



Årsredovisning och koncernredovisning 2021

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

UNDER RÄKENSKAPSÅRET har pandemin tryckts tillbaka, tack vare en bra medvetenhet och vaccinationsgrad i samhället. Vi upplever dock effekterna av det ännu. Stora delar av vår omvärld har haft betydligt strängare nedstängningar, vilket påverkat produktionen. Leveranskedjor har stoppats upp och störts. Mycket av det vi köper består av delar och komponenter som plockas ihop och monteras någon annanstans. Vi ser nu ökade kostnader på vissa material och tjänster, längre leveranstider och brist på vissa komponenter. Det har i sin tur drivit upp inflationstrycket och trycket på räntorna. Efter räkenskapsens utgång har kriget i Ukraina ökat på dessa samt drivit upp energi- och bränslepriserna. Dessa är betydande kostnadsposter för vår verksamhet. Hur länge kriget kommer pågå och dess fulla effekter av det är mycket svåra att överblicka i dag.

För Hebyfastigheters del så fortsätter planeringen och projekteringen med de två stora projekten åt Barn- och Utbildningsnämnden. En helt ny skola och förskola i Vittinge med plats för 100 elever och 72 förskolebarn. På-, om- och tillbyggnaden av Harbo skola, för att kunna inrymma 175 elever och 110 förskolebarn, ligger lite avvaktande i väntan på en detaljplaneändring.

Om simhallen och läckaget i bassängen har det varit stort engagemang från badgäster och allmänheten. Sen sommaren då felsökning genomfördes och under hösten då utredningar och systemprojektering pågått, har det varit stort tryck på att komma fram med resultat för beslut. Vi står i dag med en tydlig plan och inväntar den politiska processen med ställningstaganden.

Åbrinken 5, där förskolorna Vilekulla och Junibacken står vakanta sedan årsskiftet. Vi har lämnat in en ansökan om detaljplaneändring så att det kan medge bostäder.

Hebygårdar har fortsatt inriktning på att få till nya bostäder i Rävsjöbacken i Morgongåva, trots att det statliga investeringsstödet försvunnit. En enkät till de anställda inom e-handeln i Morgongåva gav en fingervisning om betalningsvilja för nya hyresrätter. Nu avvaktar vi de sista posterna i projektkalkylen för att se lönsamheten i projektet.

Under 2021 har vi planerat och projekterat klart första etappen på stamreoveringen på Torgvägen i Östervåla. Renoveringen som innefattar nya kök, badrum, tvättstuga, lägenhetsförråd, lås- och passersystem m.m. Projektet omfattar 92 lägenheter totalt. Första etappen, Torgvägen 5 startar vi efter påsk 2022.

Under 2021 har vi bytt ekonomi- och fastighets-system. Det har varit ett arbete som varit intensivt under senare halvan av 2021 och början av 2022. Det innebär bl.a. en ny hemsida - helintegrerad med köhantering, marknad och uthyrning. Felanmälan från hemsidan leder till ärendehantering som skickas ut till personalen i telefonen eller platta. Spårbarhet, uppföljning, fakturering, statistik förbättras m.m. Det ger också bättre möjligheter för en bättre underhållsplanering.

Hyresökningen efter förhandling med hyresgästföreningen blev 1,4% för 2021

Hebygårdar måste ha den finansiella styrkan som krävs att både bygga nytt och underhålla det vi har så att vi kan upprätthålla en god service och kvalitet åt våra boende. Vi tar även ansvar för framtiden och har antagit Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ, vilket innebär att vi ska sänka energiförbrukningen med 30% från 2007 års värde och vara fossilfria till 2030.

Jag vill också tacka mina medarbetare på Hebyfastigheter och Hebygårdar för sina insatser och engagemang under 2021.

Stefan Liljebris, Vd



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Hebyfastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 20210101–20211231.

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.

Investeringar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har projekteringen av ny skola och förskola i Vittinge framskridit. Bolaget redovisade en kalkyl och preliminär hyresoffert för Heby kommuns Barn- och Ungdomsnämnden under våren 2021, och fick därefter beställning på en ny skola och förskola för 100 elever och 72 förskolebarn. Efter att Bolaget fått igångsättningstillstånd från våra ägare, Heby Kommunfullmäktige, har planering, projektering och förberedelser pågått under räkenskapsåret.

Barn- och Utbildningsnämnden gav också en beställning under sommaren 2021 på en tillbyggnad och anpassning av skolan i Harbo för att rymma 175 elever och även inrymma förskoleverksamhet med 110 barn. Den till- och ombyggnaden innebär att den nya planlösningen överskrider till viss del det som i detaljplanen som kallas ”prickmark”. Då Byggnadsnämnden inte såg det som en smärre avvikelse, var bolaget tvungen att ansöka om detaljplaneändring. Det är en process som pågått un-

der räkenskapsåret och beräknas vara klart första halvåret kommande räkenskapsår.

Läckage från simbassängen uppdagades under våren/försommaren. Felsökning startade under sommaren och felet kunde härledas till läckande ingjutna tilloppsrör. Bolaget har därför undersökt hur på bästa sätt kan åtgärda detta. Samtidigt ges möjligheter att förbättra bassängen till dagens teknik och standard så att det blir en långsiktigt hållbar lösning. Ett sedan tidigare planerat byte av reningssystem och styrning tas med i projektet samt eventuellt ett utbyte av den befintliga rutschbanan. Bolaget har entreprenörer och leverantörer som arbetar med planering och projektering för ny bassäng. Simbassängen har varit tömd sedan sommaren och Bolaget har en överenskommelse med hyresgästen, Heby kommun, om hyresreduktion under tiden som bassängen är stängd. Tiden som bassängen kommer vara tömd är inte klart ännu. Men med all sannolikhet kommer den att förbli stängd större delen av kommande räkenskapsår, om inte hela.

Som ett led i Heby kommuns process med bättre lokalresursutnyttjande har kommunen sagt upp hyresavtalen för förskoleverksamheterna Villekulla och Junibacken på fastigheten Åbrinken 5. Dessa verksamheter har flyttat till Heby Låg- och Mellanstadieskola. Ombyggnationer och anpassningar på skolan har fått göras för att få till bra lösningar för förskoleverksamheten liksom för Barn- och Utbildningsförvaltningen, som också flyttat dit.

Under räkenskapsåret har pandemin fortsatt drabba Sverige och världen. Bolaget har ekonomiskt sett hittills påverkats endast marginellt av denna pandemi. Då Hebyfastigheter AB är kommunägt, omfattas företaget inte av något av regelverken för att kunna ansöka om statliga ekonomiska stöd. Men då Bolagets intäkter inte påverkats av pandemin i någon väsentlig omfattning har inte heller ekonomiskt stöd setts som nödvändigt. Det har dock medfört att materialpriser ökat, då det förekommer alltför stor efterfråga på visst material, störningar i leveranskedjor och komponentbrist.

Bolaget har vidtagit vissa administrativa och organisatoriska förändringar med anledning av smittospridnings-

Flerårsjämförelse, bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr.

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter	65 083	65 469	62 436	66 827	65 658
Resultat efter finansiella poster	6 362	10 372	5 223	4 008	13 836
Balansomslutning	420 798	427 806	418 887	387 730	340 251
Antal anställda st	34	35	36	36	34
Soliditet i %	39,3	37,9	36,9	28,5	32,6

risk. Distansarbete, digitala möten, färre sommararbetare och timanställda lokalvårdare m.m.

Under slutet av räkenskapsåret har även energipriserna i samhället stigit i höjden, främst elpriserna. Bolaget har också drabbats av högre el- och energikostnader. Fjärrvärmekostnaderna har stigit på grund av att bolaget ingick ett nytt avtal med Sala-Heby Energi AB, med en högre kWh-pris än perioden tidigare samt att vi övertagit ett antal mindre pelletspannor, där vi nu betalar de faktiska kostnaderna i stället för förbrukade kWh. Planerna med de mindre anläggningarna är att de ska konverteras till bergvärmeanläggningar. Ang. elkostnaderna, har bolaget ett fast pris på kWh från 2021-12-31. Dock har kostnaderna för överföringen ökat, då priserna i samhället ökat.

Övriga mindre projekt under året:

- Utemiljö/lekplats invid Bullerbyns förskola
- Morgongåva skola utbyte tak.
- Skolförtätningsprojektet Heby C- skola.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING har påverkats av en justering av bokfört värdet med 4 000 tkr. Se mer information i Hebygårdars årsredovisning.

Media förbrukning

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

Framtida utveckling

Bolaget har fått uppdrag att projektera för en ny skola och förskola i Vittinge. Den processen pågår för fullt med programhandlingar, planering av infrastruktur, trafiklösningar m.m. Bolaget har också fått ett uppdrag

att projektera för en ny förskola i anslutning till den befintliga skolan i Harbo. Bolaget har en givande dialog med Heby kommun om lokalresursplaneringen och har god insyn i kommande planer.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Anges i kr	
<i>Balanserad vinst</i>	70 872 693
<i>Årets vinst</i>	4 756 527
	75 629 220
Disponeras så att	
<i>till aktieägare utdelas</i>	2 000 000
<i>i ny räkning överföres</i>	73 629 220
	75 629 220

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 6 362 tkr (fg år 10 372 tkr).

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

Den föreslagna utdelningen till aktieägaren reducerar bolagets soliditet till 38,8 % och koncernens soliditet från 25,6 % till 25,4 %. Soliditeten är god mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med betryggande lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

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



Heby skola med solceller på taket.

Förändring av eget kapital, i tkr.

	Aktie- kapital		Uppskriv- nings- fond	Annat eget kapital inkl. årets resultat		Totalt
Koncernen						
Belopp vid årets ingång	83 578		7 000	105 782		196 360
Avskrivning uppskrivningsfond			-97	97		-
Utdelning				-2 000		-2 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat				14 647		14 647
Belopp vid årets utgång	83 578		6 903	118 526		209 007
	Aktie- kapital	Reservfond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Moderbolaget						
Belopp vid årets ingång	83 578	20	49 900	15 650	7 323	156 472
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				5 323	-5 323	-
Utdelning					-2 000	-2 000
Årets resultat					4 757	4 757
Belopp vid årets utgång	83 578	20	49 900	20 973	4 757	159 228





Resultaträkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021	2020	2021	2020
	1				
Rörelsen intäkter	2				
Hysesintäkter	3	134 031	131 034	59 465	58 069
Övriga rörelsesintäkter		10 014	12 429	5 618	7 400
Summa intäkter	4, 27	144 045	143 463	65 083	65 469
Rörelsen kostnader					
Driftskostnader	3, 5, 6, 27	-56 443	-50 438	-25 459	-21 427
Underhållskostnader	7, 27	-13 813	-13 997	-5 511	-6 018
Fastighetsskatt		-1 149	-1 025	-94	-93
Personalkostnader	8	-21 929	-20 058	-15 373	-14 346
Av- och nedskrivningar av materialla anläggningstillgångar	9, 10, 11, 12, 13	-24 906	-31 386	-7 086	-6 369
Övriga rörelsekostnader		-243	-	-224	-
Summa rörelsekostnader		-118 483	-116 904	-53 747	-48 253
Rörelsesresultat		25 562	26 559	11 336	17 216
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	114	174	-	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	15, 16	-9 716	-12 843	-4 974	-6 876
Summa finansiella poster		-9 602	-12 669	-4 974	-6 844
Resultat efter finansiella poster		15 960	13 890	6 362	10 372
Bokslutsdispositioner	28			-367	-640
Resultat före skatt		15 960	13 890	5 995	9 732
Skatt på årets resultat	17	-1 238	-413	-1 238	-2 409
Uppskjuten skatt	17	-75	-2 128	-	-
Årets resultat		14 647	11 349	4 757	7 323

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021	2020	2021	2020
Tillgångar	1				
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	2, 9	692 362	705 773	284 132	284 823
Mark	2, 9	35 817	35 817	13 708	13 708
Markanläggningar	13	2 443	1 587	1 386	319
Anslutningsavgifter	11	102	127	-	-
Byggnadsinventarier	12	880	734	470	111
Inventarier, verktyg, transportmedel och installationer	10	2 725	1 853	2 003	1 657
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	9 024	3 174	5 050	2 746
		743 353	749 065	306 749	303 364
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	29	-	-	76 000	76 000
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	19	193	230	-	-
Summa anläggningstillgångar		743 546	749 295	382 749	379 364
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		628	453	9	23
Fordringar hos koncernföretag				773	-
Aktuella skattefordringar		1 849	2 516	1 047	1 530
Övriga kortfristiga fordringar		715	164	6	35
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		1 477	143	656	11
Summa kortfristiga fordringar		4 669	3 276	2 491	1 599
Kassa och bank	20	69 258	68 223	35 558	46 843
Summa omsättningstillgångar		73 927	71 499	38 049	48 442
Summa tillgångar		817 473	820 794	420 798	427 806

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021	2020	2021	2020
Eget kapital och skulder	1				
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital	30	83 578	83 578	83 578	83 578
Annat eget kapital inklusive årets vinst		125 429	112 782	-	-
Reservfond				20	20
Summa eget kapital		209 007	196 360	83 598	83 598
<i>Fritt eget kapital</i>	31				
Överkursfond		-	-	49 900	49 900
Balanserat resultat		-	-	20 973	15 650
Årets resultat		-	-	4 757	7 323
Summa fritt eget kapital				75 630	72 873
Summa eget kapital				159 228	156 471
Obeskattade reserver	32	-	-	7 706	7 339
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	21	6 456	5 995	4 869	4 483
Summa avsättningar		6 456	5 995	4 869	4 483
Långfristiga skulder	22				
Skulder till kreditinstitut	15, 22, 23	463 871	492 212	159 434	200 646
Skulder till koncernföretag	22	-	-	14 770	14 770
Summa långfristiga skulder		463 871	492 212	174 204	215 416
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	15, 22, 23	107 086	91 353	62 087	27 834
Leverantörsskulder		13 117	9 925	7 110	5 141
Skulder till kommunen		2 776	2 358	1 016	592
Övriga kortfristiga skulder		1 156	1 839	933	1 210
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	24	14 004	20 752	3 645	9 320
Summa kortfristiga skulder		138 139	126 227	74 791	44 097
Summa eget kapital och skulder		817 473	820 794	420 798	427 806

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Noter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021	2020	2021	2020
	1				
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	25	15 961	13 890	6 362	10 372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	26	24 864	30 563	7 256	5 546
Betald skatt		-852	-413	-852	-413
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		39 973	44 040	12 766	15 505
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kundfordringar		-176	-65	14	5
Förändring av övriga rörelsefordringar		-1 218	433	-906	5
Förändring av leverantörsskulder		3 192	-2 998	1 969	847
Förändring av övriga rörelseskulder	22	-7 012	6 246	-5 528	4 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 759	47 657	8 315	21 095
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-19 745	-50 135	-10 894	-19 222
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		593	824	253	824
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		37	22	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 115	-49 289	-10 641	-18 398
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	22	-	-	-6 959	-6 621
Amortering av lån	22	-12 609	-12 360	-	-
Utbetald utdelning		-2 000	-	-2 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 609	-12 360	-8 959	-6 621
Årets kassaflöde		1 035	-13 992	-11 285	-3 924
Likvida medel vid årets början		68 223	82 216	46 843	50 767
Likvida medel vid årets slut	20	69 258	68 223	35 558	46 843

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisning

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

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

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäkter

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt fördelade över hyresperioderna.

Tjänsteuppdrag, fastighetsförvaltning

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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 om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Inga låneutgifter aktiveras.

Immateriella anläggningstillgångar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

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

Leasingavtal

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

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

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

Finansiella instrument

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

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

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



Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när 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. Inneheten innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Hebyfastigheter AB utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Hebyfastigheter AB dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och 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 förpliktelserna på balansdagen.

Kassaflödesanalys

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

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

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

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

Bokslutsdispositioner

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

Eget kapital

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

Obeskattade reserver

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

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

BALANSOMSLUTNING: Företagets samlade tillgångar.

SOLIDITET (%): Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Koncernen

Koncernen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som

ändringen görd samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Byggnader och mark:

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av företagets fastighetsbestånd avseende nuvärdesdiskonteringen av framtida kassaflödesöverskott.

Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Moderbolaget

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

Not 3 Operationella leasingavtal

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Koncernen				
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Koncernen/bolaget som leasegivare				
Förfaller till betalning inom ett år	3 796	9 799	3 088	8 689
Förfaller till betalning senare än fem år	81 089	113 854	54 570	87 965
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	243 059	296 715	187 555	244 694
Summa	327 944	420 368	245 213	341 348
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	78 953	77 735	59 473	58 070
Koncernen/bolaget som leasetagare				
Förfaller till betalning inom ett år	-269	-273	-4	-6
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-1 062	-1 060	-1	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-1 325	-1 325	-	-
Summa	-2 656	-2 658	-5	-6
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-277	-299	-10	-14

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	
	2021	2020	2021	2020
I rörelsens intäkter ingår:				
Bostäder	61 134	59 161	-	-
Lokaler	57 401	55 899	36 587	35 310
Barnstugor	5 659	5 932	5 659	5 932
Sporthallar	9 233	8 365	9 233	8 365
Garage och P-plats	1 432	1 363	53	53
Städ	8 015	8 563	7 940	8 409
Varmvatten, värme och el	79	85	-	-
Fakturerade kostnader	2 219	3 949	5 440	6 421
Avgår hyresbortfall	-2 371	-2 080	-	-
Vinst avyttring fastighet	-	824	-	824
Vinst avyttring övriga anläggningstillgångar	169	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	1 075	1 402	170	8
Sjuklönersättning	-	-	-	148
Summa	144 045	143 463	65 082	65 470

Not 5 Ersättning till revisorerna

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
PwC				
Revisionsuppdraget	-221	-253	-117	-119
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-26	-34	-26	-27
Skatterådgivning	-35	-18	-16	-9
Summa	-282	-305	-159	-155

Not 6 Driftskostnader

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokaltvård	-19 329	-19 583	-9 136	-9 191
Taxebundna kostnader	-29 029	-21 656	-9 335	-6 883
Reparationer	-820	-1 409	-419	-425
Vattenskador	-3 331	-3 996	-385	-
Övriga driftskostnader	-3 934	-3 794	-6 184	-4 928
Summa	-56 443	-50 438	-25 459	-21 427

Not 7 Underhållskostnader

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Underhåll, köpta tjänster	-5 244	-5 806	-5 244	-5 806
Underhåll, utgift för materialinköp	-267	-212	-267	-212
Underhåll, bostäder	-8 225	-7 962	-	-
Underhåll, lokaler och garage	-77	-17	-	-
Summa	-13 813	-13 997	-5 511	-6 018

Not 8 Anställda och personalkostnader

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	21	21	16	16
Män	20	21	18	19
Totalt	41	42	34	35
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelsen och verkställande direktör *	1 143	1 063	-	-
Övriga anställda	14 039	13 715	11 080	10 945
Totala löner och ersättningar	15 182	14 778	11 080	10 945
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader	1 418	994	709	547
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 904	3 998	3 568	2 842
	6 322	4 992	4 277	3 389
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	21 504	19 770	15 357	14 334

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



Vibyvägen, Harbo

Not 9 Byggnader och mark

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	1 057 335	975 478	365 821	345 953
Inköp	-	46	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-376	-	-316	-
Omklassificeringar	10 584	81 812	6 066	19 868
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 067 543	1 057 336	371 571	365 821
Ingående avskrivningar	-243 246	-224 352	-62 290	-56 343
Försäljningar/utrangeringar	133	-	92	-
Årets avskrivningar	-19 653	-18 894	-6 533	-5 947
Avskrivning på uppskrivning	-97	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 863	-243 246	-68 731	-62 290
Ingående uppskrivningar	7 000	-	-	-
Årets uppskrivningar	-	7 000	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 000	7 000	-	-
Ingående nedskrivningar	-79 500	-68 000	-5 000	-5 000
Återförda nedskrivningar	-	12 500	-	-
Årets nedskrivningar	-4 000	-24 000	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-83 500	-79 500	-5 000	-5 000
Utgående redovisat värde	728 180	741 590	297 840	298 531
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Beräknat marknadsvärde/återvinningsvärde	1 115 567	1 015 637	390 439	352 937
Bokfört värde byggnader	692 362	705 773	284 132	284 823
Bokfört värde mark	35 817	35 817	13 708	13 708
Summa bokfört värde	728 179	741 590	297 840	298 531

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	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	9 675	9 329	6 770	6 425
Inköp	1 815	346	965	346
Försäljningar/utrangeringar	-1 212	-	-639	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 278	9 675	7 096	6 771
Ingående avskrivningar	-7 822	-7 335	-5 114	-4 742
Försäljningar/utrangeringar	904	-	502	-
Årets avskrivningar	-635	-487	-482	-372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 553	-7 822	-5 094	-5 114
Utgående redovisat värde	2 725	1 853	2 002	1 657

Not 11 Anslutningsavgifter

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	652	652	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652	652	-	-
Ingående avskrivningar	-525	-496	-	-
Årets avskrivningar	-25	-29	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-550	-525	-	-
Utgående redovisat värde	102	127	0	0

Not 12 Byggnadsinventarier

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	2 772	2 772	638	638
Inköp	386	-	386	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 158	2 772	1 024	638
Ingående avskrivningar	-2 038	-1 806	-527	-510
Årets avskrivningar	-240	-232	-26	-17
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 278	-2 038	-553	-527
Utgående redovisat värde	880	734	471	111

Not 13 Markanläggningar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	5 044	5 045	781	781
Inköp	1 111	-	1 111	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 155	5 045	1 892	781
Ingående avskrivningar	-3 457	-3 214	-462	-430
Årets avskrivningar	-255	-244	-45	-32
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 712	-3 458	-507	-462
Utgående redovisat värde	2 443	1 587	1 385	319

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Belopp i tkr				
Ränteintäkter	114	174	-	32
Summa	114	174	-	32

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Belopp i tkr				
Räntekostnader	-7 695	-9 894	-4 187	-5 717
Kommunal borgen	-2 020	-2 949	-788	-1 159
Summa	-9 715	-12 843	-4 975	-6 876

Not 16 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Belopp i tkr				
<i>Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:</i>				
Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswapar	-8 626	-13 546	-8 626	-12 892
	-8 626	-13 546	-8 626	-12 892

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



Tärnsjö skola.

Not 17 Aktuell och uppskjuten skatt

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt för året	-852	-413	-852	-413
Uppskjuten skatt	-386	-1 996	-386	-1 996
Latent skatt	-75	-132	-	-
Summa	-1 313	-2 541	-1 238	-2 409
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	15 960	13 890	5 995	9 732
Skattesats beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	-3 212	-2 837	-1 235	-2 083
Skatteeffekt avseende tidigare års taxering	-	-1	-	-
Skatteeffekt av årets resultatmässiga underskott	-	-2 744	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-898	-6 780	-47	-395
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	2 675	-	-
Skatteeffekt av sparade ränteavdrag	135	-	18	-
Skatteeffekt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	-	-	-1
Skatteeffekt av uppräknat belopp återföring periodiseringsfond	-13	-	-13	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-8	-7	-7	-7
Skatteeffekt p.g.a. skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	1 151	9 281	432	2 073
Skatteeffekt av temporära skillnader	-386	-1 996	-386	-1 996
Latent skatt	-75	-132	-	-
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag	1 993	-	-	-
Redovisad skattekostnad	-1 313	-2 541	-1 238	-2 409

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Ingående nedlagda kostnader	3 174	35 243	2 746	3 739
Under året nedlagda kostnader	16 433	49 743	8 370	18 875
Omklassificeringar – till byggnad	-10 584	-81 812	-6 066	-19 868
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 023	3 174	5 050	2 746
Utgående redovisat värde	9 023	3 174	5 050	2 746

Not 19 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Innestående återbäring HBV	230	208	-	-
Insatskapital HBV	40	40	-	-
Omklassificering	-82	-22	-	-
Aktier Compus AB, org nr 556505-1330	5	5	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193	231	-	-
Utgående redovisat värde	193	231	-	-

Not 20 Likvida medel

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Medel på koncernkonto	69 258	68 223	35 558	46 843
Likvida medel i kassaflödesanalysen	69 258	68 223	35 558	46 843

Not 21 Uppskjuten skatt

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av:				
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	1 587	1 512	-	-
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningsplaner	4 869	4 483	4 869	4 483
Summa	6 456	5 995	4 869	4 483



Tegelvägen, Heby

Not 22 Skulder som avser flera poster

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Belopp i tkr				
Räntebärande skulder				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut, räntebärande	463 871	492 213	159 434	200 646
Skulder till koncernföretag, ej räntebärande	-	-	14 770	14 770
Summa	463 871	492 213	174 204	215 416
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut *)	107 086	91 354	62 087	27 834
Summa	107 086	91 354	62 087	27 834

*) Per 2021-12-31 ingår låneskulder 98 349 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2022.

**) Per 2021-12-31 ingår låneskulder 58 383 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2022.

Not 23 Ställda säkerheter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Belopp i tkr				
För egna avsättningar och skulder				
Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Summa	0	0	0	0

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Belopp i tkr				
Upplupna löner	-	198	-	198
Upplupna semesterlöner inkl sociala avg	2 605	2 239	1 821	1 643
Upplupna räntekostnader	1 049	1 602	664	1 114
Förutbetalda intäkter	4 704	12 488	46	6 190
Övriga Poster	5 645	4 225	1 114	175
Summa	14 003	20 752	3 645	9 320

Not 25 Räntor och utdelningar

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
I kassaflödeanalysens Resultat efter finansiella poster ingår räntor enligt följande:				
Erhållen ränta	114	174	-	32
Erlagd ränta	-9 716	-12 843	-4 974	-6 876
Summa	-9 602	-12 669	-4 974	-6 844

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Avskrivningar	20 906	19 886	7 086	6 369
Nedskrivningar	4 000	24 000	-	-
Återförda nedskrivningar	-	-12 500	-	-
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-285	-823	-116	-823
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	243	-	224	-
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-	-	62	-
Summa	24 864	30 563	7 256	5 546

Not 27 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2021	2020
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	8,60 %	9,05 %
Försäljning	5,96 %	5,76 %
Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.		

Not 28 Bokslutsdispositioner

Belopp i tkr	MODERBOLAGET	
	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	-1 379	-640
Återföring av periodiseringsfond	1 012	-
Summa	-367	-640

Not 29 Andelar i dotterbolag

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

Not 30 Aktiekapital

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

Not 31 Förslag till vinstdisposition

	MODERBOLAGET
Belopp i tkr	2021
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	70 872 693
Överkursfond	-
Årets vinst	4 756 527
Disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 000 000
i ny räkning överföres	73 629 220
	75 629 220

Not 32 Obeskattade reserver

	MODERBOLAGET	
Belopp i tkr	2021	2020
Periodiseringsfond	7 706	7 339
Summa	7 706	7 339

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Moderbolaget

Spridningen av Covid-19 fortgår även efter räkenskapsårets slut och påverkar företaget i samma utsträckning som tidigare. Utvecklingen följs noggrant och man fortsätter med de åtgärder som tidigare vidtagits för att minska påverkan i verksamheten. Bolaget har en finansiell ställning som kan stå emot nedgång i affärsaktivitet, men då situationen med pandemin fortfarande är osäker är det i nuläget inte möjligt att uppskatta hela den potentiella påverkan och alla bedömningar är behäftade med osäkerhet.

Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse

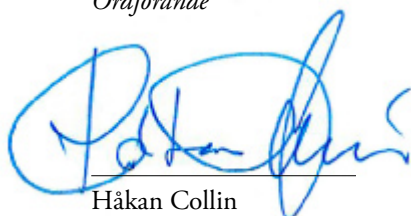
Heby 2022-03-17



Bo Larsson
Ordförande



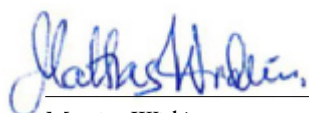
Ulf Nygren
Vice ordförande



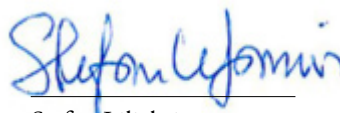
Håkan Collin



Leif Nilsson



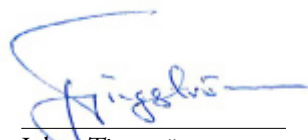
Mattias Widén



Stefan Liljebris
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2021

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

Vi har granskat verksamheten i Hebyfastigheter AB för räkenskapsåret 2021.

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor och en särskild granskningsredogörelse har upprättats.

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

VI BEDÖMER ATT bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Heby den 24 mars 2022



Sven Erik Eriksson

Lekmannarevisor



Pär Rickman

Lekmannarevisor

Av kommunfullmäktige i Heby kommun utsedda
lekmannarevisorer.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hebyfastigheter AB för år 2021.

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 2021 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och

verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

VI MÅSTE INFORMERA styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hebyfastigheter AB för år 2020 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 moder-

bolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en

professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt

uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 24 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström, Auktoriserad revisor

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



Heby torg.

Fastighetsbestånd

Kst	Fastighet	Populärnamn	Adress	Färdigst.år	(tkr) Anskaffn. värde	(tkr) Ack.värde minskning	Bokfört restvärde	Taxerat värde	Lokalyta kvm
HEBY									
7101	Tinghuset 2	Kommunhuset	Tingsgatan 11	1898/1995/2004	9 976	2 600	7 376	3 204	1 436
7103	Ruddammen 1	Gamla Brandstationen	Storgatan 1	1920	617	235	382	240	312
7313	Horrsta 4:6	Heby Sim o Sporthall	Littersbovägen 2	1972/2010	43 029	10 809	32 220	-	2 918
7331	Åbrinken 5	Gamla lågstadiet	Kyrkogatan 1	1898	12 869	554	12 315	-	1 666
7361	Västerlösta Prästgård 1:25	Stationshuset	Stationsvägen 2	1898	2 427	499	1 928	1 669	589
7401	Stallarna 3	Heby C-skola+kök	Skolgatan 7	1954/75	29 611	8 170	21 441	-	7 325
7402	Stallarna 3	Heby LM-skola	Skolgatan 7	1975/94	4 619	204	4 415	-	3 837
7422	Stallarna 3	Bullerby fsk - del fsk	Skolgatan 5	2015	1 966	135	1 831	-	791
7423	Västerlösta Prästgård 1:28	Lönneberga	Stationsvägen	1994	15 326	6 385	8 941	-	822
7601	Heby 3:120	Brandstationen	Tegelvägen 5	1982/2018	3 968	180	3 788	1 284	610
MORGONGÅVA									
7333	Stora Ramsjö 1:186	Minken	Björkvägen 4	1960	373	134	239	765	304
7406	Stora Ramsjö 1:192	MH-skola	Lundavägen 12	1934/53/82/89	10 540	2 991	7 549	-	3 853
7407	Stora Ramsjö 1:192	Ramsjö lågst skola	Brunkullsvägen 3	1968/70	1 350	395	955	-	Se ovan
7424	Stora Ramsjö 1:53	Morgongåva fsk	Ramsjövägen 10	2015	5 085	604	4 481	-	624
VITTINGE									
7408	Ösby 1:66	Ösby skola	Ösbyvägen 12 B	1928	2 161	1 314	847	1 272	887
7425	Ösby 2:3	Barnstuga	Ösbylundsvägen 1	1994	28	7	21	-	434
TÄRNSJÖ									
7351	Nora Prästgård 1:7	Biblioteket		1923	2 613	1074	1 539	-	611
7409	Nora Prästgård 1:8	Skola + daghem	Kyrkvägen 9	1990	9 001	2 357	6 644	-	2 317
7312	Nora Prästgård 1:8	Sporthall	Kyrkvägen 9	2007	1 202	212	990	-	817
7602	Nora Prästgård 2:65	Brandstation	Norra Storgatan 17	1956	4 417	914	3 503	945	835
7433	Söråsbo 1:38	Nya förskolan	Gullmyravägen	2004	5 785	1 281	4 504	-	570
ÖSTERVÅLA									
7110	Östervåla Borgen 5.6	Personalkontor	Dalvägen 13	1965	279	75	204	584	240
7222	Hov 4:6	Humlan	Torgvägen 8	1950	326	117	209	1 034	225
7314	Hov 4:59	Sporthall	Sportvägen 8	1974	4 277	1 164	3 113	-	2 552
7411	Hov 4:19	C-skolan	Torgvägen 14	2007/2008/2019	155 789	19 089	136 700	-	7 614
7428	Gräsbo 6:117	Leklandia	Dillnärsväg 14	1970/87	2 406	511	1 895	-	758
7432	Östervåla-Åby 11:5	Graniten	Blockgatan	2004	9 675	2 395	7 280	-	410
7603	Hov 4:201	Brandstation	Fredsgatan 7	1982/2018	4 273	389	3 884	924	546
HARBO									
7412	Smedsbo 1:9	LM-skola	Kristinelundsvägen 12	1956	7 194	2 256	4 938	-	2 164
7429	Smedsbo 1:9	Tegelbackens fsk	Kristinelundsvägen 12		-	-	-	-	433
7430	Harbo Prästgård 1:47	Barnstuga/Klockarängen	Klockarvägen 2	1994	931	240	691	-	473
SUMMA totalt					352 113	67 290	284 823	11 921	46 973



Styrelse och ägarförhållanden

Styrelse

Bo Larsson, ORDFÖRANDE

Ulf Nygren, VICE ORDFÖRANDE

Håkan Collin

Leif Nilsson

Mattias Widén

Företagsledning

Stefan Liljebris, VD

Styrelsesuppleanter

Sven-Erik Flodström

Niklas Ahlezon

Kenth Nilsson

Carola Eriksson

Toni Hietakuja

Säte

Företaget har sitt säte i Heby.

Ägarförhållanden

*Bolaget ägs till 100 % av
Heby kommun.*

Styrelsen

Den av kommunfullmäktiga
utsedda styrelsen har haft följande
sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

Bo Larsson, *ordförande*

Ulf Nygren, *vice ordförande*

Håkan Collin

Leif Nilsson

Mattias Widén

Styrelsesuppleanter:

Sven-Erik Flodström

Niklas Ahlezon

Kenth Nilsson

Carola Eriksson

Toni Hietakuja

Företagsledning:

Stefan Liljebris är *verkställande
direktör*.

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

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda revisorer:

Lekmanna revisorer:

Ordinarie

Sven Erik Eriksson

Per Rickman

Ersättare

Jan Alriksson

Ulf Fahlstad

Av bolagsstämman utsedda revisorer:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:

Huvudansvarig revisor

Johan Tingström

Auktoriserad revisor

Suppleant

Peter Söderman

Auktoriserad revisor

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



Hebygårdar

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Hebygårdar AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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
2021	893	53 321	46	24 948

Rabattsystem 2021

Ungdomsrabatt

Ungdomsrabatten är 10 % på grundhyran. Rabatten lämnas till ungdom mellan 18 och 23 år, dock lägsta hyresnivå efter rabatt för :

1 rum och kök 1 800:-/mån

2 rum och kök 2 300:-/mån

Eventuella hyreshöjningar under hyrestiden sker i likhet med övriga lägenheter.

Studentrabatt

Kostnad för del av bussbiljett till Uppsala, avdrages på hyran. Under år 2021 låg rabatten på 412:-/månad för samtliga orter i kommunen. Student- och ungdomsrabatt går inte att kombinera.

Trohetsrabatt

För hyresgäster som bott inom Hebygårdar AB:s bostads-

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en värdering av fastighetsbeståndets marknadsvärde, baserat på faktiska hyresintäkter och driftskostnader, i programmet Datscha genomförts. Värderingen visar inte på något nedskrivningsbehov på total nivå, men enskilda objekt visar på negativa avvikelser mellan det beräknade marknadsvärdet och det bokförda värdet. Med anledning av detta har en justering av bokfört värde skett i bokslutet om 4 000 tkr.

Uthyrningsgraden av våra lägenheter har varit hög under hela året. Bolaget utreder kontinuerligt möjligheter till nyproduktion och har svårt att tillgodose behovet när det gäller efterfrågan på bostäder på vissa orter. Aktuella områden som bolaget arbetat intensivt den sista tiden är Rävsjöbacken i Morgongåva. Bolaget har en direktanvisning på tomten och avser avropa enligt det ramavtal som Sveriges Allmännyttan (f.d. SABO) gjort på s.k. ”Kombohus”. Dessvärre har mycket tid gott till spillo då bolaget förde diskussioner med en av leverantörerna, som i efterhand visade sig inte vara intresserade av att leverera enligt avtalet, på grund av ökade materialpriser. Samtal och utredningar pågår med annan leverantör enligt ramavtalet, men förseningen har lett till att ansökan om statligt investeringsstöd försenats och vi har inga beslut idag. Stödet finns inte i riksdagens budget för 2022.

Utan stöd måste vi ha en högre hyra, vilket skapar en osäkerhet om att bli stående med vakanser. En marknadsundersökning är därför utskickad till anställda hos de största arbetsgivarna i Morgongåva, för att undersöka betalningsviljan för hyresrätter.

Planering och projekteringen för renovering av lägenheterna på Torgvägen i Östervåla är klar. Bolaget avser att stamrenovera 92 lägenheter med nya ytskikt, och utrustning i kök och badrum. Nytt lås och passersystem, tvättstugor, lägenhetsförråd, trapphus, el m.m. Informationsmöte och start av etapp 1 beräknas under våren 2022.

Hyreshöjningen fr o m 1 februari 2021, efter förhand-

Flerårsjämförelse, bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr.

	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter	81 110	79 219	75 906	75 258	74 715
Resultat efter finansiella poster	9 599	3 518	2 561	3 470	7 165
Balansomslutning	488 219	483 758	481 311	402 678	400 802
Antal anställda	7	7	7	6	6
Soliditet %	24,5	22,8	20,7	24,1	22,2

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

ling med hyresgästföreningen, blev 1,4 %.

Underhållskostnaden slutade på 8 302 tkr (7 979 tkr år 2020).

Under räkenskapsåret har pandemin fortsatt drabba Sverige och världen. Bolaget har ekonomiskt sett hittills påverkats endast marginellt av denna pandemi. Då Hebyfastigheter AB är kommunägt, omfattas företaget inte av något av regelverken för att kunna ansöka om statliga ekonomiska stöd. Men då Bolagets intäkter inte påverkats av pandemin i någon väsentlig omfattning har inte heller ekonomiskt stöd setts som nödvändigt. Det har dock medfört att materialpriser ökat, då det förekommer alltför stor efterfråga på visst material, störningar i leveranskedjor och komponentbrist.

Bolaget har vidtagit vissa administrativa och organisatoriska förändringar med anledning av smittospridningsrisken. Distansarbete, digitala möten, färre sommararbetare och timanställda lokalvårdare m.m.

Under slutet av räkenskapsåret även energipriserna i samhället stigit i höjden, främst elpriserna. Bolaget har också drabbats av högre el- och energikostnader. Fjärrvärmekostnaderna har stigit på grund av att bolaget ingick ett nytt avtal med Sala-Heby Energi AB, med en högre kWh-pris än perioden tidigare samt att vi övertagit ett antal mindre pellets pannor, där vi nu betalar de faktiska kostnaderna i stället för förbrukade kWh. Planerna med de mindre anläggningarna är att de ska konverteras till bergvärmeanläggningar. Ang. elkostnaderna, har bolaget ett fast pris på kWh från 2021-12-31. Dock har kostnaderna för överföringen ökat, då priserna i samhället ökat.

Investeringar

Under 2021 har pågående investeringar aktiverats med 4 518 tkr hänförliga till utvändiga måleriarbeten och hissutbyten.

Förväntad framtida utveckling

Den kommande och planerade stamreningen på Torgvägen i Östervåla samt eventuellt nybyggnadsprojekt kommer belasta Hebygårdar AB märkbart. Analys av likviditet och finansiella nyckeltal kommer att visa i vilken takt reningen av Torgvägen kan ske i. Nybyggnadsprojektet i Rävsjöbacken, Morgongåva förväntas

länfinansieras i allt väsentligt medan reparations- och stambytet på Torgvägen tas med egna medel.

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

Mediaförbrukning

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

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

Förslag till vinstdisposition

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

Balanserad vinst	23 763 053
Årets vinst	9 598 872
	33 361 925

Disponeras så att i ny räkning överföres:

Kronor	33 361 925
--------	-------------------

Resultat och ställning

Företagets resultat efter finansiella poster uppgår till 9 599 tkr (fg år 3 518 tkr).

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

Förändring av eget kapital, i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivn. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 755	13 642	7 000	20 148	3 518	110 062
Disposition enligt beslut av årets årsstämma	-	-	-	3 518	-3 518	-
Förändring uppskrivningsfond	-	-	-97	97	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	9 599	9 599
Belopp vid årets utgång	65 755	13 642	6 903	23 763	9 599	119 661

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

Hållbarhet

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

Social hållbarhet

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

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

Ekonomisk hållbarhet

För att klara av att driva all verksamhet och speciellt att förvalta ett kapitalintensivt fastighetsinnehav behövs en ekonomi i balans och sunda finanser. Vi jämför vår verksamhet och följer upp ekonomiska nyckeltal med allmännyttiga bostadsföretag i vår närhet och med rikssnittet. Vid upptagning av nya lån eller omplacering av befintliga sprider vi dem på olika löptider för att riskminimera. Vi har en ekonomiskt effektiv förvaltning trots vår geografiska spridning på beståndet och vill fortsätta hålla det så. Vi behöver göra en rimlig vinst varje år för att ha medel för framtiden att satsa på underhåll, ombyggnader och nyproduktion. Förutsättningarna att lyckas finns del i vår omvärld där vi påverkas av taxebundna kostnader så som el, värme och vatten, byggspriser, köpta tjänster m.m. samt hos statsmakterna som ibland underlättar med investeringsstöd för nyproduktion och ibland försvårar med nya redovisningsregler och minskade ränteavdragsmöjligheter. Mycket ligger dock hos oss själva hur vi lyckas ställa om till nya förutsättningar och vår förmåga att anpassa oss.



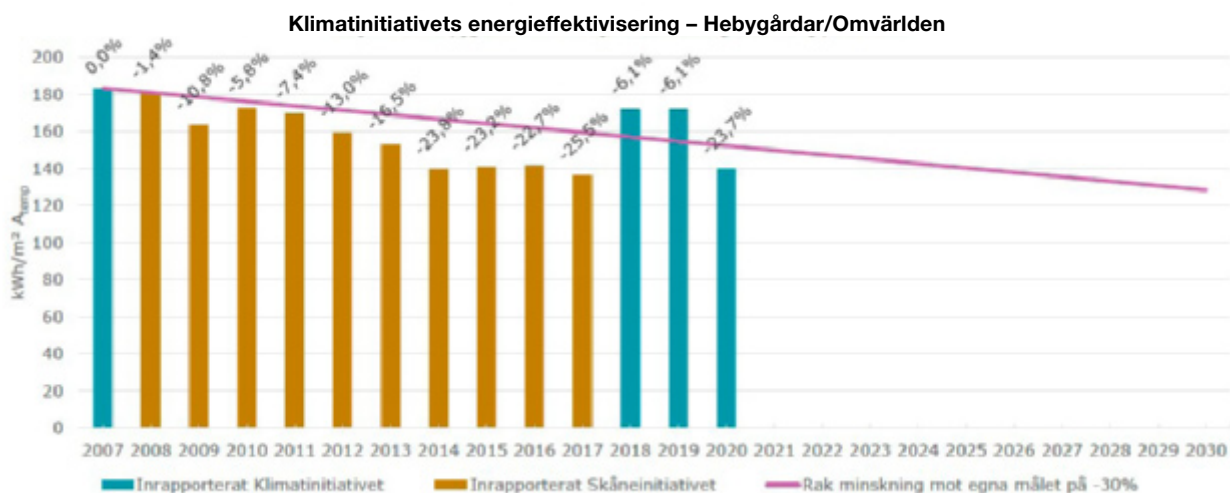
Miljömässig hållbarhet

Hebygårdar har som flera allmännyttiga bolag antagit Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ. Vi var tidigt ute och antog redan 2007 Skåneinitiativet och där vi klarade de uppställda målen. Vi känner förväntningar på oss från våra hyresgäster, ägare och allmänheten att vi som den största hyresvärden i Heby kommun tar vårt ansvar i klimatomställningen. Klimatinitiativets två övergripande mål är att till 2030 ha sänkt energiförbrukningen med 30%, räknat från 2007 års värden och att vara fossilfria. Det är två utmanande mål som vi har stor respekt för, men som vi är övertygade att vi kommer klara.

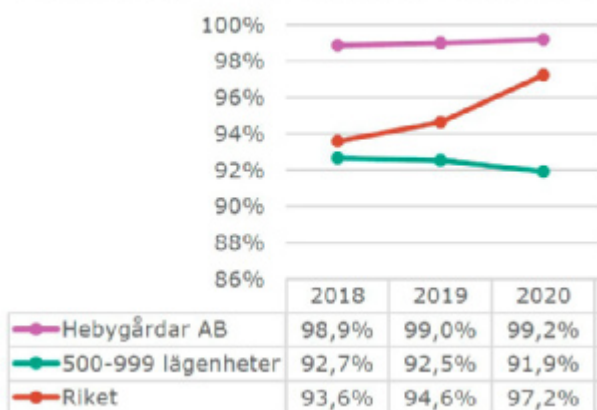
Uppföljning av Klimatinitiativet

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

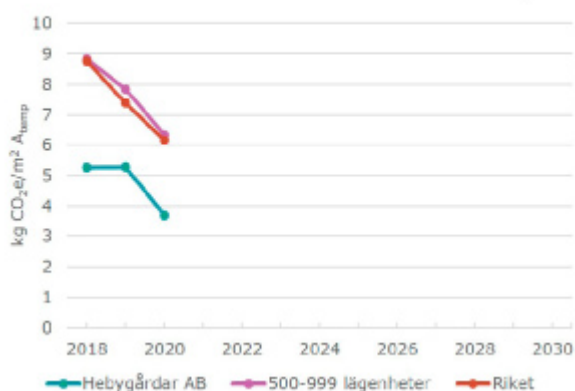
Ökningen på energieffektiviseringen 2018 och 2019 års värden beror på nya beräkningsregler av Primärenergitalet, där man sedan 2017 viktat de olika energikällorna. Det blir därför en förändring i kvoten med uppvärmd yta, A_{temp} . Trenden är fortsatt i rätt riktning trots ökningen.



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	2021	2020
Rörelsens intäkter		2		
Hysesintäkter		3, 4	81 110	79 219
Övriga rörelsesintäkter		5	4 397	5 028
Summa intäkter m m		6	85 507	84 247
Rörelsens kostnader				
Driftskostnader		6, 7, 8, 9	-37 528	-35 265
Underhållskostnader		6, 10	-8 302	-7 979
Fastighetsskatt			-1 055	-932
Personalkostnader		11	-6 557	-5 711
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-17 820	-25 017
Övriga rörelsekostnader			-19	-
Summa rörelsens kostnader			-71 280	-74 905
Rörelsesresultat			14 227	9 343
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12, 13	114	142
Räntekostnader och liknande resultatposter		13, 14	-4 742	-5 967
Summa finansiella poster			-4 628	-5 825
Resultat efter finansiella poster			9 599	3 518
Bokslutsdispositioner		15		
Resultat före skatt			9 599	3 518
Skatt på årets resultat			-	-
Årets resultat			9 599	3 518

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	1	2021	2020
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	2, 16		408 231	420 950
Mark	2, 16		22 110	22 110
Markanläggningar	17		1 058	1 268
Inventarier, verktyg och installationer	18		722	196
Anslutningsavgifter	19		102	127
Byggnadsinventarier	20		409	623
Pågående nyanläggningar	21		3 974	428
			436 605	445 702
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Fordringar hos koncernföretag			14 770	14 770
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	22		193	230
			14 963	15 000
Summa anläggningstillgångar			451 567	460 702
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Hyses- & kundfordringar			619	429
Skattefordringar			801	987
Övriga kortfristiga fordringar	23		710	129
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	24		821	132
			2 952	1 677
Kassa och bank	25		33 700	21 380
Summa omsättningstillgångar			36 652	23 057
Summa tillgångar			488 219	483 758

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	1	2021	2020
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		26		
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital			65 755	65 755
Uppskrivningsfond		27	6 903	7 000
Reservfond			13 642	13 642
Summa bundet eget kapital			86 299	86 397
<i>Fritt eget kapital</i>		28	23 763	20 148
Balanserat resultat		29	9 599	3 518
Årets resultat			33 362	23 666
Summa eget kapital			119 661	110 062
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		13, 30, 31	304 437	291 567
Summa långfristiga skulder			304 437	291 567
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		31	44 999	63 520
Leverantörsskulder			6 007	4 784
Skulder till koncernföretag		6	773	-
Skulder till kommunen			1 761	1 766
Övriga kortfristiga skulder			223	629
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		32	10 359	11 431
Summa kortfristiga skulder			64 121	82 129
Summa eget kapital och skulder			488 219	483 758

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Noter	1	2021	2020
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	33		9 599	3 518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	34		17 670	25 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			27 269	28 535
Förändring av rörelsekapital				
Förändring av kundfordringar			-190	-70
Förändring av övriga rörelsefordringar			-1 085	428
Förändring av leverantörsskulder			1 223	-3 845
Förändring av övriga rörelseskulder			-711	1 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten			26 506	25 561
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar			-8 913	-30 913
Försäljning av materiella anläggningstillgångar			377	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar			-	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar			-	22
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-8 536	-30 891
Finansieringsverksamheten				
Amorteringar/ Upptagna lån	31		-5 650	-5 739
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			-5 650	-5 739
Årets kassaflöde			12 320	-10 069
Likvida medel vid årets början			21 380	31 449
Likvida medel vid årets slut	25		33 700	21 380



Lönneberga förskola, Heby

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringslagens allmänna råd BFAR 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, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Avskrivningar och nedskrivningar. Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod tillämpas för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

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

Dokumenterade säkringar av företagets räntebindning (säkringsredovisning).

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

resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande.

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Leasingavtal

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

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

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

Inkomstskatter

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

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Avsättningar

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

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

Obeskattade reserver

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgif-

ter, betald semester, betald sjukfrånvaro och friskvård.

Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I Hebygårdar AB förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Bokslutsdispositioner

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

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

BALANSOMSLUTNING: Företagets samlade tillgångar.

SOLIDITET (%): Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Hebygårdar AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskatt-

ningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görd samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Byggnader och mark:

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av företagets fastighetsbestånd avseende nuvärdesdiskonteringen av framtida kassaflödesöverskott.

Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Not 3 Hyresintäkternas fördelning

Belopp i tkr	2021	2020
I hyresintäkterna ingår intäkter från:		
Bostäder	61 134	59 161
Lokaler	20 814	20 589
Städ	75	153
Övrigt (garage, p-platser)	1 378	1 311
Varmvatten, värme	79	79
Hushållsel	-	6
Avgår outhyrda objekt och rabatter:		
Bostäder	-518	-620
Lokaler	-1 334	-924
Övrigt	-411	-404
Rabatter	-108	-132
Summa hyresintäkter	81 110	79 219

Not 4 Operationella leasingavtal, leasegivare

Belopp i tkr	2021	2020
Årets erhållna variabla leasingavgifter avseende leasingavtal där Hebygårdar AB är leasegivare, uppgår till 19 480 tkr (19 665 tkr). Avtalstiderna har en variation mellan 1-15 år.		
Framtida minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	708	1 110
Senare än ett men inom fem år	26 519	25 898
Senare än fem år	55 504	52 020
Summa	82 730	79 027

Not 5 Övriga rörelseintäkter

Belopp i tkr	2021	2020
Kundfakturerade intäkter	3 323	3 782
Återvunna hyresfordringar	91	79
Vinst avyttring anläggningstillgångar	169	-
Försäkringsersättning	799	1 161
Sjuklöneersättning	14	6
Övriga sidointäkter	1	-
Summa	4 397	5 028

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
<i>Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.</i>		
Inköp	8,46 %	8,72 %
Försäljning	3,12 %	2,95 %

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	2021	2020
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal där Hebygårdar AB är leasetagare, uppgår till 267 tkr (284 tkr).		
Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning:		
Inom ett år	-265	-267
Senare än ett men inom fem år	-1 060	-1 060
Senare än fem år	-1 325	-1 325
Summa	-2 650	-2 652

Not 8 Driftskostnader

Belopp i tkr	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	-10 194	-10 392
Reparationer	-401	-984
Vattenskador	-2 946	-3 996
Taxebundna kostnader	-19 694	-14 772
Lokal administration	-4 113	-4 883
Övriga driftskostnader	-181	-237
Summa	-37 528	-35 265

Not 9 Arvode till revisorer

Belopp i tkr	2021	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdraget	-104	-134
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-7
Skatterådgivning	-20	-9
Summa	-124	-149

Not 10 Underhållskostnader

Belopp i tkr	2021	2020
Underhåll bostäder	-8 225	-7 962
Underhåll lokaler och garage	-77	-17
Summa	-8 302	-7 979

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

Belopp i tkr	2021	2020
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor deltid	5	5
Summa kvinnor	5	5
Män heltid	2	2
Summa män	2	2
Totalt	7	7
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Övriga anställda	2 974	2 770
Styrelse och verkställande direktör	1 143	1 063
Totala löner och ersättningar	4 116	3 833
<i>Sociala kostnader</i>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 442	1 156
Pensionskostnader	709	433
Summa	2 151	1 589
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter, och pensionskostnader	6 267	5 422

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2021	2020
Ränteintäkter	114	142
Summa	114	142

Not 13 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Belopp i tkr	2021	2020
<i>Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:</i>		
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswapar	-	-654
Summa	0	-654

Under året överfördes ränteswap till lån med ej kopplad ränteswap. Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr	2021	2020
Räntekostnader	-4 742	-5 967
Övriga finansiella kostnader	-	-
Summa	-4 742	-5 967

Not 15 Aktuell och uppskjuten skatt

Belopp i tkr	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-	-
Avstämning av effektiv skatt	-	-
Redovisat resultat före skatt	9 599	3 518
	<i>Procent</i>	<i>Procent</i>
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	21,4 %
Skatteeffekt av årets resultatmässiga underskott	-	-2 744
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-851	-6 385
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	2 675
Skatteeffekt av sparade ränteavdrag	117	-
Skatteeffekt p.g.a. skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	719	7 207
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag	1 993	-
Redovisad effektiv skatt	0	0

Not 16 Byggnader och mark

Belopp i tkr	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	691 514	629 525
Inköp	-	46
Försäljningar/utrangeringar	-60	-
Omklassificeringar	4 518	61 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	695 972	691 514
Ingående avskrivningar	-180 955	-168 008
Omklassificeringar	41	-
Årets avskrivningar	-13 120	-12 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 035	-180 955
Ingående uppskrivningar	7 000	-
Årets uppskrivningar	-	7 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-97	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 903	7 000
Ingående nedskrivningar	-74 500	-63 000
Återförda nedskrivningar	-	12 500
Årets nedskrivningar	-4 000	-24 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-78 500	-74 500
Utgående redovisat värde	430 340	443 059
Beräknat marknadsvärde/återvinningsvärde	725 128	662 700
Bokfört värde byggnader	408 231	420 950
Bokfört värde mark	22 110	22 110
Summa bokfört värde	430 340	443 059

Årets nedskrivningar av byggnader och mark, enligt ovan, har påverkat resultaträkningens post avskrivningar och nedskrivningar. Årets nedskrivning på -4 000 tkr avser fastigheten Kyrkvreten 1.

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 17 Markanläggningar

Belopp i tkr	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	4 263	4 263
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 263	4 263
Ingående avskrivningar	-2 996	-2 784
Årets avskrivningar	-210	-211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 206	-2 996
Utgående redovisat värde	1 058	1 268

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

Belopp i tkr	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	1 847	1 847
Inköp	850	-
Försäljningar/utrangeringar	- 573	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 124	1 847
Ingående avskrivningar	-1 651	-1 536
Försäljningar/utrangeringar	402	-
Årets avskrivningar	-153	-115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 402	-1 651
Utgående redovisat värde	722	196

Not 19 Anslutningsavgifter

Belopp i tkr	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	652	652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652	652
Ingående avskrivningar	-525	-495
Årets avskrivningar	-25	-30
Utgående ackumulerade avskrivningar	-550	-525
Utgående redovisat värden	102	127

Not 20 Byggnadsinventarier

Belopp i tkr	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	2 134	2 134
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 134	2 134
Ingående avskrivningar	-1 511	-1 297
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-214	-214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 724	-1 511
Utgående redovisat värde	409	623

Not 21 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2021	2020
Ingående nedlagda kostnader	428	31 505
Under året nedlagda kostnader	8 064	30 867
Omklassificeringar till byggnad	-4 518	-61 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 974	428
Utgående nedlagda kostnader	3 974	428

Pågående arbeten avser ROT-arbeten i Östervåla, Takomläggning i Morgongåva samt Harbo.

Not 22 Övriga långfristiga 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	148	(185)	148	(185)	148	(208)
HBV, insatskapital	40	(40)	40	(40)	40	(40)
Aktier Compus AB, org.nr 556505-1330	5	(5)	5	(5)	5	(5)
Summa innehav	193	(230)	193	(230)	193	(253)

	2021	2020
Förändring av övriga långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	230	253
Omklassificering	-37	-22
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193	230
Utgående bokfört värde	193	230



Torgvägen, Östervåla, där renoveringsarbete är planerat att genomföras.

Not 23 Övriga kortfristiga fordringar

Belopp i tkr	2021	2020
Skattekonto	1	4
Momsfordran	588	-
Fordringar hos HBV	121	125
Summa	710	129

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i tkr	2021	2020
Förutbetalda föräkringspremier	821	-
Övriga förutbetalda kostnader	-	132
Summa	821	132

Not 25 Likvida medel

Belopp i tkr	2021	2020
Plusgiro	33 695	21 377
Banktillgodohavanden	5	3
Summa	33 700	21 380

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

Not 26 Aktiekapital

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

Not 27 Uppskrivningsfond

Belopp i tkr	2021	2020
Belopp vid årets ingång	7 000	-
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	-	7 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-97	-
Belopp vid årets utgång	6 903	7 000

Not 28 Balanserat resultat

Villkorat aktieägartillskott

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

Not 29 Förslag till resultatdisposition

Belopp i tkr	2021
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
<i>Anges i kr</i>	
balanserad vinst	23 763 053
årets vinst	9 598 872
Kronor	33 361 925
disponeras så att i ny räkning överföres	33 361 925

Not 30 Långfristiga skulder

Belopp i tkr	2021	2020
Skulder som ska betalas fem år efter balansdagen	31 590	4 800
Summa	31 590	4 800

Not 31 Skulder som avser flera poster

Belopp i tkr	2021	2020
Företagets banklån om 349 436 tkr (355 087 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	304 437	291 567
	304 437	291 567
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut ^{*)}	44 999	63 520
	44 999	63 520

^{*)} Per 2021-12-31 ingår låneskulder 39 966 tkr, vilka i sin helhet förfaller till betalning år 2022.

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr	2021	2020
Upplupna räntekostnader	385	488
Upplupna semesterlöner	453	320
Upplupna sociala avgifter	331	276
Förutbetalda hyror och avgifter	4 658	6 296
Förutbetalda hyresrabatter Boverket	2 841	3 471
Övriga poster	1 690	579
Summa	10 359	11 431

Not 33 Erhållna och erlagda räntor

Belopp i tkr	2021	2020
I kassaflödesanalysens rörelseresultatet efter finansiella poster ingår räntor enligt följande.		
Erhållen ränta	114	142
Erlagd ränta	-4 742	-5 967
Summa	-4 628	-5 825

Not 34 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Belopp i tkr	2021	2020
Avskrivningar	13 820	13 517
Nedskrivningar	4 000	24 000
Återföring av nedskrivningar	-	-12 500
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-169	-
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	19	-
Summa	17 670	25 017

Not 35 Ställda säkerheter

Belopp i tkr	2021	2020
Företagsinteckning	-	-
Summa	-	-

Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Spridningen av Covid-19 fortgår även efter räkenskapsårets slut och påverkar företaget i samma utsträckning som tidigare. Utvecklingen följs noggrant och man fortsätter med de åtgärder som tidigare vidtagits för att minska påverkan i verksamheten. Bolaget har en finansiell ställning som kan stå emot nedgång i affärsaktivitet, men då situationen med pandemin fortfarande är osäker är det i nuläget inte möjligt att uppskatta hela den potentiella påverkan och alla bedömningar är behäftade med osäkerhet.

Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse

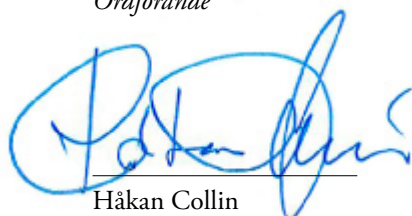
Heby 2022-03-17



Bo Larsson
Ordförande



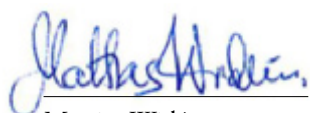
Ulf Nygren
Vice ordförande



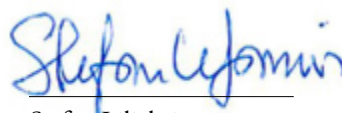
Håkan Collin



Leif Nilsson



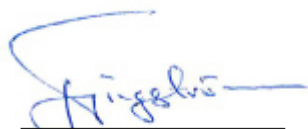
Mattias Widén



Stefan Liljebris
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2021

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

Vi har granskat verksamheten i Hebygårdar AB för räkenskapsåret 2021.

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den imiktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor och en särskild granskningsredogörelse har upprättats.

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

VI BEDÖMER ATT bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Heby den 24 mars 2022



Sven Erik Eriksson

Lekmannarevisor



Pär Rickman

Lekmannarevisor

Av kommunfullmäktige i Heby kommun utsedda
lekmannarevisorer.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hebygårdar AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hebygårdar ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Fövaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

lagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

VI MÅSTE INFORMERA styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hebygårdar AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är

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

Revisorns ansvar

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

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

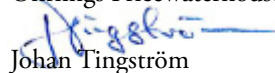
VÅRT MÅL BETRÄFFANDE revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 24 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Johan Tingström

Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd

Kst	Fastighet	Adress	Färdigst.år	Anskaffn. värde	Ack.värde minskning	Bokfört restvärde	Taxerat värde	Bostads yta kvm	Lokalyta kvm
HEBY									
1010	Pumpen 1	Ytternvägen 1	1967	1 097	575	522	5 866	1 154	
1020	Sandåsen 15 16	Storgatan 11-13	1971	2 718	1 169	1 549	9 172	1 798	35
1030	Tegelmästaren 1 2	Stationsvägen 5-11	1972/86/20	129 878	25 009	104 869	35 159	6 899	141
1040	Magasinet 10	Mellanvägen 3	1951/79	1 237	674	563	2 036	460	
1050	Hembygden 3	Gamla Starforsvägen 3	1994	3 104	1 589	1 515	-		391
1070	Heby 7:4	Ytternvägen 3	1958/68	1 082	518	564	5 128	1 025	
1090	Fridhem 2	Centralgatan 2	1953/73/91	23 225	8 459	14 766	12 092	1 509	365
1100	Kyrkvreten 9	Vallavägen 5	1992	2 997	1 163	1 834	5 160	780	
1110	Norra Bruket 2	Huddungevägen 2	1982	19 696	11 634	8 062	-		5 183
1120	Kyrkvreten 1	Torget 6	1961/83/2015/20	55 558	13 111	42 447	8067	1 620	319
1130	Västerlövsta Prästgård 1.30	Tegelvägen	2011	35 969	18 021	17 948	5 784	1 310	340
HUDDUNGE									
2010	Huddungeby 1:16 1:20	Tjärbrännarvägen 1,6	1965/89/90	3 784	1 589	2 195	4 345	724	
2020	Klockarbostället 1:14 1:15	Huggarvägen 3	1984	1 463	636	827	1 305	270	
RUNHÄLLEN									
3010	Österbo 1:5	Flintv. 3 Dolomitv. 2	1968/84/91	6 031	3 419	2 612	2 938	872	
MORGONGÅVA									
4010	Morgongåva 15:10	Allev.13 Lekv.1	1962/72	13 446	5 671	7 775	14 694	3 219	33
4020	Morgongåva 15:11	Skyttevägen 2	1962/72	15 590	4 833	10 757	8 666	1 904	
4030	Morgongåva 15:12	Allévägen 14-20	2011	30 734	6 846	23 888	4 752	854	450
4060	Morgongåva 3:2	Allevägen 10	1952/87	3 094	1 425	1 669	1 543	370	97
4070	Morgongåva 3:3	Allevägen 12	1948/75	1 756	877	879	1 417	382	
4080	Morgongåva 15:3	Allevägen 11A-B	2015	34 725	10 304	24 421	13 989	1 588	
4100	Morgongåva 15.9	Gatumark		-	-	-	-		
4110	Stora Ramsjö 1:162	Skyttevägen 5	1952/82	1 283	597	686	1 883	410	
4130	Stora Ramsjö 1:198	Ramsjövägen 11	1953/63	-	-	-	1 469	360	32
4140	Stora Ramsjö 1:141	Ramsjövägen 10	1967	16 911	4 951	11 960	-		4 784
4160	Morgongåva 15:32	Allévägen 3	2006	18 086	5 946	12 140	10 290	1 475	
VITTINGE									
4710	Näsbo 1:47	Västbergavägen 3	1967/1972	3 352	1 078	2 274	5 168	1 462	175
4720	Ösby 1:27	Gamla Landsvägen 19	1948/82/90	5 832	3 369	2 463	5 118	1 000	
TÄRNSJÖ									
5130	Nora Prästgård 3:21	Stinsvägen 1-3	1990	14 972	8 424	6 548	6 124	1 456	
5140	Nora Prästgård 1:6	Stationsg.28 Kvarng. 1	1993	44 682	23 673	21 009	-		5 315
5150	Nora Prästgård 1:6	Stationsvägen 23	1994	5 086	1 702	3 384	-		391
5170	Nora Prästgård 3:6	Fingalsväg 12	1991	577	312	265	798		165
ÖSTERVÅLA									
6010	Östervåla Åby 11:22	Grenadjärgatan 2	1966	797	529	268	2 615	652	
6020	Hov 43:1	Torgvägen 1	1968/88	9 567	3 229	6 338	6 583	1 333	541
6030	Hov 4:126	Torgvägen 3	1969	4 715	1 173	3 542	5 720	1 493	
6040	Hov 4:127	Torgvägen 5	1971	4 005	1 052	2 953	5 838	1 492	40
6050	Hov 4:128	Torgvägen 7	1972	4 712	1 203	3 509	5 740	1 492	
6060	Gräsbo 6:8	Västra Ågatan 9-16	1970	1 056	726	330	2 419	1 088	
6070	Hov 68:1 68:2	Smedsgatan 1	1977	3 511	1 112	2 399	3 102	828	
6080	Hov 4:198	Ol Jansvägen 1-3	1980	4 538	2 005	2 533	6 280	1 564	
6090	Hov 11:2	Villagatan 4	1956/83	2 122	965	1 157	2 436	599	
6110	Hov 4:199	Ol Jansvägen 5-7	1987	6 223	2 678	3 545	8 924	868	
6120	Hov 4:199	Ol Jansvägen 9-11	1988	8 131	3 488	4 643	se ovan	1 121	
6130	Östervåla Åby 24:24	Kvarngårddegatan 4-12	1990	16 108	9 063	7 045	7 500	1 408	
6160	Östervåla Prästgård 1:24	Gräsbovägen 1	1946/1962/1976	9 960	2 741	7 219	3 857	820	3 053
6170	Östervåla Åby 24:25	Åbygränd 7	1962/1992	7 822	3 561	4 261	-		2 166
6210	Hov 10.1	Torngatan	2010	54 644	32 219	22 425	14 061	1 789	170
HARBO									
7010	Forsbo 1:101	Parkvägen 1-3	1974	770	393	377	2 289	774	
7020	Harbo Prästgård 1:24	S:t Birgittasväg 5	1981	1 403	617	786	1 438	419	
7030	Harbo Prästgård 1:43	S:t Birgittasväg 11	1984	2 195	816	1 379	1 359	370	
7040	Forsbo 1:114	Vibyvägen 3	1987	2 984	1 283	1 701	2 266	443	
7050	Forsbo 1:41	Vibyvägen 1	1987	6 734	2 188	4 546	2 512	602	109
7060	Forsbo 1:114	Vibyvgen 5	1989	3 224	1 317	1 907	se ovan	324	
7070	Harbo Prästgård 1:45	S:t Birgittasväg 13	1989	5 316	1 937	3 379	2 744	487	
7080	Forsbo 1:59	Hagvägen 1	1991	10 902	5 985	4 917	3 703	454	654
SUMMA totalt				669 404	247 854	421 550	264 349	53 321	24 948



Styrelse och ägarförhållanden

Styrelse

Bo Larsson, ORDFÖRANDE

Ulf Nygren, VICE ORDFÖRANDE

Håkan Collin

Leif Nilsson

Mattias Widén

Företagsledning

Stefan Liljebris, VD

Styrelsesuppleanter

Sven-Erik Flodström

Niklas Ahlezon

Kenth Nilsson

Carola Eriksson

Toni Hietakuja

Säte

Företaget har sitt säte i Heby.

Ägarförhållanden

Företaget ägs till 100% av
Hebyfastigheter AB.

Styrelsen

Den av kommunfullmäktiga
utsedda styrelsen har haft följande
sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

Bo Larsson, ordförande

Ulf Nygren, vice ordförande

Håkan Collin

Leif Nilsson

Mattias Widén

Styrelsesuppleanter:

Sven-Erik Flodström

Niklas Ahlezon

Kenth Nilsson

Carola Eriksson

Toni Hietakuja

Företagsledning:

Stefan Liljebris är *verkställande
direktör*.

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

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda revisorer:

Lekmanna revisorer:

Ordinarie

Sven Erik Eriksson

Per Rickman

Ersättare

Jan Alriksson

Ulf Fahlstad

Av bolagsstämman utsedda revisorer:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:

Huvudansvarig revisor

Johan Tingström

Auktoriserad revisor

Suppleant

Peter Söderman

Auktoriserad revisor

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



