

HYLTE BOSTÄDER

ETT NATURLIGT BOENDE



ÅRSREDOVISNING 2024

20240101-20241231

INNEHÅLL

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4
Information om verksamheten	4
Väsentliga händelser under året	4
Finansiell ställning	6
Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer	7
Förändring av eget kapital	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Redovisnings- och värderingsprinciper	13
Noter	17
Revisionsberättelse	27

VD HAR ORDET När vi summerar 2024 kan vi konstatera att även detta år varit utmanande.

Lågkonjunkturen biter sig fast och räntorna sjunker sakta ner men upplevelsen är att många har blivit betydligt försiktigare.

Stiftelsens resultat för 2024 är positivt med hjälp av periodiseringsfond från tidigare år.

Utifrån verksamheternas resultat så är bokslutet fortsatt negativt, inte bara på grund

av tidigare års prisökningar som lever kvar. Nu har vakansgraden inom Stiftelsen lägenheter ökat avsevärt, vilket inneburit lägre hyresintäkter och inte minst flertalet tomma lägenheter. Antalet outhyrda lägenheter har ökat med 29 under 2024. På årsbasis innebär detta minskade hyresintäkter motsvarande ca 2,5 mnkr.



Den samlade effekten av lägre eller negativa flyttnetton och svagare köpkraft bland hushållen, särskilt bland hyresgäster i kraft av deras lägre inkomstnivåer, blir det en lägre efterfrågan på hyresbostäder. Både den demografiska och ekonomiska utvecklingen talar för att vakansgraden ökar på hyresrättsmarknaden.

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. Däremot har vi en hel del att förbättra när det gäller utemiljön och miljörum/soprum. Under 2024 startade Hyltebostäder upp ett samarbete med kommunens gata/parkenhet för att effektivisera arbetet med rabatter, gräsklippning och vinterväghållning.

En av Hyltebostäders utmaningar under kommande år avser ansvaret för att samla in det hushållsnära avfallet från våra hyresgäster. Under 2025 kommer vi att planera för vi ska bygga om och bygga nytt för hanterandet av avfallet. Den största utmaningen kommer när införandet ska ske och det gäller främst informationen till hyresgästerna och sopsorteringen i lägenheterna.

Under 2024 har vi inlett diskussioner med Hylte Paper AB angående ett nytt fjärrvärmeavtal. Samtalsklimatet har varit gott men prisnivåerna i deras förslag till avtal är en utmaning.

Byggandet av ny fjärrvärmeanläggning i Unnaryd tog fart under 2024. Hyltebostäder skrev en avsiktsförklaring med AGES i Unnaryd med möjlighet att använda spillvärme från företaget. Ansökan om medel till klimatklivet lämnades in men i slutet av året fick vi besked att inga medel tilldelats projektet.

En mycket glädjande nyhet under året var svaren på 2024-års medarbetarenkät. Hyltebostäder har gjort en avsevärd förflyttning åt det positiva hållet när det gäller våra medarbetares trivsel och arbetsmiljö.

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 2024. 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. 2024 uppgick den förvaltade lokalytan till drygt 68 700 kvadratmeter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under året har styrelsen tagit strategiska beslut avseende ny uthyrningspolicy, ny organisation, riktlinjer för sponsring samt affärsplan. Uthyrningspolicyn har stramats upp och kraven är högre ställda på våra hyresgäster, vilket föranledes av en diskussion med kultur- och folkhälsoförvaltningen och dess socialförvaltning. Den nya organisationen förtydligar chefskapet och tillhörigheten eftersom vi under året startade upp en hantverksgrupp vars arbete har inneburit många fördelar. Affärsplanen ger en prioritering och inriktning för Hyltebostäders satsningar och långsiktiga arbete, främst avseende hyresgästernas inflytande och boendemiljöer.

Inom Hyltebostäder har arbetet med energieffektiviseringar accelererat under 2024. 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 uppmuntra dem att energibespara.

Under 2024 påbörjades ett samarbete 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.

Under första delen av 2024 renoverades taket på Sjövägen i Torup. I anslutning till renoveringen gjordes även andra energiåtgärder i form av tilläggsisolering samt installation av solceller.

Bostäderna

Hyltebostäders ändamål är att främja bostadsförsörjningen inom Hylte kommun. Under 2024 har inga nya lägenheter tillkommit. Däremot har vi renoverat 72 lägenheter.

Den genomsnittliga uthyrningsgraden var 93 % (92,8% 2023) och hyreshöjningen 4,95 % från 1 januari 2024. Hyresintäkterna uppgick till 47,9 miljoner (45,5 miljoner 2023).

Våra entreprenadkostnader uppgick till 6,1 miljoner (9,2 miljoner 2023). Anledningen till att de har minskat är att Hyltebostäder har anställt målare, snickare och rörmokare.

Personalrelaterade kostnader uppgick till 9,7 miljoner (7 miljoner 2023). Elkostnaderna uppgick till 6,2 miljoner (6,6 miljoner 2023). Kostnaderna för uppvärmning blev oförändrade med 2,7 miljoner. VA 3,6 miljoner (2,9 miljoner 2023) och sophantering 2,4 miljoner (2 miljoner 2023).

De finansiella kostnaderna har ökat under 2024 till följd av refinansiering av lån och medföljande ökade räntekostnader. Bostadssidan belastas med 5 miljoner i räntor och borgensavgifter (4,4 miljoner 2023). Sammanlagt blev resultatet efter finansiella poster ett underskott på 2,5 miljoner (underskott 3,2 miljoner 2023). Detta beror på inflationen med ökade räntekostnader samt högre vakansgrad.

Fjärrvärmen

Hyltebostäder levererar fjärrvärme till fastigheter i Hyltebruk, Unnaryd och Landeryd. 2024 anslöts inga nya anläggningar. Projektering är igång av en ny panncentral i Unnaryd.

Fjärrvärmeverksamheten redovisade ett resultat 2024 efter finansiella poster på 867 tkr (270 tkr 2023). Försäljningen av fjärrvärme minskade från 20,07 GWh till 19,95 GWh. Omsättningen ökade till 15,4 miljoner (15,3 miljoner 2023).

Kostnaden för köp och produktion av fjärrvärme uppgick till 9 miljoner (8,8 miljoner 2023). De personalrelaterade kostnaderna ökade från 0,9 miljoner till 1,2 miljoner. Kostnaden för avskrivningar av fjärrvärmeanläggningar låg oförändrad med 3,2 miljoner och de finansiella kostnaderna låg oförändrade med 0,3 miljoner.

Kommunala fastigheter

Förvaltningen av kommunens fastigheter gav ett underskott om 222 tkr för 2024. Detta kommer att faktureras och det slutliga resultatet blir då 0 kr. Vid utgången av året förvaltades totalt 68 000 kvadratmeter.



Hyresintäkterna var för året hamnade på 84 miljoner (70 miljoner 2023). Under året har underhåll av de kommunala fastigheterna minskat till 64 kr/kvm (116,2 kr/kvm 2023). Personalkostnaden ökade med 3,1 miljoner till 10,4 miljoner.

Kostnaden för el minskade till 8,7 miljoner (9,7 miljoner 2023). Kostnaden för uppvärmning ökade

med 0,3 miljoner till 5,1 miljoner och kostnaden för VA och sophantering ökade med 0,7 miljoner till 3,8 miljoner.

Kallhyran från kommunen ökade med 12,3 miljoner jämfört med 2023 till 41 miljoner. Hyror till externa hyresvärdar minskade från 4,6 miljoner till 4,5 miljoner.

FINANSIELL STÄLLNING

Hyltebostäders finansiella ställning 2024 har påverkats av inflationen, räntorna och vakans. Under året har två lån förnyats, de räntebärande skulderna ligger på 144 miljoner. Hyltebostäder har fortsatt stark soliditeten 38,39% jämfört med snitt Sverige som ligger på 33%.

Genomsnittlig ränta för de räntebärande skulderna inklusive räntesäkringsinstrument var under året 3,18 % (2,67 % 2023). För samtliga lån finns kommunal borgen för vilken Hyltebostäder betalar en borgensavgift om 1 %.

Hyltebostäders checkräkningskredit om 10 miljoner har inte nyttjats under året.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Soliditet	38,39%	38,81%	40,21%	43,74%	41,93%
Avkastning totalt kapital	1,30%	0,40%	-2,94%	2,90%	3,88%
Omsättning (Mkr)	149,7	137,7	125,6	116,8	126,8
Resultat e. fin. Post (Mkr)	-1,5	-3	-11,3	8,4	8,3
Balansomslutning (Mkr)	283,6	287,1	280,8	278,6	276,6



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. Demografen i kommunen 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 2025 blev klara i december 2024 och justerades med 3,5 %. 2025-års nivå ligger 0,5-1 % lägre än övriga allmännyttor och de privata hyresvärdarna. De senaste årens kostnadsökningar till följd av ökade inflation räntor, byggkostnader och energipriser påverkar kommande hyresförhandlingar samtidigt som våra hyresgästers ekonomiska utrymme är begränsat och har minskat liksom för många andra i samhället. Många av stiftelsens fastigheter är i behov av omfattande renoveringar vilket gör situationen ännu besvärligare de kommande åren.

Energimarknadsinspektionen har beslutat att alla elnätsbolag 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 2024 enligt årsredovisning 2024	1 725	103 221	-2 130	102 816
Föregående års resultatdisposition		-2 130	2 130	
Årets resultat			284	
Utgående balans per 31 december 2024	1 725	101 091	284	103 100

Vinstdisposition

Balanserad vinst	101 091
Årets resultat	284
Summa	101 375
Balanseras i ny räkning	101 375



RESULTATRÄKNING

	Not	2024	2023
Nettoomsättning			
Rörelseintäkter	1, 6	149 739	137 736
		149 739	137 736
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 6	-112 920	-109 295
Personalkostnader	4	-21 334	-15 238
Avskrivningar och nedskrivningar av mat. anläggningst.	5	-11 942	-11 945
		-146 196	-136 479
Rörelseresultat		3 543	-517
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	294	316
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 325	-4 742
		-5 031	-4 425
Resultat efter finansiella poster		-1 488	-3 168
Bokslutsdispositioner	9	2 290	504
Resultat före skatt		802	-2 664
Skatt på årets resultat	10	-518	534
Årets resultat		284	-2 130

BALANSRÄKNING

	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Förskott immateriella anläggningstillgångar	11	3 288	3 562
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	214 106	216 687
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	14 370	17 507
Inventarier, verktyg och installationer	14	9 652	9 933
Pågående om-/ny- och tillbyggnad	15	636	527
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		242 052	248 216
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	17	3 640	3 709
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	215	162
Andra långfristiga fordringar	19	391	458
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 247	4 329
Summa anläggningstillgångar		246 298	252 546
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 784	13 796
Övriga kortfristiga fordringar		2 092	2 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	5 905	5 797
Summa kortfristiga fordringar		25 780	22 114
Kassa och bank		11 569	12 499
Summa omsättningstillgångar		37 350	34 614
Summa tillgångar		283 648	287 159

BALANSRÄKNING

	Not	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		1 725	1 725
Fritt eget kapital	16	101 375	101 091
Summa eget kapital		103 100	102 816
Obeskattade reserver	21	7 374	9 664
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	125 000	109 000
Anslutningsavgifter	23	781	1 013
Summa långfristiga skulder		125 781	110 013
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	19 000	35 000
Leverantörsskulder		12 749	14 215
Övriga skulder		2 704	1 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23, 25	12 941	13 930
Summa kortfristiga skulder		47 394	64 667
Summa eget kapital och skulder		283 648	287 159

KASSAFLÖDESANALYS

Indirekt metod

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 543	1 258
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	11 830	11 875
Övriga poster	527	89
	15 900	13 222
Finansiella intäkter	294	301
Finansiella kostnader	-5 325	-4 742
Betald skatt	-37	148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	10 832	8 929
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-4 096	-8 772
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-1 242	9 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 494	10 063
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 192	-10 132
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 192	-10 132
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-232	-538
Anläggningsavgift nyanslutningar	0	-512
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-232	-1 050
Årets kassaflöde	-930	-1 119
Likvida medel vid årets början	12 499	13 618
Likvida medel vid årets slut	11 569	12 499

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ”Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 2024-12-31 har samtliga fastigheter utom en värderats externt (de sista två i början av 2024) 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 period uthyrningen 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 BFAR 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 2024, 20,6 %. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstodgats. 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

	2024	2023
Intäkter stiftelsens fastigheter	52 405	49 470
Intäkter fjärrvärme	15 401	15 294
Internt försåld fjärrvärme	-7 543	-7 558
Intäkter kommunfastigheter	89 476	80 530
	149 739	137 736

Not 2 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kostnader stiftelsens fastigheter	32 460	33 797
Internt köpt fjärrvärme	-2 715	-2 720
Kostnader fjärrvärme	9 733	10 550
Kostnader kommunfastigheter	78 270	72 424
Internt köpt fjärrvärme	-4 828	-4 839
	112 920	109 212

Not 3 Arvode till revisorerna

	2024	2023
Revisionsuppdraget (EY)	60	83
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Övriga tjänster (EY)	0	0
	60	83

Not 4 Personal

Löner och andra ersättningar:

	2024	2023
Styrelse och verkställande direktör	1 288	886
Övriga anställda	12 755	10 070
Totala löner och ersättningar	14 043	10 956

Pensioner och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader	3 274	1 132
Sociala avgifter	4 017	3 150
	7 291	4 282

Medelantal anställda

Kvinnor	9	6
Män	20	19
Totalt	29	25

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

	2024	2023
Avskrivning byggnader och markanläggningar	6 746	6 959
Nedskrivning byggnader och markanläggningar	0	0
Återförda nedskrivningar byggnader och markanläggningar	0	0
Avskrivning maskiner och inventarier	5 130	4 914
Avskrivning bostadslånepost	66	72
Förlust avyttring inventarier	0	0
	11 942	11 945

Not 6 Information om koncernintern handel

	2024	2023
Försäljning till koncernmoder	101 568	83 673
Köp av koncernmoder	50 703	43 469

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Erhållna dröjsmålsräntor	17	52
Ränteintäkter	188	207
Återbäring HBV	89	57
	294	316

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntor på lån	3 857	3 315
Borgensavgift	1 467	1 420
Övriga finansiella kostnader	1	7
	5 325	4 742

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

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsatt/lösen periodiseringsfond	-2 290	-504
Förändring av överavskrivningar	0	0
	-2 290	-504

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-518	534
Slutlig skatt Tax 2024	69	8
Förändring uppskjuten skatt	-69	-8
	-518	534

Avstämning		
Redovisat resultat före skatt	802	-2 664
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-167	548
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader (20,6%)	6	-8
Justering redovisad skatt tidigare år	-363	
Skatteeffekt schablonintäkt periodiseringsfonder (20,6%)	6	-6
	-518	534

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	4 110	4 110
Årets investeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	4 110	4 110
Ingående avskrivningar	-548	-274
Årets avskrivningar	-274	-274
Utgående ack. avskrivningar	-822	-548
Utgående redovisat immateriella anläggningstillgångar	3 288	3 562

Not 12 Byggnader och mark

Mark

	2024	2023
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

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	10 489	10 428
Inköp	0	61
Omklassificeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	10 489	10 489
Ingående avskrivningar	-4 544	-4 069
Årets avskrivningar	-466	-475
Utgående ack. avskrivningar	-5 010	-4 544
Utgående redovisat värde markanläggningar	5 479	5 945

Byggnader

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	323 700	317 530
Inköp	502	56
Omklassificeringar	3 662	6 114
Utgående anskaffningsvärden	327 864	323 700
Ingående avskrivningar	-99 899	-93 414
Årets avskrivningar	-6 279	-6 485
Utgående ack. avskrivningar	-106 178	-99 899
Ingående nedskrivningar	-16 541	-16 541
Årets nedskrivningar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Utgående ack. nedskrivningar	-16 541	-16 541
Utgående redovisat värde byggnader	205 145	207 260
Utgående redovisat värde mark och byggnader	214 106	216 221

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Verkligt värde vid årets slut	390 263	390 648

Verkligt värde har fastställts enligt den modell som beskrivs i avsnittet "Redovisnings- och värderingsprinciper" för ett objekt, samt genom värdering av utomstående värderingsman av sju objekt 2016, tretton objekt 2018, sju objekt 2019, två 2020, fyra objekt 2022 och två 2024.

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	78 006	76 177
Årets investeringar	47	1 829
Utgående anskaffningsvärden	78 053	78 006
Ingående avskrivningar	-60 499	-57 319
Årets avskrivningar	-3 184	-3 180
Utgående ack. avskrivningar	-63 683	-60 499
Utgående redovisat värde	14 370	17 507

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	18 061	16 879
Inköp	1 356	2 123
Omklassificeringar	0	0
Utrangeringar/Försäljning	-527	-941
Utgående anskaffningsvärden	18 890	18 061
Ingående avskrivningar	-8 128	-7 608
Årets avskrivningar	-1 637	-1 461
Utrangeringar/Försäljning	527	941
Utgående ack. avskrivningar	-9 238	-8 128
Utgående restvärde	9 652	9 933

Not 15 Pågående om-/ny- och tillbyggnad

	2024	2023
Ingående upparbetat	527	578
Under året upparbetat	3 771	6 063
Omklassificeringar	-3 662	-6 114
Utgående upparbetat	636	527

Not 16 Fritt eget kapital

	2024	2023
Ingående balans per 1 januari	101 091	103 221
Årets resultat	284	-2 130
Utgående balans per 31 december	101 375	101 091

Not 17 Uppskjuten skattefordran

	2024	2023
Ingående värde	3 709	3 717
Förändring skattefordran avseende temporära skillnader	-69	-8
Utgående värde	3 640	3 709

Not 18 Långfristiga värdepappersinnehav

Insatskapital HBV

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	162	137
Ökning/minskning insatskapital	53	25
Utgående bokfört värde	215	162

Not 19 Bostads- och underhållslåneposter, SBAB

	2024	2023
Ingående värde	458	530
Årets avskrivning	-67	-72
Utgående värde	391	458

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Övriga förutbetalda kostnader	4 449	1 651
Upplupna intäkter	1 456	4 146
	5 905	5 797

Not 21 Obeskattade reserver

	2024	2023
Periodiseringsfond 2019	0	2 290
Periodiseringsfond 2020	1 734	1 734
Periodiseringsfond 2021	1 640	1 640
Akkumulerade överavskrivningar	4 000	4 000
	7 374	9 664

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

	2024	2023
Lån vid årets början	144 000	144 539
Nyupplåning	0	2 000
Amortering	0	-2 539
Lån vid årets slut	144 000	144 000

Varav långfristig skuld	125 000	109 000
Varav kortfristig skuld	19 000	35 000
Summa lån	144 000	144 000

Lånens löptid	
Lån med löptid under 1 år	19 000
Lån med löptid 1-5 år	70 000
Lån med löptid längre än 5 år	55 000
Summa lån	144 000

Av lån med löptid under 1 år kommer 19 000 tkr att förnyas .

Räntebindningstid	
Inom 1 år	74 000
1-5 år	70 000
Mer än 5 år	0
Summa lån	144 000

Not 23 Anslutningsavgifter

	2024	2023
Skuld vid årets början	1 244	964
Intäktsfört under året	-231	-232
Nyanslutningar	0	512
Skuld vid årets slut	1 013	1 244
Varav långfristig skuld	781	1 013
Varav kortfristig skuld	232	231
	1 013	1 244

Not 24 Checkräkningskredit

Hyltebostäder har en checkräkningskredit om 10 000 tkr (10 000 tkr 2023).
Ej nyttjad på balansdagen 2024.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Förskottbetalda hyror	6 648	3 094
Förutbetalda anslutningsavgifter	232	231
Upplupen räntekostnad	273	327
Upplupen kapitalkostnad	0	0
Övriga upplupna kostnader	5 788	10 278
	12 941	13 930

Not 26 Operationell leasing**Leasingtagare**

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2024	2023
Förfaller till betalning inom ett år	5 831	5 205
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	13 345	10 206
Förfaller till betalning senare än fem år	9 040	6 380
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	5 831	5 205

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 2 260 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:

	2024	2023
Förfaller till betalning inom ett år	18 549	33 081
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	8 716	22 803
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0

Hyrorna avser lokaler och lägenheter varav 10 278 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 mars månad har Hylte Paper AB varslat 60 personer och Stora Enso lägger ner sin fabrik i Hyltebruk. Där försvinner 25 tjänster.

Not 28 Vinstdisposition

Balanserad vinst	101 091
Årets resultat	284
Summa	101 375
Balanseras i ny räkning	101 375

Hyltebruk 2025- 04-08

För Bostadsstiftelsen Hyltebostäder



Maria Hedin
Ordförande



Ronny
Löfquist
1:e vice ordförande



Håkan Bengtsson
2:e vice ordförande



Ray Alexén



Bengt-Åke Torhall



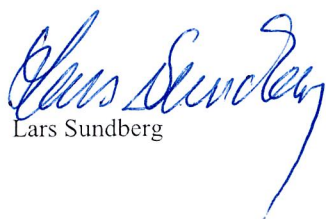
Lars
Tingsmark
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2025-04-08


Ingemar Steneteg


Kristina Johansson

Ernst & Young AB


Lars Sundberg


Lars Starck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Bostadsstiftelsen Hyltebostäder, org.nr 828500-2856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för år 2024

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande funktionär som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av VD har ordet och återfinns på sidan 3 i detta dokument (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande funktionärens ansvar

Det är styrelsen och verkställande funktionär som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande funktionär 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 funktionär för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 stiftelsens 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens 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 en stiftelse 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.

Den förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsstiftelsen Hyltebostäder för år 2024.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna och verkställande funktionär inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorers ansvar

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

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

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

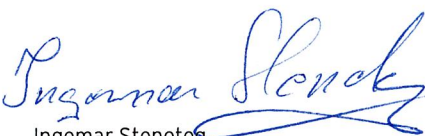
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Hyltebruk den 8/4 2025

Ernst & Young AB


Lars Starck
Auktoriserad revisor


Kristina Johansson
Förtroendevald revisor


Ingemar Steneteg
Förtroendevald revisor

