

# ÅRSREDOVISNING

för

**Hoforshus AB**

Org.nr. 556477-3710

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9
- Underskrifter	20



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

### Verksamhetens art och inriktning

Ägaren har formulerat direktiv som fastställts i Hofors kommunfullmäktige i december 2010. Enligt ägardirektivet har bolaget som ändamål att tillhandahålla bostäder för livets alla skeden och ändamålsenliga lokaler för de mindre företagen och kommunala verksamheterna samt vara en resurs för att stimulera och främja kommunens näringsliv.

Bolaget har också i uppdrag enligt direktivet att samordna och utföra insatser inom fastighetsskötsel och -underhåll, skötsel av gator, vägar, parker och lekplatser samt elnät.

Styrelsen i Hoforshus AB utses av Hofors kommunfullmäktige. Två ledamöter utses av de fackliga arbetstagarorganisationerna.

Hoforshus AB med organisationsnummer 556477-3710 är ett helägt dotterbolag till Hofors Kommunhus AB med organisationsnummer 556320-6761 som i sin tur ägs av Hofors kommun. Hoforshus AB har ett helägt dotterbolag Hoåns Kraft AB med organisationsnummer 556672-4620.

Hoforshus AB har sitt säte i Hofors.

### Flerårsjämförelse\*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	188 012	163 505	158 362	169 940	170 272
Res. efter finansiella poster	-760	3 178	4 611	484	760
Res. i % av nettoomsättningen	-0,40	1,94	2,91	0,27	0,44
Balansomslutning	457 318	446 370	453 225	444 023	444 245
Soliditet (%)	23,51	24,03	22,89	22,24	21,82
Avkastning på eget kapital (%)	-0,70	3,01	4,55	0,49	0,79
Avkastning på totalt kapital (%)	1,07	1,72	2,11	1,55	2,23
Kassalikviditet (%)	28,78	25,50	40,48	38,71	57,48
Antal lägenheter	1 035	1 036	1 030	1 037	1 037
Vakansgrad lägenheter (%)	9,7	7,3	7,4	6,7	4,4
Antal lokaler	188	187	187	187	191
Investeringar	20 662	26 133	28 064	39 513	8 789
Belåningsgrad (%)	76,6	77,3	81,5	80,3	82,5

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Investeringar

Årets investeringar inklusive pågående projekt uppgår till 20,6 mkr (26,1 mkr). Följande större projekt har utförts:

Seniorboende i Torsåker; 10,2 mkr.

Omdränering Hantverkargatan 21; 2,9 mkr.

Miljöstationer Göklundsvägen; 2,9 mkr.

KF  
KB  
a

## Hoforshus AB

Org.nr. 556477-3710

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringen i ett trygghetsboende i Torsåker inleddes i september 2023 och inflyttning är beräknad till hösten 2024.

Fastigheten med adress Centralgatan 13 såldes under år 2022 till Statens Bostadsomvandling (SBO) för att byggas om till enbart bostäder. Projektet färdigställdes i januari 2024 och inflyttning av hyresgäster påbörjades den första februari 2024.

Ommålning och renovering av fasad vid Stjärndistributions lokaler har genomförts under hösten. Ombyggnationen av Swedbanks gamla lokaler är klar och nya hyresgäster har flyttat in.

Inflationen har inte upphört att stiga vilket medfört ökade kostnader för drivmedel, energi och material. På sikt ser Hoforshus även ökade räntekostnader samt kraftigt ökade fjärrvärmekostnader. Ovan nämnda kostnadsökningar samt en relativt sträng vinter har medfört betydande kostnadsökningar för teknisk försörjning.

### Framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Eventuell nybyggnation av bostäder ska ses i sammanhang med att ett nytt äldreboende planeras av Hofors kommun. En konsekvens av det nya äldreboendet blir att bostadsmarknaden tillförs fler lägenheter inom Hantverkarområdet, vilket då innebär en utmaning för oss att hålla nere vakansgraden. Den finansiella risken för Hoforshus AB och ägaren Hofors kommun kommer att öka ordentligt kommande år p g a högre belåningsgrad.

Hoforshus har påbörjat investering i ett trygghetsboende i Torsåker som beräknas vara klart i augusti 2024. Detta boende tillsammans med seniorboendet på Centralgatan 13 innehåller flera större lägenheter, vilket i en förlängning kan leda till positiva flyttkedjor inom Hofors kommun.

Anslag för teknisk försörjning har under ett antal år reducerats vilket medfört en successiv nedmontering av verksamheten. Mindre resurser har medfört större svårigheter att upprätthålla service mot medborgarna och vägnätet har fått en sämre standard. Förmågan att klara av både vinter- och sommarvård har försämrats och Hoforshus ser med oro på denna utveckling.

För verksamhetsåret 2023 har Hoforshus fått en smärre kompensation via hyresökning för kommunala lokaler. Detta samtidigt som det sker stora kostnadsökningar för elenergi, elnät och andra mediakostnader. Prisutvecklingen för byggmaterial är oroväckande hög och den generella prisutvecklingen är också hög. Verksamheterna inom Hofors kommun drabbas direkt av denna utveckling då Hoforshus har sämre möjligheter att upprätthålla en tillfredställande nivå på underhållet. Inom skolområdet ser vi slitna lokaler som är i ett stort behov av att åtgärdas.

### Personal

Personalen i Hoforshus AB sköter den verksamhet som ingår i koncernen Hofors Kommunhus AB, vilket omfattar fastighetsförvaltning, skötsel av gator, vägar, parker, skog samt elnät, och till dessa verksamheter tillhörande administration och kundtjänst.

### Användning av finansiella instrument

Den av styrelsen fastställda normportföljen för företagets upplåning innebär att skuldportföljens genomsnittliga räntebindningstid skall vara mellan två (2) och fem (5) år. Maximalt 60% av skuldportföljen får ha en räntebindning som understiger 1 år. Normportföljen skall styra företagets upplåning och minimera risken för stora variationer i räntekostnader över tiden.

Genom räntesvappar betalar bolaget en fast ränta och erhåller 3 månader Stibor. Som en del av bolagets ränteriskhantering ingår att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsinstrument, med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tiden.

Kd B  
a

**Hoforshus AB**  
Org.nr. 556477-3710

En av de stora riskerna i Hoforshus AB är företagets belåningsgrad vilken per den sista december 2023 uppgår till 76,6% (77,3%). Hoforshus AB är med sin belåningsgrad i mycket stor utsträckning beroende av extern finansiering. I dagsläget är 100% av lånestocken upptaget hos Kommuninvest. Hög belåningsgrad innebär en stor ränterisk för Hoforshus AB, där förändringar i räntenivåer får en stor påverkan på företagets ekonomi. Hofors kommun borgar för samtliga upptagna lån.

Gällande bolagets lånestock omklassificeras den del som omsätts inom 12 månader från bokslutsdagen, och där underliggande avtal om förlängning inte finns per balansdagen, från långfristig till kortfristig skuld. För 2023 så var detta 90 MSEK. Detta påverkar kassalikviditet per 20231231 negativt.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET  
KAPITAL**

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	24 000	38 747	41 345	3 178	107 270
Resultatdisp. Enl. beslut av årsstämma:			3 178	-3 178	0
Uppskrivningsfond		-1 092	1 375		283
Årets resultat				0	0
Belopp vid årets utgång	24 000	37 655	45 898	0	107 553

Villkorade aktieägartillskott uppgår till

2023-12-31  
176 903

**Resultatdisposition (kronor)**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	45 898 414
årets vinst	1
	<u>45 898 415</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	45 898 415
	<u>45 898 415</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	3, 4, 31	188 012	163 505
Övriga rörelseintäkter		2 740	3 246
		<u>190 752</u>	<u>166 751</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta kostnader		-112 642	-85 474
Övriga externa kostnader	5, 6	-12 764	-14 899
Personalkostnader	7, 8	-42 022	-38 240
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 291	-20 646
		<u>-186 719</u>	<u>-159 259</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 033</b>	<b>7 492</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	809	246
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 602	-4 560
		<u>-4 793</u>	<u>-4 314</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-760</b>	<b>3 178</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		760	0
		<u>760</u>	<u>0</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>3 178</b>
Skatt på årets resultat	11	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>3 178</b>

KT  
DB  
a

**BALANSRÄKNING**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	13	1 005	1 058
Förvaltningsfastigheter	12	393 103	382 747
Inventarier, verktyg och installationer	13	819	887
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	19 062	27 761
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>413 989</u>	<u>412 453</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	15	6 300	6 300
Andra långfristiga fordringar		156	178
Uppskjuten skattefordran	16	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>6 456</u>	<u>6 478</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>420 445</b>	<b>418 931</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Råvaror och förmödenheter	17	771	787
<b>Summa varulager m.m.</b>		<u>771</u>	<u>787</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		11 592	2 677
Fordringar hos koncernföretag		3 566	1 561
Fordringar hos Hoförs kommun		4 250	1 784
Övriga fordringar		691	681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4 744	1 399
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>24 843</u>	<u>8 102</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	24, 28	11 259	18 550
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>11 259</u>	<u>18 550</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>36 873</b>	<b>27 439</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>457 318</b>	<b>446 370</b>

KA B  
a

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	19	24 000	24 000
Uppskrivningsfond	20	32 855	33 947
Reservfond		4 800	4 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 655</b>	<b>62 747</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		45 898	41 345
Årets resultat		0	3 178
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>45 898</b>	<b>44 523</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>107 553</b>	<b>107 270</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensionsförpliktelser	21	268	261
Uppskjuten skatteskuld	16	63	347
<b>Summa avsättningar</b>		<b>331</b>	<b>608</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22, 26		
	23	224 000	234 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>224 000</b>	<b>234 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	90 000	80 000
Leverantörsskulder		21 103	14 535
Övriga skulder		8 371	5 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	5 960	4 518
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>125 434</b>	<b>104 492</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>457 318</b>	<b>446 370</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	3	4 033	7 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	19 352	21 617
Erhållen ränta m.m.		809	246
Erlagd ränta		-5 602	-4 560
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>18 592</u>	<u>24 795</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		16	-54
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-8 915	-456
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-7 828	-1 547
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		6 567	1 109
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		14 374	8 915
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>22 806</u>	<u>32 762</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	12, 14	-20 662	-25 071
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	13	-218	-1 313
Försäljning av långfristiga värdepapper		22	27
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-20 858</u>	<u>-26 357</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Koncernbidrag		760	0
Förändring långfristiga lån		-10 000	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-9 240</u>	<u>-20 000</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		-7 292	-13 595
Likvida medel vid årets början		18 550	32 145
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	28	<u>11 259</u>	<u>18 550</u>

KA B  
a



## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av årsredovisningen sammanfattas nedan.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans.

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Anläggningstillgångarna tas i balansräkningen upp till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar, vilka baserar sig på bedömd nyttjandeperiod.

I pågående nyanläggningar redovisas det som bedöms vara aktiveringar. När anläggningarna tas i bruk redovisas de som förvaltningsfastigheter, och börjar då skrivas av enligt bedömd nyttjandeperiod.

Fastigheterna är redovisade till anskaffningsvärden med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar och nedskrivningar samt tillägg för uppskrivningar.

Komponentavskrivning tillämpas. När komponent byts ut uträngeras den gamla.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	20-100
Markanläggningar	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och maskiner	5-10

#### *Leasing*

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.



## NOTER

### *Varulager*

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture, om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid.

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

Akkumulerade underskottsavdrag uppgår till 10 019 KSEK. Underskottet har varit spärrat till följd av fusion fram till taxering år 2018. Ingen uppskjuten skattefordran är upptagen för underskottsavdragen.

Bolaget har outnyttjade förluster på fastigheter. Den skattemässiga förlusten uppgår till 25 900 KSEK.

Avdrag kommer i framtiden att yrkas mot eventuella vinster vid försäljning av fastigheter.

Ingen uppskjuten skattefordran är upptagen för underskottsavdragen.

### *Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse. Det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen, och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den.

Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för.

Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

### *Ersättningar till anställda*

Förmånsbestämda pensionsplaner

Företagets förmånsbestämda planer som regleras genom betalning av pensionspremier redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner och kostnadsförs därmed i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgifter för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Företagets förmånsbestämda planer som regleras genom betalning av pensionspremier redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner och kostnadsförs därmed i den period där den relevanta tjänsten utförs.

ket  
a

## NOTER

### Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheterna värderas med hjälp av en avkastningsvärderingsmodell där antagande görs om framtiden. Denna bedömning får stor påverkan på det värde som åsätts fastigheterna.

Uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas om bedömning görs att de kommer att kunna utnyttjas mot skattemässiga överskott de kommande tre åren. I bedömningen ingår prognos över framtida resultatutveckling. Per 31 december 2023 har bedömning gjorts att förutsättningarna inte är uppfyllda för att redovisa uppskjuten skattefordran.

Värdet på andelarna i dotterbolaget Hoåns Kraft AB är en bedömning baserad på ägd andel och förväntade framtidsutsikter. Den bedömning som görs av framtiden har betydande effekt på de redovisade beloppen i årsredovisningen. En nedskrivning av aktiernas bokförda värde har tidigare gjorts med 20 075 KSEK.

Bedömning av osäkra fordringar  
Kundfordringarna värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3 Nettoomsättning	2023	2022
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Hysesintäkter bostäder	77 248	75 418
Hysesintäkter kommunala lokaler	38 129	40 333
Hysesintäkter kommersiella lokaler	15 512	15 109
Entreprenadintäkter Hofors kommun	14 729	18 641
Entreprenadintäkter Hofors Elverk	13 374	11 595
Varuförsäljning övrigt	29 020	2 407
	<hr/> 188 012	<hr/> 163 505

  

Not 4 Inköp och försäljning inom koncernen	2023	2022
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	7%	7%
Andel av inköpen som avser koncernföretag	3%	4%

*HGA*

## NOTER

<b>Not 5 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	1 138	1 149
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom 1 år	911	984
Mellan 2 till 5 år	535	1 119
	<u>1 446</u>	<u>2 103</u>

<b>Not 6 Ersättning till revisorer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Grant Thornton</i>		
Revisionsuppdrag	166	261
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
Skatterådgivning	62	61
Övriga tjänster	11	0
	<u>239</u>	<u>322</u>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

<b>Not 7 Personal</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda när arbetstid relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	54,00	52,00
varav kvinnor	16,00	16,00
varav män	38,00	36,00

**NOTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner, ersättningar m.m.</b>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	1 150	1 066
Pensionskostnader	149	126
	1 299	1 192
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	26 657	25 762
Pensionskostnader	2 809	1 986
Övriga personalkostnader	131	230
	29 597	27 978
Sociala kostnader	11 126	9 070
Summa styrelse och övriga	42 022	38 240

**Könsfördelning i styrelse och företagsledning**

Antal styrelseledamöter	11	7
varav kvinnor	4	4
varav män	7	3
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	5	6
varav kvinnor	1	1
varav män	4	5

<b>Not 8 Sjukfrånvaro</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sjukfrånvaro</b>		
Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid		
Sjukfrånvaro för samtliga anställda	5,52%	7,00%
Andel av sjukfrånvaro som avser långtidssjukfrånvaro	53,67%	34,77%
Sjukfrånvaro för kvinnor	5,88%	3,35%
Sjukfrånvaro för män	5,36%	8,45%
Sjukfrånvaro för personal 29 år och yngre	0,50%	0,40%
Sjukfrånvaro för personal 30-49 år	6,39%	5,99%
Sjukfrånvaro för personal 50 år och äldre	5,65%	7,77%

## NOTER

	2023	2022
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Räntor	<u>809</u>	<u>246</u>
	809	246
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga räntekostnader	<u>5 602</u>	<u>4 560</u>
	5 602	4 560
<b>Not 11 Skatt på årets resultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	0	3 178
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	0	-655
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-11	-25
Skattemässiga justeringar	368	-255
Underskottsavdrag som nyttjas i år	0	935
I år uppkomna underskottsavdrag	<u>-357</u>	<u>0</u>
Summa	0	0

## NOTER

<b>Not 12 Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	908 822	909 241
Försäljningar/utrangeringar	-384	-3 610
Omklassificeringar	29 360	3 191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>937 798</u>	<u>908 822</u>
Ingående avskrivningar	-418 899	-402 659
Försäljningar/utrangeringar	330	2 322
Årets avskrivningar	-17 576	-18 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-436 145</u>	<u>-418 899</u>
Ingående uppskrivningar	42 755	44 401
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 376	-1 646
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>41 379</u>	<u>42 755</u>
Ingående nedskrivningar	-149 931	-150 184
Försäljningar/utrangeringar	0	253
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-149 931</u>	<u>-149 931</u>
Utgående redovisat värde	<b>393 103</b>	<b>382 747</b>
Verkligt värde	626 597	618 759

Hoforshus använder verktyget Datscha för att genomföra värderingen. Verkligt värde beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företagets verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med år 2023 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje taxeringsenhet har värderats för sig.

<b>Not 13 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	10 838	10 676
Inköp	218	250
Försäljningar/utrangeringar	0	-88
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 030</u>	<u>10 838</u>
Ingående avskrivningar	-9 951	-9 606
Försäljningar/utrangeringar	0	88
Årets avskrivningar	-286	-433
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 237</u>	<u>-9 951</u>
Utgående redovisat värde	<b>819</b>	<b>887</b>

Utöver ovanstående har tidigare år (2022) gjorts investeringar på annans fastighet med 1 062 tkr. Avskrivningarna på denna investering uppgår till 57 tkr.

**NOTER**

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	27 761	5 875
Inköp	20 662	25 071
Omklassificeringar	-29 360	-3 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>19 062</u>	<u>27 761</u>
Utgående redovisat värde	<u>19 062</u>	<u>27 761</u>

**Not 15 Andelar i koncernföretag**

			2023-12-31	2022-12-31
Företag		Antal/Kap.	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte	andel %		
Hoåns Kraft AB		100	6 300	6 300
556672-4620		100,00%	<u>6 300</u>	<u>6 300</u>
Ingående anskaffningsvärde			26 375	26 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>26 375</u>	<u>26 375</u>
Ingående nedskrivningar			-20 075	-20 075
Utgående ackumulerade nedskrivningar			<u>-20 075</u>	<u>-20 075</u>
Utgående redovisat värde			<u>6 300</u>	<u>6 300</u>

**Not 16 Uppskjuten skatt**

	2023-12-31		
	Netto skatteskuld	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Förvaltningsfastigheter	-63	8 461	-8 524
Delsumma		8 461	-8 524
Kvitning		0	0
		<u>8 461</u>	<u>-8 524</u>

	2022-12-31		
	Netto skatteskuld	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Förvaltningsfastigheter	-347	8 461	-8 807
		<u>8 461</u>	<u>-8 807</u>

Bolaget har outnyttjade förluster på fastigheter. Den skattemässiga förlusten uppgår till 25 900 318 kr. Avdrag kommer i framtiden att yrkas mot eventuella vinster vid försäljning av fastigheter.

KA  
DB  
ar



## NOTER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 17 Varulager</b>		
<i>Råvaror och förnödenheter</i>		
Bokfört värde	771	787
<b>Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Övriga poster	4 744	1 399
	<u>4 744</u>	<u>1 399</u>
<b>Not 19 Upplysningar om aktiekapital</b>		
	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde per aktie</b>
Antal/värde vid årets ingång	240 000	100,00
Antal/värde vid årets utgång	240 000	100,00
<b>Not 20 Uppskrivningsfond</b>		
Belopp vid årets ingång	33 947	35 254
Avskrivning på uppskrivet belopp	-1 092	-1 307
Belopp vid årets utgång	<u>32 855</u>	<u>33 947</u>
<b>Not 21 Avsättningar</b>		
<i>Avsättningar pensioner</i>		
Redovisat värde vid årets början	261	318
Årets avsättningar	<u>7</u>	<u>-57</u>
Redovisat värde vid årets slut	268	261
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Redovisat värde vid årets början	347	686
Årets avsättningar	<u>-284</u>	<u>-339</u>
Redovisat värde vid årets slut	63	347
<b>Not 22 Långfristiga skulder</b>		
Amortering inom 2 till 5 år	224 000	234 000
Amortering efter 5 år	0	0

LB  
a JH

## NOTER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 23 Skulder som avser flera poster</b>		
Företagets banklån om 314 MSEK redovisas under följande poster i balansräkningen.		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	224 000	234 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	90 000	80 000
Summa	<u>314 000</u>	<u>314 000</u>
<b>Not 24 Checkräkningskredit</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	7 000	7 000
<b>Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna semesterlöner inkl soc avg	3 439	2 667
Upplupna sociala avgifter	65	808
Upplupen löneskatt o avkastningsskatt	670	468
Upplupna räntor	764	463
Övriga upplupna kostnader	<u>1 022</u>	<u>112</u>
	5 960	4 518
<b>Not 26 Derivatinstrument</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
En ränteswap är en förbindelse som innebär att bolaget betalar en fast ränta och erhåller 3 månader Stibor.		
Verkligt värde är ett marknadsvärde som ränteswapen värderas till på balansdagen.		
Om alla ränteswapar skulle lösas in på balansdagen löses dessa i förtid. Verkligt värde anger då ett indikativt marknadsvärde för vad Hoforshus skulle få betala för denna inlösen.		
Under 2023 har en ränteswap löpt ut. I årsredovisningen för 2022 fanns ränteswapar om nominellt belopp på 30 000 kr och verkligt värde om -82 000 kr.		
<b>Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivningar	19 291	20 646
Förlust vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	54	1 299
Avsättningar	7	-57
Övriga poster	<u>0</u>	<u>-271</u>
	19 352	21 617

## NOTER

<b>Not 28 Likvida medel</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kassa och bank	<u>11 259</u>	<u>18 550</u>
	11 259	18 550

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

I likvida medel i kassaflödesanalysen ingår företagens tillgodohavanden på koncernens koncernkonto.

### Not 29 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förlögande står	
balanserad vinst	45 898
årets vinst	<u>0</u>
	45 898
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>45 898</u>
	45 898

<b>Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	3 113	3 113

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventalförpliktelser.

### Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdandet.

<b>Not 32 Transaktioner med närstående</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Lokaler	57 335	49 586
Försäljning av tjänster till Hofors kommun	<u>14 729</u>	<u>18 641</u>
	72 064	68 227

Kommunala lokaler hyrs ut till Hofors kommun.  
Tjänster avseende skötsel av gator, vägar, parker och lekplatser utförs på uppdrag av Hofors kommun.

Prissättning följer självkostnadsprincipen.

## NOTER

### Not 33 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÄRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.

### Not 34 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Belåningsgrad

Lång- och kortfristiga lån avseende fastigheter i förhållande till bokförda värden för desamma (förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar).

HOFORS 2024-03-14



Christian Rickardsson  
Verkställande direktör



Kenneth Axling  
Styrelseordförande



Jakob Staland



Steen Pettersson



Remzija Kolasinac



Anne Persson



Alf Persson



Stefan Edlund



Alexander Eidhagen



Yvonne Persson



Carina Gustavsson



Mariana Rokka

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2024.

Grant Thornton Sweden AB



Karin Bäckström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hoforshus Aktiebolag

Org.nr. 556477 - 3710

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hoforshus Aktiebolag för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hoforshus Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Hoforshus Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 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. 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, 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 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 Hoforshus Aktiebolag för år 2023 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 Hoforshus Aktiebolag 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 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 fortlöpa 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Gävle, 2024-03-25

Grant Thornton Sweden AB



Karin Bäckström

Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisorerna  
Hoforshus AB, Hofors kommun**

2024-03-20

Till årsstämman i Hoforshus AB  
organisationsnummer 556477-3710  
Till fullmäktige i Hofors kommun

## **Granskningsrapport för år 2023**

Vi, av fullmäktige i Hofors kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Hoforshus AB:s verksamhet.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

**Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.**

**Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

2024-03-20

DocuSigned by:  
*Daniel Hermansson*  
3F1CF3A03EC14CC...  
Daniel Hermansson

DocuSigned by:  
*Ingemar Kalén*  
D27B71DF43B5432...  
Ingemar Kalén