

HYLTE BOSTÄDER

ETT NATURLIGT BOENDE



ÅRSREDOVISNING 2020

20200101-20201231

INNEHÅLL

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	5
Information om verksamheten	5
Väsentliga händelser under året	5
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	28

VD HAR ORDET

2020 har varit ett annorlunda 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. Det har genomförts en Nöjd Kund index med mycket bra resultat, våra hyresgäster ger mycket beröm och trivs i sina lägenheter. 2020 blev ett år där pandemin har påverkat vår verksamhet vi har fått styra om arbets sättet, hålla i och hålla ut.



Förändringar

Under året har renovering utförts på flera av fastigheterna. Taken på Fredrisklundsvägen i Torup är ersatta med nya tak, på Norra vägen 5 i Unnaryd har en omfattande fasadrenovering genomförts. Många av lägenheterna har genomgått underhållsåtgärder så som renovering av badrum, nya golv och målning.

Vi har arbetat med att projektera, handla upp samt starta nybyggnad av Korttidsboende på Bäckgatan samt renovering av Örnaskolans kök under 2020. Projekten beräknas slutföras under kvartal 2, 2021. Kinnareds förskola är färdigbyggd och invigdes under hösten 2020. Skola och idrottshall är under renovering och ska vara klar inför HT 21.

Under året som har gått har det sista steget i organisationsförändringen genomförts. Vi har nu delat upp fastighetsenheten i tre område förvaltning bostäder, förvaltning lokaler samt teknisk förvaltning. Dessa leds av fastighetschef tillsammans med två servicechefer och en teknisk chef. Fastighetskötare är fördelade inom de tre områden.

Styrelsen har bl.a. arbetat med att uppdatera de styrdokument som finns för Hyltebostäder, en ny inköps och attestrutin har införts under 2020. De har även utfört ett mycket bra arbete med att ställa om sitt arbete så att det sker digitalt på ett förtjänstfullt sätt.

Miljö

De sista fastigheterna i fastighetsbeståndet har konverterats från oljeuppvärmning till Bergvärme. Lika så har Rydö skolas gamla panna ersatts med miljövänligare uppvärmningsalternativ i form av Bergvärme.

Framtiden

Under 2021 kommer vi att införa ett nytt fastighetssystem i samband med detta arbetet kommer en ny hemsida att implementeras, det kommer även kunna ske uppföljningar som gör att vi kan analysera och utvärdera vad vi är bra på och hur vi kan bli bättre. Allt beräknas startas upp under andra halvåret 2021. Vi fortsätter även med underhåll i vårt eget bestånd. Det kommer även att utföras takbyte på några av våra hyresfastigheter.

Under året kommer vi att fortsätta arbetet med de restriktioner som Corona pandemin för med sig. Underhåll av lägenheter sker i samband med utflytt för att vi inte ska utsätta varken vår egen personal eller externa hantverkare för risker. I övriga lägenheter sker i nu läget endast akuta åtgärder.

I det kommunala beståndet pågår det planering för att renovera Torups skola. Upphandlings-underlag beräknas vara klart under sen höst 2021. Ventilation i restaurangen placerad i centrumhuset ersätts med ny och beräknas vara klar under tidig vår 2021.

Vi har stora utmaningar framför oss i och med att planeringen ser annorlunda ut i rådande pandemi 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 2021-02-25

Charlotta Lindahl, VD



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för Bostadsstiftelsen Hyltebostäder, 828500-2856, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2020. 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. 2020 uppgick den förvaltade lokalytan till drygt 68 700 kvadratmeter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

2020 har varit ett annorlunda år med en pandemi som har härjat över hela världen. Detta har för Hyltebostäder, precis som för de flesta andra företag, påverkat sättet att arbeta. Mer digitala möten samt mycket arbete på distans. Fastighetsskötarna har begränsats till att endast utföra akuta åtgärder i lägenheter och lokaler.

Resultatet för 2020 är en vinst på 3,6 miljoner kronor efter skatt (5 miljoner 2019).

Förvaltningen av de kommunala fastigheterna genererade ett underskott om 0,9 miljoner som återbetalas till Hyltebostäder.

Under året har arbetet med att implementera Hyltebostäders nya organisation fortsatt. Alla medarbetare har fått en tydligare roll. Bedömningen är att den nya organisationen börjar bära frukt i form av ökad kvalitet och servicenivå på Hyltebostäders fastighetsförvaltning.

I januari 2020 anställdes ny ekonomi- och administrativt ansvarig, Kristine Bengtsson.

Under sommaren 2020 påbörjades implementeringen av nytt fastighetssystem Incit Xpand. Systemet räknas med att vara igång fullt ut i juli 2021.

Bostäderna

Hyltebostäders ändamål är att främja bostadsförsörjningen inom Hylte kommun. Under 2020 har inga nya lägenheter tillkommit. Däremot pågår nyproduktion av korttidsboende som ska hyras av Hylte Kommun. När det nya korttidsboendet är byggt är planen att det befintliga korttidsboendet ska byggas om till bostadslägenheter.



Den genomsnittliga uthyrningsgraden var 97,58 % (97,07% 2019) och hyreshöjningen 1,4 % från 1 januari 2020. Hyresintäkterna uppgick till 43,7 miljoner (44,7 miljoner 2019).

Under året har tak och fasad renoverats, samt byte av fönster på Norra vägen 5 i Unnaryd.

På Fredriklundsvägen i Torup har taket bytts ut.

Det har även genomförts löpande underhåll i lägenheter på flera av bostadsområden. Våra entreprenadkostnader uppgick till 6,3 miljoner (6,6 miljoner 2019).

Personalrelaterade kostnader uppgick till 5,7 miljoner (5,2 miljoner 2019). Kostnaden för el ökade med knapp 0,1 miljoner till 4,3 miljoner. Kostnaderna för uppvärmning minskade till 2,3 miljoner (3,8 miljoner 2019). VA 3,1 miljoner (2,9 miljoner 2019) och sophantering 1,1 miljoner (1,2 miljoner 2019) var i stort sett oförändrade.

De finansiella kostnaderna var fortsatt väldigt låga 2020. Bostadssidan belastas med 2,1 miljoner i räntor och borgensavgifter (2,3 miljoner 2019). Sammanlagt blev resultatet efter finansiella poster ett överskott på 4,3 miljoner (3,8 miljoner 2019).

Fjärrvärmen

Fjärrvärmeverksamheten redovisade ett resultat 2020 efter finansiella poster på 4,1 miljoner (3,9 miljoner 2019). Försäljningen av fjärrvärme minskade från 21,3 GWh till 19,9 GWh. Inga nya anläggningar anslöts till nätet under året. Omsättningen minskade till 12,5 miljoner (14,3 miljoner 2019).

Kostnaden för köp och produktion av fjärrvärme uppgick till 4,1 miljoner (4,3 miljoner 2019).

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

Kostnaden för avskrivningar av fjärrvärmeanläggningar minskade med 0,1 miljoner till 3,1 miljoner och de finansiella kostnaderna om 0,3 miljoner var oförändrade jämfört med 2019.

Kommunala fastigheter

Förvaltningen av kommunens fastigheter ger ett underskott om 0,9 miljoner kronor för 2020. Detta kommer att återbetalas och det slutliga resultatet blir då 0 kr. Vid utgången av året förvaltades totalt 68 000 kvadratmeter.



Hysesintäkterna minskade till 72 miljoner (76 miljoner 2019). Under året har underhåll av de kommunala fastigheterna ökat till 87,46 kr/kvm (59,40 kr/kvm 2019). Personalkostnaden minskade med 2 miljoner till 6,6 miljoner.

Kostnaden för el minskade med 0,4 miljoner till 6,6 miljoner.

Kostnaden för uppvärmning minskade med 1,3 miljoner till 4,5 miljoner och kostnaden för VA och sophantering ökade med 0,2 miljoner till 2,7 miljoner.

Kallhyran från kommunen minskade med 2,5 miljoner jämfört med 2019 till 37,9 miljoner. Hyror till externa Hysesvärdar ökade från 4,9 miljoner till 6,7 miljoner. Detta har bland annat att göra med moduler som hyrs in till Örnaskolans kök.

FINANSIELL STÄLLNING

Hyltebostäders finansiella ställning är 2020 fortsatt god. Under året togs ett nytt lån på 17 miljoner för att finansiera investeringar i

korttidsboendet, vilket medförde att de räntebärande skulderna vid utgången av året ökade från 117,7 miljoner till 134,7 miljoner. Hyltebostäder har fortsatt stark soliditeten 41,93% (42,63% 2019).

Genomsnittlig ränta för de räntebärande skulderna inklusive räntesäkringsinstrument var under året 0,90 % (1,02 % 2019). 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	2020	2019	2018	2017	2016
Soliditet	41,93%	42,63%	41,80%	35,20%	38,40%
Avkastning totalt kapital	3,88%	4,18%	5,10%	4,90%	13,10%
Omsättning (Mkr)	126,8	131,2	131,7	124,8	117,9
Resultat e. fin. Post (Mkr)	8,3	7,7	10,6	9,9	25,6
Balansomslutning (Mkr)	277,0	248,0	246,3	268,7	224,8

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Under 2021 kommer arbetet med det nya fastighetssystemet att slutföras och implementeras. Detta kommer att medföra att uppföljning av underhåll på samtliga fastigheter kan genomföras samt planeras.

Största projekten som kommer att utföras är korttidsboendet samt stambyte på Smedjevägen. En oro finns att lägenheterna i byggnaden står fortsatt vakanta efter renovering. Förhoppningen är att de nystartade företagen i närheten ska generera fler hyresgäster. Stor vakans finns även i de kommunala fastigheterna och detta medför en stor minskning av medel för att utföra det löpande underhållet i lokalerna. Den skadegörelse som ökat det senaste året påverkar också negativt med risk för minskat underhåll då medel behöver gå till återställande av skadegörelse.

Coronapandemin ser ut att vara kvar under hela 2021 och det innebär att vi fortsatt måste hålla ett arbetsätt som medför att både hyresgäster och personal skyddas. Icke akuta åtgärder får fortsatt utföras i lägenheter när de är tomma i väntan på att ny hyresgäst ska flytta in. I uthyrda lägenheter och lokaler får det fortsatt endas genomföras akuta åtgärder fram till pandemin har försvunnit.

Vi ser en ökad vakans på de mindre orterna, men vi arbetar aktivt med att få de lägenheterna uthyrda. Vi har kontakt med företagen på orterna, samt vi håller på att göra i ordning möblerade kontor i våra tomma lokaler i Unnaryd, som vi kan hyra ut till mindre företagare.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Bundet eget kapital Grundfond	Fritt eget kapital Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2020 enligt årsredovisning 2020	1 725	91 113	5 042	97 880
Föregående års resultatdisposition		5 042	-5 042	
Årets resultat			3 608	
Utgående balans per 31 december 2020	1 725	96 155	3 608	101 488

Vinstdisposition

Balanserad vinst	96 155
<u>Årets resultat</u>	<u>3 608</u>
Summa	99 763

Balanseras i ny räkning 99 763 *ad*



RESULTATRÄKNING

	Not	2020	2019
Nettoomsättning			
Rörelseintäkter	1	126 823	131 193
		126 823	131 193
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	-91 982	-94 233
Personalkostnader	4	-13 367	-15 235
Avskrivningar och nedskrivningar av mat. anläggningst.	5	-10 902	-11 464
		-116 251	-120 933
Rörelseresultat		10 571	10 260
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	105	114
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 329	-2 683
		-2 224	-2 569
Resultat efter finansiella poster		8 348	7 691
Bokslutsdispositioner	9	-3 733	-1 290
Resultat före skatt		4 615	6 401
Skatt på årets resultat	10	-1 007	-1 359
Årets resultat		3 608	5 042

BALANSRÄKNING

	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Förskott immateriella anläggningstillgångar	11	2 375	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	194 144	186 276
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	22 068	23 762
Inventarier, verktyg och installationer	14	5 546	4 741
Pågående om-/ny- och tillbyggnad	15	6 724	5 832
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		230 857	220 611
 <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	17	2 020	1 914
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	129	133
Andra långfristiga fordringar	19	703	790
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 852	2 837
 Summa anläggningstillgångar		233 709	223 448
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 451	5 287
Övriga kortfristiga fordringar		2 245	2 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 588	3 257
Summa kortfristiga fordringar		9 285	11 049
 Kassa och bank		33 633	13 342
 Summa omsättningstillgångar		42 918	24 391
 Summa tillgångar		276 627	247 839



BALANSRÄKNING

	Not	2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		1 725	1 725
Fritt eget kapital	16	99 763	96 155
Summa eget kapital		101 488	97 880
Obeskattade reserver	21	17 795	14 061
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	119 646	117 737
Anslutningsavgifter	23	402	745
Summa långfristiga skulder		120 049	118 482
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	15 086	79
Leverantörsskulder		7 502	2 712
Övriga skulder		1 833	2 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23, 25	12 874	11 960
Summa kortfristiga skulder		37 296	17 416
Summa eget kapital och skulder		276 627	247 839

KASSAFLÖDESANALYS

Indirekt metod

	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10 571	10 260
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	11 911	11 464
Övriga poster	-1 003	-415
	21 479	21 309
Finansiella intäkter	106	114
Finansiella kostnader	-2 329	-2 691
Betald skatt	-853	-322
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	18 403	18 410
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	1 504	-946
Ökning/minskning kortfristiga skulder	4 879	-24 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 786	-7 134
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-2 375	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 687	-6 690
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 062	-6 690
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	17 000	20 000
Amortering av skuld	-90	-75
Anläggningsavgift nyanslutningar	-343	288
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 568	20 213
Årets kassaflöde	20 292	6 388
Likvida medel vid årets början	13 341	6 953
Likvida medel vid årets slut	33 633	13 341

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 Hyltebstäders 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. Per 2020-12-31 har samtliga fastigheter utom en värderats externt och tanken är att stiftelsen framgent ska använda en rullande metod för att löpande omvärdera hela fastighetsbeståndet inom 9–10 år med extern värderare. Mellan intervallerna används den interna kassaflödesmetoden. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet, likaså är det grund för upplysning om verkligt värde i årsredovisningen. Hyltebostäder kan som stiftelse ej skriva upp värden men återföra tidigare nedskrivningar). Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning om den aktuella fastigheten bör skrivas ner. På motsvarande vis görs en prövning om gamla nedskrivningar bör återföras i de fall marknadsvärdet är högre än det bokförda värdet. Värderingarna som görs av extern värderare baseras på en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdesberäkning av sannolika ekonomiska utfall. De två metoderna för inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång till och kvalitet på relevant information.

Beskrivning av den interna kassaflödesmetoden nedan

Metoden innebär att kassaflödet för de kommande fem åren tillsammans med ett restvärde är 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

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.



identifierats samt att säkringsförhållandet och företagens 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 nettoredovisas 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

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

	2020	2019
Avskrivning byggnader och markanläggningar	7 518	7 050
Nedskrivning byggnader och markanläggningar	0	0
Återförda nedskrivningar byggnader och markanläggningar	-1 096	0
Avskrivning maskiner och inventarier	4 393	4 327
Avskrivning bostadslånepost	87	87
	10 902	11 464

Not 6 Information om koncernintern handel

	2020	2019
Försäljning till koncernmoder	85 194	79 570
Köp av koncernmoder	46 817	40 433

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Erhållna dröjsmålsräntor	61	61
Ränteintäkter	17	16
Återbäring HBV	27	37
	105	114

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntor på lån	1 177	1 502
Borgensavgift	1 150	1 178
Övriga finansiella kostnader	2	3
	2 329	2 683

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

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Avsatt till periodiseringsfond	1 733	2 290
Korrigerig 2018 års per.fond		-1 000
Förändring av överavskrivningar	2 000	0
	3 733	1 290

NOTER

Not 1 Rörelseintäkter

	2020	2019
Intäkter stiftelsens fastigheter	43 770	44 652
Intäkter fjärrvärme	12 465	14 251
Internt försåld fjärrvärme	-5 913	-7 280
Intäkter kommunfastigheter	76 501	79 570
	<u>126 823</u>	<u>131 193</u>

Not 2 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kostnader stiftelsens fastigheter	24 197	25 318
Internt köpt fjärrvärme	-2 365	-2 876
Kostnader fjärrvärme	3 993	5 403
Kostnader kommunfastigheter	69 704	70 792
Internt köpt fjärrvärme	-3 547	-4 404
	<u>91 982</u>	<u>94 233</u>

Not 3 Arvode till revisorerna

	2020	2019
Revisionsuppdraget (PWC)	70	67
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	130	28
Övriga tjänster (PWC)	12	8
	<u>212</u>	<u>103</u>

Not 4 Personal

Löner och andra ersättningar:

	2020	2019
Styrelse och verkställande direktör	1 059	999
Övriga anställda	8 653	10 155
Totala löner och ersättningar	<u>9 712</u>	<u>11 154</u>

Pensioner och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader	701	639
Sociala avgifter	2 453	3 442
	<u>3 154</u>	<u>4 081</u>

Medelantal anställda

Kvinnor	7	6
Män	18	22
Totalt	<u>25</u>	<u>28</u>

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

Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-335	-335
Utgående ack. avskrivningar	-3 293	-2 958

Utgående redovisat värde markanläggningar 4 791 5 126

Byggnader

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	261 887	234 763
Inköp	8 787	1 136
Omklassificeringar	5 503	25 988
Utgående anskaffningsvärden	276 177	261 887

Ingående avskrivningar	-74 862	-68 146
Årets avskrivningar	-7 183	-6 716
Utgående ack. avskrivningar	-82 045	-74 862

Ingående nedskrivningar	-9 357	-9 357
Årets nedskrivningar	0	0
Återförda nedskrivningar	1 096	0
Utgående ack. nedskrivningar	-8 261	-9 357

Utgående redovisat värde byggnader 185 871 177 668

Utgående redovisat värde mark och byggnader 194 144 186 276

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2020	2019
Verkligt värde vid årets slut	353 532	347 856

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 och två 2020.

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	72 158	72 158
Årets investeringar	1 378	0
Utgående anskaffningsvärden	73 536	72 158

Ingående avskrivningar	-48 396	-45 207
Årets avskrivningar	-3 072	-3 189
Utgående ack. avskrivningar	-51 468	-48 396

Not 10 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skatt	-1113	-1665
Förändring uppskjuten skatt	106	306
	-1 007	-1 359
Avstämning		
Redovisat resultat före skatt	4 615	5 401
Skatt enligt gällande skattesats (21,4%)	-988	-1 155
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader (21,4%)	-114	-320
Justering redovisad skatt tidigare år		-182
Skatteeffekt schablonintäkt periodiseringsfonder (21,4%)	-11	-8
	-1 113	-1 665

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	2 375	0
Utgående anskaffningsvärden	2 375	0
Utgående redovisat värde mark	2 375	0

Not 12 Byggnader och mark**Mark**

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	3 482	3 134
Årets investeringar	0	348
Utgående anskaffningsvärden	3 482	3 482
Utgående redovisat värde mark	3 482	3 482

Markanläggningar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	8 084	7 724
Inköp	0	360
Omklassificeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	8 084	8 084
	-2 958	-2 623

Utgående redovisat värde	22 068	23 762
---------------------------------	---------------	---------------

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	13 820	13 767
Inköp	2 127	431
Omklassificeringar	0	0
Utrangeringar/Försäljning	-2 454	-378
Utgående anskaffningsvärden	13 493	13 820
Ingående avskrivningar	-9 080	-8 318
Årets avskrivningar	-1 321	-1 140
Utrangeringar/Försäljning	2 454	378
Utgående ack. avskrivningar	-7 947	-9 080
Utgående restvärde	5 546	4 740

Not 15 Pågående om-/ny- och tillbyggnad

	2020	2019
Ingående upparbetat	5 832	27 405
Under året upparbetat	6 395	4 415
Omklassificeringar	-5 503	-25 988
Utgående upparbetat	6 724	5 832

Not 16 Fritt eget kapital

	2020	2019
Ingående balans per 1 januari	96 155	91 113
Årets resultat	3 608	5 042
Utgående balans per 31 december	99 763	96 155

Not 17 Uppskjuten skattefordran

	2020	2019
Ingående värde	1 914	1 608
Förändring skattefordran avseende temporära skillnader	106	306
Utgående värde	2 020	1 914

Not 18 Långfristiga värdepappersinnehav

Insatskapital HBV

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingående anskaffningsvärde	133	130
Ökning/minskning insatskapital	-4	3
Utgående bokfört värde	129	133

Not 19 Bostads- och underhållslåneposter, SBAB

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingående värde	790	876
Årets avskrivning	-87	-86
Utgående värde	703	790

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Övriga förutbetalda kostnader	1 273	681
Upplupna intäkter	1 315	2 576
	2 588	3 257

Not 21 Obeskattade reserver

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Periodiseringsfond 2015	2 219	2 219
Periodiseringsfond 2016	2 649	2 649
Periodiseringsfond 2017	2 399	2 399
Periodiseringsfond 2018	504	504
Periodiseringsfond 2019	2 290	2 290
Periodiseringsfond 2020	1 734	
Ackumulerade överavskrivningar	6 000	4 000
	17 795	14 061

Not 22 Skulder till kreditinstitut

Förändring av skuld till kreditinstitut

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lån vid årets början	117 816	97 892
Nyupplåning	17 000	20 000
Amortering	-84	-76
Lån vid årets slut	134 732	117 816
Varav långfristig skuld	119 646	117 737
Varav kortfristig skuld	15 086	79
Summa lån	134 732	117 816

Lånens löptid	
Lån med löptid under 1 år	15 000
Lån med löptid 1-5 år	67 000
Lån med löptid längre än 5 år	52 732
Summa lån	<u>134 732</u>

Av lån med löptid under 1 år kommer 15 000 tkr att förnyas.

Räntebindningstid	
Inom 1 år	17 732
1-5 år	67 000
Mer än 5 år	50 000
Summa lån	<u>134 732</u>

Not 23 Anslutningsavgifter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Skuld vid årets början	1 088	1 214
Intäktsfört under året	-343	-414
Nyanslutningar	0	288
Skuld vid årets slut	<u>745</u>	<u>1 088</u>
Varav långfristig skuld	402	745
Varav kortfristig skuld	343	343
	<u>745</u>	<u>1 088</u>

Not 24 Checkräkningskredit

Hyltebostäder har en checkräkningskredit om 10 000 tkr (10 000 tkr 2019). Ej nyttjad på balansdagen 2019 och 2020.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Förskottbetalda hyror	3 119	2 794
Förutbetalda anslutningsavgifter	343	343
Upplupen räntekostnad	48	50
Upplupen kapitalkostnad	3 156	3 438
Övriga upplupna kostnader	6 208	5 335
	<u>12 874</u>	<u>11 960</u>

Not 26 Operationell leasing

Leasingtagare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	20-12-31	19-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	4 675	5 371
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	8 368	8 044
Förfaller till betalning senare än fem år	6 237	6 148
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	6 880	5 946

Den operationella leasingen utgörs i allt väsentligt av hyrda inventarier och lokaler. Storlek på de framtida leasingavgifterna redovisas till nominellt belopp. 6 av objekten löper med en total årshyra på 1 559 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:

	20-12-31	2019-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	14 789	12 204
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	13 816	15 594
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0

Hyrorna avser lokaler och lägenheter varav 5 072 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 beaktat hur effekterna av COVID-19 kan komma att påverka bolagets framtida utveckling eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Påverkan är begränsad, se stycket "Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer" i förvaltningsberättelsen.

Not 27 Vinstdisposition

Balanserad vinst	96 155
Årets resultat	3 608
Summa	99 763
Balanseras i ny räkning	99 763

Hyltebruk 2021-03-18

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 direktör



Vår revisionsberättelse har avlämnats 2021-04-30


Ingemar Steneteg


Stigert Winterqvist


Ove Gustavsson


Kristina Johansson


Jens Bäckman

Öhrling Pricewaterhouse Coopers AB


Jelena Karlsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsstiftelsen Hyltebostäder för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av rapporten VF har ordet och återfinns på sid. 3-4 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 funktionären som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande funktionären ansvarar även för den interna kontroll som denna 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 funktionären för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande funktionären avser att likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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. Risker 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 och verkställande funktionärens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande funktionären använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande funktionärens förvaltning för Bostadsstiftelsen Hyltebostäder för år 2020.

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

Vi tillstyrker att Hylte kommunfullmäktige beviljar styrelsens ledamöter och verkställande funktionären ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande funktionärens ansvar

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

Revisorernas 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 funktionären i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse 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 om ansvarsfrihet.

Hyltebruk den 30 april 2021


Ingemar Stenesteg
Förtroendevald revisor



Jens Bäckman
Förtroendevald revisor


Stigert Winterqvist
Förtroendevald revisor


Ove Gustavsson
Förtroendevald revisor


Kristina Johansson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jelena Karlsson
Auktoriserad revisor

