

# HYLTE BOSTÄDER

ETT NATURLIGT BOENDE



## ÅRSREDOVISNING 2022

20220101-20221231

## INNEHÅLL

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4
Information om verksamheten	4
Väsentliga händelser under året	4
Finansiell ställning	6
Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer	7
Förändring av eget kapital	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Noter	16
Revisionsberättelse	27

## VD HAR ORDET

2022 har varit ett omvälvande år, under första halvan av året var det både en pandemi som härjade och ett krig startade i Ukraina som har påverkat inte bara Hyltebostäder utan en hel omvärld har skakats om. Generellt har det fortsatt att rusta upp lägenheter och ett stort renoveringsprojekt på Smedjevägen 2 i Torup har genererat 16 totalrenoverade lägenheter som var inflyttningsklara i december 2022. Trots förhöjda kostnader på både material och skenande energipriser ser vi att företaget fortsätter att utvecklas i positiv riktning.



### Förändringar

Under året har omfattande renoveringar och även nyproduktion av korttidsboende varit i stort fokus. Renovering av Torups skola startade under sommaren och renoveringen beräknas vara slutförd under hösten 2023. Flertalet av hyresfastigheterna fått en upprustning med nya trappor och även en bättring av fasadpanel där det behövts.

Under andra halvan av 2022 drabbades vi av skenande energipriser som innebar att vi fick tänka om och minimera underhåll för att minimera skenande kostnader.

Fjärrvärmens har varit en utmaning då flertalet läckor finns i fjärrvärmenätet som vi har letat efter under året. Pga pandemin har reservdelar varit försenade och det har inneburit att vi har fått elda med olja under våren och bränslekostnaden har ökat mer än vi budgeterat för. Nyproduktion av nytt fjärrvärmeverk i Unnaryd har skickats ut för upphandling och kommer utvärderas under q1 2023.

Renovering av brandstationen i Unnaryd har slutförts under året och idag är det anpassat efter dagens arbetsmiljökrav och verksamhetsbehov.

Jag som VD samt vår fastighetschef har sagt upp oss under året. I mars 2023 börjar ny tillförordad VD Lars Tingsmark.

### Miljö

På grund av de skenande energikostnaderna har det skett en stor utvärdering av vart det går att spara in på energi. Bl.a. har arbetet med utbyte av armaturer till LED skett. Temperaturen har sänkts enligt beslut som fattats av Hyltebostäders styrelse.

Vi har bytt ventilationsaggregat i en av våra hyresfastigheter som ett försök att minska energiförbrukning ytterligare. Går det som tänkt så kommer arbetet fortgå under kommande år.

### Framtiden

Under 2023 kommer nyrekrytering ske av ny VD.

Styrelsen kommer arbeta med uppdatering av affärsplan för att sätta upp nya mål som vi kan arbeta med.

Under året kommer arbetet med energieffektiviserande åtgärder att fortsätta för att försöka minska energiförbrukning ännu mer i framtiden.

Till sist vill jag passa på att tacka all personal, vår styrelse och inte minst våra hyresgäster för ett fint samarbete under de senaste 5 åren som jag arbetat på Hyltebostäder och lämnar nu över med varm hand till nästkommande VD som kan fortsätta det arbetet som startades upp 2018 för att förbättra olika processer inom företaget.

Hyltebruk 2023-03-10 Charlotta Lindahl, VD

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för Bostadsstiftelsen Hyltebostäder, 828500-2856, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2022. 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 277 anslutningspunkter i Hyltebruk, Unnaryd och Landeryd. Hyltebostäder förvaltar även i stort sett samtliga delar av kommunens verksamhetsfastigheter förutom anläggningar för VA och renhållning. 2022 uppgick den förvaltade lokalytan till drygt 68 700 kvadratmeter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

2022 inleddes som 2021 avslutades med att det var pandemi. Dessutom blev det krig i Ukraina. Detta har påverkat verksamheten genom att prisökningar har skett på byggnadsmaterial samt att energipriserna har stigit. Leveransförseningar av material har också påverkat negativt

Resultatet för 2022 innebär en förlust med 1,8 Mkr efter skatt (5,3 Mkr vinst 2021)

Förvaltningen av de kommunala fastigheterna innebar en förlust med 4,7 Mkr

Under året har det varit tuffa utmaningar med fjärrvärmedriften kopplat till bl.a. pandemin som inneburit att reservdelar har försenats och med det har driftskostnaderna har ökat mer än beräknat.

Under året har en ny servicechef börjat arbeta på Hyltebostäder. Servicechefen ansvarar för samtliga fastighetsskötare och arbetsledande fastighetsskötare. Upplevelsen är att både personal och hyresgäster/kunder är nöjda med den organisation som införts.

Stambytet på Smedjevägen 2 i Torup är avslutat och hyresgästerna har flyttat in. Slutresultatet är hyresgästerna mycket nöjda med.

LSS boendet är också färdigställt. Verksamheten flyttade in i januari 2023 och är i full drift. Kostnaden för bygget har dock blivit högre än budgeterat. Då man i ett tidigt skede upptäckte bl.a. blåbetong i marken var man tvungen att sanera innan projektet kunde köra igång. Kontraktet med den första entreprenören var tvunget att hävas pga. fel i byggnationen och flera förseningar av färdigställandetiden. Ny upphandling fick göras och den nya entreprenören har upptäckt och åtgärdat en del byggnationsfel som har fördyrat projektet. Nedskrivning av fastigheten har gjorts med 8,3 Mkr.

## Bostäderna

Hyltebostäders ändamål är att främja bostadsförsörjningen inom Hylte kommun. Under 2022 har inga nya lägenheter tillkommit. Däremot har stamreoveringen på Smedjevägen blivit färdig och alla 17 lägenheter kan hyras ut. Nyproduktion av korttidsboendet som ska hyras av Hylte Kommun har färdigställts. De gamla lokalerna görs i ordning till Centrumskolans elever.

Den genomsnittliga uthyrningsgraden var 96,12 % (96,0% 2021) och hyreshöjningen 2,3 % från 1 januari 2022. Hyresintäkterna uppgick till 44,2 miljoner (41,2 miljoner 2021).

Under året har mycket fokus legat på att renovera upp våra lägenheter. Detta är ett arbete som kommer att fortsätta under 2023.

Våra entreprenadkostnader uppgick till 7,9 miljoner (4,8 miljoner 2021).

Personalrelaterade kostnader uppgick till 6,9 miljoner (5,7 miljoner 2021). Elkostnaderna uppgick till 6,4 miljoner (4,8 miljoner 2021). Kostnaderna för uppvärmning ökade till 2,1 miljoner (2,6 miljoner 2021). VA 2,6 miljoner (2,8 miljoner 2021) och sophantering 1,4 miljoner (1,1 miljoner 2021).

De finansiella kostnaderna var fortsatt väldigt låga 2022. Bostadssidan belastas med 2,6 miljoner i räntor och borgensavgifter (2,3 miljoner 2021). Sammanlagt blev resultatet efter finansiella poster ett underskott på 11,6 miljoner (överskott 4,7 miljoner 2021). Detta beror på en stor nedskrivning av korttidsboendet samt ökade elkostnader och inflation.

## Fjärrvärmen

Fjärrvärmeverksamheten redovisade ett resultat 2022 efter finansiella poster på 355 tkr (3,8 miljoner 2021). Försäljningen av fjärrvärme minskade från 22,6 GWh till 19,35 GWh. Inga nya anläggningar anslöts till nätet under året. Omsättningen minskade till 13 miljoner (14,2 miljoner 2021).

Kostnaden för köp och produktion av fjärrvärme uppgick till 8,2 miljoner (4,7 miljoner 2021).

De personalrelaterade kostnaderna minskade från 1,6 miljoner till 1,1 miljoner. Kostnaden för avskrivningar av fjärrvärmeanläggningar ökade med 0,2 miljoner till 3 miljoner och de finansiella kostnaderna om 0,3 miljoner var oförändrade jämfört med 2021.



## Kommunala fastigheter

Förvaltningen av kommunens fastigheter gav ett underskott om 4,7 miljoner för 2022. Detta kommer att faktureras och det slutliga resultatet blir då 0 kr. Vid utgången av året förvaltades totalt 68 000 kvadratmeter.



Hyresintäkterna ökade till 70 miljoner (65 miljoner 2021). Under året har underhåll av de kommunala fastigheterna minskat till 71,37 kr/kvm (74,92 kr/kvm 2021). Personalkostnaden ökade med 0,8 miljoner till 7,4 miljoner.

Kostnaden för el ökade till 9,9 miljoner (6,6 miljoner 2021). Kostnaden för uppvärmning minskade med 1 miljoner till 4,2 miljoner och kostnaden för VA och sophantering ökade med 0,5 miljoner till 2,2 miljoner.

Kallhyran från kommunen ökade med 2,8 miljoner jämfört med 2021 till 28,5 miljoner. Hyror till externa Hyresvärdar ökade från 4,8 miljoner till 6 miljoner.

## FINANSIELL STÄLLNING

Hyltebostäders finansiella ställning är 2022 fortsatt god. Dock har likviditeten minskat kraftig pga. att inga nya lån har tagits vid färdigställande av korttidsboendet. Under året togs ett lån på 10 miljoner, de räntebärande skulderna ligger på 144,5 miljoner.

Hyltebostäder har fortsatt stark soliditeten 40,21% (43,74% 2021).

Genomsnittlig ränta för de räntebärande skulderna inklusive räntesäkringsinstrument var under året 1,66 % (0,92 % 2021). För samtliga lån finns kommunal borgen för vilken Hyltebostäder betalar en borgensavgift om 1 %.

Hyltebostäders checkräkningskredit om 10 miljoner har inte nyttjats under året.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Soliditet	40,21%	43,74%	41,93%	42,63%	41,80%
Avkastning totalt kapital	-2,94%	2,90%	3,88%	4,18%	5,10%
Omsättning (Mkr)	125,6	116,8	126,8	131,2	131,7
Resultat e. fin. Post (Mkr)	-11,3	8,4	8,3	7,7	10,6
Balansomslutning (Mkr)	280,8	278,6	276,6	248	246,3



## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Under 2023 kommer ny VD att rekryteras då nuvarande VD sagt upp sig för annan tjänst. Lika gäller för fastighetschef som slutat och ny kommer anställas.

Upphandling av nybyggnation fjärrvärmeverk i Unnaryd kommer fortgå under 2023.

Energieffektiviseringsåtgärder kommer fortgå under året för att kunna minska förbrukning ytterligare och med det försöka hålla kostnaderna på en rimlig nivå, då vi ser att prisökningar kan komma att fortgå även under 2023.

Affärsplan kommer uppdateras under året av nytillträdda styrelsen och med den kommer nya mål att sättas som företaget ska kunna arbeta utefter.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
	Grundfond	Balanserat resultat		
Ingående balans per 1 januari 2022 enligt årsredovisning 2022	1 725	99 763	5 269	106 757
Föregående års resultatdisposition		5 269	-5 269	
Årets resultat			5 269	
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>1 725</b>	<b>105 032</b>	<b>-1 811</b>	<b>104 946</b>

### Vinstdisposition

Balanserad vinst	105 032
<u>Årets resultat</u>	<u>-1 811</u>
Summa	104 946
Balanseras i ny räkning	104 946

# RESULTATRÄKNING

	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Rörelseintäkter	1, 6	125 612	116 836
		<b>125 612</b>	<b>116 836</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3, 6	-100 117	-80 783
Personalkostnader	4	-14 636	-14 696
Avskrivningar och nedskrivningar av mat. anläggningst.	5	-19 231	-10 473
		<b>-133 984</b>	<b>-105 952</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 371</b>	<b>10 884</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	121	123
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 032	-2 555
		<b>-2 912</b>	<b>-2 433</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 283</b>	<b>8 452</b>
Bokslutsdispositioner	9	9 048	-1 421
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 235</b>	<b>7 030</b>
Skatt på årets resultat	10	424	-1 761
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 811</b>	<b>5 269</b>



# BALANSRÄKNING

	Not	2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Förskott immateriella anläggningstillgångar	11	3 836	4 116
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	217 415	188 683
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	18 858	19 213
Inventarier, verktyg och installationer	14	9 271	8 726
Pågående om-/ny- och tillbyggnad	15	578	17 622
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		249 958	238 359
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	17	3 661	2 101
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	137	122
Andra långfristiga fordringar	19	530	617
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 328	2 840
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>254 286</b>	<b>241 199</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 161	7 354
Övriga kortfristiga fordringar		2 169	1 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	5 661	1 079
Summa kortfristiga fordringar		12 991	10 108
Kassa och bank		13 618	27 314
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 609</b>	<b>37 422</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>280 895</b>	<b>278 621</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2022	2021
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital		1 725	1 725
Fritt eget kapital	16	103 221	105 032
<b>Summa eget kapital</b>		<b>104 946</b>	<b>106 756</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	21	<b>10 167</b>	<b>19 216</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22	127 433	104 545
Anslutningsavgifter	23	740	915
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>128 173</b>	<b>105 460</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22	17 106	30 096
Leverantörsskulder		10 841	9 545
Övriga skulder		386	628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23, 25	9 276	6 920
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 609</b>	<b>47 189</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>280 895</b>	<b>278 621</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

### Indirekt metod

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-8 371	10 884
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	10 784	10 386
Övriga poster	8 360	0
	<b>10 773</b>	<b>21 270</b>
Finansiella intäkter	121	123
Finansiella kostnader	-3 060	-2 926
Betald skatt	-1 546	-902
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>6 288</b>	<b>17 565</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-2 388	-1 393
Ökning/minskning kortfristiga skulder	3 170	-5 014
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 070</b>	<b>11 158</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	6	-1 741
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 669	-16 148
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-30 663</b>	<b>-17 889</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	10 000	513
Amortering av skuld	-103	-101
Anläggningsavgift nyanslutningar	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9 897</b>	<b>412</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-13 696</b>	<b>-6 319</b>
Likvida medel vid årets början	27 314	33 633
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 618</b>	<b>27 314</b>

## 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**

Hyltebostäder har under de senaste åren utfört marknadsvärderingar av fastigheterna med hjälp av externa värderingsmän. Per 2022-12-31 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. Under 2022 har en nedskrivning gjorts av LSS boendet med 8,3 Mkr.

### *Beskrivning av den interna kassaflödesmetoden nedan*

Metoden innebär att kassaflödet för de kommande fem åren tillsammans med ett restvärde år sex nuvärdesberäknas. Nuvärdet som erhålls är det bedömda verkliga värdet för en fastighet. Om det verkliga värdet är mer än 5 % lägre än bokfört värde och om denna skillnad förväntas bestå under objektets nyttjande tid föreligger ett nedskrivningsbehov. Även motsatt förhållande kan föreligga. I kassaflödet ingår intäkter för hyror och kostnader för drift och underhåll ett tänkt normalår. Även fastighetsskatt, overheadkostnader och kostnader för eftersatt underhåll ingår. Beloppen räknas upp med antagande om inflation, hyresutveckling och värdestegring under kalkylperioden.

### **Intäkter**

Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den period uthyrningen eller förbrukningen avser, intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter.

### **Interna transaktioner**

Intern försäljning och köp av fjärrvärme redovisas ej i resultaträkningen, beloppen framgår av not 1 och 2.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella skulder och tillgångar redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i K3 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 intäkts föras under kommande år, vilken betraktas som kortfristig skuld.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel. Förändringar i spärrade medel redovisas i 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 netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån av riksdagen beslutad inkomstskatt för 2022, 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.

### **Leasing**

Samtliga leasingavtal oavsett i det fall de är finansiella eller operationella redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). De operativa leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Informationen i denna rapport baseras delvis på ett antal antagande avseende inflation, räntor, marknad och värdeutveckling. Dessa antagande om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära risk för väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår. Ses nedskrivning av materiella anläggningstillgångar under redovisningsprincip samt NOT 12.





## NOTER

### Not 1 Rörelseintäkter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Intäkter stiftelsens fastigheter	44 278	45 273
Intäkter fjärrvärme	13 042	14 166
Internt försåld fjärrvärme	-6 197	-7 447
Intäkter kommunfastigheter	74 489	64 844
	<hr/> 125 612	<hr/> 116 836

### Not 2 Övriga externa kostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kostnader stiftelsens fastigheter	30 867	25 345
Internt köpt fjärrvärme	-2 079	-2 564
Kostnader fjärrvärme	8 187	5 630
Kostnader kommunfastigheter	67 200	57 255
Internt köpt fjärrvärme	-4 118	-4 883
	<hr/> 100 057	<hr/> 80 783

### Not 3 Arvode till revisorerna

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisionsuppdraget (EY)	60	66
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	116
Övriga tjänster (EY)	0	12
	<hr/> 60	<hr/> 194

### Not 4 Personal

Löner och andra ersättningar:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelse och verkställande direktör	1 207	1 142
Övriga anställda	9 575	9 240
Totala löner och ersättningar	<hr/> 10 782	<hr/> 10 382

Pensioner och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader	814	778
Sociala avgifter	3 040	3 160
	<hr/> 3 854	<hr/> 3 938

Medelantal anställda

Kvinnor	6	6
Män	18	18
Totalt	<hr/> 24	<hr/> 24

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

## 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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avskrivning byggnader och markanläggningar	6 166	5 979
Nedskrivning byggnader och markanläggningar	8 280	0
Återförda nedskrivningar byggnader och markanläggningar	0	0
Avskrivning maskiner och inventarier	4 698	4 057
Avskrivning bostadslånepost	87	87
Förlust avyttring inventarier	0	350
	<hr/> 19 231	<hr/> 10 473

## Not 6 Information om koncernintern handel

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäljning till koncernmoder	73 221	67 628
Köp av koncernmoder	38 598	46 777

## Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Erhållna dröjsmålsräntor	66	37
Ränteintäkter	13	53
Återbäring HBV	42	33
	<hr/> 121	<hr/> 123

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntor på lån	1 712	1 235
Borgensavgift	1 320	1 320
Övriga finansiella kostnader	<hr/> 3 032	<hr/> 2 555

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

## Not 9 Bokslutsdispositioner

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avsatt/lösen periodiseringsfond	-5 048	-579
Förändring av överavskrivningar	-4 000	2 000
	<hr/> -9 048	<hr/> 1 421

## Not 10 Skatt på årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktuell skatt	-1109	-1471
Slutlig skatt Tax 2021	-27	-371
Förändring uppskjuten skatt	1 560	81
	424	-1 761
Avstämning		
Redovisat resultat före skatt	-2 235	7 030
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 095	-1 448
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader (20,6%)	-3	-2
Justering redovisad skatt tidigare år		
Skatteeffekt schablonintäkt periodiseringsfonder (20,6%)	-11	-21
	-1 109	-1 471

## Not 11 Imateriella anläggningstillgångar

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 116	2 375
Årets investeringar	-6	1 741
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 110</b>	<b>4 116</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-274	0
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-274</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat imateriella anläggningstillgångar</b>	<b>3 836</b>	<b>4 116</b>

## Not 12 Byggnader och mark

### Mark

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 482	3 482
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 482</b>	<b>3 482</b>
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>3 482</b>	<b>3 482</b>

### Markanläggningar

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 084	8 084
Inköp	2 344	0
Omklassificeringar	0	0

<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>10 428</b>	<b>8 084</b>
Ingående avskrivningar	-3 676	-3 293
Årets avskrivningar	-393	-383
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-4 069</b>	<b>-3 676</b>
<b>Utgående redovisat värde markanläggningar</b>	<b>6 359</b>	<b>4 408</b>
<b>Byggnader</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärden	276 695	276 177
Inköp	127	173
Omklassificeringar	40 708	345
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>317 530</b>	<b>276 695</b>
Ingående avskrivningar	-87 641	-82 045
Årets avskrivningar	-5 773	-5 596
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-93 414</b>	<b>-87 641</b>
Ingående nedskrivningar	-8 261	-8 261
Årets nedskrivningar	-8 280	0
Återförda nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ack. nedskrivningar</b>	<b>-16 541</b>	<b>-8 261</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	<b>207 575</b>	<b>180 793</b>
<b>Utgående redovisat värde mark och byggnader</b>	<b>217 416</b>	<b>190 633</b>
<b>Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>372 218</b>	<b>353 465</b>

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

**Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärden	73 536	73 536
Årets investeringar	2 641	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>76 177</b>	<b>73 536</b>
Ingående avskrivningar	-54 323	-51 468
Årets avskrivningar	-2 996	-2 855
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-57 319</b>	<b>-54 323</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 858</b>	<b>19 213</b>

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärden	14 987	13 493
Inköp	1 972	4 732
Omklassificeringar	0	0
Utrangeringar/Försäljning	-80	-3 238
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>16 879</b>	<b>14 987</b>
Ingående avskrivningar	-6 261	-7 947
Årets avskrivningar	-1 427	-1 552
Utrangeringar/Försäljning	80	3 238
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-7 608</b>	<b>-6 261</b>
<b>Utgående restvärde</b>	<b>9 271</b>	<b>8 726</b>

**Not 15 Pågående om-/ny- och tillbyggnad**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående upparbetat	17 622	6 724
Under året upparbetat	23 664	11 243
Omklassificeringar	-40 708	-345
<b>Utgående upparbetat</b>	<b>578</b>	<b>17 622</b>

**Not 16 Fritt eget kapital**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående balans per 1 januari	105 032	99 763
Årets resultat	-1 811	5 269
Utgående balans per 31 december	103 221	105 032

**Not 17 Uppskjuten skattefordran**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående värde	2 101	2 020
Förändring skattefordran avseende temporära skillnader	1 560	81
<b>Utgående värde</b>	<b>3 661</b>	<b>2 101</b>

**Not 18 Långfristiga värdepappersinnehav**

Insatskapital HBV

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde	122	129
Ökning/minskning insatskapital	15	-7
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>137</b>	<b>122</b>

**Not 19 Bostads- och underhållslåneposter, SBAB**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående värde	617	703
Årets avskrivning	-87	-86
<b>Utgående värde</b>	<b>530</b>	<b>617</b>

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Övriga förutbetalda kostnader	820	1 025
Upplupna intäkter	4 841	54
	5 661	1 079

**Not 21 Obeskattade reserver**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Periodiseringsfond 2016	0	2 649
Periodiseringsfond 2017	0	2 399
Periodiseringsfond 2018	503	504
Periodiseringsfond 2019	2 290	2 290
Periodiseringsfond 2020	1 734	1 734
Periodiseringsfond 2021	1 640	1 640
Ackumulerade överavskrivningar	4 000	8 000
	<b>10 167</b>	<b>19 216</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån vid årets början	134 640	134 732
Nyupplåning	10 000	0
Amortering	-101	-92
<b>Lån vid årets slut</b>	<b>144 539</b>	<b>134 640</b>

Varav långfristig skuld	127 433	104 544
Varav kortfristig skuld	17 106	30 096
Summa lån	144 539	134 640

Lånens löptid	
Lån med löptid under 1 år	17 000
Lån med löptid 1-5 år	65 000
Lån med löptid längre än 5 år	62 539
Summa lån	144 539

Av lån med löptid under 1 år kommer 17 000 tkr att förnyas.

Räntebindningstid	
Inom 1 år	59 539
1-5 år	65 000
Mer än 5 år	20 000
Summa lån	144 539

#### Not 23 Anslutningsavgifter

	2022	2021
Skuld vid årets början	1 134	745
Intäktsfört under året	-225	-124
Nyanslutningar	55	513
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>964</b>	<b>1 134</b>
Varav långfristig skuld	740	915
Varav kortfristig skuld	224	219
	964	1 134

#### Not 24 Checkräkningskredit

Hyltebostäder har en checkräkningskredit om 10 000 tkr (10 000 tkr 2021).  
Ej nyttjad på balansdagen 2021 och 2022.

#### Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Förskottbetalda hyror	4 077	3 036
Förutbetalda anslutningsavgifter	224	219
Upplupen räntekostnad	257	52
Upplupen kapitalkostnad	0	0
Övriga upplupna kostnader	4 718	3 613
	9 276	6 920



## Not 26 Operationell leasing

### Leasingtagare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2022	2021
Förfaller till betalning inom ett år	5 471	5 458
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	10 625	10 195
Förfaller till betalning senare än fem år	6 872	6 316
Under perioden kostnads förda leasingavgifter	5 471	5 458

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 1 718 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:

	2022	2021
Förfaller till betalning inom ett år	25 409	22 245
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	14 869	13 177
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0

Hyrorna avser lokaler och lägenheter varav 10 540 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

I mars slutade Charlotta Lindahl som vd och Lars Tingsmark tog över som tillförordnad vd.

## Not 27 Vinstdisposition

Balanserad vinst	105 032
Årets resultat	-1 811
<hr/> Summa	<hr/> 103 221
 Balanseras i ny räkning	 103 221



Hyltebruk 2023-04-18

För Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Maria Hedin  
Ordförande

Ronny Löfquist  
1:e vice ordförande

Håkan Bengtsson  
2:e vice ordförande

Jens Bäckman

Bengt-Åke Torhall

Lars Tingsmark  
Tf verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2023-

---

---

---

---

Ernst & Young AB

---

Lars Starck  
Auktoriserad revisor