

Nämnd: Hyltebostäder

Verksamhetsområden

Hyltebostäder är en bostadsstiftelse som äger och förvaltar hyresbostäder och fjärrvärme samt, på uppdrag av Hylte kommun, förvaltar kommunens verksamhetsfastigheter och projektleder kommunens investeringar i fastigheterna.

Hyltebostäders cirka 30 medarbetare arbetar tillsammans för att förvalta och utveckla bostäder och fastigheter samt ge god service till hyresgäster och kommunala verksamheter.

Totalt förvaltas cirka 530 lägenheter samt lokaler på cirka 5 800 kvadratmeter. Fjärrvärme distribueras till cirka 270 anslutningar i Hyltebruk, Unnaryd och Landeryd. De kommunala fastigheter som Hyltebostäder förvaltar omfattar cirka 68 700 kvadratmeter.

Viktiga händelser under perioden

Så här långt har 2026 varit ett händelserikt år för Hyltebostäder, med hög aktivitet inom samtliga verksamhetsområden. I mars tillträdde Tony Ortenlöf som ny VD och under perioden har även en mindre organisationsförändring i stiftelsens ledning genomförts för att skapa tydligare ansvar och goda förutsättningar för verksamhetens fortsatta utveckling.

Årets medarbetarundersökning har nyligen presenterats och visar en tydlig positiv utveckling. Hyltebostäders eNPS, som mäter medarbetarnas vilja att rekommendera Hyltebostäder som arbetsgivare, har ökat från -8 år 2023 till +13 i årets undersökning. Resultatet visar på ett stärkt medarbetarskap och en positiv utveckling av Hyltebostäder som arbetsplats.

Vakansgraden är fortsatt en prioriterad fråga för Hyltebostäder. En del av bostadsbeståndet står fortfarande outhyrt, framför allt på vissa orter där efterfrågan är lägre. Efter direktiv från styrelsen har kommunikations- och marknadsföringsarbetet intensifierats. Hyltebostäder har bland annat ökat sin synlighet i sociala medier som en del av arbetet med att nå fler potentiella hyresgäster och öka uthyrningen.

Att lägenheterna är välskötta, fräscha och trivsamma är en viktig del i arbetet med att öka uthyrningsgraden och göra Hyltebostäders bostäder mer attraktiva. Arbetet med bostadsbeståndet har därför fortsatt genom flera renoveringar och underhållsåtgärder. En större del av arbetet kan samtidigt genomföras med egna resurser, vilket innebär att vi får ut mer resultat för varje nedlagd krona.

Aktiviteten är även hög inom de kommunala fastigheterna. Renoveringen av kommunhuset har slutförts och arbetet med att renovera och utveckla Elias Fries skola har påbörjats.

Inom teknik och fjärrvärme pågår samtidigt arbete med bland annat energieffektivisering, systematiskt brandskydd och långsiktiga lösningar för fjärrvärmeverksamheten. Projekteringen av den nya fjärrvärmecentralen i Unnaryd närmar sig nu sitt slutskede, och vi kommer kunna se en byggstart inom kort.

Ekonomiska rapporter, delårsrapport per augusti 2024

Bostäder

Resultaträkning	Utfall Perioden 2026	Budget Perioden	Diff % Perioden	Budget Helår	Prognos Helår
Rörelsens intäkter					
Hyror	31 722 543	32 456 807	98%	48 685 211	48 000 000
Övriga rörelseintäkter	3 200 308	2 196 667	146%	3 295 000	4 300 000
Summa intäkter	34 922 851	34 653 474	101%	51 980 211	52 300 000
Rörelsens kostnader					
Reparation och underhåll	-6 029 553	-4 956 667	122%	-7 435 000	-8 500 000
Drift	-776 707	-1 043 333	74%	-1 565 000	-1 565 000
Taxor och avgifter	-10 160 040	-10 940 000	93%	-16 410 000	-16 410 000
Övriga kostnader	-2 694 114	-2 003 333	134%	-3 005 000	-3 005 000
Personalkostnader	-6 590 732	-7 212 340	91%	-10 818 510	-10 300 000
Summa rörelsens kostnader	-26 251 146	-26 155 673	100%	-39 233 510	-39 780 000
Resultat före avskrivningar	8 671 704	8 497 801	102%	12 746 701	12 520 000
Avskrivningar	-4 995 494	-5 096 667	98%	-7 645 000	-7 645 000
Finansiella kostnader/intäkter	-2 623 656	-3 350 000	78%	-5 025 000	-5 025 000
Redovisat resultat	1 052 555	51 134	2058%	76 701	-150 000

Bostäder redovisar för perioden ett positivt resultat på 1,1 mnkr, vilket är cirka 1,0 mnkr bättre än budget. Det positiva utfallet förklaras främst av högre övriga rörelseintäkter, lägre personalkostnader och lägre finansiella kostnader än budgeterat.

Hysesintäkterna ligger något under budget till följd av fortsatt vakans i bostadsbeståndet. Under året har ett aktivt arbete bedrivits för att minska vakansgraden, bland annat genom ökad marknadsföring och synlighet i sociala medier. Rörelsens kostnader ligger totalt sett i nivå med budget, även om kostnaderna för reparation och underhåll är högre än planerat. Ett aktivt arbete med kostnadskontroll har bidragit positivt till resultatutvecklingen.

Helårsprognosen visar ett resultat på -0,2 mnkr jämfört med budgeterat resultat på 0,1 mnkr. Under resterande del av året fortsätter arbetet med kostnadskontroll och åtgärder för att minska vakansgraden och stärka hyresintäkterna.

Fjärrvärme

Resultaträkning	Utfall Perioden 2026	Budget Perioden	Diff % Perioden	Budget Helår	Prognos Helår
Rörelsens intäkter					
Fjärrvärme	10 386 405	11 153 333	93%	16 730 000	17 730 000
Övriga rörelseintäkter	4 113	80 000	5%	120 000	120 000
Summa intäkter	10 390 518	11 233 333	92%	16 850 000	17 850 000
Rörelsens kostnader					
Reparation och underhåll	-533 219	-253 333	210%	-380 000	-700 000
Drift	-31 984	-176 667	18%	-265 000	-200 000
Taxor och avgifter	-5 362 823	-6 366 667	84%	-9 550 000	-9 550 000
Övriga kostnader	-275 223	-482 667	57%	-724 000	-724 000
Personalkostnader	-856 095	-791 333	108%	-1 187 000	-1 187 000
Summa rörelsens kostnader	-7 059 344	-8 070 667	87%	-12 106 000	-12 361 000
Resultat före avskrivningar	3 331 174	3 162 667	105%	4 744 000	5 489 000
Avskrivningar	-2 165 526	-2 170 000	100%	-3 255 000	-3 255 000
Finansiella intäkter/kostnader	-222 116	-270 000	82%	-405 000	-405 000
Redovisat resultat	943 532	722 667	131%	1 084 000	1 829 000

Fjärrvärmeverksamheten redovisar för perioden ett positivt resultat på 0,9 mnkr, vilket är cirka 0,2 mnkr bättre än budget. Intäkterna uppgår till 10,4 mnkr och ligger cirka 0,8 mnkr under budget, främst till följd av den varma sommaren och därmed lägre försäljning av fjärrvärme.

Rörelsens kostnader uppgår till 7,1 mnkr och är cirka 1,0 mnkr lägre än budgeterat. Framför allt är kostnaderna för inköp och produktion av fjärrvärme lägre än budget, vilket kompenserar för de lägre intäkterna. Kostnaderna för reparation och underhåll är samtidigt högre än planerat. Detta har att göra med reparationer av ledningar.

Helårsprognosen visar ett positivt resultat på 1,8 mnkr, jämfört med budgeterade 1,1 mnkr. Intäkterna för helåret bedöms överstiga budget, då försäljningen förväntas öka under årets kallare månader. Sammantaget bedöms fjärrvärmeverksamheten utvecklas bättre än budget för helåret.

Kommunala fastigheter

Resultaträkning	Utfall Perioden 2026	Budget Perioden	Diff % Perioden	Budget Helår	Prognos Helår
Rörelsens intäkter					
Hyror	57 541 935	57 542 081	100%	86 313 122	86 313 122
Övriga rörelseintäkter	569 639	3 000 000	19%	4 500 000	4 500 000
Summa intäkter	58 111 574	60 542 081	96%	90 813 122	90 813 122
Rörelsens kostnader					
Reparation och underhåll	-2 729 422	-4 473 333	61%	-6 710 000	-6 710 000
Drift	-2 357 824	-3 222 415	73%	-4 833 622	-4 833 622
Taxor och avgifter	-12 058 102	-13 166 667	92%	-19 750 000	-19 750 000
Övriga kostnader	-29 829 837	-31 824 667	94%	-47 737 000	-47 737 000
Personalkostnader	-7 001 421	-7 371 667	95%	-11 057 500	-11 057 500
Summa rörelsens kostnader	-53 976 606	-60 058 748	90%	-90 088 122	-90 088 122
Resultat före avskrivningar	4 134 968	483 333	856%	725 000	725 000
Avskrivningar	-479 885	-483 333	99%	-725 000	-725 000
Redovisat resultat	3 653 991	0		0	0

Förvaltningen av kommunala fastigheter redovisar för perioden ett positivt resultat på 3,7 mnkr, vilket är bättre än budgeterat nollresultat. Intäkterna uppgår till 58,1 mnkr och ligger cirka 2,4 mnkr under budget. Avvikelsen beror på lägre övriga rörelseintäkter, medan hyresintäkterna ligger i nivå med budget.

Rörelsens kostnader uppgår till 54,0 mnkr och är cirka 6,1 mnkr lägre än budgeterat. Kostnaderna är lägre inom samtliga större kostnadsposter, där framför allt reparation och underhåll, drift samt övriga kostnader understiger budget för perioden. Kostnadsavvikelsen bedöms till stor del vara en periodiseringseffekt, då ett flertal planerade underhållsarbeten är pågående eller kommer att genomföras under resterande del av året. Kostnaderna förväntas därför öka under årets sista månader.

Verksamheten bedrivs enligt avtal med Hylte kommun och det slutliga resultatet regleras mot kommunen. Helårsprognosen är därför ett nollresultat, i enlighet med budget.

Totalt

Resultaträkning	Utfall Perioden 2026	Budget Perioden	Diff % Perioden	Budget Helår	Prognos Helår
Rörelsens intäkter					
Hyror	31 722 543	32 456 807	98%	48 685 211	48 000 000
Fjärrvärme	10 386 405	11 153 333	93%	16 730 000	17 730 000
Övriga rörelseintäkter	3 204 421	2 276 667	141%	3 415 000	4 420 000
Summa intäkter	45 313 369	45 886 807	99%	68 830 211	70 150 000
Rörelsens kostnader					
Reparation och underhåll	-6 562 773	-5 210 000	126%	-7 815 000	-9 200 000
Drift	-808 691	-1 220 000	66%	-1 830 000	-1 765 000
Taxor och avgifter	-15 522 864	-17 306 667	90%	-25 960 000	-25 960 000
Övriga kostnader	-2 995 054	-2 486 000	120%	-3 729 000	-3 729 000
Personalkostnader	-7 453 314	-8 003 673	93%	-12 005 510	-11 487 000
Summa rörelsens kostnader	-33 342 695	-34 226 340	97%	-51 339 510	-52 141 000
Resultat före avskrivningar	11 970 674	11 660 467	103%	17 490 701	18 009 000
Avskrivningar	-7 163 580	-7 266 667	99%	-10 900 000	-10 900 000
Finansiella kostnader/intäkter	-2 845 772	-3 620 000	79%	-5 430 000	-5 430 000
Redovisat resultat	1 961 322	773 801	253%	1 160 701	1 679 000

Hyltebostäder redovisar för perioden ett positivt resultat på 2,0 mnkr, vilket är cirka 1,2 mnkr bättre än budget. Intäkterna uppgår till 45,3 mnkr och ligger cirka 0,6 mnkr under budget. Hyresintäkterna är fortsatt något lägre än budgeterat till följd av vakans i bostadsbeståndet. Även intäkterna från fjärrvärmen understiger periodens budget, främst till följd av den varma sommaren och därmed lägre försäljning.

Rörelsens kostnader uppgår till 33,3 mnkr och är cirka 0,9 mnkr lägre än budget. Det aktiva arbetet med kostnadskontroll har gett effekt och framför allt är kostnaderna för taxor och avgifter samt personalkostnader lägre än budgeterat. Kostnaderna för reparation och underhåll är däremot högre än planerat, bland annat till följd av reparationer inom fjärrvärmen.

Helårsprognosen visar ett positivt resultat på 1,7 mnkr, jämfört med budgeterade 1,2 mnkr. Under resterande del av året fortsätter arbetet med kostnadskontroll och åtgärder för att minska vakansgraden. Fjärrvärmeförsäljningen förväntas samtidigt öka under årets kallare månader och bidra positivt till helårsresultatet.

Framtid

Hyltebostäder står inför flera betydelsefulla frågor under de kommande åren. Bostadsbeståndet behöver utvecklas och anpassas efter framtidens behov samtidigt som arbetet för ökad uthyrning måste fortsätta. Arbetet med möjligheterna att skapa nya, mindre bostadsområden, framför allt i Hyltebruk och Torup, ska påbörjas. Parallellt finns ett fortsatt behov av renovering, underhåll och energieffektivisering i det befintliga bostadsbeståndet.

Inom fjärrvärmeverksamheten ligger fokus på långsiktiga, driftsäkra och effektiva lösningar. Den nya, planerade fjärrvärmeanläggning i Unnaryd är en viktig del av det fortsatta utvecklingsarbetet.

Hyltebostäder ska också stärka sin roll som allmännyttig samhällsaktör. Det innebär ett ökat fokus på sociala och socioekonomiska frågor samt en ambition att komma närmare hyresgästerna genom ökad närvaro och dialog. Samverkan med invånare, föreningar och företag ska bidra till attraktiva och trygga livsmiljöer och till en positiv utveckling i Hylte kommun.

Förvaltningen av kommunens fastigheter är fortsatt ett omfattande uppdrag, med flera större investeringar och renoveringar framför sig. Parallellt med de större projekten ska större fokus läggas på det löpande underhållet, ytskikt, utemiljöer och det allmänna intrycket av fastigheterna.

Avslutningsvis är Hyltebostäders medarbetare, entreprenörer och samarbetspartners viktiga för verksamhetens fortsatta utveckling. Medarbetarnas kunskap, engagemang och ansvar skapar tillsammans med våra entreprenörers kompetens goda förutsättningar för både den löpande verksamheten och våra större projekt. Det stärkta medarbetarskapet ska fortsätta utvecklas genom delaktighet, ansvar och en nära dialog i organisationen. Även en väl fungerande facklig samverkan är en viktig del i det fortsatta arbetet.