



Årsredovisning och
koncernredovisning

2025

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

Sverige och omvärlden är inne i en osäker och föränderlig fas med stora utmaningar inom geopolitik, säkerhet, energi och klimatet. Det senaste året har visat att det som vi tagit för givet inte längre kan tas för givet. Zoomar vi in på Sverige och vår bransch så har vi våra utmaningar där glappet mellan vad det kostar att bygga bostäder och vad människor vill och kan betala för dem ökar. Det är ett problem i stora delar av Europa, så vi är inte ensamma med de problemen. Lägg därtill de nödvändiga satsningarna inom klimat och energiprestanda som kommer att behöva göras på våra fastigheter. Osäkerheten i omvärlden kan vara en anledning till att det föds allt färre barn i Sverige, så vi har också demografiska utmaningar med en åldrande befolkning och vikande befolkningsökning.

Bolagen har klarat situationen bra även om energi- och byggkostnader är en stor del av kostnadsmassan hos fastighets- och bostadsföretag. Vi har varit bra rustade med en bra soliditet och relativt låg belåningsgrad.

Vi har de senaste sex, sju åren gjort omfattande ROT-renoveringar på våra två största bostadsområden, Tegelmästaren i Heby och Torgvägen i Östervåla utöver sedvanliga underhållsåtgärder. Vi slutförde uppförandet av en ny skola och förskola i Vittinge 2024 och håller på att slutföra en omfattande ny- och ombyggnation av skolan i Harbo. Vi har en ambition att följa med utvecklingen för att hela tiden motsvara våra kunder, brukare och hyresgästers förväntningar med ändamålsenliga lokaler och bostäder.

Under sensommaren/hösten handlade vi upp entreprenör för nybyggnation av ett omsorgsboende, nya Tallgården i Östervåla. 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. Projektet kommer starta fysiskt under våren 2026 och beräknas stå klart 2028.

Det stora antalet genomförda-, pågående- och kommande projekt syns i den höga omsättning vi har på kapitalet. En hög omsättningshastighet på kapital är ett

styrkemått. Baksidan på myntet är att, även om vi har en betryggande soliditet, så är likviditeten stundtals låg. Vi har fått tillskott från våra ägare, Heby kommun, i form av nyemission då de beställt nya skolor.

Vi har ökat mängden egenproducerad elenergi via solceller för Hebyfastigheter med 35 % 2025 och fortsätter öka antalet laddmöjligheter för bilar. 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 2025. Hebygårdar gjorde under 2025 en nöjd kundundersökning hos våra bostadshyresgäster. Vårt NKI-index ökade från 71 (2022) till 74. Mycket av anledningen var bemötande och serviceviljan hos personalen.



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

Mycket av verksamheten har kretsat kring ombyggnationen av Harbo Skola som innebär en om-, till och nybyggnad av den befintliga skolan för att göra den ändamålsenlig, utöka kapaciteten och kunna flytta över förskoleverksamheten i samma enhet. Entreprenadavtal tecknades våren 2024 och de fysiska arbetena startade efter semestern 2024. Projektet har gått bra, hållit kalkylen och tidplanen. Skolan kommer att överlämnas under våren 2026 till Barn- och Utbildningsförvaltningen.

Då den nya skolan och förskolan i Vittinge stod klar 2024, blev de gamla byggnaderna vakanta. Hebyfastigheter har tagit beslut att försöka avyttra skolbyggnaden och drivit på en detaljplaneändring för att få byggnaden änd-

rad för bostadstadsändamål. Ny detaljplan väntas vinna laga kraft under våren 2026. Likaså förskolebyggnaden, som flyttade över till den nya skolbyggnaden 2024, blev vakant. För den byggnaden har förutsättningar för att bygga om den till bostäder genomförts. Om beslut tas i den riktningen säljs den över till dotterbolaget, Hebygårdar AB, som driver projektet vidare.

Hebyfastigheter upplever fortfarande höga fjärrvärmekostnader även om höjningstakten avtagit. Taxebundna kostnader är generellt en stor del av bostads- och fastighetsbolags driftskostnader och de utvecklas över tid betydligt högre än KPI. För 2025 har nätavgifterna för el varit i blickfånget.

Räntenivåerna för upplåning och omläggning av befintliga lån har sjunkit då inflationen har fallit tillbaka, 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 2025. På grund av detta och för att minska upplåningsbehovet vid ombyggnationen av Harbo skola, har Heby kommun genomfört en nyemission 2024 i Hebyfastigheter vilket ökat det egna kapitalet med 75 miljoner kronor.

Styrelsen för Hebyfastigheter har tagit beslut om en Verksamhetsplan med mål för 2026 och inriktningsmål 2026 - 28. Målen anknyter till ägarnas, Heby kommuns, inriktningsmål och omfattar bl.a. "Värna klimatet och vatten", "Vara en trygg och säker kommun" samt "Växa hållbart".

Flerårsöversikt, (Tkr)

Koncernen	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter, tkr	176 525	165 102	153 190	146 136	144 045
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 740	4 050	12 883	10 820	15 960
Balansomslutning, tkr	1 100 211	1 015 098	910 052	822 462	817 473
Antal medeltal anställda	36	40	40	43	41
Soliditet (%)	27,1	29,0	24,3	25,9	25,6

Moderbolaget	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter, tkr	89 192	79 732	72 482	66 667	65 083
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 522	5 283	8 915	612	6 362
Balansomslutning, tkr	655 274	576 961	497 827	422 100	420 798
Antal anställda, st	32	33	33	36	34
Soliditet (%)	37,0	41,5	33,3	38,8	39,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Energi och hållbarhet

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

Hebyfastigheter anlade en solcellsanläggning i anslutning till Heby Arena 2024, vilket är en av Hebyfastigheters stora elförbrukare. Även den nya skolan i Vittinge har solceller på taket. Harbo skola byggs med solceller på taket. Utbyggnaden av laddstationer för el- och hybridladdade bilar fortsätter.

Förväntad framtida utveckling

Hebyfastigheter förväntar sig ett bättre resultat 2026, även om både räntekostnader och avskrivningar kommer öka, då de nya hyresintäkterna på den ombyggda skolan av Harbo skola ger effekt.

Hyran ökar 2026 med 6,32% enl. avtalad indexreglering med kommunen för befintliga objekt. Aviserade taxehöjningarna håller en mer sansad ökningen för fjärrvärme och va-kostnaderna jämfört med tidigare. Riksbanken prognoser av styrräntan verkar gå sidledes.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hebyfastigheters ägare, Heby kommun, har tagit nya principer 2024 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 2025 års bokslut tas en utdelning på 2 822 tkr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

<i>fri överkursfond</i>	123 478 000
<i>balanserad vinst</i>	29 064 326
<i>årets vinst</i>	3 124 638
	155 666 964

Disponeras så att
till aktieägare utdelas
i ny räkning överföres

2 822 000
152 844 964
155 666 964

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 4 522 tkr (fg år 5 283 tkr).

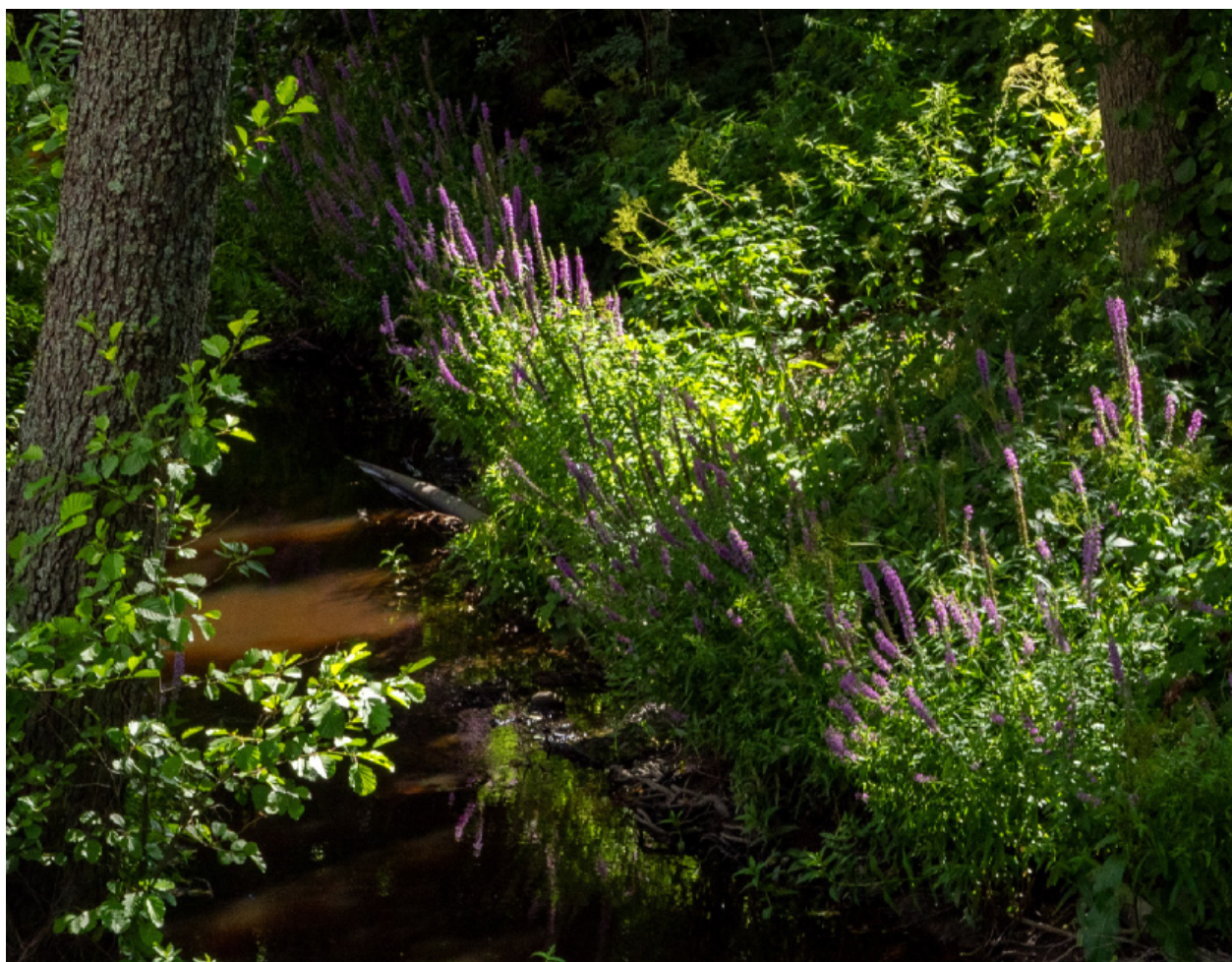
Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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



Förändring av eget kapital, i tkr.

	Aktie- kapital			Annat eget kapital inkl. årets resultat		Totalt
Koncernen						
Belopp vid årets ingång	85 000			209 497		294 497
Årets resultat	-			3 435		3 435
Belopp vid årets utgång	85 000			212 932		297 932
	Aktie- kapital	Reservfond	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Moderbolaget						
Belopp vid årets ingång	85 000	20	123 478	28 238	826	237 562
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:						
Balanseras i ny räkning	-	-	-	826	-826	-
Årets resultat	-	-	-	-	3 125	3 125
Belopp vid årets utgång	85 000	20	123 478	29 064	3 125	240 687





Resultaträkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2025	2024	2025	2024
Rörelsen intäkter	1				
Hysesintäkter	2				
Övriga rörelsesintäkter	3	159 668	152 299	77 700	72 917
Summa intäkter	4, 29	176 525	165 102	89 195	79 732
Rörelsen kostnader					
Driftskostnader	3, 5, 6, 29	-76 008	-70 043	-38 448	-32 640
Underhållskostnader	7, 29	-17 969	-16 569	-6 668	-5 970
Fastighetsskatt		-1 656	-1 683	-147	-141
Personalkostnader	8	-26 700	-25 315	-18 456	-17 988
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9, 10, 11, 12, 13	-28 854	-28 077	-11 412	-10 174
Övriga rörelsekostnader		-	-	-	-
Summa rörelseskostnader		-151 187	-141 686	-75 131	-66 913
Rörelsesresultat		25 338	23 416	14 064	12 819
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	30			446	3 550
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	401	405	374	353
Räntekostnader och liknande resultatposter	15, 16	-19 999	-19 772	-10 361	-11 439
Summa finansiella poster		-19 598	-19 367	-9 541	-7 536
Resultat efter finansiella poster		5 740	4 050	4 523	5 283
Bokslutsdispositioner	32	.	.	32	-3 550
Resultat före skatt		5 740	4 050	4 555	1 733
Skatt på årets resultat	17	-2 305	-3 257	-1 430	-907
Årets resultat		3 435	793	3 125	826

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2025	2024	2025	2024
Tillgångar	1				
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	2, 9	841 648	852 468	369 608	377 500
Mark	2, 9	42 290	42 290	17 608	17 608
Markanläggningar	13	28 037	26 054	17 477	18 455
Anslutningsavgifter	11	2	27	-	-
Byggnadsinventarier	12	874	1 031	874	1 031
Inventarier, verktyg, transportmedel och installationer	10	2 762	3 003	1 955	1 961
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	153 795	35 613	143 422	32 181
		1 069 408	960 485	550 944	448 736
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	32	-	-	76 000	76 000
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	19	224	243	-	-
Summa anläggningstillgångar		1 069 632	960 728	626 944	524 736
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		838	554	263	106
Fordringar hos koncernföretag		-	-	362	-
Aktuella skattefordringar		1 822	1 985	1 668	1 732
Övriga kortfristiga fordringar		3 138	1 447	2 801	50
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		2 875	206	1 330	162
Summa kortfristiga fordringar		8 673	4 192	6 424	2 050
Kassa och bank	20	21 906	50 177	21 906	50 175
Summa omsättningstillgångar		30 579	54 369	28 330	52 225
Summa tillgångar		1 100 211	1 015 096	655 274	576 961

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2025	2024	2025	2024
Eget kapital och skulder	1				
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital	33	85 000	85 000	85 000	85 000
Annat eget kapital inklusive årets vinst		212 931	209 497	-	-
Reservfond		-	-	20	20
Summa eget kapital		297 931	294 497	85 020	85 020
<i>Fritt eget kapital</i>	34				
Fri överkursfond		-	-	123 478	123 478
Balanserat resultat		-	-	29 064	28 238
Årets resultat		-	-	3 125	826
Summa fritt eget kapital		-	-	155 667	152 542
Summa eget kapital		-	-	240 687	237 562
Obeskattade reserver	35	-	-	2 019	2 498
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	21	20 177	17 871	8 981	7 551
Summa avsättningar		20 177	17 871	8 981	7 551
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	16, 22, 23, 24	470 058	493 712	223 588	217 273
Skulder till koncernföretag	23	-	-	14 770	14 770
Summa långfristiga skulder		470 058	493 712	238 358	232 043
Kortfristiga skulder					
Checkräkningskredit	25	118 218	37 065	69 563	358
Skulder till kreditinstitut	16, 23, 24	139 897	128 880	63 425	75 788
Leverantörskulder		27 485	15 294	18 133	6 480
Skulder till kommunen		2 275	2 042	1 074	877
Skulder till koncernföretag		-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder		995	1 884	526	1 663
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	26	23 175	23 853	12 508	12 141
Summa kortfristiga skulder		312 045	209 019	165 229	97 307
Summa eget kapital och skulder		1 100 211	1 015 098	655 274	576 961

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2025	2024	2025	2024
	1				
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	27	5 740	4 048	4 522	5 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	28	35 025	27 731	17 048	6 601
Betald skatt		98	-		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		40 863	31 779	21 570	11 884
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kundfordringar		129	81	256	62
Förändring av övriga rörelsefordringar		-5 071	1 996	-4 630	2 139
Förändring av leverantörsskulder		12 192	-8 723	11 653	-9 103
Förändring av övriga rörelseskulder		-969	1 012	-572	2 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten		47 144	26 144	28 277	7 765
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-143 950	-101 861	-119 703	-58 274
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	1 000	-	400
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		18	-17	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-143 932	-100 878	-119 703	-57 874
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		-	75 000	-	75 000
Upptagna lån		-	154 904	-6 048	154 904
Amortering av lån	23	-12 636	-76 625	-	-69 895
Utbetald utdelning		-	-2 000	-	-2 000
Utnyttjad byggnadskreditiv		-	-74 646	-	-74 646
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 636	76 633	-6 048	83 363
Årets kassaflöde		-109 424	1 899	-97 474	33 254
Likvida medel vid årets början		13 112	11 213	49 817	16 563
Likvida medel vid årets slut	20	-96 312	13 112	-47 657	49 817

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisning

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

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

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäkter

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt fördelade över hyresperioderna.

Tjänsteuppdrag, fastighetsförvaltning

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

Inkomstskatter

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

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Avskrivning sker linjärt över den förväntade 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
- Hyresgästanpassningar	10 år
- Styr- och regler	15 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier, verktyg	3 – 5 år
Datorer	3 år
Bilar och transportmedel	5 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

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

Leasingavtal

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår

hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing (hyresavtal).

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

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

Kundfordringar och kortfristiga fordringar

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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



Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

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

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)

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

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Hebyfastigheter AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer

på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier Hebyfastigheter AB investerat i. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Aktier och andelar i dotterföretag

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

Avsättningar

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

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

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

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

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

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal

eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Kassaflödesanalys

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

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

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

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

Bokslutsdispositioner

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

Eget kapital

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

Obeskattade reserver

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

Nyckeltalsdefinitioner

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

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader med före bokslutsdispositioner och skatter.

BALANSOMSLUTNING: Företagets samlade tillgångar.

ANTAL ANSTÄLLDA: Medelantal anställda under räkenskapsåret.

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 görs

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

Byggnader och mark:

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

Moderbolaget

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

Not 3 Operationella leasingavtal

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Koncernen				
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Koncernen/bolaget som leasegivare				
Förfaller till betalning inom ett år	4 444	12 901	900	8 825
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	40 558	1 705	38 420	1 306
Förfaller till betalning senare än fem år	690 132	406 219	579 614	289 277
Summa	735 134	420 825	618 934	299 408
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	99 783	92 913	78 476	72 187
Koncernen/bolaget som leasetagare				
Förfaller till betalning inom ett år	385	278	107	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 334	1 110	224	-
Förfaller till betalning senare än fem år	1 387	1 387	-	-
Summa	3 106	2 775	331	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	379	278	101	-

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	
	2025	2024	2025	2024
I rörelsens intäkter ingår:				
Bostäder	71 184	67 820	-	-
Lokaler	78 317	66 408	57 977	45 557
Barnstugor	6 264	6 342	6 264	6 342
Sporthallar	11 467	10 747	11 467	10 747
Garage och P-plats	1 503	1 506	45	37
Städ	9 723	9 568	9 644	9 503
Varmvatten, värme och el	82	82	3	2
Övriga hyresintäkter	57	732	2	732
Fakturerade kostnader	6 625	806	2 877	6 049
Avgår hyresbortfall	-2 385	-1 473	-	-
Vinst avyttring övriga anläggningstillgångar	6	380	-	23
Övriga rörelseintäkter	2 464	2 217	913	741
Summa	185 307	165 135	89 192	79 733

Not 5 Ersättning till revisorerna

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Öhrlings pricewaterhouse Cooper AB, Revisionsuppdraget	-	330	-	233
Cedra Sverige AB, Revisionsuppdraget	397	-	207	-
Cedra Sverige AB, Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	30	-	30	-
Summa	427	330	237	233

Not 6 Driftskostnader

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	25 618	28 379	11 048	11 784
Taxebundna kostnader	36 584	35 211	12 586	12 548
Reparationer	1 571	832	370	519
Vattenskador	2 590	3 140	342	693
Övriga driftskostnader	9 544	2 481	14 101	7 097
Summa	75 907	70 043	38 447	32 641

Not 7 Underhållskostnader

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Underhåll, köpta tjänster	6 583	5 925	6 583	5 925
Underhåll, utgift för materialinköp	85	45	85	45
Underhåll, bostäder	9 718	8 033	-	-
Underhåll, lokaler och garage	1 583	2 566	-	-
Summa	17 969	16 569	6 668	5 970

Not 8 Anställda och personalkostnader

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	15	18	11	13
Män	21	22	19	20
Totalt	36	40	30	33
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelsen och verkställande direktör *	1 263	1 249	-	-
Övriga anställda	15 808	15 608	12 641	12 536
Totala löner och ersättningar	17 071	16 857	12 641	12 536
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader	3 075	2 058	1 468	1 213
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 980	5 549	4 229	4 166
	9 055	7 607	5 697	5 379
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	26 126	24 464	18 338	17 915

* 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	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 303 678	1 152 599	492 170	395 430
Omklassificeringar	15 357	151 079	1 746	96 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 319 035	1 303 678	493 916	492 170
Ingående avskrivningar	-328 032	-304 549	-92 063	-83 224
Omklassificeringar	-	194	-	-
Årets avskrivningar	-26 080	-23 677	-9 638	-8 839
Avskrivning på uppskrivning	-	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-354 112	-328 032	-101 701	-92 063
Ingående uppskrivningar	6 611	6 708	-	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-97	-97	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 514	6 611	-	-
Ingående nedskrivningar	-87 500	-85 500	-5 000	-5 000
Årets nedskrivningar	-	-2 000	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-87 500	-87 500	-5 000	-5 000
Utgående redovisat värde	883 937	894 757	387 215	395 107
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Beräknat marknadsvärde/återvinningsvärde	1 405 471	1 251 435	557 985	459 979
Bokfört värde byggnader	841 648	841 648	369 608	377 499
Bokfört värde mark	42 289	42 289	17 608	17 608
Summa bokfört värde	883 937	894 757	387 216	395 107

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	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	11 333	10 642	8 907	8 518
Inköp	632	1 871	632	738
Försäljningar/utrangeringar	-	-1 437	-36	-606
Omklassificeringar	-	257	-	257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 965	11 333	9 503	8 907
Ingående avskrivningar	-8 330	-8 093	-6 945	-6 351
Försäljningar/utrangeringar	-	783	36	229
Omklassificeringar	-	-257	-	-257
Årets avskrivningar	-873	-763	-639	-566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 203	-8 330	-7 548	-6 945
Utgående redovisat värde	2 762	3 003	1 955	1 962

Not 11 Anslutningsavgifter

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	652	652	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652	652	-	-
Ingående avskrivningar	-625	-601	-	-
Årets avskrivningar	-25	-25	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-650	-626	-	-
Utgående redovisat värde	2	26	0	0

Not 12 Byggnadsinventarier

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	4 158	4 158	2 024	1 024
Inköp	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 158	4 158	2 024	2 024
Ingående avskrivningar	-3 127	-2 843	-993	-837
Årets avskrivningar	-156	-284	-156	-156
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 283	-3 127	-1 149	-993
Utgående redovisat värde	875	1 031	875	1 031

Not 13 Markanläggningar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	32 073	15 089	19 788	3 300
Inköp	-	-	-	-
Omklassificeringar	3 605	16 984	-	16 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 678	32 073	19 788	19 788
Ingående avskrivningar	-6 019	-4 789	-1 333	-721
Årets avskrivningar	-1 623	-1 230	-979	-612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 642	-6 019	-2 312	-1 333
Utgående redovisat värde	28 036	26 054	17 476	18 455

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	375	379	349	327
Skattefria ränteintäkter	25	26	25	26
Summa	400	405	374	353

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader	17 842	17 730	9 345	10 562
Kommunal borgen	2 157	2 042	1 015	877
Summa	19 999	19 772	10 360	11 439

Not 16 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
<i>Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:</i>				
Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswapar	-1 932	-2 326	-1 932	-2 326
	-1 932	-2 326	-1 932	-2 326

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

Not 17 Aktuell och uppskjuten skatt

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt för året	-	-	-	-
Justering avseende tidigare år	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-2 305	-3 257	-1 430	-907
Latent skatt	-	-	-	-
Summa	-2 305	-3 257	-1 430	-907
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	5 740	4 048	4 555	1 733
Skattesats beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-1 182	-834	-938	-357
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-561	-1 576	-1	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6	7	5	5
Ej skattepliktig utdelning	-	-	92	731
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-10	-13	-10	-13
Skatteeffekt p.g.a. skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	40	183	784	716
Skatteeffekt direktavdrag	1 004	5 356	198	639
Skatteeffekt av temporära skillnader	-99	-	-	-
Skatteeffekt av uppräknat belopp återf periodiseringsfond	-4	-	-4	-
Skatteeffekt ej avdragsgill ränta	-572	-1 272	-572	-1 272
Skatteeffekt förändring underskott	1 378	-1 851	446	-448
Redovisad skattekostnad	0	0	0	0

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Ingående nedlagda kostnader	35 613	103 686	32 181	87 873
Under året nedlagda kostnader	143 318	100 213	119 071	57 536
Omklassificeringar	-15 357	-151 079	-1 746	-113 228
Omklassificeringar - kostnadsfört	-6 174	-223	-6 085	-
Omklassificering till markanläggning	-3 605	-16 984	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 795	35 613	143 421	32 181
Utgående redovisat värde	153 795	35 613	143 421	32 181

Not 19 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Innestående återbäring HBV	243	225	-	-
Insatskapital HBV	40	40	-	-
Omklassificering	-64	-27	-	-
Aktier Compus AB, org nr 556505-1330	5	5	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224	243	-	-
Utgående redovisat värde	224	243	-	-

Not 20 Likvida medel

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Medel på koncernkonto	21 906	50 177	21 906	50 175

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	
	2025	2024	2025	2024
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	416	515	-	-
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden	28 594	27 122	8 981	7 551
Skattemässiga underskottsavdrag	-8 833	-9 766		
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter	-	-	-	-
Summa	20 177	17 871	8 981	7 551

Not 22 Långfristiga skulder

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Skulder som ska betalas fem år efter balansdagen	93 625	166 930	48 325	90 852
Summa	93 625	166 930	48 325	90 852

Not 23 Skulder som avser flera poster

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Belopp i tkr				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut, räntebärande	470 058	493 712	223 588	217 273
Skulder till koncernföretag, ej räntebärande	-	-	14 770	14 770
Summa	470 058	493 712	238 358	232 043
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut *)	139 897	128 880	63 425	75 788
Summa	139 897	128 880	63 425	75 788

* Per 2025-12-31 ingår låneskulder 126 309 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2026.

** Per 2025-12-31 ingår låneskulder 57 109 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2026.

Not 24 Ställda säkerheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Belopp i tkr				
För egna avsättningar och skulder				
Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Summa	0	0	0	0

Not 25 Checkräkningskredit

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Belopp i tkr				
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	365 000	130 000	90 000	90 000
Utnyttjad kredit uppgår till	118 218	37 065	69 563	358

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Belopp i tkr				
Upplupna semesterlöner inkl sociala avg	2 810	2 897	1 694	1 902
Upplupna räntekostnader	1 106	830	615	459
Förutbetalda intäkter	14 536	16 595	8 489	8 040
Övriga Poster	4 723	3 531	1 709	1 740
Summa	23 175	23 853	12 507	12 141

Not 27 Räkningar och utdelningar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
I kassaflödeanalysens Resultat efter finansiella poster ingår räntor enligt följande:				
Erhållen ränta	401	405	374	353
Erlagd ränta	-19 999	-19 772	-10 361	-11 439
Summa	-19 598	-19 367	-9 987	-11 086

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Avskrivningar	28 854	28 077	11 412	10 174
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-	-346	-	-23
Anteciperad utdelning	-	-	-446	-3 550
Omklassificeringar från pågående till RR	6 171	-	6 082	-
Summa	35 025	27 731	17 048	6 601

Not 29 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2025	2024
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	5,81 %	7,5 %
Försäljning	6,91 %	8,19 %
Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.		

Not 30 Resultat från andelar i koncernföretag

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2025	2024
Erhållna utdelningar	446	3 550
Summa	446	3 550

Not 31 Bokslutsdispositioner

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2025	2024
Återföring från periodiseringsfond	479	-
Lämnade koncernbidrag	-446	-3 550
Summa	33	-3 550

Not 32 Specifikation andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET				
Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Hebygårdar AB	100%	100%	65 755	76 000
				76 000
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Hebygårdar AB	556529-5093	Heby	132 088	1 137

Not 33 Aktiekapital

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

Not 34 Förslag till vinstdisposition

Belopp i tkr	MODERBOLAGET
	2025
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
fri överkursfond	123 478 000
balanserad vinst	29 064 326
årets vinst	3 124 638
	155 666 964
Disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 822 000
i ny räkning överföres	152 844 964
	155 666 964

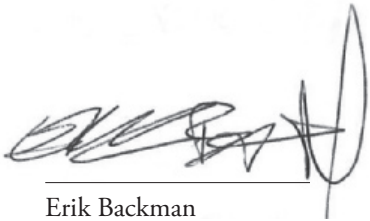
Not 35 Obeskattade reserver

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2025	2024
Periodiseringsfond	2 019	2 498
Summa	2 019	2 498

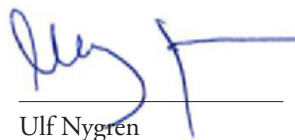
Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse

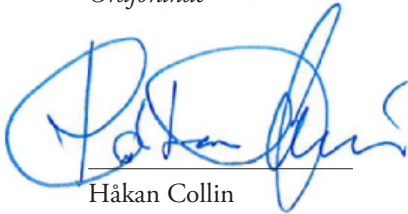
Heby 2026-03-05



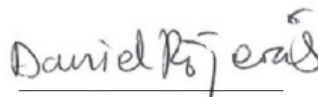
Erik Backman
Ordförande



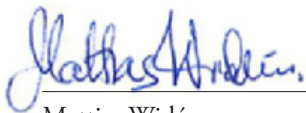
Ulf Nygren
Vice ordförande



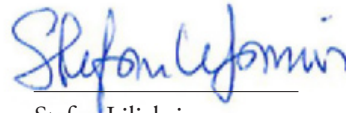
Håkan Collin



Daniel Röjerås



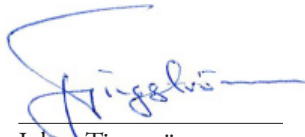
Mattias Widén



Stefan Liljebris
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-06

Cedra Sverige AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2025

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

Vi har granskat verksamheten i Hebyfastigheter AB för räkenskapsåret 2025.

Vi, av fullmäktige i Heby kommun utsedda lekman-revisorer, har granskat Hebyfastigheter AB:s verksamhet för 2025. 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 revisionsd 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. Detta har skett genom grundläggande granskning avseende måluppfyllelse samt styrning och intern kontroll.

Därutöver har även en fördjupad granskning avseende området inköp och upphandling genomförts. Fokus har riktats mot på förebyggande arbete för att förhindra välfärdsbrott (oegentligheter).

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan. Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2025:

Att bolagets verksamhet sammantaget inte helt har skötts på ett ändamålsenligt sätt. Vår granskning visar att bolaget i hög grad uppnått uppställda verksamhetsmål för året. Inom området inköp och upphandling har dock vissa utvecklingsområden noterats.

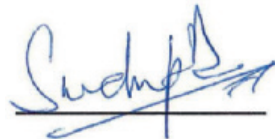
Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att bolagets interna kontroll har i allt väsentligt varit tillräcklig.

Heby den 10 mars 2026



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 2025.

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 2025 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

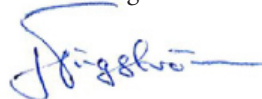
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/globalassets/webbplatsen/publicerat/revisionsberattelsens-text-om-revisorns-ansvar/revisors_ansvar.pdf.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Heby den 6 mars 2026

Cedra Sverige 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	12 083	4 212	7 871	6 609	1 550
7103	Ruddammen 1	Gamla Brandstationen	Storgatan 1	1920	617	346	271	279	881
7313	Horrsta 4:6	Heby Sim o Sporthall	Littersbovägen 2	1972/2010/2022	62 003	13 160	48 843	-	2 918
7331	Åbrinken 5	Gamla lågstadiet	Kyrkogatan 1	1898	12 869	1 928	10 941	-	1 077
7361	Västerlösta Prästgård 1:25	Stationshuset	Stationsvägen 2	1898	3 413	739	2 674	2 182	604
7401	Stallarna 3	Heby C-skola+kök	Skolgatan 7	1954/75	31 445	11 207	20 238	-	7 325
7402	Stallarna 3	Heby LM-skola	Skolgatan 7	1975/94	7 029	2 113	4 916	-	3 837
7422	Stallarna 3	Bullerby fsk - del fsk	Skolgatan 5	2015	1 966	332	1 634	-	791
7423	Västerlösta Prästgård 1:28*	Lönneberga	Stationsvägen	1994	15 327	7 998	7 329	-	822
7601	Heby 3:120	Brandstationen	Tegelvägen 5	1982/2018	3 968	605	3 363	1 281	569
*) Fastighet nedskrivn med 5 mkr									
MORGONGÅVA									
7333	Stora Ramsjö 1:186	Minken	Björkvägen 4	1960	373	175	198	6 609	304
7406	Stora Ramsjö 1:192	MH-skola	Lundavägen 12	1934/53/82/89	13 776	6 308	7 468	-	4 466
7424	Stora Ramsjö 1:53	Morgongåva fsk	Ramsjövägen 10	2015	5 085	1 153	3 932	-	939
VITTINGE									
7408	Ösby 1:66	Ösby skola	Ösbyvägen 12 B	1928	2 161	1 850	311	-	961
7425	Ösby 2:3	Barnstuga	Ösbylundsvägen 1	1994	28	9	19	-	459
7426	Ösby 5:99	Vittinge skola + fsk	Midgårdsgatan 20 A	2024	90 140	2 984	87 156	-	2 799
TÄRNSJÖ									
7351	Nora Prästgård 1:7	Biblioteket		1923	2 613	1 327	1 286	-	611
7409	Nora Prästgård 1:8	Skola + daghem	Kyrkvägen 9	1990	9 001	2 840	6 161	-	2 317
7312	Nora Prästgård 1:8	Sporthall	Kyrkvägen 9	2007	1 202	269	932	-	817
7602	Nora Prästgård 2:65	Brandstation	Norra Storgatan 17	1956	10 276	1 752	8 524	3 748	835
7433	Söråsbo 1:38	Nya förskolan	Gullsmyravägen	2004	5 784	1 757	4 027	-	570
ÖSTERVÅLA									
7110	Östervåla Borgen 5.6	Personalkontor	Dalvägen 13	1965	279	92	187	592	200
7222	Hov 4:6	Humlan	Torgvägen 8	1950	326	153	173	1 304	225
7314	Hov 4:59	Sporthall	Sportvägen 8	1974	4 277	1 458	2 819	-	2 596
7411	Hov 4:19	C-skolan	Torgvägen 14	2007/2008/2019	155 790	33 008	122 782	-	7 756
7428	Gräsbo 6:117	Leklandia	Dillnersväg 14	1970/87	2 406	920	1 486	-	758
7432	Östervåla-Åby 11:5	Graniten	Blockgatan	2004	9 675	3 906	5 769	-	410
7603	Hov 4:201	Brandstation	Fredsgatan 7	1982/2018	4 273	789	3 484	998	505
HARBO									
7412	Smedsbo 1:9	LM-skola	Kristinelundsvägen 12	1956	7 194	3 024	4 170	-	2 164
7429	Smedsbo 1:9	Tegelbackens fsk	Kristinelundsvägen 12	1999	-	-	-	-	433
7430	Harbo Prästgård 1:47	Barnstuga/Klockarängen	Klockarvägen 2	1994	931	287	644	-	473
SUMMA totalt					476 309	106 701	369 608	23 602	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

Anne-Charlotte Mattsson

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

Anne-Charlotte Mattsson

Leif Nilsson

Susann Stambolidou Tellebo

Toni Hietakuja

Företagsledning:

Stefan Liljebris är *verkställande direktör*.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden utöver konstituerande styrelsemöte.

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda revisorer:

Lekmanna revisorer:

Ordinarie

Sven Erik Eriksson

Sandeep Dinker

Ersättare

Ulf Fahlstad

Jan Alriksson

Av bolagsstämman utsedda revisorer:

Cedra Sverige AB:

Huvudansvarig revisor

Johan Tingström

Auktoriserad revisor

Suppleant

Martin Byman

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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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
2025	893	53 321	46	24 948

Rabattsystem 2025

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 2025 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

Under 2025 har det nya omsorgsboendet i Östervåla, nya Tallgårdens, projekterats fram utifrån kravbild som Vård- och Omsorgsförvaltningen definierat. Igångsättningstillstånd har sökts hos våra ägare, Heby kommun, vilket beviljades efter beställning av nytt vårdboende från Vård och Omsorgsförvaltningen. Under sensommaren/hösten var entreprenaden för upphandling. I November skrevs entreprenadavtal och de fysiska arbetena startar februari 2026. Omsorgsboende omfattar 40 platser, tillagningskök, hemtjänst, hemsjukvården mötesplats m.m. och kommer stå klart 2028. Det finns även hänsyn taget till en framtida möjlighet att bygga ut med ytterligare 20 platser.

Fem lägenheter på Västra Ågatan i Östervåla ROT renoverades 2025 efter återkommande sättningsproblem med vatten och avlopp.

Hyresavtalet för Tegelbackens omsorgsboende i Heby, vilket stått tomt sedan 2023, löpte ut 2024-12-31. Det innebär att Hebygårdar har gått miste om en inte oväsentlig hyresintäkt under 2025. Utredningar att anpassa lokalerna till annan kommunal verksamhet har startat under sista kvartalet 2025.

Hyresförhandlingarna 2024 för 2025 års hyror ledde till en tvåårs överenskommelse där hyrorna ökar med 4,80% 2025 och 3,35% 2026.

Vakanserna på bostäderna har ökat. För 2025 ligger Hebygårdar på 2,4% på förlorade hyresintäkter jämfört med 1,1% för 2024.

Hebygårdar genomförde 2025 en NKI undersökning hos hyresgästerna. Resultatet innebar en ökning i index från 71 (2022) till 74 på en 100 gradig skala.

Hebygårdar upplever fortfarande höga fjärrvärmekostnader även om höjningstakten avtagit. Taxebundna kostnader är generellt en stor del av bostads- och fastighetsbolags driftskostnader och de utvecklas över tid betydligt högre än KPI. För 2025 har nätavgifterna för el varit i blickfånget.

Marknadsräntorna har börjat falla tillbaka från den väldiga höjningar bolaget upplevde 2022 och 2023. Då bolaget har lån med olika bindningstid över en femårsperiod, så får bolaget fortfarande ökade räntekostnader då lån ingångna 2020 och 2021 läggs om. Kostnaden för snöröjning var drygt 2 mkr lägre än föregående år, då 2025 var relativt gynnsamt. Försäkringspre-

Flerårsjämförelse, bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr.

	2025	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter	90 754	88 811	84 889	82 356	81 110
Resultat efter finansiella poster	1 664	2 314	8 457	10 207	9 599
Balansomslutning	536 517	532 455	507 850	494 079	488 219
Antal anställda	6	7	7	7	7
Soliditet %	24,6	25,3	26,7	25,4	24,5

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

mierna steg med 50 %.

De kostnadsförda underhållskostnaderna slutade på 11 301 tkr (10 599 tkr år 2024).

Investeringar

Under 2025 har pågående investeringar aktiverats med 17 216 tkr (54 835 tkr år 2024) hänföbara till ROT-renovering av 5 lägenheter på Västra Ågatan i Östervåla, installation av Bergvärme på Parkvägen i Harbo - kulvertarbete på Stinsvägen i Tärsjö.

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. Bolaget ser i uppföljningen från Klimatinitiativet att bolaget är på rätt väg i vårt arbete och att bolaget följer den långsiktiga trenden som ska leda till de uppsatta målen. Renoveringsprojektet på Torgvägen i Östervåla har inneburit energibesparingar tack vare bland annat tilläggsisoleringar på vindsbjälklaget och nya värmväxlare. På Liljebacken omsorgsboende i Tärsjö har bolaget installerat nya ventilationsaggregat med bättre styrning. På Tegelvägen har bolaget bytt ut ventilationen med nya värmväxlare. Utöver det pågår ständigt ett effektiviseringsarbete inom energi- och mediaförbrukning.

Utbyggnaden av laddstationer för el- och hybridladdade bilar fortsatte på våra fastigheter 2025 vid Torngatan i Östervåla och Tegelvägen i Heby. Bolaget har även ökat mängden egenproducerad solenergi med 34%.

Förväntad framtida utveckling

Hebygårdar kommer under byggtiden av det nya omsorgsboendet, nya Tallgården, påverkas negativt finansiellt och resultatmässigt, då bolaget har kostnader för byggkreditiv och uteblivna hyresintäkter för det gamla Tallgården. Prognoser tyder på att Hebygårdar kommer göra negativa resultat under 2026 till 2028, för att därefter få en rekyl uppåt 2029 med nya hyresintäkter. Soliditeten kommer under ett antal år understiga de 20% som ägarnas, Heby kommun, ställt på bolaget. Detta har bolaget upplyst kommunen om, som en naturlig

Förändring av eget kapital, i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 755	13 642	6 611	44 979	3 515	134 501
Disposition enligt beslut av årets årsstämma						
Utdelning				-3 550		-3 550
Balanseras i ny räkning				3 515	-3 515	0
Förändring uppskrivningsfond			-97	97		0
Årets resultat					1 137	1 137
Belopp vid årets utgång	65 755	13 642	6 514	45 041	1 137	132 088

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

konsekvens av beställningen av vårdboendet, i samband med igångsättningsbeslutet. Likaså att kravet på 5% direktavkastning på bokförda värden kan ev. understigas en bit in i projektet, men endast tillfälligt.

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

Hyrorna för Heby kommun kommer öka med 6,32 % enligt tidigare överenskommen modell för hyresjustering.

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	45 040 682
Årets vinst	1 136 831
	46 177 513
Disponeras så att	
till aktieägare utdelas	446 500
i ny räkning överföres	45 731 013
	46 177 513

Företagets resultat efter finansiella poster uppgår till 1 664 tkr (fg år 2 314 tkr).

Den föreslagna utdelningen till aktieägaren medför att bolagets soliditet blir 24,6 %. 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 konso-lideringsbehov, 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.

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

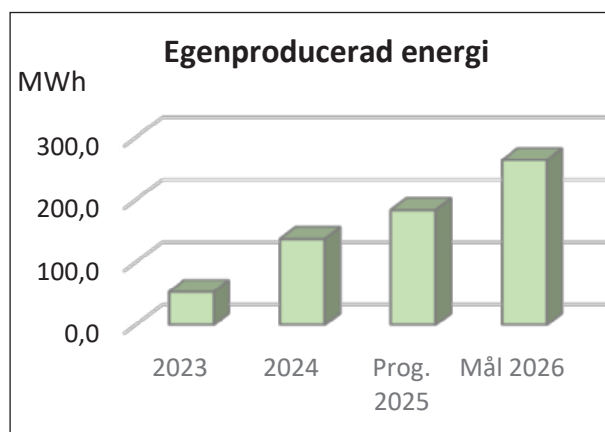
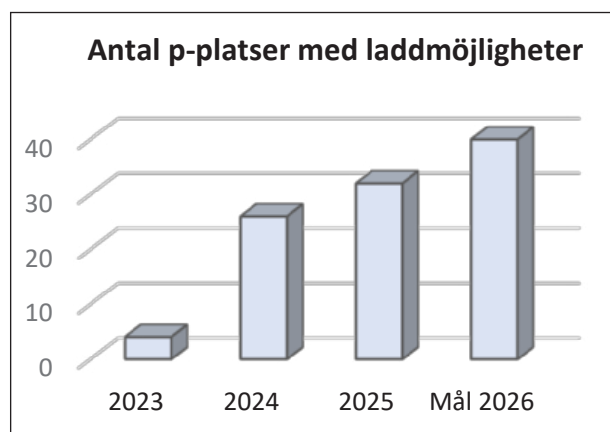
Vi har 2024 tagit en Verksamhetsplan där flera av målen är inom hållbarhet. Vidare i Ägardirektivet ska vi ha ett fokus på energieffektivisering och öka produktionen av förnybar energi. Bolaget ska främja lokal energiproduktion. Vid vägval av metod eller material ska livscykelaspekten beaktas. Bolaget 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 2025 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. 2025 har vi 32.

Anläggande av solcellsenergi

Under 2024 anlade vi en solcellspark vid Heby Arena och installerade solceller på Vittinge nya skola och förskola. Den nya skolan i Harbo kommer också ha solceller, vilket gör att vi ökar mängden egenproducerad solenergi stadigt.



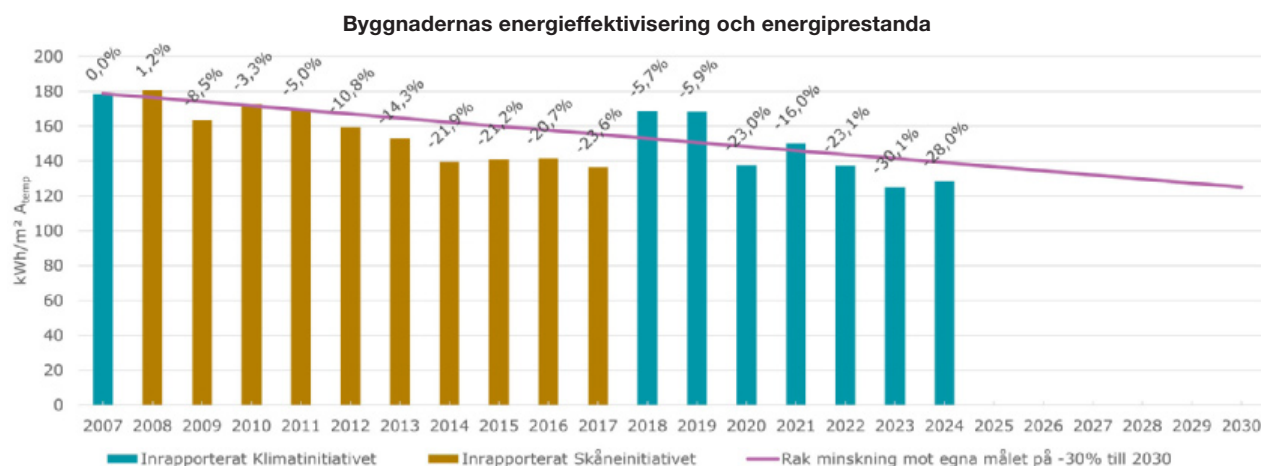
Grönt lån

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

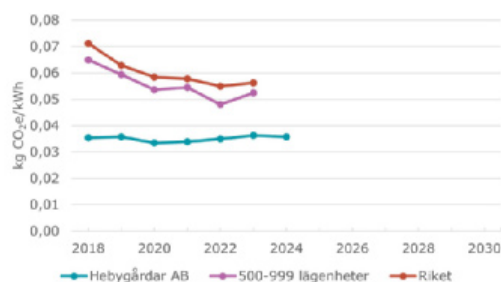
och antog redan 2007 Skåneinitiativet och där vi klarade de uppställda målen. Vi känner förväntningar på oss från våra hyresgäster, ägare och allmänheten att vi som den största hyresvärden i Heby kommun tar vårt ansvar i klimatomställningen. Klimatinitiativets två övergripande mål är att till 2030 ha 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	2025	2024
Rörelsens intäkter		2		
Hysesintäkter		3, 4	90 754	88 811
Övriga rörelsesintäkter		5	5 361	5 987
Summa intäkter m m		6	96 115	94 797
Rörelsens kostnader				
Driftskostnader		6, 7, 8, 9	-46 343	-46 832
Underhållskostnader		6, 10	-11 301	-10 599
Fastighetsskatt			-1 509	-1 542
Personalkostnader		11	-8 244	-7 325
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-17 442	-17 903
Summa rörelsens kostnader			-84 839	-84 202
Rörelsesresultat			11 276	10 595
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	27	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		13	-9 639	-8 333
Summa finansiella poster			-9 612	-8 281
Resultat efter finansiella poster			1 664	2 314
Bokslutsdispositioner			446	3 550
Resultat före skatt			2 111	5 864
Skatt på årets resultat		14	-974	-2 349
Årets resultat			1 137	3 515

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	1	2025	2024
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader		2, 15	472 040	474 969
Mark		2, 15	24 682	24 682
Markanläggningar		16	10 560	7 599
Inventarier, verktyg och installationer		17	807	1 041
Anslutningsavgifter		18	2	27
Byggnadsinventarier		19	0	0
Pågående nyanläggningar		20	10 373	3 432
			518 465	511 749
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Fordringar hos koncernföretag		21	15 217	18 320
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		22	224	243
			15 441	18 563
Summa anläggningstillgångar			533 906	530 312
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Hyses- & kundfordringar			576	448
Fordringar hos koncernföretag			-	-
Skattefordringar			154	252
Övriga kortfristiga fordringar		23	337	1 397
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		24	1 545	44
			2 612	2 142
Kassa och bank			0	2
Summa omsättningstillgångar			2 612	2 143
Summa tillgångar			536 517	532 455

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	1	2025	2024
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		25		
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital			65 755	65 755
Uppskrivningsfond		26	6 514	6 611
Reservfond			13 642	13 642
Summa bundet eget kapital			85 910	86 008
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		27	45 041	44 979
Årets resultat		28	1 137	3 515
Summa eget kapital			132 088	134 501
Avsättningar				
Uppskjutna skatter		29	10 780	9 806
Summa avsättningar			10 780	9 806
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		31, 32	246 470	276 438
Summa långfristiga skulder			246 470	276 438
Kortfristiga skulder				
Checkräkningskredit		30	48 655	36 707
Skulder till kreditinstitut		32	76 472	53 092
Leverantörsskulder			9 353	8 814
Skulder till koncernföretag			362	-
Skulder till kommunen			1 201	1 165
Övriga kortfristiga skulder			469	222
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		33	10 667	11 710
Summa kortfristiga skulder			147 179	111 710
Summa eget kapital och skulder			536 517	532 455

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Noter	1	2025	2024
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster		34	1 664	2 314
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		35	17 531	17 580
Betald inkomstskatt			98	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			19 293	19 894
Förändring av rörelsekapital				
Förändring av kundfordringar			-127	20
Förändring av övriga rörelsefordringar			-441	-143
Förändring av leverantörsskulder			539	379
Förändring av övriga rörelseskulder			-397	-1 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten			18 867	18 379
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar			-24 247	-43 587
Försäljning av materiella anläggningstillgångar			0	600
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar			0	-17
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar			18	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-24 229	-43 004
Finansieringsverksamheten				
Amorteringar		32	-6 588	-6 730
Förändring av checkräkningskredit			11 948	36 707
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			5 360	29 977
Årets kassaflöde			-2	5 352
Likvida medel vid årets början			2	-5 350
Likvida medel vid årets slut		36	0	2



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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

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

Dokumenterade säkringar av företagets räntebindning (säkringsredovisning).

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

resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande.

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Leasingavtal

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

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

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

Inkomstskatter

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

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Avsättningar

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

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

Obeskattade reserver

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och friskvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en

skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I Hebygårdar AB förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Bokslutsdispositioner

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

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

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

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

BALANSOMSLUTNING: Företagets samlade tillgångar.

ANTAL ANSTÄLLDA: Medelantal anställda under räkenskapsåret.

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	2025	2024
I hyresintäkterna ingår intäkter från:		
Bostäder	71 184	67 820
Lokaler	20 340	20 851
Städ	79	65
Övrigt (garage, p-platser)	1 457	1 469
Varmvatten, värme	79	80
Avgår outhyrda objekt och rabatter:		
Bostäder	-1 714	-719
Lokaler	-151	-190
Övrigt	-374	-403
Rabatter	-146	-161
Summa hyresintäkter	90 754	88 811

Not 4 Operationella leasingavtal, leasegivare

Belopp i tkr	2025	2024
Årets erhållna variabla leasingavgifter avseende leasingavtal där Hebygårdar AB är leasegivare, uppgår till 21 307 tkr (20 726 tkr). Avtalstiderna har en variation mellan 1-15 år.		
Framtida minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende icke uppsägningbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	3 543	4 076
Senare än ett men inom fem år	2 138	399
Senare än fem år	110 518	116 942
Summa	116 199	121 417

Not 5 Övriga rörelseintäkter

Belopp i tkr	2025	2024
Kundfakturerade intäkter	3 748	4 188
Återvunna hyresfordringar	56	228
Vinst avyttring anläggningstillgångar	6	323
Försäkringsersättning	1 547	1 244
Övriga sidointäkter	5	4
Summa	5 361	5 987

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2025	2024
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
<i>Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.</i>		
Inköp	10,69 %	11,38 %
Försäljning	2,77 %	3,07 %

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	2025	2024
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal där Hebygårdar AB är leasetagare, uppgår till 278 tkr (278 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	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	14 570	16 595
Reparationer	1 201	313
Vattenskador	2 248	2 447
Taxebundna kostnader	23 998	22 663
Lokal administration	4 030	4 487
Övriga driftskostnader	297	328
Summa	46 343	46 832

Not 9 Arvode till revisorer

Belopp i tkr	2025	2024
Örlings pricewaterhouse Cooper AB, Revisionsuppdrag	0	97
Cedra Sverige AB, revisionsuppdrag	189	
Summa	189	97

Not 10 Underhållskostnader

Belopp i tkr	2025	2024
Underhåll bostäder	9 718	8 033
Underhåll lokaler och garage	1 583	2 566
Summa	11 301	10 599

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

Belopp i tkr	2025	2024
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor deltid	4	5
Summa kvinnor	4	5
Män heltid	2	2
Summa män	2	2
Totalt	6	7
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Övriga anställda	3 167	3 072
Styrelse och verkställande direktör ¹⁾	1 263	1 249
Totala löner och ersättningar	4 429	4 320
<i>Sociala kostnader</i>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 751	1 626
Pensionskostnader	1 607	1 027
Summa	3 358	2 653
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter, och pensionskostnader	7 788	6 973

* 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	2025	2024
Ränteintäkter	27	52
Summa	27	52

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2025	2024
Räntekostnader	9 639	8 333
Övriga finansiella kostnader	-	-
Summa	9 639	8 333

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

Belopp i tkr	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-	-
Justering avseende tidigare år	-	-
Uppskjuten skatt	-974	-2 349
Totalt redovisad skattekostnad	-974	-2 349
Avstämning av effektiv skatt	-	-
Redovisat resultat före skatt	2 111	5 864
	<i>Procent</i>	<i>Procent</i>
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	20,6 %
Ej avdragsgilla kostnader	-560	-1 575
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	2
Skatteeffekt p.g.a. skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-744	-532
Skatteeffekt direktavdrag	806	4 717
Skatteeffekt förändring underskott	932	-1 403
Redovisad effektiv skatt	0	0

Not 15 Byggnader och mark

Belopp i tkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	811 508	757 169
Inköp	-	-
Omklassificeringar	13 611	54 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	825 119	811 508
Ingående avskrivningar	-235 969	-221 131
Årets avskrivningar	-16 442	-14 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-252 411	-235 969
Ingående uppskrivningar	6 611	6 708
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-97	-97
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 514	6 611
Ingående nedskrivningar	-82 500	-80 500
Årets nedskrivningar	-	-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-82 500	-82 500
Utgående redovisat värde	496 723	499 651
Beräknat marknadsvärde/återvinningsvärde	847 486	791 456
Bokfört värde byggnader	472 040	474 969
Bokfört värde mark	24 682	24 682
Summa bokfört värde	496 723	499 651

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

Not 16 Markanläggningar

Belopp i tkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	12 285	11 789
Omklassificeringar	3 605	496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 891	12 285
Ingående avskrivningar	-4 686	-4 068
Årets avskrivningar	-644	-619
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 330	-4 686
Utgående redovisat värde	10 560	7 599

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

Belopp i tkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	2 426	2 124
Inköp	-	1 133
Försäljningar/utrangeringar	-	-831
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 426	2 426
Ingående avskrivningar	-1 384	-1 742
Försäljningar/utrangeringar	-	554
Årets avskrivningar	-234	-197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 619	-1 384
Utgående redovisat värde	807	1 041

Not 18 Anslutningsavgifter

Belopp i tkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	652	652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652	652
Ingående avskrivningar	-625	-601
Årets avskrivningar	-25	-25
Utgående ackumulerade avskrivningar	-650	-625
Utgående redovisat värden	2	27

Not 19 Byggnadsinventarier

Belopp i tkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	2 134	2 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 134	2 134
Ingående avskrivningar	-2 134	-2 005
Årets avskrivningar	-	-129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 134	-2 134
Utgående redovisat värde	-	-

Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2025	2024
Ingående nedlagda kostnader	3 432	15 813
Under året nedlagda kostnader	24 247	42 677
Omklassificeringar till byggnad	-13 611	-54 339
Omklassificeringar - kostnadsfört	-89	-223
Omklassificering till markanläggning	-3 605	-496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 373	3 432
Utgående nedlagda kostnader	10 373	3 432

Pågående arbeten avser omställning av Tallgården i Östervåla, markåterställning av Rot-arbeten Torgvägen samt hissutbyten.

Not 21 Fordringar hos koncernföretag

Belopp i tkr	2025	2024
Kf fordran koncern	18 320	19 258
Utdelning enl. stämma 2024/-25	-3 550	-4 488
KC-bidrag	446	3 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 217	18 320
Utgående redovisat värde	15 217	18 320

Not 22 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	179	(198)	179	(198)	179	(198)
HBV, insatskapital	40	(40)	40	(40)	40	(40)
Aktier Compus AB, org.nr 556505-1330	5	(5)	5	(5)	5	(5)
Summa innehav	224	(243)	224	(243)	224	(243)

	2025	2024
Förändring av övriga långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	243	226
Omklassificering	-18	17
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224	243
Utgående bokfört värde	224	243

Not 23 Övriga kortfristiga fordringar

Belopp i tkr	2025	2024
Skattekonto	226	-
Momsfordran	-	1 299
Fordringar hos HBV	111	98
Summa	337	1 397

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i tkr	2025	2024
Förutbetalda försäkringspremier	1 545	44
Övriga förutbetalda kostnader	-	-
Summa	1 545	44

Not 25 Aktiekapital

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

Not 26 Uppskrivningsfond

Belopp i tkr	2025	2024
Belopp vid årets ingång	6 611	6 708
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-97	-97
Belopp vid årets utgång	6 514	6 611

Not 27 Balanserat resultat

Villkorat aktieägartillskott

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

Not 28 Förslag till resultatdisposition

Belopp i tkr	2025
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	45 040 682
årets vinst	1 136 831
	46 177 513
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	446 500
i ny räkning överföres	45 731 013
	46 177 513

Not 29 Uppskjuten skatteskuld

Belopp i tkr	2025	2024
Belopp vid årets ingång	9 806	7 456
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden	42	3 753
Skattemässiga underskottsavdrag	932	-1 403
Belopp vid årets utgång	10 780	9 806

Not 30 Checkräkningskredit

Belopp i tkr	2025	2024
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	275 000	40 000
Utnyttjad kredit uppgår till	48 655	36 707

Not 31 Långfristiga skulder

Belopp i tkr	2025	2024
Skulder som ska betalas fem år efter balansdagen	45 300	76 078
Summa	45 300	76 078

Not 32 Skulder som avser flera poster

Belopp i tkr	2025	2024
Företagets banklån om 322 942 tkr (329 530 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	246 470	276 438
	246 470	276 438
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut ¹⁾	76 472	53 092
	76 472	53 092

¹⁾ Per 2025-12-31 ingår låneskulder 69 200 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2026.

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr	2025	2024
Upplupna räntekostnader	491	371
Upplupna semesterlöner	597	597
Upplupna sociala avgifter	519	398
Förutbetalda hyror och avgifter	6 047	7 243
Förutbetalda hyresrabatter Boverket	840	1 312
Övriga poster	2 174	1 790
Summa	10 667	11 710

Not 34 Erhållna och erlagda räntor

Belopp i tkr	2025	2024
I kassaflödesanalysens rörelseresultatet efter finansiella poster ingår räntor enligt följande.		
Erhållen ränta	27	52
Erlagd ränta	-9 639	-8 333
Summa	-9 612	-8 281

Not 35 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Belopp i tkr	2025	2024
Avskrivningar	17 442	15 903
Nedskrivningar	-	2 000
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-	-323
Omklassificering från pågående till RR	89	-
Summa	17 531	17 580

Not 36 Likvida medel

Belopp i tkr	2025	2024
Banktillgodohavanden	0	2
Summa	0	2

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

Not 37 Ställda säkerheter

Belopp i tkr	2025	2024
Företagsinteckning	-	-
Summa	-	-

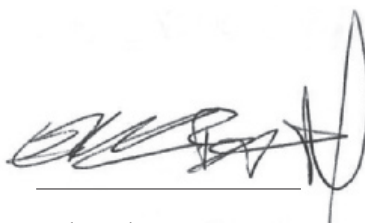
Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse

Heby 2026-03-05



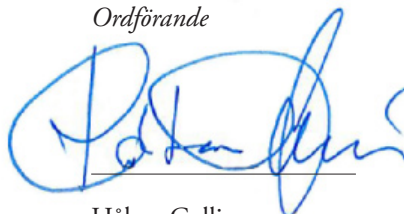
Stefan Liljebris
Verkställande direktör



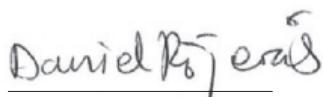
Erik Backman
Ordförande



Ulf Nygren
Vice ordförande



Håkan Collin
Ledamot



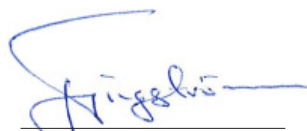
Daniel Röjerås, *Ledamot*



Mattias Widén
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-06

Cedra Sverige AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2025

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

Vi har granskat verksamheten i Hebygårdar AB för räkenskapsåret 2025.

Vi, av fullmäktige i Heby kommun utsedda lekman-
narevisorer, har granskat Hebygårdar AB:s verksamhet
för 2025. Granskningen har utförts av sakkunniga som
biträder lekman-
narevisorerna.

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen,
kommunallagen och god revisions-
sed i kommunal verk-
samhet samt utifrån bolagsordning och av årsstämman
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 2025:

Att bolagets verksamhet sammantaget inte helt har
skötts på ett ändamålsenligt sätt.

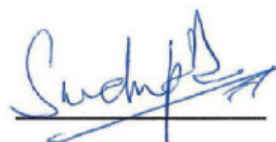
Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från eko-
nomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig

Heby den 10 mars 2026



Sven Erik Eriksson
Lekmannarevisor



Sandeep Dinker
Lekmannarevisor

Av kommunfullmäktige i Heby kommun utsedda
lekman-
narevisorer.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hebygårdar Aktiebolag för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hebygårdar Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Hebygårdar Aktiebolag 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 Aktiebolag för år 2025 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 Aktiebolag 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

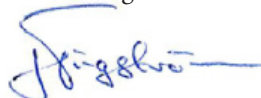
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/globalassets/webbplatsen/publicerat/revisionsberattelsens-text-om-revisorns-ansvar/revisors_ansvar.pdf.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Heby den 6 mars 2026

Cedra Sverige 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	631	466	8 399	1 154	-
1020	Sandåsen 15 16	Storgatan 11-13	1971	2 718	1 357	1 361	12 684	1 798	35
1030	Tegelmästaren 1 2	Stationsvägen 5-11*	1972/2020	129 879	51 858	78 021	74 944	6 899	141
1040	Magasinet 10	Mellanvägen 3	1951/79	1 237	730	507	2 644	460	-
1050	Hembygden 3	Gamla Starforsvägen 3	1994	3 104	1 949	1 155	-	-	391
1070	Heby 7:4	Ytternvägen 3	1958/68	1 082	563	519	7 173	1 025	-
1090	Fridhem 2	Centralgatan 2	1953/73/91	23 225	10 705	12 520	15 253	1 509	365
1100	Kyrkvreten 9	Vallavägen 5	1992	3 260	1 400	1 860	7 570	780	-
1110	Norra Bruket 2	Huddungevägen 2	1982	19 697	14 460	5 237	-	-	5 183
1120	Kyrkvreten 1	Torget 6*	1961/83/2020	55 558	32 005	23 553	17 436	1 620	319
1130	Västerlövsta Prästgård 1.30	Tegelvägen*	2011	35 969	14 949	21 020	7 588	1 310	340
*) Fastigheterna nedskrivna med 28, 20 resp 7,2 mkr									
HUDDUNGE									
2010	Huddungeby 1:16 1:20	Tjärbrännarvägen 1,6	1967	5 679	1 816	3 863	2 243	724	-
2020	Klockarbostället 1:14 1:15	Huggarvägen 3	1984	1 464	701	763	5 300	270	-
RUNHÄLLEN									
3010	Österbo 1:5	Flintv. 3 Dolomitv. 2	1969/91	7 448	4 014	3 434	4 294	872	-
MORGONGÅVA									
4010	Morgongåva 15:10	Allev.13 Lekv.1*	1962/72	23 490	6 521	16 969	23 519	3 219	33
4020	Morgongåva 15:11	Skyttevägen 2	1962/72	15 590	6 292	9 298	14 018	1 904	-
4030	Morgongåva 15:12	Allévägen 14-20	2010	30 733	9 469	21 264	5 896	854	450
4060	Morgongåva 3:2	Allevägen 10	1945/75	3 094	1 550	1 544	2 220	370	97
4070	Morgongåva 3:3	Allevägen 12	1948/75	1 756	943	813	2 187	382	-
4080	Morgongåva 15:3	Allevägen 11A-B**	2015	34 725	14 084	20 641	19 783	1 588	-
4100	Morgongåva 15.9	Gatumark		-	-	-	-	-	-
4110	Stora Ramsjö 1:162	Skyttevägen 5	1952/82	1 284	651	633	3 007	410	-
4130	Stora Ramsjö 1:198	Ramsjövägen 11	1953/63	-	-	-	2 383	360	32
4140	Stora Ramsjö 1:141	Ramsjövägen 10	1965/95	17 798	6 390	11 408	-	-	4 784
4160	Morgongåva 15:32	Allévägen 3	2006	18 086	7 279	10 807	12 628	1 475	-
*) Fastigheten uppskriven med 7 mkr (** Fastigheten nedskrivna med 6,3 mkr									
VITTINGE									
4710	Näsbo 1:47	Västbergavägen 3	1967/1972	6 397	1 514	4 883	6 718	1 462	175
4720	Ösby 1:27	Gamla Landsvägen 19	1948/82/90	7 840	3 965	3 875	6 228	1 000	-
TÄRNSJÖ									
5130	Nora Prästgård 3:21	Stinsvägen 1-3	1991	14 972	9 732	5 240	10 042	1 456	-
5140	Nora Prästgård 1:6	Stationsg.28 Kvarng. 1	1993	51 066	27 884	23 182	-	-	5 315
5150	Nora Prästgård 1:6	Stationsgatan 23	1994	5 311	2 174	3 137	-	-	391
5170	Nora Prästgård 3:6	Fingalsväg 12	1990	577	363	214	1 314	165	-
ÖSTERVÅLA									
6010	Östervåla Åby 11:22	Grenadjärgatan 2	1966	797	558	239	3 549	652	-
6020	Hov 43:1	Torgvägen 1*	1968/88	36 211	7 798	28 413	10 477	1 333	541
6030	Hov 4:126	Torgvägen 3	1969	28 736	2 881	25 855	9 767	1 493	-
6040	Hov 4:127	Torgvägen 5*	1971	27 501	5 961	21 540	9 918	1 492	40
6050	Hov 4:128	Torgvägen 7	1972	23 470	3 322	20 148	6 952	1 492	-
6060	Gräsbo 6:8	Västra Ågatan 9-16	1970	7 122	795	6 327	5 442	1 088	-
6070	Hov 68:1 68:2	Smedsgatan 1	1977	3 511	1 343	2 168	4 818	828	-
6080	Hov 4:198	Ol Jansvägen 1-3	1980	4 538	2 217	2 321	9 976	1 564	-
6090	Hov 11:2	Villagatan 4	1956/83	2 122	1 057	1 065	3 822	599	-
6110	Hov 4:199	Ol Jansvägen 5-7	1987	6 223	2 944	3 279	13 807	868	-
6120	Hov 4:199	Ol Jansvägen 9-11	1988	9 012	3 840	5 172	se ovan	1 121	-
6130	Östervåla Åby 24:24	Kvarngärdegatan 4-12	1990	16 108	10 470	5 638	11 840	1 408	-
6160	Östervåla Prästgård 1:24	Gräsbovägen 6	1960/1999	12 024	3 806	8 218	6 047	820	3 053
6170	Östervåla Åby 24:25	Åbygränd 7	1992	9 586	4 541	5 045	-	-	2 166
6210	Hov 10.1	Tornvägen*	2010	54 644	30 359	24 285	19 254	1 789	170
*) Fastigheterna nedskrivna med 2, 2 resp 17 mkr									
HARBO									
7010	Forsbo 1:101	Parkvägen 1-3	1973	6 147	612	5 535	5 593	774	-
7020	Harbo Prästgård 1:24	S:t Birgittasväg 5	1981	2 888	821	2 067	2 895	419	-
7030	Harbo Prästgård 1:43	S:t Birgittasväg 11	1983	2 195	942	1 253	2 841	370	-
7040	Forsbo 1:114	Vibyvägen 3	1987	3 637	1 464	2 173	5 353	443	-
7050	Forsbo 1:41	Vibyvägen 1	1987	6 734	2 585	4 149	3 194	602	109
7060	Forsbo 1:114	Vibyvägen 5	1988	3 877	1 509	2 368	se ovan	324	-
7070	Harbo Prästgård 1:45	S:t Birgittasväg 13	1989	5 316	2 215	3 101	2 328	487	-
7080	Forsbo 1:59	Hägvägen 1	1991	10 902	6 922	3 980	5 446	454	654
SUMMA totalt				807 437	334 911	472 526	418 790	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

Anne-Charlotte Mattsson

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

Anne-Charlotte Mattsson

Leif Nilsson

Susann Stambolidou Tellebo

Toni Hietakuja

Företagsledning:

Stefan Liljebris är *verkställande direktör*.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden utöver konstituerande styrelsemöte.

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda revisorer:

Lekmanna revisorer:

Ordinarie

Sven Erik Eriksson

Sandeep Dinker

Ersättare

Ulf Fahlstad

Jan Alriksson

Av bolagsstämman utsedda revisorer:

Cedra Sverige AB:

Huvudansvarig revisor

Johan Tingström

Auktoriserad revisor

Suppleant

Martin Byman

Auktoriserad revisor

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



