

Dnr 2025 HB0026

Lars Tingsmark, Verkställande Direktör
Tel. 0345-18036
E-post: lars.tingsmark@hylte.se

Stiftelsen Hyltebostäder

Klicka här för att skriva ärenderubrik

Förslag till beslut

Styrelsen godkänner delårsrapport augusti 2025.

Beskrivning av ärendet

Enligt kommunens ekonomistyrningsregler ska kommunen samt Stiftelsen Hyltebostäder redovisa den ekonomiska ställningen med kommentarer i samband med delårsrapporten.

Ekonomisk konsekvens av beslutet

Inte aktuellt i ärendet.

Förvaltningens bedömning och överväganden

De senaste åren har präglats av en stor osäkerhet med ekonomiska resultat som inte har varit tillfredsställande. Under 2025 har flera tidigare åtgärder fått effekt och det ekonomiska resultatet och prognosen visar på betydligt bättre resultat än tidigare år. Den ökade vakansgraden i Stiftelsens lägenheter fortsätter att öka, vilket får framtiden att se något dyster ut. Avtalet med Hylte Paper och den framtida fjärrvärmeproduktionen är också en utmaning.

Handlingar i ärendet

Delårsrapport 2025 Hyltebostäder

Beslutet skickas till

Klicka här för att fylla i vilka beslutet ska skickas till.

Lars Tingsmark
VD

DELÅRSRAPPORT 2025

Till styrelsemötet 2025-09-09

Enligt kommunens ekonomistyrningsregler ska kommunen samt Stiftelsen Hyltebostäder redovisa den ekonomiska ställningen med kommentarer i samband med delårsrapporten per augusti månad.

Lars Tingsmark

Verksamhet

Hyltebostäder är en bostadsstiftelse vars syfte är att främja bostadsförsörjningen inom Hylte kommun. Hyltebostäder äger och förvaltar drygt 530 bostadslägenheter och lokaler på totalt 5 800 kvadratmeter. Utöver bostadsverksamheten består Hyltebostäders verksamhet av fjärrvärmedistribution och förvaltning av Hylte kommuns fastigheter. Hyltebostäder distribuerar fjärrvärme till cirka 270 anläggningar i Hyltebruk, Unnaryd och Landeryd. Hyltebostäder förvaltar även i stort sett samtliga delar av kommunens verksamhetsfastigheter förutom anläggningar för VA och renhållning. Den förvaltade lokalytan uppgår till ca 68 700 kvadratmeter.

Viktiga händelser under året

Styrelsen har tagit beslut om en driftsbudget för renovering samt en ökning av investeringsbudgeten för upprustningar, ombyggnader och energieffektiviseringar. Arbetet har påbörjats och planeras gälla även för kommande år. Byggpriser har ökat vilket innebär naturligtvis får konsekvenser för utrymme som utökningarna medför. Taxeökningarna inom el, VA, avfall har varit omfattande de senaste tre åren och priserna ligger fortfarande på en hög nivå i förhållande till tidigare priser. Priserna för avfall har dock minskat inför 2025.

Utflyttningen från kommunen börjar få konsekvenser för uthyrningsmöjligheter avseende lägenheter i Hylte kommun. Under de första åtta månaderna under 2025 har den genomsnittliga vakansgraden varit 10,33% vilket kan jämföras med helåret för 2024 då motsvarande vakansgrad var 6,44%. Under 2023 var den 6,98% och under år 2022 var den 2,45%. Styrelsen har gett Hyltebostäder uppdraget att vara mer aktiva i marknadsföringen av lägenheterna och flera åtgärder har vidtagits. Hyltebostäder märker av lågkonjunkturen då flera befintliga och blivande hyresgäster efterfrågar billigare och mindre lägenheter. För att möta behovet av mindre lägenheter har Hyltebostäder plomberat vissa rum i lägenheter för att tillmötesgå nya kunder.

Under 2024 påbörjades diskussioner med Hylte Paper AB kring avtalet som ger många kunder i Hyltebruk möjlighet till fjärrvärme. Ambitionen är att ett nytt avtal ska undertecknas innan årsskiftet. Förutsättningar är inte positiva då Hylte Paper AB inte levererar spillvärme/ånga i den omfattningen som är önskvärd, vilket inneburit ökade kostnader för Hyltebostäder. Priset på flis har dock minskat vilket bidrar till ett bättre resultat för fjärrvärmen.

Under de senaste två åren har projektering av en ny fjärrvärmecentral i Unnaryd pågått. Ansökan om medel, under 2024, från Klimatklivet beviljades inte vilket inneburit att Hyltebostäder har tvingats omdefiniera omfattningen av anläggningen. I februari 2025 påbörjade en prekvalificerad upphandling som lett till en skarp upphandling som var klar under augusti. Till följd av prisbilden i upphandlingen kommer denna revideras och skickas ut på nytt. Hyltebostäder har även varit i kontakt med kommunen om avstyckning och försäljning av mark där anläggningen ska placeras. Försäljningsärendet beslutas av kommunstyrelsen 2 september 2025.

Inom den beslutade investeringsbudget och ett led i energieffektivisering ska fönsterbyte inkl. byte av entrépartier genomföras på Storgatan 5. Det är dock oklart om detta kommer genomföras under 2025. Renovering av taket på Norra Industrigatan 9 kommer att genomföras under sommaren/hösten. 239 fönster kommer även att bytas ut på Norra Industrigatan 7-13 och i samband med detta kommer även balkongfronter att bytas ut. Fönsterbyten är beställt till Sjövägen vilket är ett komplement till takbytet som gjordes under 2024. I maj 2025 beslutade styrelsen om en utökad investeringsbudget för Norra Industrigatan till följd av tillkommande arbeten då fasaden och balkongerna inom fastigheten är i dåligt skick.

Under våren 2025 avslutades två domar gällande mål som var kopplade till Hyltebostäders byggande av korttidsboendet på Bäckgatan.

Framtid

Hyresförhandlingarna inför 2026 och framåt förväntas inte bli lika svåra som tidigare år under förutsättning av priserna och inflationen ligger stabilt på en låg nivå. Liksom tidigare år innebär världsläget och de krig och konflikter som dominerat osäkerheten påverka förutsättningarna. Vissa av stiftelsens fastigheter är i behov av omfattande renoveringar. Under hösten/vintern kommer styrelsen

att besluta om en energiplan som ska ge Hyltebostäder möjlighet till ett mer långsiktigt strategiskt arbete.

Styrelsen har gett Hyltebostäder i uppdrag att se över vilka möjligheter som finns för nybyggnation samtidigt som avveckling av vissa fastigheter eventuellt behöver göras. Flera omfattande beslut kommer krävas i detta arbete, dels kring hyresnivån på nybyggnationen, men även i bedömningen av att sälja av fastigheter till seriösa intressenter.

Även fjärrvärmeavtalet med Hylte Paper AB ska färdigställas och vilka konsekvenser som det kan innebära för såväl kommunen som andra fjärrvärmekunder är oklart.

Att förvalta, anpassa och renovera kommunens fastigheter är en stor utmaning nu och kommande år. Kommunfullmäktige har tagit beslut om flera omfattande renoveringar under 2025 och kommande år. Det avser kommunhuset, Forum, Elias Fries skola, Ridanläggning i Rydö, Sörgårdens förskola, övningsskolan inom Örnaskolan. Dessutom har Hyltebostäder ansvar för rivning av två byggnader med option på delar av Rydö skola.

Under hösten 2025 kommer en extern konsult att presentera en skolutredning. Denna utredning kommer förhoppningsvis att ge bra underlag för politiska beslut om verksamheten och kommunens fastigheter. Parallellt med utredningen inom barn- och ungdomsverksamheten pågår planer för boenden och omsorgsförvaltningens behov av lokaler. Lokalförsörjningsplan och plan för underhållsbehovet är prioriterade frågor som Hyltebostäder och kommunen arbetar med. Underhållsplanerna har prioriterats ner på grund av flera omfattande projekt.

Avfallshanteringen kommande år blir en stor utmaning för Hyltebostäder och våra hyresgäster. Dels avser det miljöhusens omfattning, men även möjligheterna att få plats med olika kärl i lägenheterna.

Ekonomiska rapporter, delårsrapport per augusti 2025

Bostäder

	Utfall	Budget	Avvikelse	Årsbudget	Prognos	Bokslut
	tom aug	tom aug				2024
Summa Intäkter	34 433	35 635	-1 202	53 453	52 300	52 405
Underhåll	-4 552	-6 197	1 645	-9 295	-8 800	-9 937
Drift	-672	-1 230	558	-1 845	-1 500	-1 517
Taxor	-11 517	-11 347	-170	-17 020	-16 800	-17 114
Personal	-6 265	-6 929	664	-10 393	-9 700	-9 710
Övriga kostn	-11 167	-10 533	-634	-15 800	-15 900	-16 834
Summa kostnader	-34 173	-36 235	2 062	-54 353	-52 700	-55 112
Resultat	260	-600	860	-900	-400	-2 707

Resultatet tom augusti månad visar på ett överskott om 260 tkr. Motsvarande resultat år 2024 var – 4 259 tkr.

Intäkterna är lägre under de första 8 månaderna. Anledningen är att antalet vakanta lägenheter har ökat vilket ger mindre intäkter. Det är fortsatt ganska stor omsättning på lägenheterna. Till följd av fortsatt försiktighet avseende underhållskostnader och antalet tomställda lägenheter ligger utfallet bättre än budget. Konsekvenserna av hantverksgruppen har inneburit att betydligt mer underhåll görs i egen regi, snabbare och till lägre kostnad. Kostnaden för taxor visar på ett underskott om 170 tkr under första åtta månaderna. Främsta anledningen är ökade el- och VA-kostnader. Energieffektiviseringsåtgärder ger effekt men ökade skatter driver kostnadsutvecklingen. Personalkostnaderna visar på ett överskott om 664 tkr. Anledningen är pensionsavgång samt deltidsarbete. Övriga kostnader har ökat till följd av ökat arbete i egen regi av hantverksgruppen och däremed ökade materialkostnader.

Lönerörelsen för 2025 är beslutad centralt och uppgår till 3,4% vilket är något högre än vad som budgeterats. Under början av året har en pensionsavgång verkställts. Denna tjänst kommer inte att återbesättas. Utöver lönerörelsen förväntas pensionsavsättningarna begränsas till följd av förra årets uppräknings, vilka följer inflationen.

Prognosen för helåret förväntas uppgå till – 400 tkr vilket är en förbättring med 500 tkr jämfört med budget. Resultatet för 2024 uppgick till -2 707 tkr vilket innebär att Hyltebostäder fått kontroll över kostnaderna och resultatet. Överenskommelsen med hyresgästföreningen avseende hyresökningar under

2024 uppgick till 3,95%. Låneräntorna prognostiseras att bli högre än budget till följd av omläggning av två lån, samt osäkerheter och förseningar av lägre styrränta.

Vakansgraden av outhyrda lägenheter ökar och under de första sju månaderna är den genomsnittliga vakansgraden 10,33 % vilket ska jämföras med motsvarande siffror 2024 (6,31%).

Fjärrvärme

	Utfall	Budget	Avvikelse	Årsbudget	Prognos	Bokslut
	<u>tom aug</u>	<u>tom aug</u>				<u>2024</u>
Summa Intäkter	9 706	11 285	-1 579	16 927	16 000	15 401
Underhåll	-50	-280	230	-420	-350	-127
Taxor	-5 230	-6 067	837	-9 100	-8 500	-9 085
Övrigt	-2 690	-3 300	610	-4 950	-4 450	-4 095
Personal	-686	-1 017	331	-1 526	-1 350	-1 227
Summa kostnader	-8 656	-10 664	2 008	-15 996	-14 650	-14 534
Resultat	1 050	621	429	931	1 350	867

Resultatet tom augusti visar på ett överskott om 1 050 tkr vilket är en förbättring med 429 tkr jämfört med budgeten för perioden. Resultat de första 8 månaderna under år 2024 var + 425 tkr.

Priserna från Hylte Paper har minskat något under de senaste månaderna. Även förbrukningen av fjärrvärme har varit lägre än tidigare år, vilket delvis beror på något högre temperaturer under vintermånaderna. Under de första åtta månaderna har inga större underhållsarbeten genomförts.

Prognosen för helåret förväntas uppgå till 1 350 tkr vilket är 419 tkr bättre än Budget. Osäkerheten i prognosen är kostnaden för planerad underhåll avseende nya växlplattor som kommer att genomföras, men som på sikt kommer ge en mer effektiv användning. Vissa delar av fjärrvärmenätet är i behov av underhållsarbete. För att planera underhållsarbete krävs en underhållsplan och förändringar av dimensioneringen av nätet. Kostnaden för löner prognostiseras lägre än budget då en tjänst varit vakant under de första 8 månaderna under 2025. En översyn av dimensioneringen och innehållet i teknikergruppens uppdrag har pågått, vilket resulterat i en nyanställning from oktober.

Kommunala fastigheter

	Utfall	Budget	Avvikelse	Årsbudget	Prognos	Bokslut
	tom aug	tom aug				2024
Summa Intäkter	58 946	59 333	-387	89 000	88 790	89 476
Underhåll	-2 648	-2 933	285	-4 400	-4 500	-4 349
Drift	-2 885	-2 717	-168	-4 075	-4 000	-4 824
Taxor	-12 839	-13 453	614	-20 179	-20 100	-18 910
Hyror	-30 460	-30 460	0	-45 690	-45 690	-45 513
Personal	-6 335	-6 644	309	-9 966	-9 900	-10 397
Övrigt	<u>-2 801</u>	<u>-2 793</u>	-8	<u>-4 190</u>	<u>-4 100</u>	<u>-5 705</u>
Summa kostnader	-57 968	-59 000	1 032	-88 500	-88 290	-89 698
Resultat	978	333	645	500	500	-222

Utfallet tom augusti visar på ett överskott om 978 tkr (2024: -689 tkr) vilket är en förbättring jämfört med april månad med 1 115 tkr. Utfallet av taxorna och personalkostnaderna är de främsta orsakerna till förändringen av resultatet. Underhållsarbete har genomförts enligt plan trots flera stora investeringsplaner i kommunens lokaler. Prognoser ligger något lägre än resultatet vilket delvis beror på förväntad ökning av kostnaden för taxor såsom värme och el. Osäkerheten kring kostnaden gällande tomställda lokaler kan också påverka resultatet.

Driftprognosen för helåret uppgår till 500 tkr vilket är oförändrat jämfört med prognosen i april och ligger i nivå med budget.

I början av juli inträffade en brand i Gamla hallen, vilket fått konsekvenser i renoveringsarbetet. Under sommaren och fram till december kommer saneringsarbete att pågå. Renoveringen kommer ske fortlöpande med saneringen då utgifter förväntas ligga inom investeringsramen.

Renoveringen av Övningsbyggnaden inom Örnaskolan är genomförd, där takrenoveringen samt byte av fönster har gjorts. Även renoveringen av taket på Realgatan 3 inom Malmgården har avslutats samt tre kök på Realgatan 3b och c som iordningsställt efter påpekande vid en livsmedelskontroll. Dessa projekt är avslutade inom tilldelad investeringsram.

Investeringsprojekt Hyltebostäder

Alla projekt	Budget 2025	Utfall 2025	Återstår 2025	Prognos 2025	Kommentar
027 Fjärrvärmecentral Unnaryd	17 000 000	145 632	16 854 368	6 000 000	Förseningar i upphandlingen, markförvärv.
035 Tvättstugor, lekutrustning	500 000		500 000	500 000	Norra industrigatan
037 Köksaggregat	250 000	195 000	55 000	250 000	
500 Maskiner inkl laddstolpar	500 000	723 000	-223 000	-223 000	Lift och gräsklippare
Tvättstuga/miljöhus Mosskatan	1 000 000			0	Inventering pågår
025 Renoveringar	1 000 000			1 000 000	Arbete beställt
043 Fönsterbyte Sjövägen		1 433 102	-1 433 102	0	
041 Energieffektivisering	2 500 000	92 967	2 407 033	2 500 000	Fönsterbyte Storgatan
044 Tak fönster Norra Industri	7 500 000	4 268 184	3 231 816	7 750 000	Arbetet pågår sedan juni
891 Nya inkopplingar fjv	400 000		400 000	150 000	VA och detaljplaner påverkar
895 Utbytesinvestering fjv	400 000		400 000	400 000	Oklart
Totalt	31 050 000	6 857 885	22 192 115	18 327 000	

Kommentarer

Projekt 027 avser utbyte av fjärrvärmecentral i Unnaryd. Avsiktsförklaring som skrevs med AGES i Unnaryd samt ansökan om investeringsmedel via Klimatklivet blev inte av till följd av avslag från Klimatklivet. Upphandling av projektet pågår. Kommunstyrelsen tar besluta om markförvärv 2 september. Projektet kommer att genomföras under 2025/2026.

Projekt 035 avser lekutrustning Norra Industrigatan.

Projekt 035, 037 samt 500 avser årligen återkommande projekt.

Projekt Mosskatan kommer inte att genomföras 2025. Förslag att budgeten flyttas till 2026 då kunskapen om den kommande avfallshanteringen förtydligats.

Projekt 025/043 avser renoveringar av lägenheter där omfattande insatser krävs.

Projekt 043/041 avser energieffektiviseringar. Fönsterbyte på Sjövägen ingår i projektet. Beställningar och installationer av värmepumpar där direktverkande el finns. Oklart hur mycket som kan färdigställas under 2025.

Projekt 044 avser omfattande renovering av fönster, fasad, tak på Norra Industrigatan. Arbetet har pågått sedan maj 2025. Styrelsen beslutade 2025-05-20 §17 att utöka investeringsbudgeten för projektet med 2 500 tkr till följd av omfattande problem med fönsterbalkar, fogningen i fasaden samt saneringsarbete.

Projekt 891 samt 895 avser fjärrvärmeinvesteringar. Projekt 891 avser nya inkopplingar.

