

# HYLTE BOSTÄDER

ETT NATURLIGT BOENDE



## ÅRSREDOVISNING 2019

20190101-20191231

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder – org.nr: 828500-2856

1

## INNEHÅLL

VF har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4
Information om verksamheten	4
Väsentliga händelser under året	4
Finansiell ställning	6
Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer	6
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Noter	15
Revisionsberättelse	25

## VF HAR ORDET .....

2019 har varit ett händelserikt år på Hyltebostäder. Det är fortsatt låga vakanser men vi ser att det är något svårare att hyra ut våra lägenheter. Vi fortsätter att ha positivt resultat för våra verksamheter. 2019 blev ett vattenskadornas år, det har varit läckage både i våra bostadsfastigheter och i de kommunala fastigheterna.



## Förändringar

Under året har vi genomfört renovering av Örnahallen. Det har utförts tak, fasad och fönsterbyte på en av längorna på Unnegatan. En oplanerad omfattande renovering av förskolan i Unnaryd har genomförts som en följd av vattenläcka i en varmvattenledning.

Vi har arbetat med att projektera handla upp samt starta nybyggnad samt ombyggnad av Kinnareds skola/förskola, projektering av Örnaskolans kök och Korttidsboendet på Bäckgatan har startats upp. Upphandling kommer att ske våren 2020.

Organisationsförändringen har fortgått och under året har vi infört tidrapportering för fastighetskötare och lokalvårdare, i april började nya fastighetschefen och i augusti slutade ekonomichefen som ersattes tillfälligt under hösten av en inhyrd konsult fram till januari 2020 då vår nya ekonomiansvarige började.

Ny styrelse tillträdde under året, det känns som det är en bra styrelse som har ett stort intresse för Hyltebostäder. Hyltebostäders första affärsplan presenterades under hösten och denna kommer att uppdateras en gång varje år.

## Miljö

Vi har köpt in ytterligare två elbilar

Oljepannan på Sjölundha har ersatts med Sjövärme. Under 2020 kommer konvertering av oljeuppvärmning till annat värmeslag att fortgå.

## Framtiden

Under året kommer vi att starta nyproduktion av korttidsboende på Bäckgatan detta sker något försenat men vi har istället valt att projektera innan upphandling för att kunna korta ner byggtiden. Vi fortsätter även med underhåll i vårt eget bestånd då vi planerar att genomföra stambyte på Smedjevägen i Torup. Det kommer även att utföras takbyte på några av våra hyresfastigheter. Under året kommer även Biblioteket i Unnaryd att målas samt att vi kommer utföra tak och fasadrenovering samt fönsterbyte på Norra vägen i Unnaryd

I det kommunala beståndet pågår det planering för att renovera Örnaskolans kök, renovering och nybyggnad av Kinnareds skolan/förskola fortgår, förskolan planeras vara klar under sommaren 2020.

Vi har också beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi kan komma att erbjuda vissa hyresgäster med lokaler en hyreslättnad under tre månader.

Vi har stora utmaningar framför oss men med den organisation som finns på Hyltebostäder idag är jag trygg med att vi kommer att leverera ett arbete som vi önskar att våra hyresgäster känner sig nöjda med.

Till sist vill jag passa på att tacka all personal, vår styrelse och inte minst våra hyresgäster för ett fint samarbete under det gångna året.

Hyltebruk 2020-03-31

Charlotta Lindahl, VF

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande funktionär för Bostadsstiftelsen Hyltebostäder, 828500-2856, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2019. 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 270 anslutningspunkter i Hyltebruk, Unnaryd och Landeryd. Hyltebostäder förvaltar även i stort sett samtliga delar av kommunens verksamhetsfastigheter förutom anläggningar för VA och renhållning. 2019 uppgick den förvaltade lokalytan till drygt 68 700 kvadratmeter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Resultatet för 2019 är en vinst på 5 miljoner kronor efter skatt (3,8 miljoner 2018).

Förvaltningen av de kommunala fastigheterna genererade ett överskott om 0,4 miljoner som återbetalas till Hylte kommun.

Under året har arbetet med att implementera Hyltebostäders nya organisation fortsatt. Som en del i detta arbete har en affärsplan tagits fram som styrelsen har godkänt. Bedömningen är att den nya organisationen börjar bära frukt i form av ökad kvalitet och servicenivå på Hyltebostäders fastighetsförvaltning även om mycket återstår.

I april tillträdde Linda Klawitter som fastighetschef. I rollen som fastighetschef ingår förvaltning av de kommunala fastigheterna.

Under sommaren 2019 slutade ekonomichef Lars Rosén. Detta medförde att en rekryteringsprocess genomfördes under hösten. Ny ekonomiansvarig är Kristine Bengtsson som börjar sin anställning i januari 2020.

### Bostäderna

Hyltebostäders ändamål är att främja bostadsförsörjningen inom Hylte kommun. Under 2019 har inga nya lägenheter tillkommit. Vi har dock fortsatt projekteringen av ett nytt korttidsboende åt Hylte kommun. När det nya korttidsboendet är byggt är planen att det befintliga korttidsboendet ska byggas om till bostadslägenheter.



Den genomsnittliga uthyrningsgraden var 97,07 % (97,5% 2018) och hyreshöjningen 1,35 % från 1 januari 2019. Hyresintäkterna uppgick till 44,7 miljoner (40,1 miljoner 2018).

Under året har ett flertal fukt och vattenskador uppstått. Dessa har åtgärdats.

Tak och fasadrenovering, inkl byte av fönster och ytterdörrar, på en av huslängorna på Unnegatan i Unnaryd har genomförts.

Vi har även satsat på mindre insatser i våra områden och lägenhetsrenoveringar. Våra entreprenadkostnader uppgick till 6,6 miljoner (5 miljoner 2018).

Personalrelaterade kostnader uppgick till 5,2 miljoner (5,6 miljoner 2018). Kostnaden för el ökade med knapp 0,6 miljoner till 4,2 miljoner medan kostnaderna för uppvärmning 3,8 miljoner (3,7 miljoner 2018), VA 2,9 miljoner (3,1 miljoner 2018) och sophantering 1,2 miljoner (1,1 miljoner 2018) var i stort sett oförändrade.

De finansiella kostnaderna var fortsatt väldigt låga 2019. Bostadssidan belastas med 2,3 miljoner i räntor och borgensavgifter (2,0 miljoner 2018). Sammanlagt blev resultatet efter finansiella poster ett överskott på 3,8 miljoner (5,4 miljoner 2018).

### Fjärrvärmen

Fjärrvärmeverksamheten redovisade ett resultat 2019 efter finansiella poster på 3,9 miljoner (5,2 miljoner 2018). Försäljningen av fjärrvärme minskade från 21,8 GWh till 21,3 GWh. 7 nya anläggningar anslöts till nätet under året. Omsättningen var i stort sett oförändrad 14,3 miljoner (14,5 miljoner 2018).

Kostnaden för köp och produktion av fjärrvärme uppgick till 4,3 miljoner (3,9 miljoner 2018).

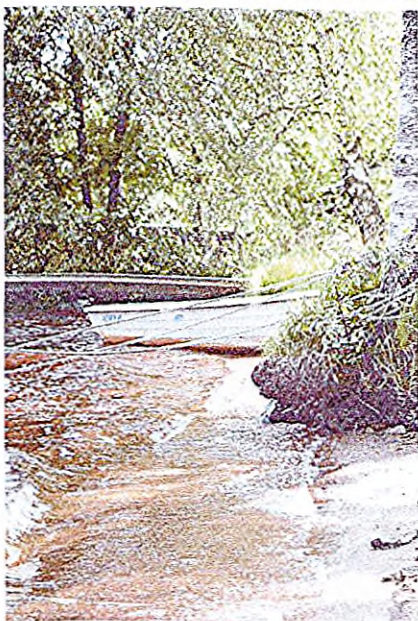
Genomsnittlig kostnad per inköpt kWh i Hyltebruk ökade med 1,39 öre till 14,39 öre per kWh.

De personalrelaterade kostnaderna ökade från 1 miljoner till 1,4 miljoner.

Kostnaden för avskrivningar av fjärrvärmeanläggningar minskade med 0,1 miljoner till 3,2 miljoner och de finansiella kostnaderna om 0,3 miljoner var oförändrade jämfört med 2018.

### Kommunala fastigheter

Förvaltningen av kommunens fastigheter ger ett överskott om 0,4 miljoner kronor för 2019. Vid utgången av året förvaltades totalt 68 000 kvadratmeter, en minskning med ca 700 kvadratmeter jämfört med föregående år. Minskningen beror på avgående moduler.



Hysesintäkterna minskade till 7,6 miljoner (8 miljoner 2018). Under året har underhåll av de kommunala fastigheterna minskat till 59,40 kr/kvm (142,63 kr/kvm 2018). Minskningen beror på att det var ökat anslag 2017 och 2018. Nu är underhållskostnaden nere på avtalad nivå igen. Personalkostnaden ökar med 0,3 miljoner till 8,6 miljoner.

Kostnaden för el ökar med 1,3 miljoner till 7 miljoner. Kostnaden för uppvärmning är oförändrad och uppgår till 5,8 miljoner och kostnaden för VA och sophantering minskar med 0,4 miljoner till 2,5 miljoner.

Kallhyran från kommunen ökade med 3,2 miljoner jämfört med 2018 till 40,4 miljoner. Detta beror på ökad hyreskostnad för Forum. Hyror till externa Hyresvärdar minskade från 8 miljoner till 4,9 miljoner, då hyra för Forum gick över till kommunen.

## FINANSIELL STÄLLNING

Hyltebostäders finansiella ställning är 2019 fortsatt god. Under året togs ett nytt lån på 20 miljoner för att finansiera investeringar i vårt fastighetsbestånd, vilket medförde att de räntebärande skulderna vid utgången av året ökade från 97,8 miljoner till 117,7 miljoner. Hyltebostäder fortsätter att stärka soliditeten som ökar till 42,63% (41,80% 2018).

Genomsnittlig ränta för de räntebärande skulderna inklusive räntesäkringsinstrument var under året 1,02 % (1,26 % 2018). För samtliga lån finns kommunal borgen för vilken Hyltebostäder betalar en borgensavgift om 1 %.

Hyltebostäders checkräkningskredit om 10 miljoner har under kortare perioder tillfälligt nyttjats under året men är outnyttjad vid årets utgång.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Soliditet	42,63%	41,80%	35,20%	38,40%	29,60%
Avkastning totalt kapital	4,18%	5,10%	4,90%	13,10%	9,30%
Omsättning (Mkr)	131,2	131,7	124,8	117,9	112,9
Resultat e. fin. Post (Mkr)	7,7	10,6	9,9	25,6	15,1
Balansomslutning (Mkr)	248,0	246,3	268,7	224,8	205,1

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Under 2020 kommer arbetet med den nya organisationen att fortsätta med fokus på att reformera hur vi arbetar med verksamhetstid åt Hylte kommun.

Hyltebostäders största projekt under året kommer att vara byggnationen av ett korttidsboende i Hyltebruk. Nyupplåning kommer att ske.

Vi har ett stambyte som ska göras på Smedjevägen och på Norravägen i Unnaryd ska det bytas tak och fönster samt renovering av fasad.

Under året kommer ett nytt fastighetssystem köpas in, då det inte längre finns någon support på det gamla. Vi har också infört tidrapportering och behöver få in det i systemet så att det kan göras digitalt.

Vi har också beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi kan komma att erbjuda vissa hyresgäster med lokaler en hyreslättnad under tre månader. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad.

Vi ser en något svagare hyresmarknad än vad vi vant oss vid de senaste åren och tror på en vakansgrad i nivå med 2019 för våra egna fastigheter. Även i det kommunala beståndet kommer vakanser att uppstå som behöver hanteras

Sammanfattningsvis så är bedömningen att Hyltebostäder går in i en något tuffare period ur ett ekonomiskt perspektiv jämfört med hur läget varit de senaste åren.

Förändring av eget kapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Grundfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2019 enligt årsredovisning 2019	1 725	87 280	3 834	92 838
Föregående års resultatdisposition		3 833	-3 834	
Årets resultat			5 042	
Utgående balans per 31 december 2019	1 725	91 113	5 042	97 880

#### Vinstdisposition

Balanserad vinst	91 113
Årets resultat	5 042
Summa	96 155
Balanseras i ny räkning	96 155



*Handwritten signature or initials*

## RESULTATRÄKNING

	Not	2019	2018
<b>Nettoomsättning</b>			
Rörelseintäkter	1	131 193	131 665
		<b>131 193</b>	<b>131 665</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3	-94 233	-95 134
Personalkostnader	4	-15 235	-14 873
Avskrivningar och nedskrivningar av mat. anläggningst.	5	-11 464	-8 741
		<b>-120 933</b>	<b>-118 748</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 260</b>	<b>12 917</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	114	122
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 683	-2 430
		<b>-2 569</b>	<b>-2 309</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 691</b>	<b>10 608</b>
Bokslutsdispositioner	9	-1 290	-5 504
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 401</b>	<b>5 105</b>
Skatt på årets resultat	10	-1 359	-1 271
<b>Årets resultat</b>		<b>5 042</b>	<b>3 834</b>



## BALANSRÄKNING

	Not	2019	2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	186 276	165 495
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	23 762	26 951
Inventarier, verktyg och installationer	13	4 741	5 449
Pågående om-/ny- och tillbyggnad	14	5 832	27 405
Summa materiella anläggningstillgångar		220 611	225 299
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	16	1 914	1 608
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	133	130
Andra långfristiga fordringar	18	790	876
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 837	2 615
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>223 448</b>	<b>227 914</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 287	3 347
Övriga kortfristiga fordringar		2 505	2 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3 257	5 884
Summa kortfristiga fordringar		11 049	11 448
Kassa och bank		13 342	6 953
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>24 391</b>	<b>18 402</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>247 839</b>	<b>246 316</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2019	2018
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital		1 725	1 725
Fritt eget kapital	15	96 155	91 113
<b>Summa eget kapital</b>		<b>97 880</b>	<b>92 838</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	20	<b>14 061</b>	<b>12 771</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	21	117 737	97 824
Anslutningsavgifter	22	745	828
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>118 482</b>	<b>98 652</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	21	79	69
Leverantörsskulder		2 712	7 447
Övriga skulder		2 665	1 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22, 24	11 960	32 840
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 416</b>	<b>42 055</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>247 839</b>	<b>246 316</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

### Indirekt metod

	Not	2019	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		10 260	12 917
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Avskrivningar och nedskrivningar		11 464	8 741
Övriga poster		-415	-460
		<b>21 338</b>	<b>21 198</b>
Finansiella intäkter		114	122
Finansiella kostnader		-2 691	-2 437
Betald skatt		-322	-249
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>18 410</b>	<b>18 634</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		-944	-1 728
Ökning/minskning kortfristiga skulder		-24 598	3 875
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-7 132</b>	<b>20 781</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 690	-28 599
Ökning/minskning långfristiga fordringar		-2	-5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 692</b>	<b>-28 603</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristig skuld till kreditinstitut		19 914	-75
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		11	-34 994
Anläggningsavgift nyanslutningar		288	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>20 212</b>	<b>-35 069</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>6 388</b>	<b>-42 891</b>
Likvida medel vid årets början		6 953	49 844
Likvida medel vid årets slut		13 341	6 953

## 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

Vid varje balansdag sker en avstämning av om en tillgångs verkliga värde är lägre än bokfört värde. Verkligt värde per fastighet fastställs medelst en kassaflödesmetod. 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. Hyltebostäder kan som stiftelse ej skriva upp värden men återföra tidigare nedskrivningar. 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. Hyltebostäder har också värderat flertalet fastigheter med hjälp av utomstående värderingsman. I dessa fall är det, det värdet som har tagits upp som verkligt värde. Det gäller sju objekt 2016, tretton objekt 2018 samt 7 objekt 2019.

## 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 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 intäktsföras 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 investeringsverksamheten.

## 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 nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån av riksdagen beslutad inkomstskatt för 2021, 20,6 %. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. 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. Periodiseringsfonden för 2018 förändrades i och med ändrad beskattning. Se Not 20.

## 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.

## NOTER

### Not 1 Rörelseintäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intäkter stiftelsens fastigheter	44 653	41 048
Intäkter fjärrvärme	14 250	14 489
Internt försåld fjärrvärme	-7 280	-7 202
Intäkter kommunfastigheter	79 570	83 330
	<u>131 193</u>	<u>131 665</u>

### Not 2 Övriga externa kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kostnader stiftelsens fastigheter	25 318	22 829
Internt köpt fjärrvärme	-2 876	-2 845
Kostnader fjärrvärme	5 403	4 668
Kostnader kommunfastigheter	70 792	74 838
Internt köpt fjärrvärme	-4 404	-4 356
	<u>94 233</u>	<u>95 134</u>

### Not 3 Arvode till revisorerna

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Revisionsuppdraget (PWC)	67	55
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	28	
Övriga tjänster (PWC)	8	8
	<u>103</u>	<u>63</u>

### Not 4 Personal

Löner och andra ersättningar:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Styrelse och verkställande funktionär	999	555
Övriga anställda	10 155	9 742
Totala löner och ersättningar	<u>11 154</u>	<u>10 297</u>

Pensioner och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader till styrelse och VF	20	
Pensionskostnader till personal	619	719
Sociala avgifter	3 442	3 194
	<u>4 081</u>	<u>3 913</u>

Medelantal anställda

Kvinnor	6	4
Män	22	24
Totalt	<u>28</u>	<u>28</u>

Styrelsen består av två kvinnor och resten män. Verkställande funktionär är en kvinna.

Avtal om avgångsvederlag

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

**Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar**

	2019	2018
Avskrivning byggnader och markanläggningar	7 050	5 966
Nedskrivning byggnader och markanläggningar	0	0
Återförda nedskrivningar byggnader och markanläggningar	0	-1 643
Avskrivning maskiner och inventarier	4 327	4 331
Avskrivning bostadslånepost	87	87
	<u>11 464</u>	<u>8 741</u>

**Not 6 Information om koncernintern handel**

	2019	2018
Försäljning till koncernmoder	79 570	84 650
Köp av koncernmoder	40 433	47 965

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Erhållna dröjsmålsräntor	61	65
Ränteintäkter	16	22
Återbäring HBV	37	35
	<u>114</u>	<u>122</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntor på lån och swapar	1 502	1 454
Borgensavgift	1 178	975
Övriga finansiella kostnader	3	1
	<u>2 683</u>	<u>2 430</u>

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



### Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avsatt till periodiseringsfond	2 290	1 504
Korrigerig 2018 års per.fond	-1 000	
Förändring av överavskrivningar	0	4 000
	<u>1 290</u>	<u>5 504</u>

### Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktuell skatt	-1665	-137
Förändring uppskjuten skatt	306	-1 004
Förändring uppskjuten skatt avseende ny skattesats (20,6 %)	0	-109
	<u>-1 359</u>	<u>-1 250</u>
Avstämning		
Redovisat resultat före skatt	5 401	5 105
Skatt enligt gällande skattesats (21,4%)	-1 155	-1 123
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader (21,4%)	-320	-12
Justering redovisad skatt tidigare år	-182	-130
Skatteeffekt schablonintäkt periodiseringsfonder (21,4%)	-8	-6
	<u>-1 665</u>	<u>-1 271</u>

### Not 11 Byggnader och mark

#### Mark

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 134	3 134
Årets investeringar	348	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>3 482</u>	<u>3 134</u>
Utgående redovisat värde mark	3 482	3 134

#### Markanläggningar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	7 724	7 062
Inköp	360	662
Omklassificeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>8 084</u>	<u>7 724</u>

Ingående avskrivningar	-2 623	-2 316
Årets avskrivningar	-335	-307
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-2 958</b>	<b>-2 623</b>
<b>Utgående redovisat värde markanläggningar</b>	<b>5 126</b>	<b>5 101</b>
<b>Byggnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående anskaffningsvärden	234 763	229 132
Inköp	1 136	4 233
Omklassificeringar	25 988	1 398
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>261 887</b>	<b>234 763</b>
Ingående avskrivningar	-68 146	-62 487
Årets avskrivningar	-6 716	-5 659
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-74 862</b>	<b>-68 146</b>
Ingående nedskrivningar	-9 357	-11 000
Årets nedskrivningar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	1 643
<b>Utgående ack. nedskrivningar</b>	<b>-9 357</b>	<b>-9 357</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	<b>177 668</b>	<b>157 260</b>
<b>Utgående redovisat värde mark och byggnader</b>	<b>186 276</b>	<b>165 495</b>
<b>Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>347 856</b>	<b>307 861</b>

Verkligt värde har fastställts enligt den modell som beskrivs i avsnittet "Redovisnings- och värderingsprinciper" för tre objekt, samt genom värdering av utomstående värderingsman av sju objekt 2016, tretton objekt 2018 och 7 objekt 2019.

#### Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående anskaffningsvärden	72 158	72 158
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>72 158</b>	<b>72 158</b>
Ingående avskrivningar	-45 207	-41 966
Årets avskrivningar	-3 189	-3 241
<b>Utgående ack. Avskrivningar</b>	<b>-48 396</b>	<b>-45 207</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 762</b>	<b>26 951</b>

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	13 767	12 665
Inköp	431	1 272
Omklassificeringar	0	0
Utrangeringar/Försäljning	-378	-170
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>13 820</b>	<b>13 767</b>
Ingående avskrivningar	-8 318	-7 297
Årets avskrivningar	-1 140	-1 089
Utrangeringar/Försäljning	378	68
<b>Utgående ack. Avskrivningar</b>	<b>-9 080</b>	<b>-8 318</b>
<b>Utgående restvärde</b>	<b>4 740</b>	<b>5 449</b>

**Not 14 Pågående om-/ny- och tillbyggnad**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående upparbetat	27 405	6 269
Under året upparbetat	4 415	22 534
Omklassificeringar	-25 988	-1 398
<b>Utgående upparbetat</b>	<b>5 832</b>	<b>27 405</b>

**Not 15 Fritt eget kapital**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående balans per 1 januari	91 113	87 279
Årets resultat	5 042	3 834
Utgående balans per 31 december	96 155	91 113

**Not 16 Uppskjuten skattefordran**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående värde	1 608	2 721
Förändring skattefordran avseende temporära skillnader	306	-1 004
Förändring skattefordran avseende ny skattesats (20,6 %)		-109
<b>Utgående värde</b>	<b>1 914</b>	<b>1 608</b>

**Not 17 Långfristiga värdepappersinnehav**

## Insatskapital HBV

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärde	130	126
Ökning/minskning insatskapital	3	4
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>133</b>	<b>130</b>

OK

**Not 18 Bostads- och underhållslåneposter, SBAB**

	2019	2018
Ingående värde	876	963
Årets avskrivning	-86	-87
<b>Utgående värde</b>	<b>790</b>	<b>876</b>

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019	2018
Övriga förutbetalda kostnader	681	470
Upplupna intäkter	2 576	5 414
	3 257	5 884

**Not 20 Obeskattade reserver**

	2019	2018
Periodiseringsfond 2015	2 219	2 219
Periodiseringsfond 2016	2 649	2 649
Periodiseringsfond 2017	2 399	2 399
Periodiseringsfond 2018	503	1 503
Periodiseringsfond 2019	2 290	
Ackumulerade överavskrivningar	4 000	4 000
	<b>14 060</b>	<b>12 770</b>

2018 års periodiseringsfond är justerad pga. ändrad taxering.

**Not 21 Skulder till kreditinstitut****Förändring av skuld till kreditinstitut**

	2019	2018
Lån vid årets början	97 892	132 961
Nyupplåning	20 000	0
Amortering	-76	-35 069
<b>Lån vid årets slut</b>	<b>117 816</b>	<b>97 892</b>
Varav långfristig skuld	117 737	97 824
Varav kortfristig skuld	79	68
Summa lån	117 816	97 892
Lånens löptid		
Lån med löptid under 1 år	0	
Lån med löptid 1-5 år	65 000	
Lån med löptid längre än 5 år	52 816	
Summa lån	117 816	

Räntebindningstid	
Inom 1 år	2 816
1-5 år	65 000
Mer än 5 år	50 000
Summa lån	117 816

#### Not 22 Anslutningsavgifter

	2019	2018
Skuld vid årets början	1 214	1 674
Intäktsfört under året	-414	-460
Nyanslutningar	288	0
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>1 088</b>	<b>1 214</b>

Varav långfristig skuld	745	828
-------------------------	-----	-----

Varav kortfristig skuld	343	386
	1 088	1 214

#### Not 23 Checkräkningskredit

Hyltebostäder har en checkräkningskredit om 10 000 tkr (10 000 tkr 2018).  
Ej nyttjad på balansdagen 2018 och 2019.

#### Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Förskottbetalda hyror	2 794	3 168
Förutbetalda anslutningsavgifter	343	386
Upplupen räntekostnad	50	59
Upplupen kapitalkostnad	3 438	15 469
Övriga upplupna kostnader	5 335	13 758
	11 960	32 840

#### Not 25 Operationell leasing

##### Leasingtagare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	5 371
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	8 044
Förfaller till betalning senare än fem år	6 148
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	5 946

Den operationella leasingen utgörs i allt väsentligt av hyrda inventarier och lokaler. Storlek på de framtida leasingavgifterna redovisas till nominellt belopp. 7 av objekten löper med en total årshyra

på 1 537 tkr och har i noten presenterat med en kontraktstid om 10 år, men avtalen löper tills vidare med okänd förfallotid.

#### Leasinggivare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	12 204
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	15 594
Förfaller till betalning senare än fem år	0

Hyrorna avser lokaler och lägenheter varav 4 811 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

Vi har också beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi kan komma att erbjuda vissa hyresgäster med lokaler en hyreslättnad under tre månader. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad.

#### Not 28 Vinstdisposition

Balanserad vinst	91 113
Årets resultat	5 042
Summa	96 155
Balanseras i ny räkning	96 155

Hyltebruk 2020-05-14

För Bostadsstiftelsen Hyltebostäder



Lars Sundberg  
Ordförande




Ann-Christin Wendpaap  
1:e vice ordförande



Håkan Bengtsson  
2:e vice ordförande

Anette Sjöstrand



Fredrik Engberg



Charlotta Lindahl  
Verkställande funktionär

ok

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2020-05-14



Ingemar Steneteg



Stigert Winterqvist



Ove Gustavsson



Kristina Johansson

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Jens Bäckman



Jelena Karlsson

Auktoriserad revisor