



Årsredovisning och koncernredovisning 2024

Hebygårdar



Hebyfastigheter



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

Jag tillträdde som vd 2019 i Hebyfastigheter AB och Hebygårdar AB och jag har ännu inte fått uppleva ett " normalt " år. Det började med en världsomfattande pandemi och nedstängning av produktion och distribution i stora delar av världen, med brist på varor och förseningar i leveranser. Sen kom Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina 2022 med energibrist, hög inflation och stigande räntor. Nu har vi en ny administration i Vita Huset som agerar nyckfullt och vänder upp och ner på den världsordning vi haft sedan 1945. Oron i omvärlden och säkerhetsläget är påtagligt. Vårt samhälle, som varit ett tillitsorienterat samhälle, kommer att förändras.

Bolagen har klarat kriserna bra även om ränte-, energi- och byggkostnader är en stor del av kostnads-massan hos fastighets- och bostadsföretag. Vi har varit bra rustade med en bra soliditet, relativt låg belåningsgrad och att vi har lånen fördelade på flera löptider.

Vi har slutfört två stora projekt under 2024. Hebyfastigheter slutbesiktigade den nya skolan och förskolan i Vittinge under våren. Den nya skolan, där undervisningen började till höstterminen, är ett fint projekt som höll tidplan och kostnadskalkyl i en annars turbulent tid. Byggnaden är utrustad med reservkraftsanläggning, så att den kan utgöra en av kommunens trygghetspunkter om det blir störningar eller avbrott i energidistributionen. Vi kunde också ta ett fördelaktigt grönt lån hos Kommuninvest, då byggnaden uppvisar mycket bra energiprestanda.

Under våren och försommaren handlade vi upp entreprenör för ombyggnationen av skolan i Harbo. Projektet rullar på enligt plan och kommer, när det står klart, innebära en tillbyggnad och modernisering av den befintliga delen som också kommer inrymma förskola.

Hebygårdar slutförde sista etappen av renoveringen av totalt 92 lägenheter i Östervåla på Torgvägen. I husen, som byggdes mellan 1968 och 72, har vi nya badrum, kök, el, ventilation, tvättstugor och lägenhetsförråd samt nya lås och passersystem för att öka säkerhet och tryggheten. Under hösten har Hebygårdar också projekterat fram underlag för ett nytt omsorgsboende i Östervåla, på Tallgården. Ett projekt, som när det slutförs kommer

ha 40 omsorgsboende i nya och moderna lokaler. Utöver boendet kommer Hemtjänsten och Hemsjukvården ha sina lokaler där. Det inrymmer också tillagningskök med serveringsmöjligheter i Mötesplatsen för utomstående och anhöriga.

Alla de projekten har medfört att likviditeten varit ansträngd stundtals. Hebyfastigheter fick under senhösten ett finansiellt nytillskott i form av en emission av ägaren för att minska upplåningsbehovet för Harbo skola och trygga soliditeten.

2024 började vi köpa el på spotmarknaden och prissäkra leveranserna på Nasdaq. Det har varit gynnsamt. Vi har en strategi att prissäkra 75-80% av leveranserna i förväg de kalla vintermånaderna och ligga med 80% rörligt de varma sommarmånaderna.

Vi har tredubblat mängden egenproducerad elenergi via solceller för Hebyfastigheter och ökat antalet laddmöjligheter för bilar kraftigt. Hebygårdar håller jämna steg i klimatinitiativet, där vi ska minska energiförbrukningen med 30% och vara helt koldioxidfria till 2030.

Jag vill också tacka alla medarbetarna på Hebyfastigheter och Hebygårdar för deras insatser och engagemang under 2024.

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

Företaget har sitt säte i Heby.

Investeringar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nyproduktionen av en skola och förskola i Vittinge slutfördes och stod klar under våren 2024. Projektet höll kostnadsramarna och tidplanen, vilket innebar att eleverna och förskolebarnen hade nya och ändamålsenliga lokaler vid höstterminens start.

Hebyfastigheter handlade upp entreprenör för om- och tillbyggnadsprojektet av skolan i Harbo under våren 2024. Projektet, där även ny förskola ska inrymmas, påbörjades fysiskt efter semester.

Då den nya skolan och förskolan stod klar i Vittinge, blev de gamla byggnaderna vakanta. Hebyfastigheter har tagit beslut att försöka avyttra skolbyggnaden och ansökte under hösten om detaljplaneändring för att få byggnaden ändrad för bostadstadsändamål.

2024 fick Hebyfastigheter kraftigt höjda fjärrvärme-kostnader, då fastprisavtalet med SHE AB gick ut. Det beror dels på taxehöjningen per kWh på grund av ökade inköpskostnader för flis- och biomassa och för att 2024 hade en kall vårvinter. Även VA-taxorna steg under året efter beslut av kommunen. 2024 var det första året Hebyfastigheter köpte el på Nordpol och prissäkrade enligt

fastställd strategi på Nasdaq börsen. Utfallet har varit lyckat då kostnaderna inte blivit så höga som befarat. Om det beror på en lyckosam strategi, bra timing vid bindandet av olika volymer av elleverans eller enbart på grund av yttre marknadsfaktorer är svårt att säga. Vi upplever elmarknaden som väldigt volatil, med stora slag i bägge riktningarna. Vi kommer att fortsätta se stora svängningar i prisbilden, speciellt efter införandet av flödesbaserad beräkningskapacitetsmetoden. Hyrorna höjdes med 4,70% 2024 enl. avtalad indexreglering med kommunen.

Räntenivåerna för upplåning och omläggning av befintliga lån har sjunkit då inflationen har fallit tillbaks, om än från höga nivåer. Hebyfastigheter har enligt fastställd policy bindningstiderna utspridda över en femårsperiod. Detta har varit gynnsamt vid de kraftiga ränteökningarna tidigare, men innebär samtidigt en fördröjning av effekten. De lån vi lägger om nu, togs i en lågräntemiljö och läggs om till dagens nivåer.

På grund av de stora projekten Hebyfastigheter har genomfört och genomför med två nya skolprojekt, har likviditeten varit ansträngd under 2024. På grund av detta och för att minska upplåningsbehovet vid ombyggnationen av Harbo skola, har Heby kommun genomfört en nyemission i Hebyfastigheter vilket ökat det egna kapitalet med 75 miljoner kronor.

Styrelsen för Hebyfastigheter har tagit beslut om en Verksamhetsplan med mål för 2025 och inriktningsmål 2026-27. Målen anknyter till ägarnas, Heby kommuns, inriktningsmål 2024-2027 och omfattar bl.a. "Värna klimatet och vatten", "Vara en trygg och säker kommun" samt "Växa hållbart."

Energi och hållbarhet

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

Flerårsöversikt, (Tkr)

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter, tkr	79 732	72 482	66 667	65 083	65 469
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 283	8 915	612	6 362	10 372
Balansomslutning, tkr	576 961	497 827	422 100	420 798	427 806
Antal anställda, st	33	33	36	34	35
Soliditet (%)	41,5	33,3	38,8	39,4	38,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

husklimat, ekonomi och arbetsmiljö, där våra kunder alltid står i fokus.

Hebyfastigheter har anlagt en solcellsanläggning i anslutning till Heby Arena, vilket är en av Hebyfastigheters stora elförbrukare. Även den nya skolan i Vittinge har solceller på taket. Utbyggnaden av laddstationer för el- och hybridladdade bilar fortsatte på våra fastigheter vid Heby Arena och Vittinge skola.

Planeringen och genomförandet av Vittinge nya skola har inneburit att byggnaden har så pass bra energivärden att Hebyfastigheter erhöll grönt lån av Kommuninvest vid slutplaceringen av lånet.

Förväntad framtida utveckling

Aviseringar om taxehöjningarna innebär fortsatt kraftiga ökningen för fjärrvärme och va-kostnaderna. Likaså avskrivningarna kommer stiga på grund av ökade värden, främst beroende på aktiveringen av Vittinge skola. Riksbanken prognoser om fortsatta sänkningar av styrräntan verkar gynnsamt för Hebyfastigheter. Hyran ökar 2025 med 6,70% enl. avtalad indexreglering med kommunen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hebyfastigheters ägare, Heby kommun, har tagit nya principer som ska vara vägledande vid utdelning från

företaget. En procent plus genomsnittlig statslåneränta på aktiekapitalet kan kommunen förvänta sig, samtidigt som det årligen ska göras en prövning var medlen gör bäst nytta. För utdelningen på 2024 års bokslut föreslår kommunstyrelsen kommunfullmäktige att avstå utdelning då Hebyfastigheter har stora åtaganden.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

<i>fri överkursfond</i>	123 478 000
<i>balanserad vinst</i>	28 238 348
<i>årets vinst</i>	825 978
	152 542 326

Disponeras så att

<i>i ny räkning överföres</i>	152 542 326
	152 542 326

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 5 283 tkr (fg år 8 915 tkr).

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



Förändring av eget kapital, i tkr.

	Aktie- kapital			Annat eget kapital inkl. årets resultat		Totalt
Koncernen						
Belopp vid årets ingång	83 578			137 128		220 706
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning	-			-2 000		-2 000
Nyemission	1 422			73 578		75 000
Årets resultat	-			791		791
Belopp vid årets utgång	85 000			209 497		294 497
	Aktie- kapital	Reservfond	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Moderbolaget						
Belopp vid årets ingång	83 578	20	49 900	26 245	3 994	163 736
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:						
Utdelning	-	-	-	-2 000	-	-2 000
Balanseras i ny räkning	-	-	-	3 994	-3 994	-
Nyemission	1 422		73 578			75 000
Årets resultat	-	-	-	-	826	826
Belopp vid årets utgång	85 000	20	123 478	28 239	826	237 562





Resultaträkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2024	2023	2024	2023
	1				
Rörelsen intäkter	2				
Hysesintäkter	3	152 299	141 547	72 917	65 231
Övriga rörelsesintäkter		12 803	11 643	6 815	7 251
Summa intäkter	4, 30	165 102	153 190	79 732	72 482
Rörelsen kostnader					
Driftskostnader	3, 5, 6, 30	-70 043	-58 174	-32 640	-27 662
Underhållskostnader	7, 30	-16 569	-18 418	-5 970	-5 837
Fastighetsskatt		-1 683	-1 650	-141	-196
Personalkostnader	8	-25 315	-24 587	-17 988	-17 572
Av- och nedskrivningar av materialla anläggningstillgångar	9, 10, 11, 12, 13	-28 077	-24 530	-10 174	-9 460
Övriga rörelsekostnader		-	-	-	-
Summa rörelsekostnader		-141 687	-127 359	-66 913	-60 727
Rörelsesresultat		23 415	25 831	12 819	11 755
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	31	-	-	3 550	4 488
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	405	619	353	310
Räntekostnader och liknande resultatposter	15, 16	-19 772	-13 567	-11 439	-7 638
Summa finansiella poster		-19 367	-12 948	-7 536	-2 840
Resultat efter finansiella poster		4 048	12 884	5 283	8 915
Bokslutsdispositioner	32	.	.	-3 550	-4 488
Resultat före skatt		4 048	12 884	1 733	4 427
Skatt på årets resultat	17	-3 257	-3 394	-907	-433
Årets resultat		791	9 489	826	3 994

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2024	2023	2024	2023
Tillgångar	1				
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	2, 9	852 468	727 163	377 500	289 599
Mark	2, 9	42 290	42 290	17 608	17 608
Markanläggningar	13	26 054	10 301	18 455	2 579
Anslutningsavgifter	11	27	51	-	-
Byggnadsinventarier	12	1 031	1 316	1 031	1 187
Inventarier, verktyg, transportmedel och installationer	10	3 003	2 549	1 961	2 167
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	35 613	103 686	32 181	87 873
		960 486	887 356	448 736	401 013
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	33	-	-	76 000	76 000
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	19	243	226	-	-
Summa anläggningstillgångar		960 729	887 582	524 736	477 013
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		554	512	106	44
Fordringar hos koncernföretag		-	-	0	367
Aktuella skattefordringar		1 985	2 243	1 732	1 849
Övriga kortfristiga fordringar		1 447	1 291	50	1 181
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		206	1 856	162	810
Summa kortfristiga fordringar		4 192	5 902	2 050	4 251
Kassa och bank	20	50 177	16 568	50 175	16 563
Summa omsättningstillgångar		54 369	22 470	52 225	20 814
Summa tillgångar		1 015 098	910 052	576 961	497 827

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2024	2023	2024	2023
Eget kapital och skulder	1				
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	34	85 000	83 578	85 000	83 578
Annat eget kapital inklusive årets vinst		209 497	137 128	-	-
Reservfond		-	-	20	20
Summa eget kapital		294 497	220 706	85 020	83 598
Fritt eget kapital	35				
Fri överkursfond		-	-	123 478	49 900
Balanserat resultat		-	-	28 238	26 245
Årets resultat		-	-	826	3 994
Summa fritt eget kapital		-	-	152 542	80 139
Summa eget kapital		-	-	237 562	163 737
Obeskattade reserver	36	-	-	2 498	2 498
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	21	17 871	14 615	7 551	6 643
Summa avsättningar		17 871	14 615	7 551	6 643
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	16, 22, 23, 24	493 712	311 812	217 273	83 835
Skulder till koncernföretag	23	-	-	14 770	14 770
Summa långfristiga skulder		493 712	311 812	232 043	98 605
Kortfristiga skulder					
Utnyttjad byggnadskreditiv	25	0	74 646	-	74 646
Checkräkningskredit	26	37 065	5 355	358	-
Skulder till kreditinstitut	16, 23, 24	128 880	232 500	75 788	124 218
Leverantörsskulder		15 294	24 017	6 480	15 583
Skulder till kommunen		2 042	1 964	877	408
Skulder till koncernföretag		-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder		1 884	1 415	1 663	551
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	27	23 853	23 022	12 141	10 938
Summa kortfristiga skulder		209 018	362 919	97 307	226 344
Summa eget kapital och skulder		1 015 098	910 052	576 961	497 827

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2024	2023	2024	2023
	1				
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	28	4 048	12 882	5 283	8 914
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	29	27 731	24 495	6 601	4 937
Betald skatt		448	0		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		32 227	37 377	11 884	13 851
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kundfordringar		82	-161	62	-36
Förändring av övriga rörelsefordringar		1 996	-394	2 139	-865
Förändring av leverantörsskulder		-8 723	9 551	-9 103	7 999
Förändring av övriga rörelseskulder		1 012	353	2 335	-2 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 594	46 726	7 317	18 336
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-101 861	-121 009	-58 274	-77 882
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 000	189	400	73
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-17	-13	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-100 878	-120 834	-57 874	-77 809
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		75 000	-	75 000	-
Upptagna lån		154 904	-	154 904	-
Amortering av lån	23	-76 625	-13 351	-69 895	-6 767
Utbetald utdelning		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Utnyttjad byggnadskreditiv		-74 646	74 646	-74 646	74 646
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		76 633	59 295	83 363	65 879
Årets kassaflöde		2 349	-14 812	32 806	6 406
Likvida medel vid årets början		11 213	26 025	16 563	10 157
Likvida medel vid årets slut	20	13 562	11 213	49 369	16 563

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisning

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

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. 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 lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som 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 nyttjandeperioden

med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Inga låneutgifter aktiveras.

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

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse 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. Inneheten 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 forts löpande, 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 gjord

samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Byggnader och mark:

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av företagets fastighetsbestånd avseende nuvärdesdiskonteringen av framtida kassaflödesöverskott. Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Moderbolaget

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

Not 3 Operationella leasingavtal

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Koncernen				
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Koncernen/bolaget som leasegivare				
Förfaller till betalning inom ett år	12 901	2 966	8 825	2 962
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 705	57 841	1 306	49 527
Förfaller till betalning senare än fem år	406 219	528 807	289 277	389 755
Summa	420 825	589 614	299 408	442 244
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	92 913	85 867	72 187	65 318
Koncernen/bolaget som leasetagare				
Förfaller till betalning inom ett år	278	278	-	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 110	1 110	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	1 387	1 388	-	-
Summa	2 775	2 776	-	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	278	279	-	2

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	
	2024	2023	2024	2023
I rörelsens intäkter ingår:				
Bostäder	67 820	64 469	-	-
Lokaler	66 408	59 673	45 557	39 355
Barnstugor	6 342	6 049	6 342	6 049
Sporthallar	10 747	10 265	10 747	10 265
Garage och P-plats	1 506	1 416	37	48
Städ	9 568	9 078	9 503	9 000
Varmvatten, värme och el	82	109	2	30
Övriga hyresintäkter	732	483	732	483
Fakturerade kostnader	806	1 695	6 049	7 126
Avgår hyresbortfall	-1 473	-1 424	-	-
Vinst avyttring övriga anläggningstillgångar	380	35	23	35
Övriga rörelseintäkter	2 217	1 340	741	90
Summa	165 135	153 188	79 733	72 481

Not 5 Ersättning till revisorerna

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Belopp i tkr				
PwC				
Revisionsuppdraget	330	237	233	141
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	25	-	25
Summa	330	262	233	166

Not 6 Driftskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Belopp i tkr				
Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	28 379	27 955	11 784	11 796
Taxebundna kostnader	35 211	25 681	12 548	8 802
Reparationer	832	1 027	519	561
Vattenskador	3 140	2 285	693	34
Övriga driftskostnader	2 481	1 227	7 097	6 469
Summa	70 043	58 175	32 641	27 662

Not 7 Underhållskostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Belopp i tkr				
Underhåll, köpta tjänster	5 925	5 739	5 925	5 739
Underhåll, utgift för materialinköp	45	98	45	98
Underhåll, bostäder	8 033	12 278	-	-
Underhåll, lokaler och garage	2 566	303	-	-
Summa	16 569	18 418	5 970	5 837

Not 8 Anställda och personalkostnader

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	18	18	13	13
Män	22	22	20	20
Totalt	40	40	33	33
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelsen och verkställande direktör *	1 249	1 056	-	-
Övriga anställda	15 608	15 485	12 536	12 374
Totala löner och ersättningar	16 857	16 541	12 536	12 374
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader	2 058	1 814	1 213	903
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 549	5 702	4 166	4 104
	7 607	7 516	5 379	5 007
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	24 464	24 057	17 915	17 381

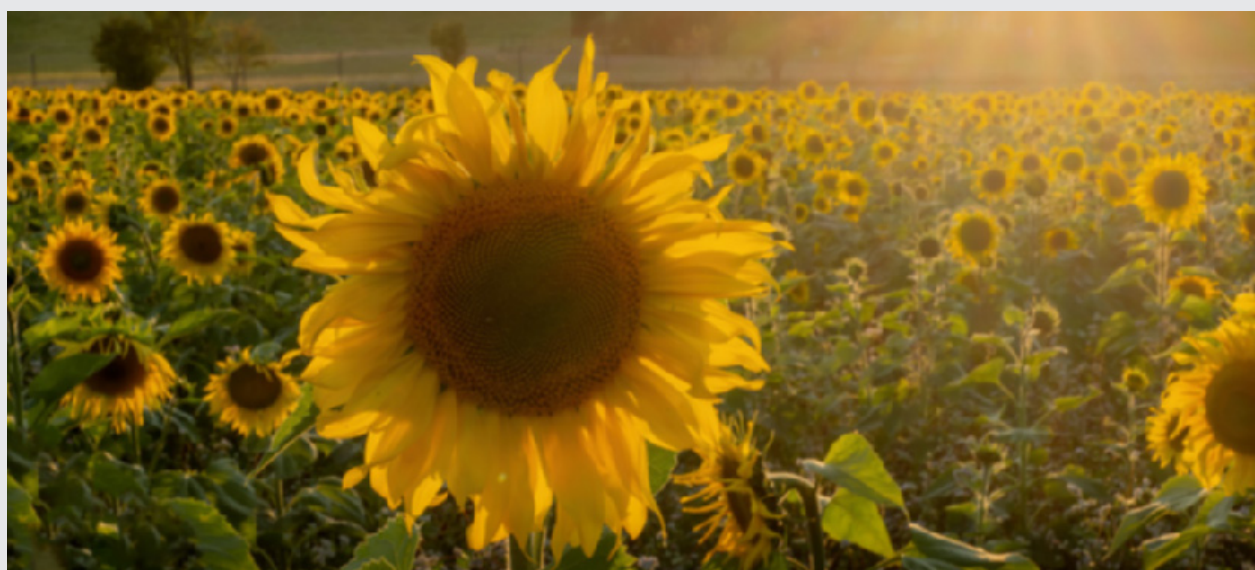
* Lön till VD och styrelse är gemensam med och betalas av dotterföretaget. Om bolagen säger upp Vd utges vid uppsägningstidens slut ett avgångsvederlag i ett för allt om tolv (12) månadslöner.



Not 9 Byggnader och mark

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 152 599	1 117 126	395 430	392 150
Inköp	-	2 573	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	-
Omklassificeringar	151 079	32 901	96 740	3 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 303 678	1 152 600	492 170	395 430
Ingående avskrivningar	-304 549	-282 063	-83 224	-74 803
Omklassificeringar	194	-	-	-
Årets avskrivningar	-23 677	-22 486	-8 839	-8 421
Avskrivning på uppskrivning	-	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-328 032	-304 549	-92 063	-83 224
Ingående uppskrivningar	6 708	6 806	-	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-97	-97	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 611	6 709	-	-
Ingående nedskrivningar	-85 500	-85 500	-5 000	-5 000
Återförda nedskrivningar	-	-	-	-
Årets nedskrivningar	-2 000	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-87 500	-85 500	-5 000	-5 000
Utgående redovisat värde	894 757	769 260	395 107	307 206
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Beräknat marknadsvärde/återvinningsvärde	1 251 435	1 117 816	459 979	380 522
Bokfört värde byggnader	852 289	726 970	377 499	289 599
Bokfört värde mark	42 468	42 290	17 608	17 608
Summa bokfört värde	894 757	769 260	395 107	307 207

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	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	10 642	11 492	8 518	8 311
Inköp	1 871	348	738	348
Försäljningar/utrangeringar	-1 437	-140	-606	-140
Omklassificeringar	257	-1 057	257	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 333	10 643	8 907	8 519
Ingående avskrivningar	-8 093	-8 356	-6 351	-5 727
Försäljningar/utrangeringar	783	140	229	140
Omklassificeringar	-257	1 057	-257	-
Årets avskrivningar	-763	-934	-566	-764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 330	-8 093	-6 945	-6 351
Utgående redovisat värde	3 003	2 550	1 962	2 168

Not 11 Anslutningsavgifter

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	652	652	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652	652	-	-
Ingående avskrivningar	-601	-576	-	-
Årets avskrivningar	-25	-25	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-626	-601	-	-
Utgående redovisat värde	26	51	0	0

Not 12 Byggnadsinventarier

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	4 158	4 158	2 024	1 024
Inköp	-	1 000	-	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 158	4 158	2 024	2 024
Ingående avskrivningar	-2 843	-2 546	-837	-680
Årets avskrivningar	-284	-297	-156	-157
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 127	-2 843	-993	-837
Utgående redovisat värde	1 031	1 315	1 031	1 187

Not 13 Markanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Belopp i tkr				
Ingående anskaffningsvärden	15 089	12 972	3 300	2 291
Inköp	-	-	-	-
Omklassificeringar	16 984	2 117	16 488	1 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 073	15 089	19 788	3 300
Ingående avskrivningar	-4 789	-4 098	-721	-602
Årets avskrivningar	-1 230	-691	-612	-119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 019	-4 789	-1 333	-721
Utgående redovisat värde	26 054	10 300	18 455	2 579

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Belopp i tkr				
Ränteintäkter	379	618	327	309
Skattefria ränteintäkter	26	2	26	1
Summa	405	620	353	310

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Belopp i tkr				
Räntekostnader	17 730	11 638	10 562	6 898
Kommunal borgen	2 042	1 928	877	740
Summa	19 772	13 566	11 439	7 638

Not 16 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Belopp i tkr				
<i>Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:</i>				
Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswapar	-2 326	-2 890	-2 326	-2 890
	-2 326	-2 890	-2 326	-2 890

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

Not 17 Aktuell och uppskjuten skatt

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt för året	-	-	-	-
Justering avseende tidigare år	-	156	-	38
Uppskjuten skatt	-3 257	-3 550	-907	-470
Latent skatt	-	-	-	-
Summa	-3 257	-3 394	-907	-432
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	4 048	12 883	1 733	4 426
Skattesats beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-834	-2 654	-357	-912
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 576	-47	-1	-24
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	7	-	5	-
Ej skattepliktig utdelning	-	-	731	925
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-13	-10	-13	-10
Skatteeffekt p.g.a. skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	183	397	716	470
Skatteeffekt direktavdrag	5 356	3 065	639	-
Skatteeffekt ej avdragsgill ränta	-1 272	-449	-1 272	-449
Skatteeffekt förändring underskott	-1 851	-302	-448	-
Redovisad skattekostnad	0	0	0	0

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Ingående nedlagda kostnader	103 686	20 616	87 873	14 629
Under året nedlagda kostnader	100 213	118 088	57 536	77 534
Omklassificeringar	-151 079	-32 901	-113 228	-4 289
Omklassificeringar - kostnadsfört	-223	-	-	-
Omklassificering till markanläggning	-16 984	-2 117	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 613	103 686	32 181	87 874
Utgående redovisat värde	35 613	103 686	32 181	87 874

Not 19 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Innestående återbäring HBV	225	212	-	-
Insatskapital HBV	40	40	-	-
Omklassificering	-27	-32	-	-
Aktier Compus AB, org nr 556505-1330	5	5	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243	225	-	-
Utgående redovisat värde	243	225	-	-

Not 20 Likvida medel

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Medel på koncernkonto	50 177	16 568	50 175	16 563
Likvida medel i kassaflödesanalysen	13 113	11 213	49 817	16 563

I likvida medel i kassaflödesanalysen har hänsyn tagits till nyttjad checkkredit och nyttjande av innestående medel på koncernkonto hos Heby kommun.

Not 21 Uppskjuten skatt

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av:				
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	515	515	-	-
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden	18 759	14 404	7 551	6 643
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter	-1 403	-305	-	-
Summa	17 871	14 614	7 551	6 643

Not 22 Långfristiga skulder

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Skulder som ska betalas fem år efter balansdagen	166 930	62 334	90 852	-
Summa	166 930	62 334	90 852	-

Not 23 Skulder som avser flera poster

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Belopp i tkr				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut, räntebärande	493 712	311 812	217 273	83 835
Skulder till koncernföretag, ej räntebärande	-	-	14 770	14 770
Summa	493 712	311 812	232 043	98 605
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut *)	128 880	232 500	75 788	124 218
Summa	128 880	232 500	75 788	124 218

*) Per 2024-12-31 ingår låneskulder 115 822 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2025.

**) Per 2024-12-31 ingår låneskulder 69 472 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2025.

Not 24 Ställda säkerheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Belopp i tkr				
För egna avsättningar och skulder				
Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Summa	0	0	0	0

Not 25 Utnyttjad byggnadskreditiv

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Belopp i tkr				
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	-	90 000	-	-
Utnyttjad kredit uppgår till	-	74 646	-	-
Beviljat belopp på byggnadskreditiv uppgår till	-	-	-	90 000
Utnyttjad byggnadskreditiv uppgår till	-	-	-	74 646

Not 26 Checkräkningskredit

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Belopp i tkr				
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	130 000	20 000	90 000	-
Utnyttjad kredit uppgår till	37 065	14 645	358	-

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Belopp i tkr				
Upplupna semesterlöner inkl sociala avg	2 897	2 667	1 902	1 906
Upplupna räntekostnader	830	1 366	459	719
Förutbetalda intäkter	16 595	14 225	8 040	7 011
Övriga Poster	3 531	4 763	1 740	1 304
Summa	23 853	23 021	12 141	10 940

Not 28 Räntor och utdelningar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
I kassaflödeanalysens Resultat efter finansiella poster ingår räntor enligt följande:				
Erhållen ränta	405	619	353	310
Erlagd ränta	-19 772	-13 567	-11 439	-7 638
Summa	-19 367	-12 948	-11 086	-7 328

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Avskrivningar	28 077	24 530	10 174	9 460
Nedskrivningar	-	-	-	-
Kursförluster	-	-	-	-
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-346	-35	-23	-35
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	-	-	-	2 474
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	-	-3 550	-4 488
Summa	27 731	24 495	6 601	4 937

Not 30 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2024	2023
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	7,50 %	7,36 %
Försäljning	8,19 %	8,42 %
Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.		

Not 31 Resultat från andelar i koncernföretag

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2024	2023
Erhållna utdelningar	3 550	4 488
Summa	3 550	4 488

Not 32 Bokslutsdispositioner

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-3 550	-4 488
Summa	-3 550	-4 488

Not 33 Andelar i dotterbolag

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

Not 34 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 85 000 st aktier med kvotvärde 1 000 kr

Not 35 Förslag till vinstdisposition

Belopp i tkr	MODERBOLAGET
	2024
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
fri överkursfond	123 478 000
balanserad vinst	28 238 348
årets vinst	825 978
Disponeras så att	
till aktieägare utdelas	-
i ny räkning överföres	152 542 326
	152 542 326

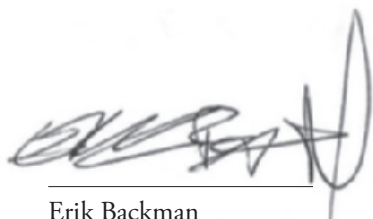
Not 36 Obeskattade reserver

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2024	2023
Periodiseringsfond	2 498	2 498
Summa	2 498	2 498

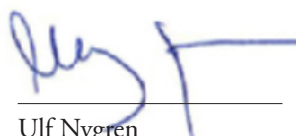
Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse

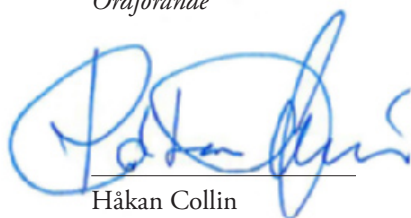
Heby 2025-04-03



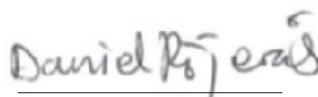
Erik Backman
Ordförande



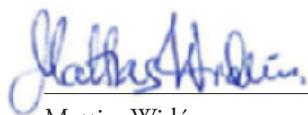
Ulf Nygren
Vice ordförande



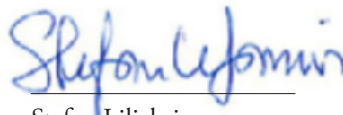
Håkan Collin



Daniel Röjerås, suppleant



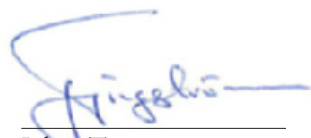
Mattias Widén



Stefan Liljebris
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2024

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

Vi har granskat verksamheten i Hebyfastigheter AB för räkenskapsåret 2024.

Vi, av fullmäktige i Heby kommun utsedda lekman-revisorer, har granskat Hebyfastigheter AB:s verksamhet för 2024. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmanrevisorerna.

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

Lekmanrevisorerna 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 2024:

Att bolagets verksamhet sammantaget har skötts på ett ändamålsenligt sätt. Vi noterar att bolaget inte har antagit en verksamhetsplan för 2024. Vi ser positivt på att en verksamhetsplan med uppsatta mål och indikatorer har antagits för 2025.

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

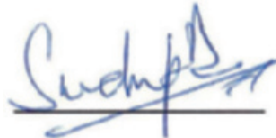
Att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Heby den 20 mars 2025



Sven Erik Eriksson

Lekmanrevisor



Sandeep Dinker

Lekmanrevisor

Av kommunfullmäktige i Heby kommun utsedda lekmanrevisorer.

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 2024.

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 2024 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hebyfastigheter AB för år 2024 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

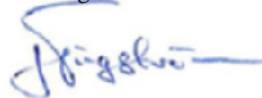
VÅRT MÅL BETRÄFFANDE revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Heby den 20 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström, Auktoriserad revisor

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



Fastighetsbestånd

Kst	Fastighet	Populärnamn	Adress	Färdigst.år	(tkr) Anskaffn. värde	(tkr) Ack.värde minskning	Bokfört restvärde	Taxerat värde	Summa BRA
HEBY									
7101	Tinghuset 2	Kommunhuset	Tingsgatan 11	1898/1995/2004	12 084	3 784	8 300	6 409	1 550
7103	Ruddammen 1	Gamla Brandstationen	Storgatan 1	1920	617	324	293	240	881
7313	Horrsta 4:6	Heby Sim o Sporthall	Littersbovägen 2	1972/2010/2022	62 003	12 193	49 810	-	2 918
7331	Åbrinken 5	Gamla lågstadiet	Kyrkogatan 1	1898	12 869	1 653	11 216	-	1 077
7361	Västerlösta Prästgård 1:25	Stationshuset	Stationsvägen 2	1898	3 413	667	2 746	2 218	604
7401	Stallarna 3	Heby C-skola+kök	Skolgatan 7	1954/75	31 445	10 589	20 856	-	7 325
7402	Stallarna 3	Heby LM-skola	Skolgatan 7	1975/94	7 029	1 719	5 310	-	3 837
7422	Stallarna 3	Bullerby fsk - del fsk	Skolgatan 5	2015	1 966	292	1 674	-	791
7423	Västerlösta Prästgård 1:28*	Lönneberga	Stationsvägen	1994	15 327	7 686	7 641	-	822
7601	Heby 3:120	Brandstationen	Tegelvägen 5	1982/2018	3 968	520	3 448	1 284	569
*) Fastighet nedskriven med 5 mkr									
MORGONGÅVA									
7333	Stora Ramsjö 1:186	Minken	Björkvägen 4	1960	373	167	206	1 171	304
7406	Stora Ramsjö 1:192	MH-skola	Lundavägen 12	1934/53/82/89	13 396	5 953	7 443	-	4 466
7424	Stora Ramsjö 1:53	Morgongåva fsk	Ramsjövägen 10	2015	5 085	1 044	4 041	-	939
VITTINGE									
7408	Ösby 1:66	Ösby skola	Ösbyvägen 12 B	1928	2 161	1 642	519	1 422	961
7425	Ösby 2:3	Barnstuga	Ösbylundsvägen 1	1994	28	8	20	-	459
7426	Ösby 5:99	Vittinge skola + fsk	Midgårdsgatan 20 A	2024	90 140	1 100	89 040	-	2 799
TÄRNSJÖ									
7351	Nora Prästgård 1:7	Biblioteket		1923	2 612	1 298	1 314	-	611
7409	Nora Prästgård 1:8	Skola + daghem	Kyrkvägen 9	1990	9 001	2 743	6 258	-	2 317
7312	Nora Prästgård 1:8	Sporthall	Kyrkvägen 9	2007	1 202	258	944	-	817
7602	Nora Prästgård 2:65	Brandstation	Norra Storgatan 17	1956	8 909	1 480	7 429	1 367	835
7433	Söråsbo 1:38	Nya förskolan	Gullsmyravägen	2004	5 784	1 658	4 126	-	570
ÖSTERVÅLA									
7110	Östervåla Borgen 5.6	Personalkontor	Dalvägen 13	1965	279	88	191	584	200
7222	Hov 4:6	Humlan	Torgvägen 8	1950	326	146	180	-	225
7314	Hov 4:59	Sporthall	Sportvägen 8	1974	4 277	1 399	2 878	-	2 596
7411	Hov 4:19	C-skolan	Torgvägen 14	2007/2008/2019	155 790	30 107	125 683	-	7 756
7428	Gräsbo 6:117	Leklandia	Dillnersväg 14	1970/87	2 406	838	1 568	-	758
7432	Östervåla-Åby 11:5	Graniten	Blockgatan	2004	9 675	3 744	5 931	-	410
7603	Hov 4:201	Brandstation	Fredsgatan 7	1982/2018	4 273	710	3 563	924	505
HARBO									
7412	Smedsbo 1:9	LM-skola	Kristinelundsvägen 12	1956	7 194	2 871	4 323	-	2 164
7429	Smedsbo 1:9	Tegelbackens fsk	Kristinelundsvägen 12	1956	-	-	-	-	433
7430	Harbo Prästgård 1:47	Barnstuga/Klockarängen	Klockarvägen 2	1994	931	278	653	-	473
SUMMA totalt					474 563	97 063	377 500	16 162	50 972



Styrelse och ägarförhållanden

Styrelse

Erik Backman, ORDFÖRANDE

Ulf Nygren, VICE ORDFÖRANDE

Håkan Collin

Daniel Röjerås

Mattias Widén

Företagsledning

Stefan Liljebris, VD

Styrelsesuppleanter

Carola Eriksson

Kristina Cedrins

Leif Nilsson

Susann Stambolidou Tellebo

Toni Hietakuja

Säte

Företaget har sitt säte i Heby.

Ägarförhållanden

*Bolaget ägs till 100 % av
Heby kommun.*

Styrelsen

Den av kommunfullmäktiga
utsedda styrelsen har haft följande
sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

Erik Backman, *ordförande*

Ulf Nygren, *vice ordförande*

Håkan Collin

Daniel Röjerås

Mattias Widén

Styrelsesuppleanter:

Carola Eriksson

Kristina Cedrins

Leif Nilsson

Susann Stambolidou Tellebo

Toni Hietakuja

Företagsledning:

Stefan Liljebris är *verkställande
direktör*.

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

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda revisorer:

Lekmanna revisorer:

Ordinarie

Sven Erik Eriksson

Sandeep Dinker

Ersättare

Ulf Fahlstad

Kerstin Karlsson

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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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
2024	893	53 321	46	24 948

Rabattsystem 2024

Ungdomsrabatt

Ungdomsrabatten är 10 % på grundhyran. Rabatten lämnas till ungdom mellan 18 och 23 år, dock lägsta hyresnivå efter rabatt för 1 ROK: 1 800:-/månaden och för 2 ROK: 2 300:-/månaden.

Eventuella hyreshöjningar under hyrestiden sker i likhet med övriga lägenheter.

Studentrabatt

Kostnad för del av bussbiljett till Uppsala, avdrages på hyran. Under år 2024 låg rabatten på 412:-/månad för samtliga orter i kommunen. Student- och ungdomsrabatt går inte att kombinera.

Trohetsrabatt

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det stora projektet med renoveringen av de 92 lägenheterna på Torgvägen i Östervåla, byggda mellan 1968 och 1972, slutfördes i december 2024. Projektet startade 2022 och har genomförts i fyra etapper och inbegriper omfattande renoveringar, inte bara i lägenheterna utan också i trapphus, tvättstugor, lägenhetsförråd samt lås och passagesystem. I bottenplan har lokalen som Posten tidigare hyrde, anpassats för kiosk och grillförsäljning samt pant och postutlämning och hyrts ut på ett 5 års hyresavtal.

För Tallgårdens omsorgsboende i Östervåla, som tomställdes av Heby kommun i avvaktan på utveckling av verksamheten, har utredningar och studier gjorts som beslutsunderlag för kommunen. Hebygårdar har under 2024 projekterat fram programhandlingar och förfrågningsunderlag som ska kompletteras med kalkyl och som ska ligga som underlag vid beslut om fortsättning och påbörjan av upphandling av ett nytt omsorgsboende med 40 platser, tillagningskök, hemtjänst, mötesplats m.m.

Hyresavtalet för Tegelbackens omsorgsboende i Heby, vilket stått tomt sedan 2023, löpte ut 2024-12-31. Det innebär att Hebygårdar förlorar en inte oväsentlig hyresintäkt. Försök att anpassa lokalerna till annan kommunal verksamhet har avstannat. Andra aktörer har visat visst intresse, men utan resultat i dagsläget.

Hyresförhandlingarna strandade i januari 2024 och hänsköts till hyresmarknadskommittén, HMK, för tvistelösning. I avvaktan på besked från HMK kom parterna överens om en preliminär höjning från 1.a februari på 4,0% för det stora flertalet av lägenheterna. Efter medling i HMK i mars kom parterna sen överens om en generell ökning på 5,35% från 1.a april 2024.

Hebygårdar fick kraftigt höjda fjärrvärmekostnader, då fastprisavtalet med SHE AB gick ut. Det beror dels på taxehöjningen per kWh på grund av ökade inköpskostnader för flis- och biomassa och för att 2024 hade en kall vårvinter. Även VA-taxorna steg under året och kostnaderna för snöröjning på grund av den snörika vintern.

2024 var det första året Hebygårdar köpte el på Nordpol och prissäkrade enligt fastställd strategi på Nasdaq börsen. Utfallet har varit lyckat då kostnaderna inte blivit så höga som befarat.

Flerårsjämförelse, bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr.

	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	88 811	84 889	82 356	81 110	79 219
Resultat efter finansiella poster	2 314	8 457	10 207	9 599	3 518
Balansomslutning	532 455	507 850	494 079	488 219	483 758
Antal anställda	7	7	7	7	7
Soliditet %	25,3	26,7	25,4	24,5	22,8

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

Om det beror på en lyckosam strategi, bra timing vid bindandet av olika volymer av elleverans eller enbart på grund av yttre marknadsfaktorer är svårt att säga. Vi upplever elmarknaden som väldigt volatil, med stora slag i bägge riktningarna. Vi kommer att fortsätta se stora svängningar i prisbilden, speciellt efter införandet av flödesbaserad beräkningskapacitetsmetoden.

De kostnads förda underhållskostnaderna slutade på 10 599 tkr (12 581 tkr år 2023).

Investeringar

Under 2024 har pågående investeringar aktiverats med 54 835 tkr (30 728 tkr år 2023) hänförliga till stamreovering, etapp III - Torgvägen 1 och 3, konvertering till berg-värme Tjärbrännarvägen i Huddunge, vattenledningsutbyte på Stinsvägen samt utbyte av styr- och ventilation på Liljebacken i Tärnsjö.

Energi och Hållbarhet

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. Renoveringsprojektet på Torgvägen i Östervåla har inneburit energibesparingar tack vare bl.a. tilläggsisoleringar på vindsbjälklaget och nya värmepumpar. På Liljebacken omsorgsboende i Tärnsjö har vi installerat nya ventilationsaggregat med bättre styrning. På Tegelvägen har vi bytt ut ventilationen med nya värmepumpar. Utöver det pågår ständigt ett effektiviseringsarbete inom energi- och mediaförbrukning.

Utbyggnaden av laddstationer för el- och hybridladdade bilar fortsatte på våra fastigheter vid kommunhuset och på Centralgatan i Heby samt påbörjades på Torngatan i Östervåla och Allévägen 11 i Morgongåva.

Förväntad framtida utveckling

Aviseringar om taxehöjningarna innebär fortsatt kraftiga ökningen för fjärrvärme och va-kostnaderna. Likaså avskrivningarna kommer stiga på grund av ökade värden, främst beroende

på aktiveringen av den sista etappen av Torgvägen i Östervåla. Riksbanken prognoser om fortsatta sänkningar av styrräntan verkar gynnsamt för Hebygårdar.

Hebygårdar och Hyresgästföreningen har tecknat ett tvåårsavtal för hyresjustering. 2025 kommer hyrorna höjas med 4,80% och 2026 med 3,35%.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Programhandlingarna, förfrågningsunderlag och kalkyl för ett nytt omsorgsboende på Tallgården i Östervåla är klara och kommer presenterats för beställaren under våren.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	44 978 666
Årets vinst	3 514 794
	48 493 460

Disponeras så att	
till aktieägare utdelas	3 550 000
i ny räkning överföres	44 943 460
	48 493 460

Företagets resultat efter finansiella poster uppgår till 2 314 tkr (fg år 8 457 tkr).

Den föreslagna utdelningen till aktieägaren medför att bolagets soliditet blir 25,2 %. 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.

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

Förändring av eget kapital, i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivn. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 755	13 642	6 708	39 386	9 983	135 474
Disposition enligt beslut av årets årsstämma						
Utdelning				-4 488		-4 488
Balanseras i ny räkning				9 983	-9 983	0
Förändring uppskrivningsfond			-97	97		0
Årets resultat					3 515	3 515
Belopp vid årets utgång	65 755	13 642	6 611	44 979	3 515	134 501

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

Hållbarhet

Vi försöker hålla oss före både lagstiftning och förväntningar inom hållbarhetsområdet. Mycket är på gång i Bryssel och Stockholm med nya krav på energieffektivisering som kommer påverka oss och branschen. Hållbarhet är mer än energieffektivisering, klimat och miljö - i våra Ägardirektiv finns inriktning att vi ska verka för att vara hållbara inom tre områden.

Social hållbarhet

Vi måste bygga samhällen och bostäder där människor vill bo och leva i. Det ska vara tryggt och säkert i våra bostadsområden. Vi ska underhålla våra bostäder och bostadsområden så att de stämmer överens med hyresgästernas förväntningar på sitt boende. Det ska finnas boende för människor i olika skeden i livet. Vi har ungdoms- och studentrabatter för att underlätta för unga att flytta hemifrån och vi underlätta för de äldre att bo kvar i sitt hem så länge som möjligt. För dem med extra stöd har vi LSS-boende samt omsorgsboende för de som inte klarar av eget boende längre.

Ekonomisk hållbarhet

För att klara dessa åtaganden måste vi ha stabil ekonomi och sunda finanser. Hållbarhetsarbetet är inget sprintlopp, utan ett långdistanslopp. Vi måste ha en sund avkastning på verksamheten för att klara framtida åta-

ganden och en soliditet som gör att vi upplevs trygga hos finansinstitut, banker, leverantörer, hyresgäster och ägare.

Ekologisk hållbarhet

Vi har 2024 tagit en Verksamhetsplan där flera av målen är inom hållbarhet. Vidare i Ägardirektivet ska vi ha ett fokus på energieffektivisering och öka produktionen av förnybar energi. Bolaget ska främja lokal energiproduktion. Vid vägval av metod eller material ska livscykelaspekten beaktas. Bolaget skall vid nybyggnationer, tillbyggnader och renoveringar upprätta en projektspecifik kartläggning och utvärdering över hur projektet kan bidra till en hållbar byggprocess inom områdena energi-, material- och klimatpåverkan.

Utbyggnad av ladd möjligheter för fordon

Under 2024 installerades flera laddstationer för fordon på våra fastigheter. 2023 hade vi möjlighet för 4 bilar att ladda, vid utgången av 2024 hade vi installerat eller påbörjat ytterligare ett 20-tal.

Anläggande av solcellsenergi

Under 2024 anlade vi en solcellspark vid Heby Arena och installerade solceller på Vittinge nya skola och förskola. Vi har därmed tredubblat mängden egenproducerad energi under året som varit.



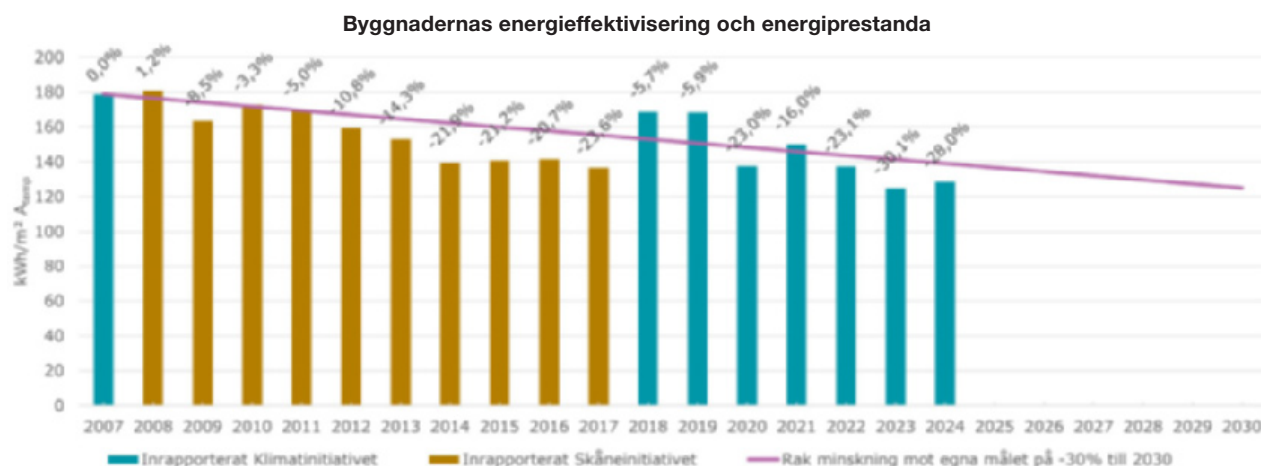
Grönt lån

I projektet med Vittinge nya skola och förskola hade vi stort fokus på energilösningar och byggtekniska lösningar för att hålla nere energiförbrukningen. Fastigheten har så pass bra energivärden att vi beviljades grönt lån hos Kommuninvest.

Uppföljning av Klimatinitiativet

Hebygårdar har som flera allmännyttiga bolag antagit Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ. Vi var tidigt ute

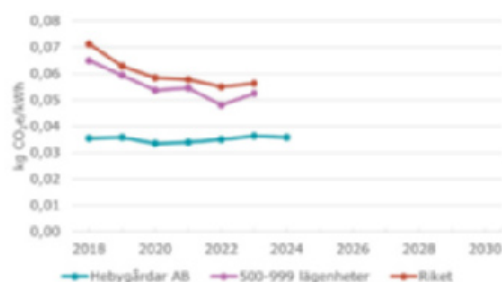
och antog redan 2007 Skåneinitiativet och där vi klarade de uppställda målen. Vi känner förväntningar på oss från våra hyresgäster, ägare och allmänheten att vi som den största hyresvärden i Heby kommun tar vårt ansvar i klimatomställningen. Klimatinitiativets två övergripande mål är att till 2030 ha 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.



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	2024	2023
Rörelsens intäkter		2		
Hysesintäkter		3, 4	88 811	84 889
Övriga rörelsesintäkter		5	5 987	4 390
Summa intäkter m m		6	94 797	89 279
Rörelsens kostnader				
Driftskostnader		6, 7, 8, 9	-46 832	-39 084
Underhållskostnader		6, 10	-10 599	-12 581
Fastighetsskatt			-1 542	-1 454
Personalkostnader		11	-7 325	-7 014
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-17 903	-15 070
Summa rörelsens kostnader			-84 202	-75 203
Rörelsesresultat			10 595	14 077
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	52	309
Räntekostnader och liknande resultatposter		13	-8 333	-5 929
Summa finansiella poster			-8 281	-5 620
Resultat efter finansiella poster			2 314	8 457
Bokslutsdispositioner			3 550	4 488
Resultat före skatt			5 864	12 945
Skatt på årets resultat		14	-2 349	-2 962
Årets resultat			3 515	9 983

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	1	2024	2023
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	2, 15		474 969	437 564
Mark	2, 15		24 682	24 682
Markanläggningar	16		7 599	7 721
Inventarier, verktyg och installationer	17		1 041	382
Anslutningsavgifter	18		27	51
Byggnadsinventarier	19		0	129
Pågående nyanläggningar	20		3 432	15 813
			511 749	486 343
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Fordringar hos koncernföretag			18 320	19 258
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	21		243	226
			18 563	19 484
Summa anläggningstillgångar			530 312	505 827
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Hyses- & kundfordringar			448	468
Fordringar hos koncernföretag			-	-
Skattefordringar			252	395
Övriga kortfristiga fordringar	22		1 397	110
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	23		44	1 046
			2 142	2 018
Kassa och bank			2	5
Summa omsättningstillgångar			2 143	2 023
Summa tillgångar			532 455	507 850

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	1	2024	2023
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		24		
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital			65 755	65 755
Uppskrivningsfond		25	6 611	6 708
Reservfond			13 642	13 642
Summa bundet eget kapital			86 008	86 105
<i>Fritt eget kapital</i>		26	44 979	39 386
Balanserat resultat		27	3 515	9 983
Årets resultat			48 493	49 370
Summa eget kapital			134 501	135 474
Avsättningar				
Uppskjutna skatter		28	9 806	7 457
Summa avsättningar			9 806	7 457
Långfristiga skulder				
Skulder till kredittinstitut		30, 31	276 438	227 977
Summa långfristiga skulder			276 438	227 977
Kortfristiga skulder				
Checkräkningskredit		29	36 707	5 355
Skulder till kreditinstitut		31	53 092	108 283
Leverantörsskulder			8 814	8 434
Skulder till koncernföretag			-	367
Skulder till kommunen			1 165	1 556
Övriga kortfristiga skulder			222	864
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		32	11 710	12 081
Summa kortfristiga skulder			111 710	136 941
Summa eget kapital och skulder			532 455	507 850

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Noter	1	2024	2023
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	33		2 314	8 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	34		17 580	15 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			19 894	23 527
Förändring av rörelsekapital				
Förändring av kundfordringar			20	-125
Förändring av övriga rörelsefordringar			-143	3 168
Förändring av leverantörsskulder			379	1 552
Förändring av övriga rörelseskulder			-1 771	384
Kassaflöde från den löpande verksamheten			18 379	28 506
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar			-43 587	-43 127
Försäljning av materiella anläggningstillgångar			600	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar			-17	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-43 004	-43 140
Finansieringsverksamheten				
Amorteringar/ Upptagna lån	31		-6 730	-6 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			-6 730	-6 584
Årets kassaflöde			-31 355	-21 218
Likvida medel vid årets början			-5 350	15 868
Likvida medel vid årets slut	35		-36 705	-5 350



Personal

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Avskrivningar och nedskrivningar. Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod tillämpas för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

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

Dokumenterade säkringar av företagets räntebindning (säkringsredovisning).

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

resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande.

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Leasingavtal

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

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

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

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

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

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte 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 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 resultat förs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

Avsättningar

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

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

Obeskattade reserver

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala 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 pensionsberättigade 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	2024	2023
I hyresintäkterna ingår intäkter från:		
Bostäder	67 820	64 469
Lokaler	20 851	20 318
Städ	65	78
Övrigt (garage, p-platser)	1 469	1 368
Varmvatten, värme	80	79
Avgår outhyrda objekt och rabatter:		
Bostäder	-190	-204
Lokaler	-403	-373
Övrigt	-161	-207
Rabatter	-207	-209
Summa hyresintäkter	88 811	84 889

Not 4 Operationella leasingavtal, leasegivare

Belopp i tkr	2024	2023
Årets erhållna variabla leasingavgifter avseende leasingavtal där Hebygårdar AB är leasegivare, uppgår till 20 726 tkr (20 549 tkr). Avtalstiderna har en variation mellan 1-15 år.		
Framtida minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	4 076	4
Senare än ett men inom fem år	399	8 315
Senare än fem år	116 942	139 052
Summa	121 417	147 371

Not 5 Övriga rörelseintäkter

Belopp i tkr	2024	2023
Kundfakturerade intäkter	4 188	3 141
Återvunna hyresfordringar	228	107
Vinst avyttring anläggningstillgångar	323	-
Försäkringsersättning	1 244	1 143
Övriga sidointäkter	4	-
Summa	5 987	4 390

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
<i>Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.</i>		
Inköp	11,38 %	11,83 %
Försäljning	3,07 %	2,76 %

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	2024	2023
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal där Hebygårdar AB är leasetagare, uppgår till 278 tkr (277 tkr).		
Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning:		
Inom ett år	278	278
Senare än ett men inom fem år	1 110	1 110
Senare än fem år	1 388	1 388
Summa	2 775	2 775

Not 8 Driftskostnader

Belopp i tkr	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalsvård	16 595	16 159
Reparationer	313	465
Vattenskador	2 447	2 251
Taxebundna kostnader	22 663	16 879
Lokal administration	4 487	3 033
Övriga driftskostnader	328	297
Summa	46 832	39 084

Not 9 Arvode till revisorer

Belopp i tkr	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdraget	97	96
Skatterådgivning	-	-
Summa	97	96

Not 10 Underhållskostnader

Belopp i tkr	2024	2023
Underhåll bostäder	8 033	12 278
Underhåll lokaler och garage	2 566	303
Summa	10 599	12 581

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

Belopp i tkr	2024	2023
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor deltid	5	5
Summa kvinnor	5	5
Män heltid	2	2
Summa män	2	2
Totalt	7	7
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Övriga anställda	3 072	3 110
Styrelse och verkställande direktör ^{*)}	1 249	1 056
Totala löner och ersättningar	4 320	4 166
<i>Sociala kostnader</i>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 626	1 598
Pensionskostnader	1 027	911
Summa	2 653	2 508
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter, och pensionskostnader	6 973	6 675

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

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2024	2023
Ränteintäkter	52	309
Summa	52	309

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2024	2023
Räntekostnader	8 333	5 929
Övriga finansiella kostnader	-	-
Summa	8 333	5 929

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

Belopp i tkr	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-	-
Justering avseende tidigare år	-	118
Uppskjuten skatt	-2 349	-3 079
Totalt redovisad skattekostnad	-2 349	-2 962
Avstämning av effektiv skatt	-	-
Redovisat resultat före skatt	5 864	12 945
	<i>Procent</i>	<i>Procent</i>
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	20,6 %
Ej avdragsgilla kostnader	-1 575	-23
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	-
Skatteeffekt p.g.a. skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-532	-73
Skatteeffekt direktavdrag	4 717	3 065
Skatteeffekt förändring underskott	-1 403	-302
Redovisad effektiv skatt	0	0

Not 15 Byggnader och mark

Belopp i tkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	757 169	724 976
Inköp	-	2 573
Omklassificeringar	54 339	29 621
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	811 508	757 169
Ingående avskrivningar	-221 131	-207 065
Årets avskrivningar	-14 838	-14 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-235 969	-221 131
Ingående uppskrivningar	6 708	6 806
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-97	-97
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 611	6 708
Ingående nedskrivningar	-80 500	-80 500
Årets nedskrivningar	-2 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-82 500	-80 500
Utgående redovisat värde	499 651	462 246
Beräknat marknadsvärde/återvinningsvärde	791 456	737 294
Bokfört värde byggnader	474 969	437 564
Bokfört värde mark	24 682	24 682
Summa bokfört värde	499 651	462 246

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. Nedskrivning om 2 mkr på fastigheten Heby Hov 4:126, Torgvägen 1 har genererats.

Not 16 Markanläggningar

Belopp i tkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	11 789	10 682
Omklassificeringar	496	1 108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 285	11 789
Ingående avskrivningar	-4 068	-3 496
Årets avskrivningar	-619	-572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 686	-4 068
Utgående redovisat värde	7 599	7 721

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

Belopp i tkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 124	2 124
Inköp	1 133	-
Försäljningar/utrangeringar	-831	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 426	2 124
Ingående avskrivningar	-1 742	-1 572
Försäljningar/utrangeringar	554	-
Årets avskrivningar	-197	-170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 384	-1 742
Utgående redovisat värde	1 041	382

Not 18 Anslutningsavgifter

Belopp i tkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	652	652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652	652
Ingående avskrivningar	-601	-576
Årets avskrivningar	-25	-25
Utgående ackumulerade avskrivningar	-625	-601
Utgående redovisat värden	27	51

Not 19 Byggnadsinventarier

Belopp i tkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 134	2 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 134	2 134
Ingående avskrivningar	-2 005	-1 865
Årets avskrivningar	-129	-140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 134	-2 005
Utgående redovisat värde	-	129

Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2024	2023
Ingående nedlagda kostnader	15 813	5 987
Under året nedlagda kostnader	42 677	40 554
Omklassificeringar till byggnad	-54 339	-29 621
Omklassificeringar - kostnadsfört	-223	-
Omklassificering till markanläggning	-496	-1 108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 432	15 813
Utgående nedlagda kostnader	3 432	15 813

Pågående arbeten avser omställning av Tallgården i Östervåla.

Not 21 Värdepappersinnehav

Innehav (tkr)	Ansk. värde	Ansk. v. (föreg. år)	Bokf. värde	Bokf. v. (föreg. år)	Markn. v. bokslutsdag	Markn. v. (föreg. år)
Långfristiga värdepappersinnehav						
HBV, inestående återbäring	198	(181)	198	(181)	198	(181)
HBV, insatskapital	40	(40)	40	(40)	40	(40)
Aktier Compus AB, org.nr 556505-1330	5	(5)	5	(5)	5	(5)
Summa innehav	243	(226)	243	(226)	243	(226)

	2024	2023
Förändring av övriga långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	226	212
Omklassificering	17	14
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243	226
Utgående bokfört värde	243	226



Not 22 Övriga kortfristiga fordringar

Belopp i tkr	2024	2023
Skattekonto	-	15
Momsfordran	1 299	-
Fordringar hos HBV	98	95
Summa	1 397	110

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i tkr	2024	2023
Förutbetalda försäkringspremier	44	1 009
Övriga förutbetalda kostnader	-	37
Summa	44	1 046

Not 24 Aktiekapital

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

Not 25 Uppskrivningsfond

Belopp i tkr	2024	2023
Belopp vid årets ingång	6 708	6 806
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-97	-97
Belopp vid årets utgång	6 611	6 708

Not 26 Balanserat resultat

Villkorat aktieägartillskott

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

Not 27 Förslag till resultatdisposition

Belopp i tkr	2024
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	44 978 666
årets vinst	3 514 794
	48 493 460
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	3 550 000
i ny räkning överföres	44 943 460
	48 493 460

Not 28 Uppskjuten skatteskuld

Belopp i tkr	2024	2023
Belopp vid årets ingång	7 456	4 377
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden	3 753	3 384
Skattemässiga underskottsavdrag	-1 403	-305
Belopp vid årets utgång	9 806	7 456

Not 29 Checkräkningskredit

Belopp i tkr	2024	2023
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000	20 000
Utnyttjad kredit uppgår till	36 707	5 355

Not 30 Långfristiga skulder

Belopp i tkr	2024	2023
Skulder som ska betalas fem år efter balansdagen	76 078	62 334
Summa	76 078	62 334

Not 31 Skulder som avser flera poster

Belopp i tkr	2024	2023
Företagets banklån om 329 530 tkr (336 260 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	276 438	227 977
	276 438	227 977
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut ¹⁾	53 092	108 283
	53 092	108 283

¹⁾ Per 2024-12-31 ingår låneskulder 46 350 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2025.

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr	2024	2023
Upplupna räntekostnader	371	647
Upplupna semesterlöner	597	558
Upplupna sociala avgifter	398	203
Förutbetalda hyror och avgifter	7 243	7 214
Förutbetalda hyresrabatter Boverket	1 312	1 806
Övriga poster	1 790	1 653
Summa	11 710	12 081

Not 33 Erhållna och erlagda räntor

Belopp i tkr	2024	2023
I kassaflödesanalysens rörelseresultatet efter finansiella poster ingår räntor enligt följande.		
Erhållen ränta	52	309
Erlagd ränta	-8 333	-5 929
Summa	-8 281	-5 620

Not 34 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Belopp i tkr	2024	2023
Avskrivningar	15 903	15 070
Nedskrivningar	2 000	-
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-323	-
Summa	17 580	15 070

Not 35 Likvida medel

Belopp i tkr	2024	2023
Plusgiro	-36 707	-5 355
Banktillgodohavanden	2	5
Summa	-36 705	-5 350

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

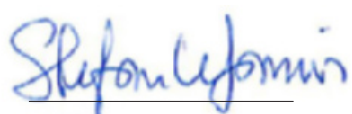
Not 36 Ställda säkerheter

Belopp i tkr	2024	2023
Företagsinteckning	-	-
Summa	-	-

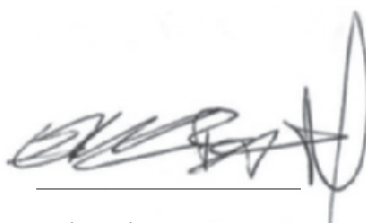
Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse

Heby 2025-04-03



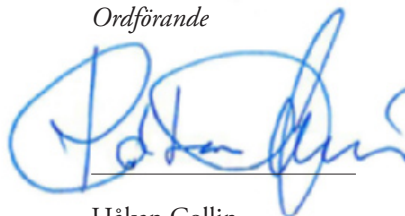
Stefan Liljebris
Verkställande direktör



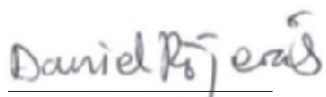
Erik Backman
Ordförande



Ulf Nygren
Vice ordförande



Håkan Collin
Ledamot



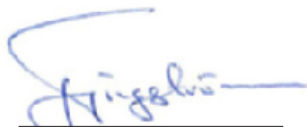
Daniel Röjerås, *Ledamot*



Mattias Widén
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2024

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

Vi har granskat verksamheten i Hebygårdar AB för räkenskapsåret 2024.

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

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

Lekmannarevisorerna 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 revisionssed 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 2024:

Att bolagets verksamhet sammantaget har skötts på ett
ändamålsenligt sätt. Vi noterar att bolaget inte har anta-
git en verksamhetsplan för 2024. Vi ser positivt på att en
verksamhetsplan med uppsatta mål och indikatorer har
antagits för 2025.

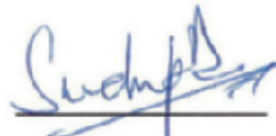
Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från eko-
nomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig

Heby den 20 mars 2025



Sven Erik Eriksson
Lekmannarevisor



Sandeep Dinker
Lekmannarevisor

Av kommunfullmäktige i Heby kommun utsedda
lekmanarevisorer.

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hebygårdar AB för år 2024 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

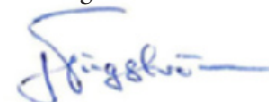
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att avdragen skatt (och sociala avgifter)/mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Heby den 20 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström

Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd

Kst	Fastighet	Adress	Färdigst.år	Anskaffn. värde	Ack.värde minskning	Bokfört restvärde	Taxerat värde	Bostads yta kvm	Lokalyta kvm
HEBY									
1010	Pumpen 1	Ytternvägen 1	1967	1 097	620	477	7 855	1 154	
1020	Sandåsen 15 16	Storgatan 11-13	1971	2 718	1 319	1 399	12 277	1 798	35
1030	Tegelmästaren 1 2	Stationsvägen 5-11*	1972/86/20	129 879	48 841	81 038	89 439	6 899	141
1040	Magasinet 10	Mellanvägen 3	1951/79	1 237	721	516	2 804	460	
1050	Hembygden 3	Gamla Starforsvägen 3	1994	3 104	1 907	1 197	-	-	391
1070	Heby 7:4	Ytternvägen 3	1958/68	1 082	554	528	6 845	1 025	-
1090	Fridhem 2	Centralgatan 2	1953/73/91	23 225	10 268	12 957	14 894	1 509	365
1100	Kyrkvreten 9	Vallavägen 5	1992	3 260	1 344	1 916	7 072	780	-
1110	Norra Bruket 2	Huddungevägen 2	1982	19 697	14 219	5 478	-	-	5 183
1120	Kyrkvreten 1	Torget 6*	1961/83/2015/20	55 558	30 591	24 967	19 138	1 620	319
1130	Västerlövsta Prästgård 1.30	Tegelvägen*	2011	35 969	14 335	21 634	7 588	1 310	340
*) Fastigheterna nedskrivna med 28, 20 resp 7,2 mkr									
HUDDUNGE									
2010	Huddungeby 1:16 1:20	Tjärbrännarvägen 1,6	1965/89/90	5 679	1 738	3 941	2 243	724	-
2020	Klockarbostället 1:14 1:15	Huggarvägen 3	1984	1 464	688	776	1 805	270	-
RUNHÄLLEN									
3010	Österbo 1:5	Flintv. 3 Dolomitv. 2	1968/84/91	7 448	3 887	3 561	4 294	872	
MORGONGÅVA									
4010	Morgongåva 15:10	Allev.13 Lekk.1*	1962/72	23 490	6 726	16 764	22 415	3 219	33
4020	Morgongåva 15:11	Skyttevägen 2	1962/72	15 590	6 024	9 566	13 061	1 904	-
4030	Morgongåva 15:12	Allévägen 14-20	2011	30 733	8 974	21 759	5 836	854	450
4060	Morgongåva 3:2	Allevägen 10	1952/87	3 094	1 525	1 569	2 233	370	97
4070	Morgongåva 3:3	Allevägen 12	1948/75	1 756	930	826	2 139	382	-
4080	Morgongåva 15:3	Allevägen 11A-B**	2015	34 725	13 315	21 410	20 685	1 588	-
4100	Morgongåva 15.9	Gatumark		-	-	-	-	-	-
4110	Stora Ramsjö 1:162	Skyttevägen 5	1952/82	1 284	640	644	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	6 096	11 702	-	-	4 784
4160	Morgongåva 15:32	Allévägen 3	2006	18 086	7 020	11 066	15 351	1 475	-
*) Fastigheten uppskriven med 7 mkr (** Fastigheten nedskriven med 6,3 mkr									
VITTINGE									
4710	Näsbo 1:47	Västbergavägen 3	1967/1972	6 397	1 382	5 015	7 208	1 462	175
4720	Ösby 1:27	Gamla Landsvägen 19	1948/82/90	7 840	3 825	4 015	5 016	1 000	-
TÄRNSJÖ									
5130	Nora Prästgård 3:21	Stinsvägen 1-3	1990	14 972	9 493	5 479	10 042	1 456	-
5140	Nora Prästgård 1:6	Stationsg.28 Kvarng. 1	1993	51 065	26 888	24 177	-	-	5 315
5150	Nora Prästgård 1:6	Stationsgatan 23	1994	5 311	2 082	3 229	-	-	391
5170	Nora Prästgård 3:6	Fingalsväg 12	1991	577	353	224	1 061		165
ÖSTERVÅLA									
6010	Östervåla Åby 11:22	Grenadjärgatan 2	1966	797	552	245	4 275	652	-
6020	Hov 43:1	Torgvägen 1*	1968/88	33 349	6 456	26 893	11 124	1 333	541
6030	Hov 4:126	Torgvägen 3	1969	28 736	1 951	26 785	9 076	1 493	-
6040	Hov 4:127	Torgvägen 5*	1971	27 501	5 064	22 437	9 216	1 492	40
6050	Hov 4:128	Torgvägen 7	1972	23 470	2 593	20 877	9 060	1 492	-
6060	Gräsbo 6:8	Västra Ågatan 9-16	1970	1 056	752	304	5 442	1 088	-
6070	Hov 68:1 68:2	Smedsgatan 1	1977	3 511	1 297	2 214	4 818	828	-
6080	Hov 4:198	Ol Jansvägen 1-3	1980	4 538	2 175	2 363	10 024	1 564	-
6090	Hov 11:2	Villagatan 4	1956/83	2 122	1 039	1 083	3 899	599	-
6110	Hov 4:199	Ol Jansvägen 5-7	1987	6 223	2 890	3 333	14 283	868	-
6120	Hov 4:199	Ol Jansvägen 9-11	1988	8 131	3 763	4 368	se ovan	1 121	-
6130	Östervåla Åby 24:24	Kvarngärdegatan 4-12	1990	16 108	10 213	5 895	11 840	1 408	-
6160	Östervåla Prästgård 1:24	Gräsbovägen 1	1946/1962/1976	11 659	3 547	8 112	6 047	820	3 053
6170	Östervåla Åby 24:25	Åbygränd 7	1962/1992	9 586	4 320	5 266	-	-	2 166
6210	Hov 10.1	Tornkatan*	2010	54 644	29 390	25 254	22 120	1 789	170
*) Fastigheterna nedskrivna med 2, 2 resp 17 mkr									
HARBO									
7010	Forsbo 1:101	Parkvägen 1-3	1974	2 711	552	2 159	5 593	774	-
7020	Harbo Prästgård 1:24	S:t Birgittasväg 5	1981	2 888	772	2 116	1 297	419	-
7030	Harbo Prästgård 1:43	S:t Birgittasväg 11	1984	2 195	916	1 279	1 273	370	-
7040	Forsbo 1:114	Vibyvägen 3	1987	3 637	1 426	2 211	5 353	443	-
7050	Forsbo 1:41	Vibyvägen 1	1987	6 734	2 506	4 228	3 826	602	109
7060	Forsbo 1:114	Vibyvgen 5	1989	3 877	1 468	2 409	se ovan	324	-
7070	Harbo Prästgård 1:45	S:t Birgittasväg 13	1989	5 316	2 160	3 156	4 019	487	-
7080	Forsbo 1:59	Hagvägen 1	1991	10 902	6 750	4 152	5 294	454	654
SUMMA totalt				793 826	318 857	474 969	434 252	53 321	24 948



Styrelse och ägarförhållanden

Styrelse

Erik Backman, ORDFÖRANDE
Ulf Nygren, VICE ORDFÖRANDE
Håkan Collin
Daniel Röjerås
Mattias Widén

Företagsledning

Stefan Liljebris, VD

Styrelsesuppleanter

Carola Eriksson
Kristina Cedrins
Leif Nilsson
Susann Stambolidou Tellebo
Toni Hietakuja

Säte

Företaget har sitt säte i Heby.

Ägarförhållanden

Företaget ägs till 100% av
Hebyfastigheter AB.

Styrelsen

Den av kommunfullmäktiga
utsedda styrelsen har haft följande
sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

Erik Backman, *ordförande*
Ulf Nygren, *vice ordförande*
Håkan Collin
Daniel Röjerås
Mattias Widén

Styrelsesuppleanter:

Carola Eriksson
Kristina Cedrins
Leif Nilsson
Susann Stambolidou Tellebo
Toni Hietakuja

Företagsledning:

Stefan Liljebris är *verkställande
direktör*.

Styrelsen har under året hållit 6
sammanträden utöver konstitueran-
de styrelsemöte.

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda revisorer:

Lekmanna revisorer:

Ordinarie
Sven Erik Eriksson
Sandeep Dinker

Ersättare

Ulf Fahlstad
Kerstin Karlsson

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.



