



ÅRSREDOVISNING 2025

20250101-20251231

INNEHÅLL

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4
Information om verksamheten	4
Väsentliga händelser under året	4
Finansiell ställning	7
Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer	8
Förändring av eget kapital	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Noter	18
Revisionsberättelse	29

VD HAR ORDET När vi summerar 2025 kan vi konstatera att även detta år varit utmanande. Lågkonjunkturen som påverkat oss de senaste åren har förändrats till det positiva. Inflationen har sjunkit och räntorna har minskat. Inom Hyltebostäder ser vi avsevärd förbättring avseende kostnader för taxorna. Främst avser det elkostnader och uppvärmningen som minskat jämfört med tidigare år. Stiftelsens



resultat är positivt för första gången sedan 2022, även bortsett från periodiseringsfonden. Vakansgraden inom Stiftelsen lägenheter fortsätter att öka trots olika insatser för att tillgodose hyresgästers önskemål och hyresrabatter. Antalet outhyrda lägenheter har ökat med 9 under 2025. Totalt innebär det att ca 85 lägenheter stor tomma. På årsbasis innebär detta minskade hyresintäkter motsvarande ca 0.9 mnkr jämfört med 2024.

Under 2025 har Hyltebostäder genomfört en omfattande renovering av Norra Industrigatan. Det avser fönsterbyten, balkongrenoveringar och fasadrenovering på samtliga byggnader. Dessutom har takrenovering genomförts på en byggnad samtidigt som solceller installerats.

En kundenkät genomfördes under våren 2024. 146 hyresgäster svarande på enkäten och överlag är våra hyresgäster positiva till sina boenden främst gällande trivsel och inomhusmiljön. Under 2025 har Hyltebostäder arbetat med bemötande gentemot kunder och invånare. Organisationsförändringen som genomfördes 2024 och som innebär att fastighetsskötarna är inriktade mot ett särskilt område har fått positiv respons. Många hyresgäster har hört av sig och påpekar vikten av en känd fastighetsskötare som de kan lära känna och ta hjälp av. Däremot har vi en hel del att förbättra när det gäller utemiljön och miljörum/soprum. Samarbetet med kommunens gata/parkenhet för att effektivisera arbetet med rabatter, gräsklippning, vinterväghållning och maskiner/fordon har bidragit till besparingar.

En av Hyltebostäders utmaningar under kommande år avser ansvaret för att samla in det hushållsnära avfallet från våra hyresgäster. Under 2025 har en genomlysning av avfallsarbetet och stationerna genomförts för att möta kraven. Inför 2026 är utmaningen främst informationen till hyresgästerna och sopsorteringen i lägenheterna.

Under 2024 och 2025 har representanter från Hyltebostäder haft diskussioner med Hylte Paper AB angående ett nytt fjärrvärmeavtal. I december beslutade styrelsen att godkänna ett femårigt avtal med Hylte Paper AB avseende fjärrvärmeleveranser.

Byggandet av ny fjärrvärmeanläggning i Unnaryd har stått stilla under 2025. Under året har kommunen sålt mark till Hyltebostäder för etableringen av en fjärrvärmeanläggning och miljötillståndet har blivit godkänt. Även upphandling av entreprenör har genomförts under 2025. Under 2026 förväntas den nya anläggningen tas i drift.

Jag vill med detta tacka alla passionerade medarbetare, hyresgäster, samarbetspartners och förtroendevalda för året som gått. Tillsammans ska vi fortsätta arbeta för framtiden och göra Hylte kommun och Hyltebostäder till en plats som är attraktiv att bo och leva i. Nu ser vi framåt och ger oss på de utmaningar som vi står inför. Lars Tingsmark VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för Bostadsstiftelsen Hyltebostäder, 828500-2856, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2025. Stiftelsen har sitt säte i Hyltebruk.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Hyltebostäder är en bostadsstiftelse ursprungligen bildad 1974 av Hylte kommun i samband med kommunsammanslagningen samma år. Bostadsstiftelsen Hyltebostäders ändamål är att främja bostadsförsörjningen inom Hylte kommun. För detta ändamål äger och förvaltar Hyltebostäder drygt 530 bostadslägenheter och lokaler på cirka 7 000 kvadratmeter.

Utöver bostadsverksamheten består Hyltebostäders verksamhet av ytterligare två ben, fjärrvärmedistribution och förvaltning av Hylte kommuns fastigheter. Hyltebostäder distribuerar fjärrvärme till 290 anslutningspunkter i Hyltebruk, Unnaryd och Landeryd. Hyltebostäder förvaltar även i stort sett samtliga delar av kommunens verksamhetsfastigheter förutom anläggningar för VA och renhållning. 2025 uppgick den förvaltade lokalytan till drygt 68 700 kvadratmeter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Under året har styrelsen tagit strategiska beslut i linje med kommunens beslut och det avser beslut om tillväxt- och utvecklingsstrategi 2040, strategisk kompetensförsörjningsplan, energi- och klimatplan. Dessutom har styrelsen beslutat om plan för energieffektivisering, samt rutiner vid avhysning, störning samt förverka. Samtliga beslut ligger i linje med affärsplanen som styrelsen beslutade om hösten 2024. Affärsplanen ger en prioritering och inriktning för Hyltebostäders satsningar och långsiktiga arbete, främst avseende hyresgästernas inflytande och boendemiljöer.

Inom Hyltebostäder har arbetet med energieffektiviseringar fortsatt under 2025. I vissa fastigheter med direktverkande el har Hyltebostäder installerat värmepumpar för att få ner elförbrukningen. Andra åtgärder som vidtagits är installation av solceller, batterilösningar, tilläggsisolering och byten av termostater i lägenheter. Information till hyresgästerna har skickats ut för att uppmana dem att energibespara.

Under 2024 och 2025 har ett samarbete genomförts med försäkringsbolaget kring systemet Smart vatten. Smart vatten ger information om vattenförbrukningen är onormal, vilket gett snabba indikationer när t.ex. toalettstolar och kranar läcker. Det ger även indikationer vid läckage i ledningar. Hyltebostäder har i dessa fall kunnat agera inom kort varsel för att minimera vattenförbrukning och eventuella skador. Planering pågår med att även genomföra denna åtgärd på de kommunanala fastigheterna för att minska vattenförbrukningen och upptäcka fel och brister i ett tidigt skede.

Under 2025 har Hyltebostäder genomfört en omfattande renovering av Norra Industrigatan. Det avser fönsterbyten, balkongrenoveringar och fasadrenovering på samtliga byggnader. Dessutom har takrenovering genomförts på en byggnad samtidigt som solceller installerats. Även Sjövägen har genomgått en renovering.

Under 2024 och 2025 har representanter från Hyltebostäder haft diskussioner med Hylte Paper AB angående ett nytt fjärrvärmeavtal. I december beslutade styrelsen att godkänna ett nytt femårigt avtal med Hylte Paper AB avseende fjärrvärmeleveranser.

Byggandet av ny fjärrvärmeanläggning i Unnaryd har stått stilla under 2025. Under året har kommunen sålt mark till Hyltebostäder för etableringen av en fjärrvärmeanläggning och miljötillståndet har blivit godkänt. Även upphandling av entreprenör har genomförts under 2025. Under 2026 förväntas den nya anläggningen tas i drift.

När det gäller den kommunala verksamheten så har 2025 varit ett intensivt år med många och omfattande projekt. Inom Sörgårdens förskola har ny ventilation installerats, fönster och dörrar har bytts ut och en allmän uppfräschning har gjorts. Renoveringsarbetet har påbörjats av Gamla hallen. En brand under sommaren gjorde att arbetet blivit mer omfattande med sanering och takrenovering. Tyvärr har föreningar och skolidrotten blivit lidande. I simhallen har nytt styrsystem installerats vilket säkrar upp badrensgöringen. Inom Malmgården har takbyte skett på en av byggnaderna, dessutom har tre kök renoverats. En tandläkare är öppnat praktik i Unnaryd med hjälp av renovering och anpassningar av kommunens lokaler. Hyltebostäder har dessutom genomfört arbete inför renoveringar av kommunhuset, Elias Fries skola, Forum samt gymnastiksalen i Unnaryd. Under året har även Hyltebostäder projekterat och upphandlat rivning av tre objekt inom kommunen, varav två färdigställdes under 2025.

Bostäder

Hyltebostäders uppdrag är att bidra till en trygg och fungerande bostadsförsörjning i Hylte kommun. Under 2025 har inga nya lägenheter tillkommit i bolagets bestånd.

Uthyrningsgraden var i genomsnitt 90 procent under året (93 procent 2024). Från och med den 1 januari 2025 genomfördes en hyreshöjning på 2,5 procent. Hyresintäkterna uppgick till 46,5 miljoner kronor, vilket är något lägre än föregående år (47,9 miljoner kronor 2024).

Bolagets entreprenadkostnader minskade under året och uppgick till 4,8 miljoner kronor (6,1 miljoner kronor 2024). Förklaringen är att Hyltebostäder har valt att stärka den egna organisationen genom att anställa målare, snickare och rörmokare, vilket minskat behovet av externa entreprenörer.

De personalrelaterade kostnaderna uppgick till 8,8 miljoner kronor (9,7 miljoner kronor 2024). Även driftkostnaderna minskade jämfört med föregående år. Elkostnaderna uppgick till 5,8 miljoner kronor (6,2 miljoner kronor 2024) och kostnaderna för uppvärmning till 2,0 miljoner kronor (2,7 miljoner kronor 2024). Kostnader för vatten och avlopp uppgick till 3,4 miljoner



kronor (3,6 miljoner kronor 2024), medan sophanteringens uppgick till 1,9 miljoner kronor (2,4 miljoner kronor 2023).

De finansiella kostnaderna fortsatte att minska under 2025. Räntor och borgensavgifter belastade bostadsverksamheten med 4,7 miljoner kronor (5,0 miljoner kronor 2024).

Sammantaget blev resultatet efter finansiella poster ett överskott på 11,0 miljoner kronor, jämfört med ett underskott på 2,5 miljoner kronor året innan. Den stora förändringen beror på att bolaget har kunnat återföra tidigare nedskrivningar på två fastigheter efter en extern värdering.

Fjärrvärme

Hyltebostäder levererar fjärrvärme till fastigheter i Hyltebruk, Unnaryd och Landeryd. Under 2025 anslöts en ny anläggning till nätet. Arbetet med att bygga en ny panncentral i Unnaryd har också tagit viktiga steg framåt. Projektet har nu tilldelats entreprenör och bygglovs-ansökan är inskickad.

Fjärrvärmeverksamheten redovisade ett resultat efter finansiella poster på 2 340 tkr under 2025 (867 tkr 2024), vilket innebär en tydlig förbättring jämfört med föregående år.

Försäljningen av fjärrvärme minskade något, från 19,95 GWh till 19,3 GWh. Omsättningen uppgick till 15,3 miljoner kronor, vilket är i nivå med föregående år (15,4 miljoner kronor 2024).

Kostnaderna för inköp och produktion av fjärrvärme minskade till 7,9 miljoner kronor (9,0 miljoner kronor 2024). Även de personalrelaterade kostnaderna minskade något, från 1,2 miljoner kronor till 1,0 miljoner kronor.

Avskrivningarna ökade under året och uppgick till 3,5 miljoner kronor (3,2 miljoner kronor 2024), medan de finansiella kostnaderna var oförändrade på 0,3 miljoner kronor.

Sammantaget står fjärrvärmeverksamheten stabilt, samtidigt som kommande investeringar, såsom den nya panncentralen i Unnaryd, skapar förutsättningar för en fortsatt effektiv och långsiktig utveckling av fjärrvärmenätet.

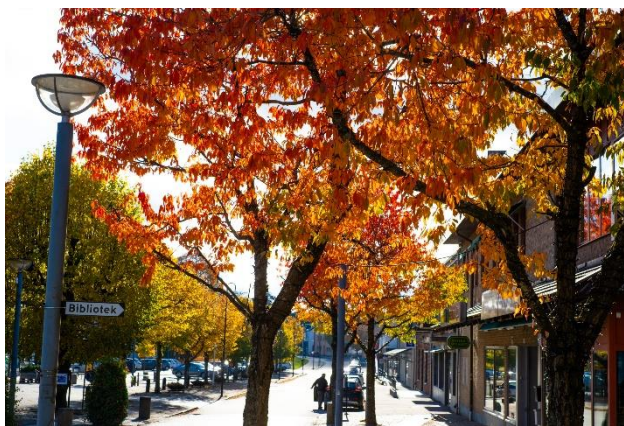
Kommunala fastigheter

Förvaltningen av kommunens fastigheter gav under 2025 ett överskott på 984 tkr. Detta kommer faktureras till Hyltebostäder från kommunen, vilket innebär att det slutliga resultatet för verksamheten blir 0 kronor. Vid årets slut förvaltade bolaget totalt cirka 68 000 kvadratmeter kommunala lokaler.

Hyresintäkterna för året uppgick till 87 miljoner kronor (84 miljoner kronor 2024). Underhållsinsatserna i de kommunala fastigheterna ökade jämfört med föregående år och

uppgick till 98 kronor per kvadratmeter (64 kronor per kvadratmeter 2024), vilket motsvarar totalt 6,7 miljoner kronor.

Driftkostnaderna visar en blandad utveckling. Elkostnaderna minskade till 8,3 miljoner kronor (8,7 miljoner kronor 2024). Kostnaden för uppvärmning ökade något med 100 tkr och uppgick till 5,2 miljoner kronor. Kostnaderna för vatten, avlopp och sophantering minskade samtidigt med 100 tkr till 3,7 miljoner kronor.



Kallhyran från kommunen var oförändrad jämfört med 2024 och uppgick till 41 miljoner kronor. Hyror till externa hyresvärdar ökade marginellt från 4,5 miljoner kronor till 4,6 miljoner kronor under året.

FINANSIELL STÄLLNING

Hyltebostäders finansiella ställning under 2025 har påverkats av det ekonomiska läget med fortsatt inflation, förändrade räntenivåer och vakans i beståndet. Under året har ett lån förnyats och ett annat lån lösts in. De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 142 miljoner kronor.

Bolaget har fortsatt en stark soliditet och uppgick till 41,06 procent, vilket är högre än genomsnittet för svenska bostadsbolag som ligger omkring 33 procent.

Den genomsnittliga räntan på de räntebärande skulderna, inklusive räntesäkringsinstrument, uppgick under året till 2,21 procent (3,18 procent 2024). Samtliga lån omfattas av kommunal borgen, för vilken Hyltebostäder betalar en borgensavgift om 1 procent.

Bolagets checkräkningskredit på 10 miljoner kronor har inte nyttjats under året.

Sammantaget innebär detta att Hyltebostäder har en stabil ekonomisk grund och en god beredskap för att möta framtida investeringar och eventuella förändringar i omvärldens ekonomiska förutsättningar.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Soliditet	41,06%	38,39%	38,81%	40,21%	43,74%
Avkastning totalt kapital	6,22%	1,30%	0,40%	-2,94%	2,90%
Omsättning (Mkr)	149,9	149,7	137,7	125,6	116,8
Resultat e. fin. Post (Mkr)	13,3	-1,5	-3	-11,3	8,4
Balansomslutning (Mkr)	292,8	283,6	287,1	280,8	278,6

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Den största utmaningen för kommunen och Hyltebostäder är befolkningsutvecklingen. Förutom en attraktiv kommun och bra välfärd behöver nya företag etablera sig i kommunen, vilket skapar nya arbetstillfällen och bidrar till nya hushåll som är i arbetsför ålder. Demografin i kommun pekar mot en ökande äldre befolkning och ett vikande barnafödande. Hyltebostäder har sett ett vikande underlag för de hyresgäster som hyr lägenheter av Hyltebostäder, vilket skapar en oro. Hyltebostäder har behov av att renovera fastigheter, men inom vissa områden där efterfrågan på bostäder är låg blir övervägandet om renovering svårt att motivera.

En av våra stora utmaningar under de kommande åren är inom de mjuka värdena, dvs att få våra hyresgäster att påverka, medverka och vara delaktiga i utformningen av närmiljön och skapa en trygg och attraktiv boendemiljö. Införandet av det fastighetsnära insamlandet av avfall kommer medföra ett omfattande informations- och kommunikationsarbete. Lyckas vi inte med detta kan kostnaden bli hög och de fastighetsnära miljöstationerna otrevliga, vilket skapar en otrygg känsla för våra boende.

Hyresförhandlingarna inför 2026 blev klara i december 2025 och justeras med 2,5 %. Även 2026-årsnivå ligger 0,5–1 % lägre än övriga allmännyttor och de privata hyresvärdarna. De senaste årens kostnadsökningar till följd av ökad inflation räntor, byggkostnader och energipriser har minskat och påverkar kommande hyresförhandlingar samtidigt som våra hyresgästers ekonomiska utrymme är begränsat och har minskat liksom för många andra i samhället. Vissa av stiftelsens fastigheter är i behov av omfattande renoveringar och kommande år behöver styrelsen ta beslut om avveckling, försäljning eller renovering vilket har stor betydelse för utvecklingen av Stiftelsens fastigheter.

Energimarknadsinspektionen har beslutat att alla elnätbolag måste införa effektaavgiften senast 1 januari 2027. Konsekvenserna för Hyltebostäder och Hylte kommun är relativt osäkra. Inom Hyltebostäder har installationer av batterilösningar påbörjats för att jämma ut förbrukningen under dygnet. Styrelsen har beslutat om en plan för energieffektivisering som kommer ligga till grund för Hyltebostäders arbete framöver.

Förutom befolkningsutvecklingen är konsekvenserna av osäkerheten i världen det som kommer inverka mest på Hyltebostäders och näringslivets framtid. Både Hylte kommun och Hyltebostäder är mycket beroende av befintliga företag, nya arbetstillfällen och nyetablering av företag som kan skapas i kommunen.

Energimarknadsinspektionen har beslutat att alla elnätbolag måste införa effektaavgiften senast 1 januari 2027. Konsekvenserna för Hyltebostäder och Hylte kommun är relativt osäkra. Inom Hyltebostäder har installationer av batterilösningar påbörjats för att jämma ut förbrukningen under dygnet. Arbetet med att hitta smarta energilösningar är och kommer fortsättningsvis att vara prioriterat de kommande åren.

Förutom befolkningsutvecklingen är inflationen, ränteläget och osäkerheten kring energikostnaderna de största utmaningarna för förvaltningen av fastigheterna. Även fjärrvärmeavtalet med Hylte Paper AB och de konsekvenser som det kan innebära för såväl kommunen som lägenhetsinnehavare.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Bundet eget kapital Grundfond	Fritt eget kapital Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2025 enligt årsredovisning 2025	1 725	101 091	284	103 100
Föregående års resultatdisposition		284	-284	
Årets resultat			9 404	9 404
Utgående balans per 31 december 2025	1 725	101 375	9 404	112 504

Vinstdisposition

Balanserad vinst	103 100
<u>Årets resultat</u>	<u>9 404</u>
Summa	112 504

Balanseras i ny räkning	112 504
-------------------------	---------



RESULTATRÄKNING

	Not	2025	2024
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1, 6	149 930	149 739
		149 930	149 739
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 6	-109 108	-112 920
Personalkostnader	4	-19 559	-21 334
Avskrivningar och nedskrivningar av mat. anläggningst.	5	-3 369	-11 942
		-132 035	-146 196
Rörelseresultat		17 895	3 543
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	310	294
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 952	-5 325
		-4 643	-5 031
Resultat efter finansiella poster		13 252	-1 488
Bokslutsdispositioner	9	-1 367	2 290
Resultat före skatt		11 885	802
Skatt på årets resultat	10	-2 481	-518
Årets resultat		9 404	284

BALANSRÄKNING

	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Förskott immateriella anläggningstillgångar	11	280	3 288
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	220 428	214 106
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	11 671	14 370
Inventarier, verktyg och installationer	14	9 410	9 652
Pågående om-/ny- och tillbyggnad	15	9 207	636
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		250 997	242 052
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	17	1 295	3 640
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	302	215
Andra långfristiga fordringar	19	325	391
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 922	4 247
Summa anläggningstillgångar		252 919	246 298
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 765	17 784
Övriga kortfristiga fordringar		2 078	2 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	4 223	5 905
Summa kortfristiga fordringar		10 067	25 780
Kassa och bank		29 788	11 569
Summa omsättningstillgångar		39 855	37 350
Summa tillgångar		292 774	283 648

BALANSRÄKNING

	Not	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		1 725	1 725
Fritt eget kapital	16	110 779	101 375
Summa eget kapital		112 503	103 100
 Obeskattade reserver	21	8 741	7 374
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	142 000	125 000
Anslutningsavgifter	23	721	781
Summa långfristiga skulder		142 721	125 781
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	0	19 000
Leverantörsskulder		16 067	12 749
Övriga skulder		2 570	2 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23, 25	10 171	12 941
Summa kortfristiga skulder		28 809	47 394
 Summa eget kapital och skulder		292 774	283 648

KASSAFLÖDESANALYS

Indirekt metod

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	17 895	3 543
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	11 679	11 830
Övriga poster	-62	527
Utrangeringar	3 014	
Återförd nedskrivning	-11 438	
	21 088	15 900
Finansiella intäkter	310	294
Finansiella kostnader	-4 953	-5 325
Betald skatt	-136	-37
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	16 309	10 832
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	15 715	-4 096
Ökning/minskning kortfristiga skulder	416	-1 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 440	5 494
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-280	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 920	-6 192
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-87	
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar	66	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 221	-6 192
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-2 000	-232
Anläggningsavgift nyanslutningar	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000	-232
Årets kassaflöde	18 219	-930
Likvida medel vid årets början	11 569	12 499
Likvida medel vid årets slut	29 788	11 569

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ”Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning” (K3). Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan. Belopp är i tusentals kronor om inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad när de uppkommer.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen. För materiella anläggningstillgångarna byggnader och fjärrvärmeanläggningar har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig, varför dessa tillgångar har delats upp på komponenter som skrivs av separat. Nedan redovisas de komponentindelningar som gjort med respektive nyttjandeperiod. Skillnaden i nyttjandeperiod för vissa byggnadskomponenter beror på byggnadens typ och speglar Hyltebostäders ganska varierande fastighetsbestånd.

	Nyttjandeperiod
Stomme och grund	80/100 år
Stomkomplettering och innerväggar	40/50 år
Värme, vatten och sanitet	40 år
El	40 år
Fasad	30/65/70 år
Fönster, dörrar och portar	40 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25/50 år
Hissar	25 år
Styr och övervakning	15 år
Restpost	50 år
Fjärrvärmeanläggningar	
Värmeväxlare och pumpar	10 år
Ledningsnät	20 år
Övriga anläggningstyper	
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier	3/5 år

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Hyltebostäder har under de senaste åren utfört marknadsvärderingar av fastigheterna med hjälp av externa värderingsmän. Fram till 2025-12-31 har samtliga fastigheter värderats externt och tanken är att stiftelsen framgent ska använda en rullande metod för att löpande omvärdera hela fastighetsbeståndet inom 9–10 år med extern värderare. Mellan intervallerna används den interna kassaflödesmetoden. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet, likaså är det grund för upplysning om verkligt värde i årsredovisningen. Hyltebostäder kan som stiftelse ej skriva upp värden men återföra tidigare nedskrivningar). Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning om den aktuella fastigheten bör skrivas ner. På motsvarande vis görs en prövning om gamla nedskrivningar bör återföras i de fall marknadsvärdet är högre än det bokförda värdet. Värderingarna som görs av extern värderare baseras på en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdesberäkning av sannolika ekonomiska utfall. De två metoderna för inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång till och kvalitet på relevant information.

Beskrivning av den interna kassaflödesmetoden nedan

Metoden innebär att kassaflödet för de kommande fem åren tillsammans med ett restvärde år sex nuvärdesberäknas. Nuvärdet som erhålls är det bedömda verkliga värdet för en fastighet. Om det verkliga värdet är mer än 5 % lägre än bokfört värde och om denna skillnad förväntas bestå under objektets nyttjande tid föreligger ett nedskrivningsbehov. Även motsatt förhållande kan föreligga. I kassaflödet ingår intäkter för hyror och kostnader för drift och underhåll ett tänkt normalår. Även fastighetsskatt, overheadkostnader och kostnader för eftersatt underhåll ingår. Beloppen räknas upp med antagande om inflation, hyresutveckling och värdestegring under kalkylperioden.

Intäkter

Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den perioduthyrningen eller förbrukningen avser, intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter.

Interna transaktioner

Intern försäljning och köp av fjärrvärme redovisas ej i resultaträkningen, beloppen framgår av not 1 och 2.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella skulder och tillgångar redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i K3 BFNAR 2012:1.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Långfristiga skulder

Hyltebostäders låneportfölj består till viss del av lån med kort kapitalbindningstid vilka förlängs löpande. Finansieringen är dock av en långsiktig natur och betraktas därmed som långfristiga skulder trots en löptid på ett år eller mindre. De delar av lånen som ska amorteras under kommande år, oavsett löptid, betraktas som kortfristiga skulder.

Anslutningsavgifter i samband med fjärrvärmeinstallationer periodiseras över avtalstiden för anslutningen, vanligtvis 10 år. Anslutningsavgifter klassas som en långfristig skuld, förutom den del som kommer att intäkts föras under kommande år, vilken betraktas som kortfristig skuld.

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. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel. Förändringar i spärrade medel redovisas i investerings-verksamheten.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt 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 per 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 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 av riksdagen beslutad inkomstskatt för 2025, 20,6 %. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Leasing

Samtliga leasingavtal oavsett i det fall de är finansiella eller operationella redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). De operativa leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Uppskattningar och bedömningar

Informationen i denna rapport baseras delvis på ett antal antagande avseende inflation, räntor, marknad och värdeutveckling. Dessa antagande om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära risk för väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår. Ses nedskrivning av materiella anläggningstillgångar under redovisningsprincip samt NOT 12.



NOTER

Not 1 Rörelseintäkter

	2025	2024
Intäkter stiftelsens fastigheter	51 088	52 405
Intäkter fjärrvärme	15 292	15 401
Internt försåld fjärrvärme	-6 820	-7 543
Intäkter kommunfastigheter	90 370	89 476
	149 930	149 739

Not 2 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kostnader stiftelsens fastigheter	29 466	32 460
Internt köpt fjärrvärme	-1 888	-2 715
Kostnader fjärrvärme	8 202	9 733
Kostnader kommunfastigheter	78 260	78 270
Internt köpt fjärrvärme	-4 932	-4 828
	109 108	112 920

Not 3 Arvode till revisorerna

	2025	2024
Revisionsuppdraget (PwC)	49	60
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Övriga tjänster (Pwc)	0	0
	49	60

Not 4 Personal

Löner och andra ersättningar:

	2025	2024
Styrelse och verkställande direktör	1 041	1 288
Övriga anställda	13 264	12 755
Totala löner och ersättningar	14 305	14 043

Pensioner och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader	1 029	3 274
Sociala avgifter	4 225	4 017
	5 254	7 291

Medelantal anställda

Kvinnor	9	9
Män	18	20
Totalt	27	29

Styrelsen består av en kvinna och resten män. Verkställande direktör är en man.

Avtal om avgångsvederlag

Verkställande direktör har en uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från stiftelsens sida är verkställande direktör berättigad till ett avgångsverdelag om 12 månadslöner utöver månadslön under uppsägningstiden.

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivning byggnader och markanläggningar	6 653	6 746
Nedskrivning byggnader och markanläggningar	0	0
Återförda nedskrivningar byggnader och markanläggningar	-11 017	0
Avskrivning maskiner och inventarier	7 666	5 130
Avskrivning bostadslånepost	67	66
Förlust avyttring inventarier	0	0
	3 369	11 942

Not 6 Information om koncernintern handel

	2025	2024
Försäljning till koncernmoder	106 923	101 568
Köp av koncernmoder	60 050	50 703

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Erhållna dröjsmålsräntor	29	17
Ränteintäkter	149	188
Återbäring HBV	132	89
	310	294

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntor på lån	3 512	3 857
Borgensavgift	1 440	1 467
Övriga finansiella kostnader	0	1
	4 952	5 325

Hyltebostäder erlägger en borgensavgift motsvarande 1 % av den kommunala borgen.

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Avsatt/lösen periodiseringsfond	1 733	-2 290
Förändring av överavskrivningar	-3 100	0
	-1 367	-2 290

Not 10 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skatt	-103	-518
Slutlig skatt Tax 2025	-33	69
Förändring uppskjuten skatt	-2 345	-69
	-2 481	-518
Avstämning		
Redovisat resultat före skatt	11 885	802
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-2 490	-167
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader (20,6%)	6	6
Justering redovisad skatt tidigare år	0	-363
Skatteeffekt schablonintäkt periodiseringsfonder (20,6%)	3	6
	-2 481	-518

Not 11 Imateriella anläggningstillgångar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	4 110	4 110
Årets uttrangeringar	-4 110	0
Årets investeringar	280	0
Utgående anskaffningsvärden	280	4 110
Ingående avskrivningar	-822	-548
Årets uttrangeringar	1 096	0
Årets avskrivningar	-274	-274
Utgående ack. avskrivningar	0	-822
Utgående redovisat imateriella anläggningstillgångar	280	3 288

Not 12 Byggnader och mark**Mark**

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	3 482	3 482
Årets investeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	3 482	3 482
Utgående redovisat värde mark	3 482	3 482

Markanläggningar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	10 489	10 489
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	10 489	10 489
Ingående avskrivningar	-5 010	-4 544
Årets avskrivningar	-447	-466
Utgående ack. avskrivningar	-5 457	-5 010
Utgående redovisat värde markanläggningar	5 032	5 479

Byggnader

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	327 864	323 700
Inköp	331	502
Omklassificeringar	1 628	3 662
Utgående anskaffningsvärden	329 823	327 864
Ingående avskrivningar	-106 178	-99 899
Årets avskrivningar	-6 628	-6 279
Utgående ack. avskrivningar	-112 806	-106 178
Ingående nedskrivningar	-16 541	-16 541
Årets nedskrivningar	0	0
Återförda nedskrivningar	11 438	0
Utgående ack. nedskrivningar	-5 103	-16 541
Utgående redovisat värde byggnader	211 914	205 145
Utgående redovisat värde mark och byggnader	220 428	214 106

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2025	2024
Verkligt värde vid årets slut	447 330	390 263

Verkligt värde har fastställts enligt den modell som beskrivs i avsnittet "Redovisnings- och värderingsprinciper" för ett objekt, samt genom värdering av utomstående värderingsman.

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	78 053	78 006
Årets investeringar	121	47
Utgående anskaffningsvärden	78 174	78 053
Ingående avskrivningar	-63 683	-60 499
Årets avskrivningar	-2 820	-3 184
Utgående ack. avskrivningar	-66 503	-63 683
Utgående redovisat värde	11 671	14 370

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	18 890	18 061
Inköp	1 268	1 356
Omklassificeringar	0	0
Utrangeringar/Försäljning	-60	-527
Utgående anskaffningsvärden	20 098	18 890
Ingående avskrivningar	-9 238	-8 128
Årets avskrivningar	-1 510	-1 637
Utrangeringar/Försäljning	60	527
Utgående ack. avskrivningar	-10 688	-9 238
Utgående restvärde	9 410	9 652

Not 15 Pågående om-/ny- och tillbyggnad

	2025	2024
Ingående upparbetat	636	527
Under året upparbetat	10 199	3 771
Omklassificeringar	-1 628	-3 662
Utgående upparbetat	9 207	636

Not 16 Fritt eget kapital

	2025	2024
Ingående balans per 1 januari	101 375	101 091
Årets resultat	9 404	284
Utgående balans per 31 december	110 779	101 375

Not 17 Uppskjuten skattefordran

	2025	2024
Ingående värde	3 640	3 709
Förändring skattefordran avseende temporära skillnader	-2 345	-69
Utgående värde	1 295	3 640

Not 18 Långfristiga värdepappersinnehav

Insatskapital HBV

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	215	162
Ökning/minskning insatskapital	87	53
Utgående bokfört värde	302	215

Not 19 Bostads- och underhållslåneposter, SBAB

	2025	2024
Ingående värde	391	458
Årets avskrivning	-66	-67
Utgående värde	325	391

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025	2024
Övriga förutbetalda kostnader	1 881	4 449
Upplupna intäkter	2 342	1 456
	4 223	5 905

Not 21 Obeskattade reserver

	2025	2024
Periodiseringsfond 2020	0	1 732
Periodiseringsfond 2021	1 642	1 642
Ackumulerade överavskrivningar	7 100	4 000
	8 742	7 374

Not 22 Skulder till kreditinstitut**Förändring av skuld till kreditinstitut**

	2025	2024
Lån vid årets början	144 000	144 000
Nyupplåning	0	0
Amortering	-2 000	0
Lån vid årets slut	142 000	144 000
Varav långfristig skuld	142 000	125 000
Varav kortfristig skuld	0	19 000
Summa lån	142 000	144 000

Lånens löptid	
Lån med löptid under 1 år	0
Lån med löptid 1-5 år	87 000
Lån med löptid längre än 5 år	55 000
Summa lån	142 000

Under 2026 kommer inget lån förnyas.

Räntebindningstid	
Inom 1 år	55 000
1-5 år	87 000
Mer än 5 år	0
Summa lån	142 000

Not 23 Anslutningsavgifter

	2025	2024
Skuld vid årets början	1 013	1 244
Intäktsfört under året	-218	-231
Nyanslutningar	144	0
Skuld vid årets slut	939	1 013
Varav långfristig skuld	721	781
Varav kortfristig skuld	218	232
	939	1 013

Not 24 Checkräkningskredit

Hyltebostäder har en checkräkningskredit om 10 000 tkr (10 000 tkr 2024).

Ej nyttjad på balansdagen 2025.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Förskottbetalda hyror	4 251	6 648
Förutbetalda anslutningsavgifter	218	232
Upplupen räntekostnad	225	273
Upplupen kapitalkostnad	0	0
Övriga upplupna kostnader	5 477	5 788
	10 171	12 941

Not 26 Operationell leasing

Leasingtagare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2025	2024
Förfaller till betalning inom ett år	5 452	5 831
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	11 516	13 345
Förfaller till betalning senare än fem år	7 024	9 040
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	5 452	5 831

Den operationella leasingen utgörs i allt väsentligt av hyrda inventarier och lokaler. Storlek på de framtida leasingavgifterna redovisas till nominellt belopp. 5 av objekten löper med en total årshyra på 1 756 tkr och har i noten presenterats med en kontraktstid om 10 år, men avtalen löper tills vidare med okänd förfallotid.

Leasinggivare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2025	2024
Förfaller till betalning inom ett år	20 770	18 549
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	11 829	8 716
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0

Hyrorna avser lokaler och lägenheter varav 8 941 tkr avser lägenheter med uppsägningstid på tre månader.

Not 26 Definitioner Finansiella nyckeltal

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

Avkastning totalt kapital: Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till genomsnittlig balansomslutning.

Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

Under våren kommer en ny VD börja på Hyltebostäder. Tjänsten är tillsatt, men anställningsdatum är inte satt i skrivande stund.

Not 28 Vinstdisposition

Balanserad vinst	103 100
Årets resultat	9 404
Summa	112 504
Balanseras i ny räkning	112 504

Årsredovisningen beslutades 260331

Digital signering

För Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Maria Hedin
Ordförande

Ronny
Löfquist
1:e vice ordförande

Håkan Bengtsson
2:e vice ordförande

Ray Alexén

Bengt-Åke Torhall

Lars
Tingsmark
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats 260414

Ingemar Steneteg

Kristina Johansson

Öhrlings
PricewaterhouseCoopers AB,

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Det här dokumentet är elektroniskt underskrivet
Var vänlig verifiera dokumentet på <https://sign.hylte.se/>