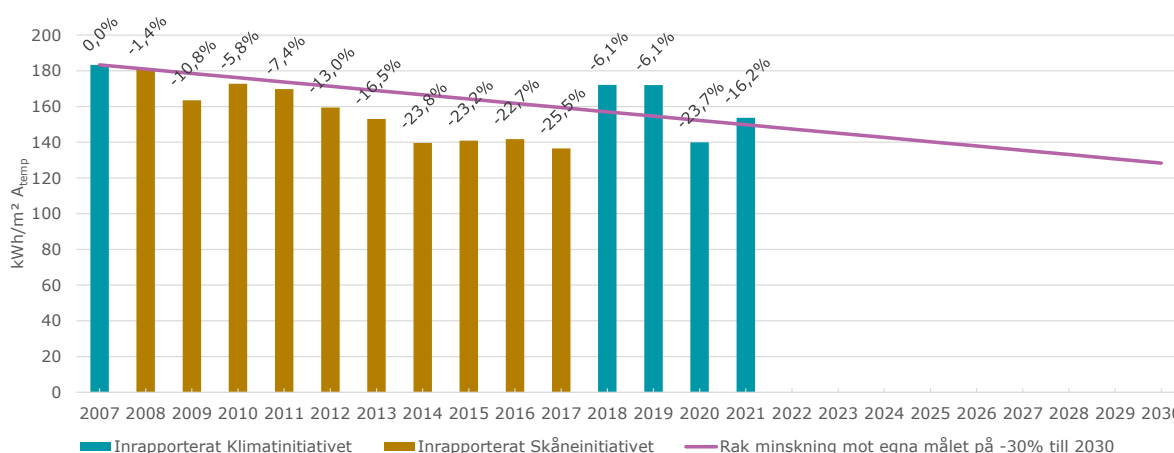
Hebygårdar har som flera allmännyttiga bolag antagit Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ. Vi var tidigt ute och antog redan 2007 Skåneinitiativet och där vi klarade de uppställda målen. Vi känner förväntningar på oss från våra hyresgäster, ägare och allmänheten att vi som den största hyresvärden i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

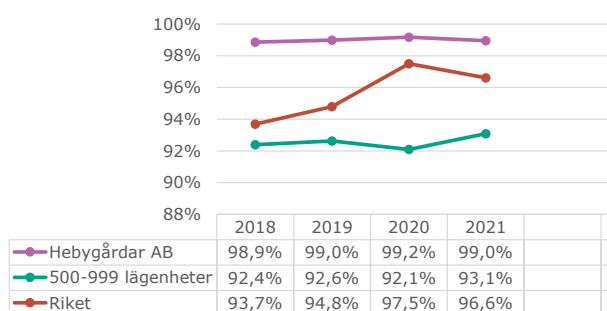
Vi följer noga hur det går för oss i arbetet med miljöomställning och ser hur vi utvecklas i arbetet.

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.

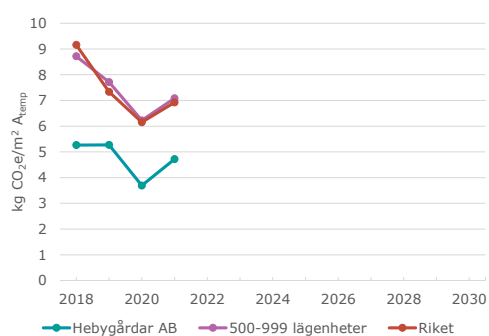
Byggnadernas energieffektivisering och energiprestanda



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	2022	2021
<b>Rörelsens intäkter</b>		2		
Hysesintäkter		3, 4	82 356	81 110
Övriga rörelsesintäkter		5	4 142	4 397
<b>Summa intäkter m m</b>		6	<b>86 498</b>	<b>85 507</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Driftskostnader		6, 7, 8, 9	-38 907	-37 528
Underhållskostnader		6, 10	-9 676	-8 302
Fastighetsskatt			-1 337	-1 055
Personalkostnader		11	-6 473	-6 557
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-15 754	-17 820
Övriga rörelsekostnader			-	-19
<b>Summa rörelsens kostnader</b>			<b>-72 146</b>	<b>-71 280</b>
<b>Rörelsesresultat</b>			<b>14 351</b>	<b>14 227</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	220	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		13	-4 364	-4 742
<b>Summa finansiella poster</b>			<b>-4 144</b>	<b>-4 628</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			<b>10 207</b>	<b>9 599</b>
Bokslutsdispositioner				
<b>Resultat före skatt</b>			<b>10 207</b>	<b>9 599</b>
Skatt på årets resultat		14	-4 377-	-
<b>Årets resultat</b>			<b>5 830</b>	<b>9 599</b>



# Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	1	2022	2021
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>				
Byggnader		2, 15	422 106	408 231
Mark		2, 15	22 110	22 110
Markanläggningar		16	7 186	1 058
Inventarier, verktyg och installationer		17	552	722
Anslutningsavgifter		18	76	102
Byggnadsinventarier		19	269	409
Pågående nyanläggningar		20	5 987	3 974
			<b>458 286</b>	<b>436 605</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>				
Fordringar hos koncernföretag			14 770	14 770
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		21	212	193
			<b>14 982</b>	<b>14 963</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			<b>473 268</b>	<b>451 567</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>				
Hyses- & kundfordringar			343	619
Fordringar hos koncernföretag			2 947	-
Skattefordringar			592	801
Övriga kortfristiga fordringar		22	113	710
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		23	949	821
			<b>4 944</b>	<b>2 952</b>
<b>Kassa och bank</b>		24	<b>15 868</b>	<b>33 700</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			<b>20 811</b>	<b>36 652</b>
<b>Summa tillgångar</b>			<b>494 079</b>	<b>488 219</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	1	2022	2021
<b>Eget kapital och skulder</b>				
<b>Eget kapital</b>		25		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>				
Aktiekapital			65 755	65 755
Uppskrivningsfond		26	6 806	6 903
Reservfond			13 642	13 642
<b>Summa bundet eget kapital</b>			<b>86 202</b>	<b>86 299</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>				
Balanserat resultat		27	33 459	23 763
Årets resultat		28	5 830	9 599
<b>Summa eget kapital</b>			<b>125 491</b>	<b>119 661</b>
<b>Avsättningar</b>				
Uppskjutna skatter		29	4 377	-
<b>Summa avsättningar</b>			<b>4 377</b>	<b>-</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		30, 31	254 942	304 437
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>254 942</b>	<b>304 437</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		31	87 903	44 999
Leverantörsskulder			6 882	6 007
Skulder till koncernföretag			-	773
Skulder till kommunen			1 794	1 761
Övriga kortfristiga skulder			210	223
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		32	12 480	10 359
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			<b>109 269</b>	<b>64 121</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>			<b>494 079</b>	<b>488 219</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Noter	1	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster		33	10 207	9 599
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		34	15 754	17 670
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>			<b>25 961</b>	<b>27 269</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>				
Förändring av kundfordringar			276	-190
Förändring av övriga rörelsefordringar			-2 268	-1 085
Förändring av leverantörsskulder			875	1 223
Förändring av övriga rörelseskulder			798	-711
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			<b>25 642</b>	<b>26 506</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar			-37 435	-8 913
Försäljning av materiella anläggningstillgångar			-	377
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar			-19	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar			-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			<b>-37 454</b>	<b>-8 536</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Amorteringar/ Upptagna lån		31	-6 020	-5 650
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			<b>-6 020</b>	<b>-5 650</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			<b>-17 832</b>	<b>12 320</b>
Likvida medel vid årets början			33 700	21 380
Likvida medel vid årets slut		24	15 868	33 700



Allévägen, Morgongåva

# 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
- Hyresgäst Anpassningar	10 år
- Styr- och regler	15 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier, verktyg	3 – 5 år
Datorer	3 år
Anslutningsavgifter	20 år
Bilar och transportmedel	5 år

*Inga låneutgifter aktiveras.*

### Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

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

## Finansiella instrument

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

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

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

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

### Kundfordringar och övriga fordringar

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

### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av insatskapital hos leverantör. 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	2022	2021
<b>I hyresintäkterna ingår intäkter från:</b>		
Bostäder	61 954	61 134
Lokaler	20 212	20 814
Städ	60	75
Övrigt (garage, p-platser)	1 319	1 378
Varmvatten, värme	80	79
Hushållsel	-	-
Avgår outhyrda objekt och rabatter:		
Bostäder	-642	-518
Lokaler	-113	-1 334
Övrigt	-305	-411
Rabatter	-209	-108
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>82 356</b>	<b>81 110</b>

## Not 4 Operationella leasingavtal, leasegivare

Belopp i tkr	2022	2021
Årets erhållna variabla leasingavgifter avseende leasingavtal där Hebygårdar AB är leasegivare, uppgår till 20 212 tkr (19 480 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	132	708
Senare än ett men inom fem år	58 561	26 519
Senare än fem år	37 461	55 504
<b>Summa</b>	<b>96 154</b>	<b>82 730</b>

## Not 5 Övriga rörelseintäkter

Belopp i tkr	2022	2021
Kundfakturerade intäkter	3 470	3 323
Återvunna hyresfordringar	129	91
Vinst avyttring anläggningstillgångar	-	169
Försäkringsersättning	542	799
Sjuklöneersättning	-	14
Övriga sidointäkter	-	1
<b>Summa</b>	<b>4 142</b>	<b>4 397</b>

## Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
<i>Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.</i>		
Inköp	9,30 %	8,46 %
Försäljning	2,88 %	3,12 %

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	2022	2021
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal där Hebygårdar AB är leasetagare, uppgår till 265 tkr (267 tkr).		
Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning:		
Inom ett år	-265	-265
Senare än ett men inom fem år	-1 060	-1 060
Senare än fem år	-1 325	-1 325
<b>Summa</b>	<b>-2 650</b>	<b>-2 650</b>

## Not 8 Driftskostnader

Belopp i tkr	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	-11 011	-10 194
Reparationer	-303	-401
Vattenskador	-3 449	-2 946
Taxebundna kostnader	-18 985	-19 694
Lokal administration	-4 956	-4 113
Övriga driftskostnader	-203	-181
<b>Summa</b>	<b>-38 907</b>	<b>-37 528</b>



## Not 9 Arvode till revisorer

Belopp i tkr	2022	2021
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdraget	-152	-104
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	10	-20
<b>Summa</b>	<b>-142</b>	<b>-124</b>

## Not 10 Underhållskostnader

Belopp i tkr	2022	2021
Underhåll bostäder	-9 671	-8 225
Underhåll lokaler och garage	-4	-77
<b>Summa</b>	<b>-9 676</b>	<b>-8 302</b>

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

Belopp i tkr	2022	2021
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor deltid	5	5
<b>Summa kvinnor</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Män heltid	2	2
<b>Summa män</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Övriga anställda	3 085	2 974
Styrelse och verkställande direktör	1 125	1 143
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>4 210</b>	<b>4 116</b>
<i>Sociala kostnader</i>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 477	1 442
Pensionskostnader	393	709
<b>Summa</b>	<b>1 870</b>	<b>2 151</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter, och pensionskostnader</b>	<b>6 080</b>	<b>6 267</b>

## Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2022	2021
Ränteintäkter	219	114
<b>Summa</b>	<b>219</b>	<b>114</b>

## Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2022	2021
Räntekostnader	-4 364	-4 742
Övriga finansiella kostnader	-	-
<b>Summa</b>	<b>-4 364</b>	<b>-4 742</b>

## Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

Belopp i tkr	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 377	-
<b>Totalt redovisad skattekostnad</b>	<b>-4 377</b>	
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Redovisat resultat före skatt	10 207	9 599
	<i>Procent</i>	<i>Procent</i>
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	20,6 %
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 289	-851
Skatteeffekt av sparade ränteavdrag	-	117
Skatteeffekt p.g.a. skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	4 329	719
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag	-937	1 993
Skatteeffekt av temporära skillnader	-4 377	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>42,88</b>	<b>0,0</b>

## Not 15 Byggnader och mark

Belopp i tkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	695 972	691 514
Inköp	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-60
Omklassificeringar	29 003	4 518
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>724 976</b>	<b>695 972</b>
Ingående avskrivningar	-194 035	-180 955
Försäljningar/utrangeringar		41
Årets avskrivningar	-13 031	-13 120
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-207 065</b>	<b>-194 035</b>
Ingående uppskrivningar	6 903	7 000
Årets uppskrivningar	-	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-97	-97
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>6 806</b>	<b>6 903</b>
Ingående nedskrivningar	-78 500	-74 500
Återförda nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-2 000	-4 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-80 500</b>	<b>-78 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>444 216</b>	<b>430 340</b>
<b>Beräknat marknadsvärde/återvinningsvärde</b>	<b>735 911</b>	<b>725 128</b>
Bokfört värde byggnader	422 106	408 231
Bokfört värde mark	22 110	22 110
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>444 216</b>	<b>430 340</b>

Årets nedskrivningar av byggnader och mark, enligt ovan, har påverkat resultaträkningens post avskrivningar och nedskrivningar. Årets nedskrivning på -2 000 tkr avser fastigheten Hov 4:127

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	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	4 263	4 263
Omklassificeringar	6 418	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 682</b>	<b>4 263</b>
Ingående avskrivningar	-3 206	-2 996
Årets avskrivningar	-290	-210
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 496</b>	<b>-3 206</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 186</b>	<b>1 058</b>

## Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

Belopp i tkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	2 124	1 847
Inköp	-	850
Försäljningar/utrangeringar	-	-573
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 124</b>	<b>2 124</b>
Ingående avskrivningar	-1 402	-1 651
Försäljningar/utrangeringar	-	402
Årets avskrivningar	-170	-153
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 572</b>	<b>-1 402</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>552</b>	<b>722</b>

## Not 18 Anslutningsavgifter

Belopp i tkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	652	652
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>652</b>	<b>652</b>
Ingående avskrivningar	-550	-525
Årets avskrivningar	-25	-25
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-576</b>	<b>-550</b>
<b>Utgående redovisat värden</b>	<b>76</b>	<b>102</b>

## Not 19 Byggnadsinventarier

Belopp i tkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	2 134	2 134
Omklassificeringar	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 134</b>	<b>2 134</b>
Ingående avskrivningar	-1 724	-1 511
Årets avskrivningar	-140	-214
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 865</b>	<b>-1 724</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>269</b>	<b>409</b>

## Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2022	2021
Ingående nedlagda kostnader	3 974	428
Under året nedlagda kostnader	37 493	8 064
Omklassificeringar till byggnad	-29 003	-4 518
Omklassificeringar - kostnadsfört	-58	-
Omklassificering till markanläggning	-6 418	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 987</b>	<b>3 974</b>
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>5 987</b>	<b>3 974</b>

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)
<b>Långfristiga värdepappersinnehav</b>						
HBV, inestående återbäring	167	(148)	167	(148)	167	(148)
HBV, insatskapital	40	(40)	40	(40)	40	(40)
Aktier Compus AB, org.nr 556505-1330	5	(5)	5	(5)	5	(5)
<b>Summa innehav</b>	<b>212</b>	<b>(193)</b>	<b>212</b>	<b>(193)</b>	<b>212</b>	<b>(193)</b>

	2022	2021
<b>Förändring av övriga långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	193	230
Omklassificering	19	-37
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>212</b>	<b>193</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>212</b>	<b>193</b>



Heby Torg

## Not 22 Övriga kortfristiga fordringar

Belopp i tkr	2022	2021
Skattekonto	9	1
Momsfordran	14	587
Fordringar hos HBV	91	121
<b>Summa</b>	<b>113</b>	<b>710</b>

## Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i tkr	2022	2021
Förutbetalda föräkringspremier	933	821
Övriga förutbetalda kostnader	15	-
<b>Summa</b>	<b>949</b>	<b>821</b>

## Not 24 Likvida medel

Belopp i tkr	2022	2021
Plusgiro	15 866	33 695
Banktillgodohavanden	2	5
<b>Summa</b>	<b>15 868</b>	<b>33 700</b>

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

## Not 25 Aktiekapital

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

## Not 26 Uppskrivningsfond

Belopp i tkr	2022	2021
Belopp vid årets ingång	6 903	7 000
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	-	-
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-97	-97
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 806</b>	<b>6 903</b>

## 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	2022
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
<i>Anges i kr</i>	
balanserad vinst	33 459 147
årets vinst	5 830 115
<b>Kronor</b>	<b>39 289 262</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	<b>39 ,289 262</b>

## Not 29 Uppskjuten skatteskuld

Belopp i tkr	2022	2021
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningsplaner	12 434	8 950
Skattemässiga underskottsavdrag	-8 057	-8 950
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 377</b>	<b>0</b>

## Not 30 Långfristiga skulder

Belopp i tkr	2022	2021
Skulder som ska betalas fem år efter balansdagen	40 527	31 590
<b>Summa</b>	<b>40 527</b>	<b>31 590</b>

## Not 31 Skulder som avser flera poster

Belopp i tkr	2022	2021
Företagets banklån om 342 845 tkr (349 436 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	254 942	304 437
	<b>254 942</b>	<b>304 437</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut <sup>1)</sup>	87 903	44 999
	<b>87 903</b>	<b>44 999</b>

<sup>1)</sup> Per 2022-12-31 ingår låneskulder 82 450 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2023.

## Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr	2022	2021
Upplupna räntekostnader	396	385
Upplupna semesterlöner	509	453
Upplupna sociala avgifter	350	331
Förutbetalda hyror och avgifter	6 701	4 658
Förutbetalda hyresrabatter Boverket	2 310	2 841
Övriga poster	2 213	1 690
<b>Summa</b>	<b>12 480</b>	<b>10 359</b>

## Not 33 Erhållna och erlagda räntor

Belopp i tkr	2022	2021
I kassaflödesanalysens rörelseresultatet efter finansiella poster ingår räntor enligt följande.		
Erhållen ränta	219	114
Erlagd ränta	-4 364	-4 742
<b>Summa</b>	<b>-4 145</b>	<b>-4 628</b>

## Not 34 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Belopp i tkr	2022	2021
Avskrivningar	13 754	13 820
Nedskrivningar	2 000	4 000
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-	-169
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	-	19
<b>Summa</b>	<b>15 754</b>	<b>17 670</b>

## Not 35 Ställda säkerheter

Belopp i tkr	2022	2021
Företagsinteckning	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 36 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 2023-03-14



Bo Larsson  
*Ordförande*



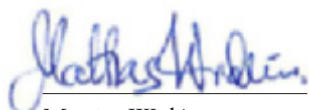
Ulf Nygren  
*Vice ordförande*



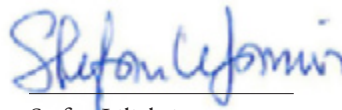
Håkan Collin



Leif Nilsson



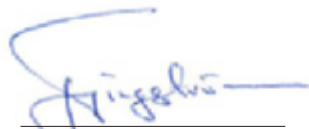
Mattias Widén



Stefan Liljebris  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
*Auktoriserad revisor*

# Granskningsrapport för år 2022

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

*Vi har granskat verksamheten i Hebygårdar AB för räkenskapsåret 2022.*

**Vi**, av fullmäktige i Heby kommun utsedda lekman-  
narevisorer, har granskat Hebygårdar AB:s verksamhet  
för 2022. 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 2022:

**Att** bolagets verksamhet sammantaget har skötts på ett  
ändamålsenligt sätt.

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

**Att** bolagets interna kontroll har varit tillräcklig

Heby den 24 mars 2023



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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Fövaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

\*Observera att denna revisionsberättelse avser den formella årsredovisningen för Hebygårdar AB som registreras hos bolagsverket.

## 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

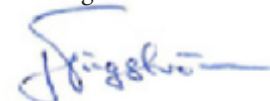
**VÅRT MÅL BETRÄFFANDE** revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Heby den 23 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

# Fastighetsbestånd

Kst	Fastighet	Adress	Färdigst.år	Anskaffn. värde	Ack.värde minskning	Bokfört restvärde	Taxerat värde	Bostads yta kvm	Lokalyta kvm
<b>HEBY</b>									
1010	Pumpen 1	Ytternvägen 1	1967	1 097	597	500	7 855	1 154	
1020	Sandåsen 15 16	Storgatan 11-13	1971	2 718	1 242	1 476	12 277	1 798	35
1030	Tegelmästaren 1 2	Stationsvägen 5-11	1972/86/20	129 879	14 803	115 076	89 439	6 899	141
1040	Magasinet 10	Mellanvägen 3	1951/79	1 237	702	535	2 804	460	
1050	Hembygden 3	Gamla Starforsvägen 3	1994	3 104	1 752	1 352	0		391
1070	Heby 7:4	Ytternvägen 3	1958/68	1 082	536	546	6 845	1 025	
1090	Fridhem 2	Centralgatan 2	1953/73/91	23 225	9 378	13 847	14 894	1 509	365
1100	Kyrkvreten 9	Vallavägen 5	1992	3 260	1 232	2 028	7 072	780	
1110	Norra Bruket 2	Huddungevägen 2	1982	19 697	13 407	6 290	0		5 183
1120	Kyrkvreten 1	Torget 6	1961/83/2015/20	55 558	7 764	47 794	19 138	1 620	319
1130	Västerlövsta Prästgård 1.30	Tegelvägen	2011	35 969	5 909	30 060	7 374	1 310	340
<b>HUDDUNGE</b>									
2010	Huddungeby 1:16 1:20	Tjärbrännarvägen 1,6	1965/89/90	3 784	1 652	2 132	2 243	724	
2020	Klockarbostället 1:14 1:15	Huggarvägen 3	1984	1 464	662	802	1 805	270	
<b>RUNHÄLLEN</b>									
3010	Österbo 1:5	Flintv. 3 Dolomitv. 2	1968/84/91	6 031	3 642	2 389	4 104	872	
<b>MORGONGÅVA</b>									
4010	Morgongåva 15:10	Alle.13 Lekv.1	1962/72	14 743	5 997	8 746	22 415	3 219	33
4020	Morgongåva 15:11	Skyttevägen 2	1962/72	15 590	5 487	10 103	13 061	1 904	-
4030	Morgongåva 15:12	Allévägen 14-20	2011	30 734	7 980	22 754	5 836	854	450
4060	Morgongåva 3:2	Allevägen 10	1952/87	3 094	1 475	1 619	2 233	370	97
4070	Morgongåva 3:3	Allevägen 12	1948/75	1 756	903	853	2 139	382	-
4080	Morgongåva 15:3	Allevägen 11A-B	2015	34 725	5 477	29 248	20 685	1 588	-
4100	Morgongåva 15.9	Gatumark		-	-	-	-	-	-
4110	Stora Ramsjö 1:162	Skyttevägen 5	1952/82	1 284	618	666	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	5 508	12 290	-	-	4 784
4160	Morgongåva 15:32	Allévägen 3	2006	18 086	6 501	11 585	15 351	1 475	-
<b>VITTINGE</b>									
4710	Näsbo 1:47	Västbergavägen 3	1967/1972	3 352	1 189	2 163	7 208	1 462	175
4720	Ösby 1:27	Gamla Landsvägen 19	1948/82/90	5 832	3 591	2 241	5 016	1 000	-
<b>TÄRNSJÖ</b>									
5130	Nora Prästgård 3:21	Stinsvägen 1-3	1990	14 972	9 016	5 956	10 042	1 456	-
5140	Nora Prästgård 1:6	Stationsg.28 Kvarng. 1	1993	45 542	25 363	20 179	-	-	5 315
5150	Nora Prästgård 1:6	Stationsvägen 23	1994	5 311	1 899	3 412	-	-	391
5170	Nora Prästgård 3:6	Fingalsväg 12	1991	577	335	242	1 061		165
<b>ÖSTERVÅLA</b>									
6010	Östervåla Åby 11:22	Grenadjärgatan 2	1966	797	541	256	4 275	652	-
6020	Hov 43:1	Torgvägen 1	1968/88	9 567	3 830	5 737	11 124	1 333	541
6030	Hov 4:126	Torgvägen 3	1969	4 714	1 351	3 363	9 076	1 493	-
6040	Hov 4:127	Torgvägen 5	1971	27 501	1 270	26 231	9 216	1 492	40
6050	Hov 4:128	Torgvägen 7	1972	4 712	1 353	3 359	9 060	1 492	-
6060	Gräsbo 6:8	Västra Ågatan 9-16	1970	1 056	739	317	4 946	1 088	-
6070	Hov 68:1 68:2	Smedsgatan 1	1977	3 511	1 205	2 306	4 548	828	-
6080	Hov 4:198	Ol Jansvägen 1-3	1980	4 538	2 090	2 448	10 024	1 564	-
6090	Hov 11:2	Villagatan 4	1956/83	2 122	1 002	1 120	3 899	599	-
6110	Hov 4:199	Ol Jansvägen 5-7	1987	6 223	2 785	3 438	14 283	868	-
6120	Hov 4:199	Ol Jansvägen 9-11	1988	8 131	3 626	4 505	se ovan	1 121	-
6130	Östervåla Åby 24:24	Kvarngårdegatan 4-12	1990	16 108	9 700	6 408	11 036	1 408	-
6160	Östervåla Prästgård 1:24	Gräsbovägen 1	1946/1962/1976	11 659	3 059	8 600	6 047	820	3 053
6170	Östervåla Åby 24:25	Åbygränd 7	1962/1992	7 822	3 918	3 904	-	-	2 166
6210	Hov 10.1	Torngatan	2010	54 644	10 453	44 191	22 120	1 789	170
<b>HARBO</b>									
7010	Forsbo 1:101	Parkvägen 1-3	1974	2 711	448	2 263	2 660	774	
7020	Harbo Prästgård 1:24	S:t Birgittasväg 5	1981	2 888	674	2 214	1 297	419	
7030	Harbo Prästgård 1:43	S:t Birgittasväg 11	1984	2 195	866	1 329	1 273	370	
7040	Forsbo 1:114	Vibyvägen 3	1987	3 637	1 349	2 288	2 677	443	
7050	Forsbo 1:41	Vibyvägen 1	1987	6 734	2 347	4 387	3 826	602	109
7060	Forsbo 1:114	Vibyvägen 5	1989	3 877	1 388	2 489	se ovan	324	
7070	Harbo Prästgård 1:45	S:t Birgittasväg 13	1989	5 316	2 049	3 267	4 019	487	
7080	Forsbo 1:59	Hagvägen 1	1991	10 902	6 405	4 497	5 294	454	654
<b>SUMMA totalt</b>				<b>702 866</b>	<b>207 065</b>	<b>495 801</b>	<b>426 609</b>	<b>53 321</b>	<b>24 948</b>

# Styrelse och ägarförhållanden

## Styrelse

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

## Företagsledning

Stefan Liljebris, VD

## Styrelsesuppleanter

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

## 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:

Bo Larsson, *ordförande*  
Ulf Nygren, *vice ordförande*  
Håkan Collin  
Leif Nilsson  
Mattias Widén

### Styrelsesuppleanter:

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

### Företagsledning:

Stefan Liljebris är *verkställande direktör*.

Styrelsen har under året hållit sex sammanträden utöver konstituerande styrelsemöte.

## Revisorer

*Av kommunfullmäktige utsedda revisorer:*

### Lekmanna revisorer:

Ordinarie  
Sven Erik Eriksson  
Per Rickman

### Ersättare

Jan Alriksson  
Ulf Fahlstad

*Av bolagsstämman utsedda revisorer:*

*Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:*

### Huvudansvarig revisor

Johan Tingström  
*Auktoriserad revisor*

### Suppleant

Peter Söderman  
*Auktoriserad revisor*

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



