

Årsredovisning
för
Aktiebolaget Hedemorabostäder
556052-1824

Räkenskapsåret
2020

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Aktiebolaget Hedemorabostäder intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.



Erik Kristiansson

Årsredovisning

för

Aktiebolaget Hedemorabostäder

556052-1824

Räkenskapsåret

2020 *ele*

Ulls
ESB
1/15 P

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	80 292	78 419	75 616	74 990	73 657
Resultat efter finansiella poster	3 723	3 212	4 880	5 089	6 996
Balansomslutning	399 170	395 504	364 712	333 311	317 723
Soliditet (%)	24,0	23,2	25,9	26,9	23,0
Vinstmarginal (%)	6,9	6,6	9,2	8,1	8,9
Direktavkastning (%)	5	5	6	8	10
Driftnetto	18 610	16 942	18 372	22 277	22 922

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 741	5 140	6 007	67 325	2 686	91 900
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				2 686	-2 686	0
Årets resultat					3 176	3 176
Belopp vid årets utgång	10 741	5 140	6 007	70 011	3 176	95 076

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	70 011 044
årets resultat	3 175 908
	73 186 952

disponeras så att i ny räkning överföres	73 186 952
---	------------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Hedemorabostäder avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

AB Hedemorabostäder ägs till 100% av Hedemora Kommun och är ett allmännyttigt bostadsbolag som har till föremål för sin verksamhet att inom Hedemora Kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och därtill tillhörande kollektiva anordningar.

Bolaget förvaltar ca 76000 kvm bostäder och lokaler.

Företaget har sitt säte i Hedemora.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresgäster

Vi har under året genomfört en Kundundersökning där vi hamnade på andra plats av 81 Allmännyttiga bolag. Bolaget är mycket nöjda och stolta över resultatet. Ett systematiskt arbete genomförs för att ytterligare förbättra resultatet i samarbete med hyresgästföreningen och vår gemensamma utvecklingsgrupp.

Hyresgästaktiviteter och boinflytande

Boinflytande innebär att som hyresgäst vara delaktig i hur den egna boendemiljön utvecklas.

Målsättningen är att skapa gemenskap, bättre trivsel och ansvarstagande hos hyresgästerna.

Hyresgästföreningen arbetar tillsammans med Hedemorabostäder i utvecklingsgruppen för utökad social gemenskap, bättre trygghet, förståelse för mångfalden av hyresgäster och aktiviteter som engagerar hyresgästen på det egna bostadsområdet.

Corona har gjort att vi ställt in våra områdesträffar i våra områden. Men trots coronan så har vi genomfört aktiviteter tillsammans med hyresgästföreningen som Blomsterplantering i våra områden. Besöka områden med musik under juletid. Det utvecklades till *Tomtenissar kommer med musik i juletid*. Annonssbladet och Dalarnas tidningar gjorde inslag om detta. Under 2020 hade utvecklingsgruppen fyra träffar. En fysisk och tre digitala träffar via Teams. Kontakt mellan träffarna hölls mellan Hyresgästföreningen och Hedemorabostäder, främst via telefon och e-post.

Administration

För att kunna samarbeta mera med vårt systerbolag Hedemora Energi AB när det gäller ekonomi och administration så har bolaget startat processen att övergå till samma system som Hedemora Energi har när det gäller lön, fakturor, personal. Bolaget har beslutat att samarbetet ska fördjupas mellan bolagen.

Nytt fastighetssystem

För att ytterligare digitalisera våra processer så har en upphandling ett nytt fastighetssystem genomförts. Systemet ska implementeras under 2021.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

2021060824201

Abborren

De 2 två gula husen i kvarteret Abborren har sålts till SBO (statens bostadsomvandling) för en krona och ombyggnaden är klar. AB Hedemorabostäder kommer att förvalta husen men SBO äger och finansierar renoveringen. Den 1 november 2020 flyttade de första hyresgästerna in. Lägenheterna ska vara seniorlägenheter och hyresgästerna ska vara över 65 år enligt Statensbostadsomvandlings krav.

Laxen 14

16 nya lägenheter i kvarteret Laxen 14, fd Bullerbyn har startat. Vi har beslutat att lägenheterna ska vara seniorlägenheter. Förskolan flyttade ut under sommaren. Bolaget har bygglov för projektet.

Hammaren

Rotrenoveringen av kvarteret Hammaren är under genomförande och ska vara klart i september 2021. Arbetet är mycket omfattande där vi byter bla alla rör för vatten, värme, avlopp. Vi byter till, nya fönster, nya dörrar, ny dränering och tak. Kök och badrum får en genomgående upprustning.

Backliden 5

Backliden 5 har rotrenoverats efter migrationsverkets avflyttning. 4 av lägenheterna är seniorlägenheter.

Årets målningar

I år har vi fokuserat på att måla om fönster i Långshyttan

Marknad och hyror

Marknaden för Hedemorabostäder är Hedemora kommun. Bolaget har 1096 lägenheter i Hedemora, Smedby, Långshyttan, Vikmanshyttan och Garpenberg. Merparten av lägenheterna ligger i centralorten Hedemora. Uthyrningsgraden var per 2020-12-31 95% (98%). I vakanserna räknas inte avställda lägenheter med. Hyresförhandlingarna för 2021 avslutades i december 2020. Överenskommelsen innebar en hyreshöjning på 2 % för bostäder och 3% för lokaler med förhandlingsklausul, bilplatser och garage.

Fastighetsvärdering

En genomgång och värdering av fastighetsbeståndet är genomförd. Värderingen har skett på ett enhetligt sätt med en värderingsmodell baserad på fastigheternas driftnetto. Värderingen utesluter inte att det finns uppskrivningsmöjligheter.

Väsentliga risker, osäkerhetsfaktorer och framtida utveckling

Fastighetsbeståndet har en genomsnittlig ålder på cirka 40 år. Dåliga vatten och avloppsledningar samt tätskikt i badrum gör att ett flertal vattenskador uppkommer. Målsättningen är att renoveringar ska ske med eget kassaflöde och utan nyupplåning. Om ränteläget höjs påverkas bolagets resultat i betydande omfattning om inte hyresnivåerna höjs i motsvarande grad. Lånen har en genomsnittlig räntebindning på ^{cell} 2år.

ullb
17
25

2021060824202

Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	2	80 292	78 418
Övriga rörelseintäkter	3	1 620	2 204
		81 912	80 622
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-48 307	-50 384
Övriga externa kostnader	4	-4 812	-3 152
Personalkostnader	5	-10 183	-10 144
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-13 096	-11 786
		-76 398	-75 466
Rörelseresultat		5 514	5 156
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 856	-2 006
		-1 791	-1 944
Resultat efter finansiella poster		3 723	3 212
Resultat före skatt		3 723	3 212
Skatt på årets resultat		-547	-526
Årets resultat		3 176	2 686

llh
SP
SP

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	341 665	333 906
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	12 484	13 554
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 311	5 058
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	25 460	6 947
		383 920	359 465

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	44	44
		44	44

Summa anläggningstillgångar 383 964 359 509

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 484	3 133
Koncernkonto Hedemora Kommun		11 974	32 278
Övriga fordringar		950	461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		797	123
		15 205	35 995

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 15 206 35 996

SUMMA TILLGÅNGAR 399 170 395 505 *66*

2021060824203

Handwritten signatures and initials:
 - Top right: *alk*
 - Middle right: *SP*
 - Bottom right: *Jb*
 - Bottom center: *17/10*

Balansräkning

Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10 741

10 741

Uppskrivningsfond

11

5 140

5 140

Reservfond

6 007

6 007

21 888

21 888

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

70 011

67 325

Årets resultat

3 176

2 686

73 187

70 011

Summa eget kapital

95 075

91 899

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

12, 13

7 945

7 398

Summa avsättningar

7 945

7 398

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

279 900

279 900

Summa långfristiga skulder

279 900

279 900

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

6 271

9 139

Aktuella skatteskulder

111

158

Övriga skulder

1 466

1 412

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

8 402

5 599

Summa kortfristiga skulder

16 250

16 308

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

399 170

395 505

Cell

ill
10
10
10
10

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	16	3 723	3 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	13 096	11 786
Betald skatt		-160	278
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		16 659	15 276
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 649	-2 001
Förändring av kortfristiga fordringar		19 141	-30 808
Förändring av leverantörsskulder		-2 868	2 382
Förändring av kortfristiga skulder		2 972	-33
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37 553	-15 184
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-37 553	-9 812
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-37 553	-9 816
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	25 000
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	18	1	1
Likvida medel vid årets slut		1	1 <i>ca</i>

2021060824205

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyror intäktsförs i den månaden de avser. Övriga intäkter redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljaren till köpare. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Uthyrning av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkten redovisas linjärt under leasingperioden.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,25-20
Markanläggningar	5
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20
Inventarier, verktyg och installationer	10-20

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning av komponenterna för byggnader sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stommar	1,25
Fasad, yttertak	2
Stammar och installationer	2,5
Övrigt	2,5-20 <i>ell</i>

ell
ell
ell
ell

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget 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 bolaget 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.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuell nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en 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.

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. *ell* *ell*

Handwritten signatures and initials:
A large signature on the left, and several smaller initials and marks on the right, including what appears to be a circled 'D' and other scribbles.

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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelserna.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

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 kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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. *ell*

ell
SP
JT

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Vinstmarginal (%)

Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i procent av nettoomsättningen.

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde

Driftnetto

Rörelseresultat före av- och nedskrivning

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Bruttohyror Bostäder	69 891	68 306
Bruttohyror Lokaler	11 470	11 316
Bruttohyror Bilplatser	2 036	1 927
Övriga intäkter	717	715
Hysesbortfall, vakanta	-3 497	-3 594
Övriga rabatter	-325	-251
	80 292	78 419

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättning från diverse försäljning	653	1 690
Ersättning för skadegörelse och övriga tjänster	378	314
Försäkringsersättning	391	9
Återvunna hyres och kundfordringar	60	94
Övriga intäkter	138	98
	1 620	2 205

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2020	2019
KPMG		
Revisionsuppdrag	55	51
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	6	0
Lekmannaarvode	3	3
	64	54

Handwritten notes and signatures:
54
llh
P

2021060824210

Not 5 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	15	15

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	559 095	501 529
Omklassificeringar	18 963	57 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	578 058	559 095
Ingående avskrivningar	-193 241	-182 263
Årets avskrivningar	-12 289	-10 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 530	-193 241
Ingående uppskrivningar	7 650	7 650
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 650	7 650
Ingående nedskrivningar	-39 600	-40 686
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	1 086	1 086
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-38 514	-39 600
Utgående redovisat värde	341 664	333 904

Anskaffningsvärdet har minskats med offentliga bidrag med 8898 tkr

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 388	21 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 388	21 388
Ingående avskrivningar	-7 833	-6 764
Årets avskrivningar	-1 069	-1 069
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 902	-7 833
Utgående redovisat värde	12 486	13 555

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

2021060824211

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 251	11 252
Inköp	77	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 328	11 252
Ingående avskrivningar	-6 194	-5 369
Årets avskrivningar	-823	-825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 017	-6 194
Utgående redovisat värde	4 311	5 058

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	6 947	54 701
Under året nedlagda kostnader	37 476	9 812
Omklassificeringar	-18 963	-57 566
Utgående nedlagda kostnader	25 460	6 947
Utgående redovisat värde	25 460	6 947

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44	40
Inköp	0	4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44	44
Utgående redovisat värde	44	44

Not 11 Uppskrivningsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	5 140	5 140
Belopp vid årets utgång	5 140	5 140

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

2021060824212

Not 12 Uppskjuten skatteskuld

Väsentliga temporära skillnader byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Skattemässigt värde byggnader och mark	303 095	297 993
Redovisat värde byggnader och mark	341 665	333 906
Belopp vid årets utgång	644 760	631 899

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	7 398	547	7 945
	7 398	547	7 945

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Kommuninvest i Sverige	279 900	279 900
	279 900	279 900

Inga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	100	82
Upplupna semesterlöner	907	820
Upplupna löner	42	0
Förskottsbetalda hyror	4 181	4 305
Upplupna pensionskostnader	180	190
Övriga upplupna kostnader	2 992	201
	8 402	5 598

Not 16 Räntor och utdelningar

	2020-12-31	2019-12-31
Erhållen ränta	65	62
Erlagd ränta	-1 856	-2 006
	-1 791	-1 944

ull
ae
[Handwritten signatures]

2021060824213

Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	13 096	11 786
	13 096	11 786

Not 18 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	1	1
	1	1

Not 19 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	134	125
	134	125

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2021 har Covid-19 pandemin påverkat stora delar av samhället. Företaget är i dagsläget ej påverkat. Det kan inte uteslutas att en fortsatt likartad utveckling kan få konsekvenser för företaget. *ell*

ell
2021/12/31
MD
JD

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

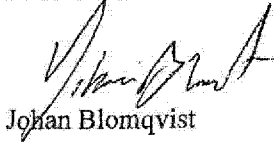
Hedemora den 2 mars 2021



Mikael Gotthardsson
Ordförande



Erik Nyström



Johan Blomqvist



Mostafa Geha



Bert Jonsson



Mona Dafnats



Solveig Pernsjö



Erik Kristiansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2021

KPMG AB



Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Hedemorabostäder, org. nr 556052-1824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Hedemorabostäder för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Hedemorabostäders finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 huruvida 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 revisions sed 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. Risken 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, förfälskning, 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 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 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 AB Hedemorabostäder 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 AB Hedemorabostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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. Våra 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.

Falun den 8 april 2021

KPMG AB



Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

Årsstämmoprotokoll

fört vid årsstämma i Hedemora den 14 april 2021 med aktieägaren i Aktiebolaget Hedemorabostäder, 556052-1824.

Närvarande	Antal aktier	Antal röster
Stefan Norberg (representerar ägaren Hedemora Kommun)	107 410	107 410
Mikael Gotthardsson	-	-
Erik Kristiansson, VD	-	-
Sara Mattsson Burell, Administrativ chef	-	-
	107 410	107 410

§1 Ordförande

Till ordförande för stämman valdes Mikael Gotthardsson.

§2 Protokollförare

Till protokollförare för stämman valdes Sara Mattsson Burell.

§3 Röstlängd

Stefan Norberg representerar ägaren Hedemora Kommun för 107410 aktier.

§4 Justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Stefan Norberg.

§5 Stämmans behörighet

Stämman förklarades sammankallad i laga ordning.

§6 Godkännande av dagordning

Stämman godkände förelagt förslag till dagordning.

§7 Årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2020 föredrogs.

§8 Resultat- och balansräkning

Resultaträkning och balansräkning fastställdes för räkenskapsåret.

§9 Resultatdisposition

I enlighet med styrelsens förslag beslutade stämman att till förfogande stående vinstmedel, kronor 73 186 952, skulle disponeras enligt följande:

i ny räkning överföres

73 186 952

SU all

§10 Ansvarsfrihet

Styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

§11 Arvoden

Det beslutades att styrelsearvodet är oförändrat.

Det beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt räkning.

§12 Val

Det beslutades att styrelsen ska bestå av 7 ledamöter med 5 suppleanter.

Till ledamöter för tiden intill nästa årsstämma hållits valdes:

Mikael Gotthardsson

Erik Nyström

Johan Blomqvist

Mostafa Geha

Bert Johansson

Mona Dalmats

Solweig Pernsjö

Till suppleanter för motsvarande tid valdes:

Tommy Andersson

Anette Grangärde

Patrik Lindström

Inger Persson

Margareta Olsson

Till revisionsbolag för tiden intill nästa årsstämma hållits valdes KPMG, som informerat stämman om att till huvudansvarig revisor har utsetts auktoriserade revisorn Camilla Edelbrink.

Till lekmannarevisor väljs Jan-Erik Olhans och som lekmannarevisorssuppleant väljs Per Jansson.

§13 Avslutning


Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande



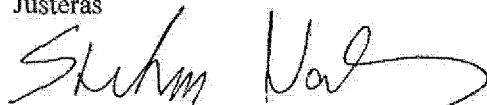
Mikael Gotthardsson

Protokollförare



Sara Mattsson Burell

Justeras



Stefan Norberg