

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder 2021-03-18 1 (18)

Plats och tid Digitalt via ZOOM 09:00-12:00

Beslutande
Lars Sundberg (S)
Ann-Christin Wendpaap (S)
Håkan Bengtsson (C)
Fredrik Engberg (L)
Ray Alexén (SD)

Övriga deltagare
Bengt-Åke Torhall (L)
Ronny Löfquist (S)
Anna Hillmarsson, revisor PWC (endast § 17)
Jens Bäckman, förtroendevald revisor (endast § 17)
Stigert Vinterqvist, förtroendevald revisor (endast § 17)
Ingemar Steneteg, förtroendevald revisor (endast § 17)
Ove Gustafsson, förtroendevald revisor (endast § 17)
Kristina Johansson, förtroendevald revisor (endast § 17)
Charlotta Lindahl, verkställande direktör
My Jogeland, administratör
Kristine Bengtsson, ekonomiansvarig
Niklas Edenholm, teknisk chef (endast § 11)

Utses att justera Håkan Bengtsson

Justeringens tid
och plats

Underskrift Sekreterare



Paragrafer § 7 - 20

Ordförande



Justerande



ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Sammanträdesdatum 2021-03-18

Datum för anslags
uppsättande

Datum för anslags
nedtagande

Förvaringsplats för Storgatan 1

protokollet

Underskrift

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-03-18

2 (18)

§ 7 hb

Ändringar och tillägg

Under mötets gång beslutades att flytta upp punkt 15 till efter punkt 11 då det fanns lite tid kvar innan revisorerna skulle hålla sitt föredrag.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-03-18


3 (18)

§ 8 hb

Information ordförande

- Har under mars månad deltagit i ett möte som BRÅ hållit i. Där informerade polisen att brott i kommunen har minskat med 15–20%. Det har vart ganska lugnt på skolorna runt om i kommunen det senaste. Trygghetsvandringar – tidigare har man trygghetsvandrat främst runt kommunala fastigheter men tanken är nu att bredda sina vandringar, se över buskage, lampor och liknande med. Det har även vart mycket problem med körningar på örnatorget, som stör de boende runt omkring. Där berättade polisen att de har ideér om hur det ska upphöra.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 9 hb

Information VD

- Angående Covid-19 uppdateras riskanalysen kontinuerligt. Samtlig personal som jobbar ute i verksamheter och liknande är alla vaccinerade. En ny bestämmelse kring munskydd är att fastighetsskötarna ska använda dessa när de är hemma hos hyresgäster, under morgonmöten och i fikarummet.
1 till är konstaterat smittad på vårt kontor, sammanlagt är det tre personer som har varit smittade hittills.
- Vi har två tjänster som ligger ute, en tjänst för uthyrare/fastighetsassistent då Alexandra ska sluta samt ett vikariat för administratör då My ska gå på föräldraledighet. Tjänsterna publicerades för fyra dagar sedan och hittills har 38 personer sökt Alexandras tjänst och 23 personer sökt Mys tjänst.
- En arkitekt är kontaktad för en förstudie samt skiss över parkstaden, nu inväntar vi en budgetoffert som utgår från detaljplanen.



Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-03-18

5 (18)

§ 10 hb

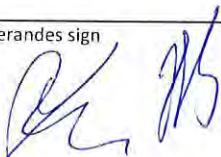
Information hyresfastigheter

Det har vart mycket jobb kring Unnaryd. Vi har satt upp bilder på lediga lägenheter i fönstren i den tomma lokalen vi har bredvid Coop som gett resultat och flera som hört av sig. Tanken är att vi ska sätta upp lite lampor och blommor i fönstren i de tomma lägenheterna, för att det ska se bebott ut.

Planen för lokalerna som är tomma i Unnaryd är att ställa dit flera skrivbord för att kunna hyra ut en plats i ett kontorslandskap.

Varför är det svårt att hyra ut i Unnaryd? Främst på grund av lokala förbindelser, att det inte går tillräckligt med busstrafik. Man väljer att flytta när man får nya jobb istället för att bo kvar. Vi ser även att det är svårare att hyra ut i flerfamiljshus men att markplanslägenheter oftast inte står tomma särskilt länge.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-03-18

6 (18)

§ 11 hb

Fjärrvärme Unnaryd

Uppdrag gavs till teknisk chef att ta fram underlag för ny panncentral i Unnaryd som ersätter befintlig panncentral på Unnegatan 1 (Vildmarksgymnasiet).

Nuvarande fjärrvärmeanläggning är belägen i källaren på Unnegatan 1, Unnaryd. Anläggningens primära värmekälla kommer från en fastbränslespanna (pellets) om 750kW (tillv.år 2000). Skulle värmen från denna panna vid låga utomhustemperaturer inte räckta till spetsas fjärrvärmenätet med hjälp av en oljeeldad, tidigare gaseldad panna om 1MW (tillv.år 1990). I dagsläget går befintlig fastbränslepanna på maxkapacitet under årets kallaste dagar och vid extremt låga utomhustemperaturer spetsar även reservpannan (olja) vid behov.

Anläggningen fungerar för tillfället, men är snart i behov av en större översyn. Pannan är placerad i en fastighet som Hylte kommun för närvarande äger. Denna fastighet står förnuvarande tom.

För att kunna säkerställa drift samt förse fler fastigheter med fjärrvärme i Unnaryd krävs mer effekt för att säkerställa de befintliga samt de nya kunders behov. Ett förslag om en ny biobränsleanläggning om 1-1,5 MW fastbränslepanna och 2MW oljepanna som reserv har tagits fram.

Slutsats

| | |
|---|---------------|
| Ny panncentral inkl. anslutningsledning | Ca 14,3 Mkr |
| Demontering av befintlig panncentral | Ca 1 Mkr |
| Tidsperiod för genomförande | Mellan 3-5 år |

Bilagor:

- Bilaga 1 - 1140-20-102 - Ny panncentral - Unnaryd 2021-03-03.pdf
- Bilaga 2 - 1140-20-104 - Förbrukning och kostnader för ny separat uppvärmning - Unnaryd 2021-03-03.pdf

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-03-18

7 (18)

§ 11 hb forts

Fjärrvärme Unnaryd**Styrelsen beslutar:**

- att Hyltebostäder ska göra det möjligt att i framtiden ansluta fler kunder i Unnaryd.
- att projektering samt planering av ny panncentral ska genomföras.
- att styrelsen tillskriver fullmäktige om investering av ny panncentral för ett godkännande innan vidare projektering.

Håkan Bengtsson (C) föreslår att i det fortsatta arbetet framåt med projekteringen av panncentralen i Unnaryd ska någon form av biobränsle prioriteras.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna förslaget samt skicka ärendet vidare till kommunfullmäktige för beslut.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-03-18

8 (18)

§ 12 hb

Ekonomisk månadsrapport

Ekonomisk rapport för februari har upprättats.

Bostäderna gör ett överskott med 1 451 tkr.

Fjärrvärmens gör ett överskott med 1 300 tkr.

Kommunala fastigheter gör ett överskott med 137 tkr.

Önskemål från Håkan Bengtsson (C) är att få en årmässig redogörelse för respektive fjärrvärmeanläggning vad gäller kostnader etc.

Bilagor:

- Budgetuppföljning februari per verksamhet

Styrelsen beslutar:

- att godkänna ekonomisk månadsrapport för februari.

Mötet ajourneras 5 minuter, mellan klockan 10:00-10:05.



Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-03-18

9 (18)

§ 13 hb

Årsredovisning 2020

Årsredovisning för 2020 har upprättats.

Hyltebostäder gör ett resultat på 3,6 miljoner kronor.

Power-point presentationen Kristine höll delges styrelsen.

Bilagor:

- Årsredovisning 2020

Styrelsen beslutar:

- att godkänna årsredovisningen för 2020.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-03-18

10 (18)

§ 14 hb

Förnyelse av lån

Ett lån från Kommuninvest på 15 miljoner förfaller 2021-05-29. Detta lån behöver förnyas.

Styrelsen ger ett förslag på uppdrag till Kristine att se över delegationsordningen för förnyelse av lån för att kunna överlåta det beslutet till VD.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna förslaget att förnya ovanstående lån.
- att godkänna förslaget att ge Kristine uppdraget att se över delegationsordningen.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-03-18

11 (18)

§ 15 hb

Internkontroll

Det åligger styrelsen att utöva intern kontroll över Bostadsstiftelsen Hyltebostäders verksamhet. För att stärka arbetet med intern kontroll inom Hyltebostäder har ett förslag till plan för intern kontroll upprättats. Planen innehåller fyra kontrollmoment.

Kontroll av fordonsanvändning – Företagets fordon ska endast användas i tjänsten.

Enligt den senaste rutinen för attest och inköp finns med att beställningar av entreprenörer ska följas upp. Hyltebostäder ska ta fram en rutin på hur detta ska göras så att stickkontroller kan tas på ett smidigt vis.

Momshantering – Som fastighetsbolag har Hyltebostäder bara en begränsad avdragsrätt för ingående moms. Avdragsrätten skiljer sig mellan olika verksamheter och objekt. Att kvalitetssäkra att korrekta avdrag görs är av stor vikt.

Attest av leverantörsfakturor. Då det finns vissa eftersläpningar som ibland orsakar påminnelser, lyfter vi fram denna punkt.

Bilaga:

- Plan för intern kontroll 2021.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna plan för intern kontroll 2021.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-03-18

12 (18)

§ 16 hb

Policy inköp och attest

Policyn för inköp och attest antogs av styrelsen 2020-09-30. Två kompletteringar har gjorts och det är:

1. Att lägga med Hylte Kommuns "Policy för upphandling och inköp" som ett styrande dokument även för Hyltebostäder.
2. En del enbart gällande entreprenadinköp.

Bilagor:

- Rutin för inköp och attest
- Inköpsrutin

Styrelsen beslutar:

- att godkänna tilläggen i den befintliga policyn för rutin för inköp och attest.

Mötet ajourneras 5 minuter, mellan klockan 10:40-10:45.



Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-03-18

13 (18)

§ 17 hb

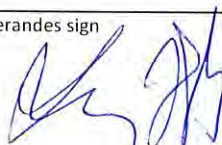
Revisionsrapport – granskning av entreprenadinköp

Revisorerna avlade sin revisionsrapport gällande granskning av entreprenadinköp.

Bilaga:

- Revisionsrapport

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 18 hb

Risakanalys

På uppdrag från styrelsen har en riskanalys tagits fram för Hyltebostäder. Det som genomlyst är företagets tre ben bostäder, fjärrvärme och kommunala fastigheter. En sammanställning av de hot som kan uppkomma för verksamheten har det också tagits hänsyn till i analysen.

Kortfattad sammanfattning av de åtgärder som kan komma att vara aktuella. En utflytt sker från kommunen samt att åldersstrukturen visar att det kommer att bli allt fler äldre medelålder bland kommuninvånarna. Anpassningar för att skapa ett attraktivt fastighetsbestånd behöver planläggas samt även hur driftskostnader kan sänkas så att pengar nyttjas till rätt saker. En prioritering av vilka byggnader som ska renoveras när kan med fördel tas fram. Det kan bedömas utefter det renoveringsbehov som finns men även hur intresset av att bo på orten är.

Kommunala fastigheter behöver ha en god redovisning av de underhållsbehov som finns. Detta kommer Hyltebostäder att kunna erbjuda i samband med att fastighetssystemet implementeras.

Fjärrvärmens behöver upprustas, planer för detta finns framtaget och väntar på beslut från Hyltebostäders styrelse.

Bilaga:

- Riskanalys Hyltebostäder

Styrelsen beslutar:

- att antaga riskanalys Hyltebostäder
- att ge i uppdrag till Hyltebostäder att vidare utreda lösningar som möter önskemål som hyresgäster har.
- att ge i uppdrag att ta fram ett nytt förslag på ungdomsrabatt till hyresgäster.
- att ge i uppdrag till Hyltebostäder att ta fram ett förslag på plan för energibesparingar.



Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-03-18

15 (18)

§ 18 hb forts

Riskanalys

Lars Sundberg (S) föreslår att vi hänger med kommunens implementering samt arbete av barnkonventionen.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna förslaget.



§ 19 hb

Stambyte samt renovering av Smedjevägen 2, Torup

Hyltebostäder har uppdraget att utföra stamrenovering av fastigheten på Smedjevägen 2.

De befintliga stammarna är i behov av åtgärd på grund av läckage och uppdraget för detta togs fram redan 2017.

Under de senaste åren har det uppkommit vattenskador i lägenheterna pga läckage i radiatorkretsen samt läckage från varmvattenledningarna och även pga att tätskikt saknas under badkaren.

En teknisk beskrivning har tagits fram men efter vidare dialog med konsulter och undersökningar på plats har Hyltebostäder kommit fram till att fastigheten kräver en större investering pga av skick och standard. Relining av avloppsledning är möjlig i källaren men de största antalet stammar behöver bytas ut.

Då det mesta i fastigheten är original sedan 1963 ser Hyltebostäder en möjlighet att lyfta fastighetens lägenheter till dagens standard.

Åtgärder

- Nya stammar alternativt relining.
- Badrumsrenovering- nya tätskikt, nya ytskikt, nytt porslin, ny belysning. Dusch istället för badkar. Byte av golvbrunn
- Köksrenovering, byte av stommar, skåpsluckor, golvmatta, bänkskiva, blandare, diskbänk och vitvaror.
- Ny eldragning, nya uttag
- Installation av jordfelsbrytare
- Ventilation
- Budget: 8 206 750

Budgetreserv 10 %, 820 675 kr

Total budgeterad kostnad: 9 027 425 kr



Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-03-18

17 (18)

§ 19 hb forts

Stambyte samt renovering av Smedjevägen 2, Torup

Bilagor:


- Bilaga 1 – beskrivning stamrenovering Smedjevägen 2.
- Bilaga 2 – Budget stambyte TE Smedjevägen 2 Torup.

Håkan Bengtsson (C) yrkar bifall till förslaget om renovering.

Styrelsen beslutar:

- att Hyltebostäder ska genomföra stamrenovering med tillkommande renovering av lägenheterna på Smedjevägen 2. Enligt Hyltebostäders redovisning.
- om anslag för stamrenovering med tillkommande renovering av lägenheterna på Smedjevägen 2. Totalt: 9 027 425 kr.
- att styrelsen tillskriver fullmäktige om investeringen samt upplåning om max 10 miljoner kronor för ett godkännande innan vidare projektering.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-03-18

18 (18)

§ 20 hb

Övrigt

Håkan Bengtsson (C) föreslår att Hyltebostäder tar fram en plan för laddinfrastruktur för våra områden.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna förslaget.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Budgetuppföljning februari 2021

| Bostäder (tkr) | Utfall t o m feb | Budget t o m feb | Avvikelse | Årsbudget |
|--|---------------------|---------------------|--------------|----------------|
| Hysesintäkter | -8 347 | -7 441 | 906 | -44 644 |
| Övriga ers fr hyresgäster | -25 | -21 | 4 | -126 |
| Rörelsens sidointäkter | -13 | -33 | -21 | -200 |
| Erhållna bidrag | -60 | -56 | 4 | -333 |
| Summa intäkter | -8 444 | -7 551 | 894 | -45 303 |
| Köp av material | 255 | 295 | 40 | 1 770 |
| Bygg- och underhållsrenoveringar | 626 | 895 | 269 | 5 370 |
| Service av hissar o dyl | 32 | 35 | 3 | 210 |
| Besiktningar | 22 | 22 | 0 | 130 |
| Larmkostnader | 66 | 58 | -8 | 350 |
| Fastighetsskötsel | 205 | 135 | -70 | 810 |
| Taxebundna avgifter och uppvärmning | 2 012 | 1 938 | -74 | 11 630 |
| Riskkostnader och avgifter | 137 | 148 | 11 | 890 |
| Fastighetsskatt | 115 | 117 | 2 | 700 |
| Summa kontoklass 4 | 3 472 | 3 643 | 172 | 21 860 |
| Lokalkostnader | 31 | 37 | 6 | 220 |
| Hyra anläggningstillgångar | 1 | 3 | 2 | 20 |
| Förbrukningsinventarier | 62 | 80 | 18 | 480 |
| Reparation inventarier | 3 | 4 | 2 | 25 |
| Kostnader transportmedel | 92 | 81 | -11 | 486 |
| Frakter och resor | 0 | 3 | 3 | 20 |
| Reklam och PR | 9 | 15 | 6 | 90 |
| Summa kontoklass 5 | 197 | 224 | 26 | 1 341 |
| Övriga försäljningskostnader | 10 | 20 | 10 | 119 |
| Kontorsmaterial o trycksaker | 4 | 5 | 1 | 30 |
| Tele och post | 17 | 18 | 0 | 105 |
| Företagsförsäkring o övr riskkostnader | 23 | 23 | 1 | 140 |
| Förvaltningskostnader | 35 | 35 | 0 | 210 |
| Övriga externa tjänster | 58 | 79 | 21 | 475 |
| Övriga externa kostnader | 9 | 17 | 8 | 100 |
| Summa kontoklass 6 | 155 | 197 | 42 | 1 179 |
| Löner | 879 | 851 | -28 | 5 108 |
| Övriga ersättningar | 0 | 3 | 2 | 15 |
| Sociala avgifter | 367 | 382 | 15 | 2 291 |
| Övriga personalkostnader | 64 | 73 | 9 | 438 |
| Avskrivningar | 1 416 | 1 416 | -1 | 8 494 |
| Summa kontoklass 7 | 2 727 | 2 724 | -2 | 16 346 |
| Finansiella intäkter | -7 | -9 | -1 | -52 |
| Finansiella kostnader | 450 | 450 | 0 | 2 700 |
| Summa kontoklass 8 | 443 | 441 | -1 | 2 648 |
| Summa kostnader | 6 993 | 7 229 | 236 | 43 374 |
| Resultat | -1 451 | -322 | 1 130 | -1 929 |

Budgetuppföljning februari 2021

| Fjärrvärme (tkr) | Utfall t o m feb | Budget t o m feb | Avvikelse | Årsbudget |
|--|---------------------|---------------------|------------|----------------|
| Fjärrvärmeavgifter | -3 195 | -2 383 | 811 | -14 300 |
| Övriga intäkter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa intäkter | -3 195 | -2 383 | 811 | -14 300 |
| Köp av material | 49 | 42 | -7 | 250 |
| Bygg- och underhållsentreprenader | 89 | 119 | 30 | 712 |
| Service | 15 | 8 | -7 | 50 |
| Besiktningar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Larmkostnader | 9 | 3 | -6 | 15 |
| Fastighetsskötsel | 9 | 3 | -7 | 15 |
| Taxebundna avgifter och uppvärmning | 754 | 743 | -11 | 4 460 |
| Summa kontoklass 4 | 925 | 917 | -8 | 5 502 |
| Lokalkostnader | 13 | 13 | 0 | 80 |
| Hyra anläggningstillgångar | 0 | 1 | 1 | 5 |
| Förbrukningsinventarier | 27 | 14 | -13 | 85 |
| Reparation inventarier | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kostnader transportmedel | 2 | 2 | 0 | 11 |
| Frakter och resor | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reklam och PR | 1 | 10 | 9 | 60 |
| Summa kontoklass 5 | 43 | 40 | -3 | 241 |
| Övriga försäljningskostnader | 1 | 2 | 1 | 10 |
| Kontorsmaterial o trycksaker | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Tele och post | 0 | 2 | 2 | 14 |
| Företagsförsäkring o övr riskkostnader | 11 | 12 | 1 | 70 |
| Förvaltningskostnader | 5 | 8 | 3 | 45 |
| Övriga externa tjänster | 64 | 56 | -8 | 335 |
| Övriga externa kostnader | 1 | 7 | 6 | 40 |
| Summa kontoklass 6 | 81 | 86 | 4 | 516 |
| Löner | 148 | 135 | -14 | 808 |
| Övriga ersättningar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sociala avgifter | 59 | 62 | 3 | 373 |
| Övriga personalkostnader | 16 | 8 | -8 | 50 |
| Avskrivningar | 561 | 561 | 0 | 3 365 |
| Summa kontoklass 7 | 784 | 766 | -18 | 4 596 |
| Finansiella intäkter | -1 | 0 | 1 | 0 |
| Finansiella kostnader | 62 | 62 | 0 | 370 |
| Summa kontoklass 8 | 61 | 62 | 1 | 370 |
| Summa kostnader | 1 895 | 1 871 | -24 | 11 225 |
| Resultat | -1 300 | -512 | 787 | -3 075 |

Budgetuppföljning februari 2021

| Kommunfastigheter (tkr) | Utfall t o m feb | Budget t o m feb | Avvikelse | Årsbudget |
|--|---------------------|---------------------|-------------|----------------|
| Hysesintäkter | -12 460 | -12 255 | 204 | -73 532 |
| Övriga ers fr hyresgäster | 80 | 0 | -80 | 0 |
| Rörelsens sidointäkter | -402 | -550 | -148 | -3300 |
| Erhållna bidrag | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa intäkter | -12 781 | -12 805 | -24 | -76 832 |
| Köp av material | 213 | 175 | -38 | 1 050 |
| Bygg- och underhållsrenoveringar | 611 | 675 | 64 | 4 050 |
| Service av hissar o dyl | 70 | 62 | -8 | 370 |
| Besiktningar | 52 | 61 | 9 | 365 |
| Larmkostnader | 385 | 325 | -60 | 1 950 |
| Fastighetsskötsel | 208 | 117 | -91 | 700 |
| Taxebundna avgifter och uppvärmning | 2 114 | 2 470 | 356 | 14 820 |
| Riskkostnader och avgifter | 71 | 72 | 1 | 430 |
| Externa förhyrningar | 7 524 | 7 167 | -358 | 43 000 |
| Summa kontoklass 4 | 11 249 | 11 123 | -126 | 66 735 |
| Lokalkostnader | 0 | 33 | 33 | 200 |
| Hyra anläggningstillgångar | 1 | 5 | 4 | 30 |
| Förbrukningsinventarier | 109 | 65 | -44 | 390 |
| Reparation inventarier | 0 | 3 | 3 | 20 |
| Kostnader transportmedel | 92 | 64 | -27 | 385 |
| Frakter och resor | 0 | 2 | 2 | 10 |
| Reklam och PR | 1 | 11 | 10 | 67 |
| Summa kontoklass 5 | 202 | 184 | -18 | 1 102 |
| Övriga försäljningskostnader | 0 | 2 | 2 | 10 |
| Kontorsmaterial o trycksaker | 3 | 3 | -1 | 15 |
| Tele och post | 12 | 17 | 4 | 100 |
| Företagsförsäkring o övr riskkostnader | 3 | 3 | 0 | 15 |
| Förvaltningskostnader | 13 | 13 | 0 | 80 |
| Övriga externa tjänster | 27 | 75 | 48 | 450 |
| Övriga externa kostnader | 80 | 90 | 10 | 540 |
| Summa kontoklass 6 | 138 | 202 | 64 | 1 210 |
| Löner | 734 | 850 | 116 | 5 101 |
| Övriga ersättningar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sociala avgifter | 278 | 387 | 109 | 2 324 |
| Övriga personalkostnader | 15 | 31 | 16 | 187 |
| Avskrivningar | 28 | 28 | 0 | 170 |
| Summa kontoklass 7 | 1 055 | 1 297 | 242 | 7 782 |
| Finansiella intäkter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa kontoklass 8 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa kostnader | 12 644 | 12 805 | 161 | 76 829 |
| Resultat | -137 | -1 | 137 | -3 |

Plan för intern kontroll 2021

Det åligger styrelsen att utöva intern kontroll över Bostadsstiftelsen Hyltebstäders verksamhet. För att stärka arbetet med intern kontroll inom Hyltebstäder har ett förslag till plan för intern kontroll upprättats. Planen innehåller fyra kontrollmoment.

Kontroll av fordonsanvändning – Företagets fordon ska endast användas i tjänsten.

Enligt den senaste rutinen för attest och inköp finns med att beställningar av entreprenörer ska följas upp. Hyltebstäder ska ta fram en rutin på hur detta ska göras så att stickkontroller kan tas på ett smidigt vis.

Momshantering – Som fastighetsbolag har Hyltebstäder bara en begränsad avdragsrätt för ingående moms. Avdragsrätten skiljer sig mellan olika verksamheter och objekt. Att kvalitetssäkra att korrekta avdrag görs är av stor vikt.

Attest av leverantörsfakturor. Då det finns vissa eftersläpningar som ibland orsakar påminnelser, lyfter vi fram denna punkt.

Bilaga: Plan för intern kontroll 2021.

Förslag till beslut:

- Styrelsen beslutar att godkänna plan för intern kontroll 2021.

Plan för intern kontroll 2021 Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

| Kontrollområde | Kontrollmoment | Kontrollmetod | Kontrollansvarig | Rapporteras till | Senast genomfört |
|------------------|--|---|--------------------|------------------|------------------|
| Fordon | Kontroll av fordonsansvändning | Rimlighetskontroll av körjournaler | Kristine Bengtsson | Styrelsen | Halvårsvis |
| Inköp och attest | Kontroll av att större beställningar av entreprenörer följs upp och dokumenteras | Utforma och införa en rutin | Kristine Bengtsson | Styrelsen | 2021-12-31 |
| Momshantering | Korrekta avdragsnivåer | Stickprov 30 fakturor | Kristine Bengtsson | Styrelsen | 2021-12-31 |
| Attest fakturor | Kontroll att alla leverantörsfakturor blir attesterade i tid | Varje månadskifte kontrollera att inga fakturor förfaller inom en vecka | Kristine Bengtsson | Styrelsen | 2021-12-31 |



Granskning av entreprenadinköp

Stiftelsen Hyltebostäder

Februari 2021

Anna Hilmarsson, Certifierad kommunal revisor

Magnus Persson, Revisorsassistent



Revisionsrapport

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Sammanfattning | 2 |
| Rekommendationer | 2 |
| Inledning | 4 |
| Iakttagelser och bedömningar | 6 |
| Revisionsfråga 1: Har riktlinjer för beställning av entreprenadtjänster upprättats och efterlevs? (Hur regleras förändring av avtal/beställning?) | 6 |
| Revisionsfråga 2: Har skriftliga avtal/beställningar upprättats avseende granskade leverantörer? | 8 |
| Revisionsfråga 3: Sker attest av leverantörsfakturor på ett ändamålsenligt sätt? | 10 |
| Revisionsfråga 4: Sker uppföljning/kontroll/stickprov och utvärdering av entreprenadinköp? | 11 |
| Revisionell bedömning | 15 |
| Bedömningar mot revisionsfrågor | 15 |
| Bilagor | 17 |



Sammanfattning

På uppdrag av lekmannarevisorerna i Bostadsstiftelsen Hyltebostäder har vi genomfört en granskning av entreprenadinköp. Syftet med granskningen har varit att bedöma om styrelsen för Bostadsstiftelsen Hyltebostäder har en tillräcklig intern kontroll avseende entreprenadinköp.

Efter genomförd revision och genomgång av granskningens samtliga revisionsfrågor gör vi bedömningen att styrelsens interna kontroll avseende entreprenadinköp inte är tillräcklig. Vi grundar bl.a. vår bedömning på avsaknad av styrdokument, identifierade brister i vår stickprovsgranskning av underlag tillhörande entreprenadinköp samt avsaknad av uppföljning, kontroller och utvärdering av entreprenadinköp.

Revisionsfråga 1: Har riktlinjer för beställning av entreprenadtjänster upprättats och efterlevs? (Hur regleras förändring av avtal/beställning?)

Bedömning: Delvis uppfyllt

Revisionsfråga 2: Har skriftliga avtal/beställningar upprättats avseende granskade leverantörer?

Bedömning: Delvis uppfyllt

Revisionsfråga 3: Sker attest av leverantörsfakturor på ett ändamålsenligt sätt?

Bedömning: Delvis uppfyllt

Revisionsfråga 4: Sker uppföljning/kontroll/stickprov och utvärdering av entreprenadinköp?

Bedömning: Delvis uppfyllt

Rekommendationer

Vi rekommenderar styrelsen att vidta följande åtgärder:

- Styrelsen bör tillse att det upprättas processbeskrivningar, riktlinjer, rutinbeskrivningar och mallar för inköp av entreprenadinköp där hela kedjan från beställning till uppföljning och utvärdering beaktas. Styrelsen bör även tillse att ett fullständigt systematiskt arbetssätt inrättas för dokumentation av entreprenadinköp. Detta för att stärka den interna kontrollen inom området och göra hanteringen mindre sårbar och personberoende.
- Styrelsen bör tillse att attestreglerna i rutinen inköp och attest efterföljs. Styrelsen bör även överväga att införa beloppsbegränsningar för inköp och attest även för VD samt att beslutade attesträtter kopplas till ansvarsområden.
- I syfte att stärka den interna kontrollen bör styrelsen inleda ett systematiskt arbete med intern kontroll för att hantera riskområden inom entreprenadinköp. Detta mot bakgrund av att vi i denna granskning identifierat ett antal brister och riskområden, som t.ex. dokumentation av beställningar samt uppföljning av dessa, samt att det

saknas risker kopplat till entreprenadinköp specifikt och hur dessa risker har riskbedömts inom ramen för styrelsens arbete med internkontrollplaner.

- Styrelsen bör fastställa vilken typ av uppföljning som ska ske avseende entreprenadinköp samt vilken återrapportering som styrelsen ska få.



Inledning

Bakgrund

Enligt Kommunallagen 12 kap ska revisorerna årligen granska i den omfattning som följer av god revisionsred all verksamhet som bedrivs inom nämndernas eller fullmäktigeberedningarnas verksamhetsområden. De granskar på samma sätt, genom de revisorer eller lekmanarevisorer som utsetts i juridiska personer enligt 10 kap. 2-6 §§, även verksamheten i de juridiska personerna.

Lekmanarevisorernas uppdrag är att granska om stiftelsen arbetar i enlighet med ägarens avsikt och mål, om verksamheten är effektiv och om det finns en tillräcklig intern kontroll.

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder köper årligen entreprenadtjänster för betydande belopp. I planering och genomförande måste det finnas god ordning, struktur och kontroll. Brister kan leda till merkostnader eller att inte förväntad funktion och kvalitet uppnås. Brister i kontroll kan också öppna upp för oegentligheter där bostadsstiftelsens förtroende och anseende kan skadas.

Lekmanarevisorer i bostadsstiftelsen har tidigare noterat brister avseende den interna kontrollen gällande rutiner och tillämpning av dessa. Revisorerna har utifrån sin riskanalys beslutat att genomföra en granskning avseende styrelsen för Bostadsstiftelsen Hyltebostäders interna kontroll avseende entreprenadtjänster.

Syfte och revisionsfrågor

Granskningens syfte är att bedöma om styrelsen för Bostadsstiftelsen Hyltebostäder har en tillräcklig intern kontroll avseende entreprenadinköp.

Följande revisionsfrågor används för att svara mot syftet:

- Har riktlinjer för beställning av entreprenadtjänster upprättats och efterlevs? (Hur regleras förändring av avtal/beställning?)
- Har skriftliga avtal/beställningar upprättats avseende granskade leverantörer?
- Sker attest av leverantörsfakturor på ett ändamålsenligt sätt?
- Sker uppföljning/kontroll/stickprov och utvärdering av entreprenadinköp?

Revisionskriterier

För samtliga revisionsfrågor:

- Stiftelselagen
- Attest- och delegationsordning
- Interna policyer och riktlinjer
- Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader
- Upprättade avtal

Avgränsning

Granskningen avgränsas till 7 beställningar för perioden 2020-01-01-2020-09-30 bokförda som entreprenadinköp. Granskningen avser revisionsår 2020.

Metod

Granskningen har genomförts genom intervjuer med verkställande direktör, ekonomiansvarig, fastighetschef och teknisk chef för att få en bild av hur verksamheten arbetar med ovan nämnda kontrollfrågor.

Dokumentgranskning har skett av styrande dokument. Stickprovsgranskning har skett av avtal/beställningar/fakturor för att verifiera uppdrag, priser m.m. för att vidimera att levererade varor och tjänster samt att leverantörsfaktura stämmer överens med avtal, beställning och attest.

Rapporten har varit föremål för sakgranskning av de intervjuade.

Iakttagelser och bedömningar

Revisionsfråga 1: Har riktlinjer för beställning av entreprenadtjänster upprättats och efterlevs? (Hur regleras förändring av avtal/beställning?)

Iakttagelser

Det finns en övergripande policy kring upphandling och inköp generellt som gäller för Hylte kommun och Stiftelsen Hyltebostäder¹. Till denna har stiftelsen upprättat *Riktlinjer för upphandling och inköp*, vilka antogs av styrelsen 2018-12-18. I riktlinjerna redogörs bl.a. kort för upphandlingsprocessen. Det finns även ett avsnitt för inköp. Där anges att:

Flertalet av Hyltebostäders personal gör inköp. Huvudregeln är att inköp i största möjliga utsträckning görs på gällande avtal. I de fall avtal saknas eller om det råder oklarhet vilket avtal som ska avropas ska inköparen rådfråga sin närmsta chef eller upphandlingsansvarig. Vem av Hyltebostäders personal som får göra inköp, vem som ska godkänna dessa och till vilka belopp regleras i Hyltebostäders rutin för inköp och attest.

En sådan dokumenterad rutin antogs av styrelsen 2020-09-03 *Rutin för inköp och attest*. I dokumentet anges att rutinen fungerar både som en processbeskrivning och ett reglemente för hanteringen av inköp och attest av leverantörsfakturor.

Till dokumentet finns en bilaga benämnd *Bilaga 1 till Rutin för inköp och attest* som består av en tabell där det anges titel och en kolumn för om befattningen har rätt att göra inköp i form av beställare samt beloppsgräns. Det finns även kolumner för attest där det anges om titeln/befattningen har rätt att mottagnings, gransknings- och beslutsattestera. För beslutsattest finns även utsatt beloppsgränser. Vi noterar att VD har obegränsad rätt, d.v.s. ingen beloppsgräns, för inköp och beslutsattest, samt att bilagan inte är daterad.

Av rutinen framgår att endast godkända beställare, utsedd av ledningsgruppen, får göra en beställning eller ett inköp, vilka framgår av ovan nämnda bilaga. Beställaren får i sin tur be underordnad att göra beställningen, men det är fortfarande beställaren som är ansvarig för inköpet. Beställningsnummer ska anges.

Vidare framgår att beställaren ska vid inköp inom dennes ansvarsområden följa de ramavtal m.m. som Hyltebostäder har inom respektive område. Beställaren ansvarar därmed att hålla sig uppdaterad för vilka avtal som finns, deras villkor, avropsrutiner och prislister etc. Det är också beställarens ansvar att signalera till sin närmsta chef om man identifierar ett område där avtal saknas. När behov uppstår av ett inköp eller beställning

¹ För denna redogörs kort i Bilaga 1.



utför beställaren detta enligt de avropsrutiner som finns i respektive avtal. Det framgår även rutiner vid inköp av bränsle och vid akuta händelser.

I övrigt saknas riktlinjer för beställning av entreprenadtjänster specifikt. Det har heller inte upprättats några specifika rutinbeskrivningar kopplat till granskningsområdet eller riktlinjer och rutinbeskrivningar för ändrings- och tilläggsarbeten, så kallade ÄTA. Enligt intervjusvar finns reglering av ÄTA med vid upphandling av större entreprenader och ÄTA ska beställas/godkännas innan de utförs.

Stiftelsen använder sig för närvarande av fastighetssystemet VITEC. Det pågår ett arbete med att införa ett nytt fastighetssystem, vilket beräknas vara klart i juli 2021. I de fall avrop görs via fastighetssystemet så finns det beställningsformulär där, vilket är att betrakta som en sorts mall. Vi har erhållit skärmdumpar från fastighetssystemet där vi kan se avrop som gjorts för arbetsorder respektive underhållsbeställning. Bland annat finns det ett fritextfält för beskrivning. Utifrån de exempel vi fått noterar vi att vissa delar kunde specificerats mer/tydligare. Enligt intervjusvar behandlas många av de ärenden som inkommer via fastighetssystemet och underhållsåtgärderna är främst av mindre karaktär. Här är leverantörerna upphandlade via ramavtal. Det råder viss osäkerhet om akuta åtgärder dokumenteras i efterhand. De större entreprenadinköpen sker via fullskalig upphandling eller direktupphandling. Vi har även erhållit mall för avrop på fastighetsunderhåll. I vår stickprovsgranskning har vi även sett att annan mall används vid avrop. Den förstnämnda mallen är mer detaljerad, medans i den andra framgår t.ex. inte tidplan. I övrigt har vi i vår granskning inte erhållit några övriga mallar som berör området entreprenadinköp.

Delegationsbeslut

Förutom det som anges i *Bilaga 1* ovan kring inköps- och attestätter har sex delegeringsbeslut fattats av VD 2020-09-11 respektive 2020-09-14 som reglerar inköpsrätt och beslutsattestätt samt beloppsgränser. Delegeringsbesluten rör servicechefer, fastighetschef, teknisk chef, administratör och ekonomiansvarig. Dessa har undertecknats av VD och respektive anställd.

Enligt intervjusvar har stiftelsen arbetat med att formalisera processerna kring entreprenadinköp. Tidigare gjordes alla beställningar av VD och vissa beställningar har även godkänts muntligen. Personal har även avropat i fastighetssystemet utan att de har haft formell rätt till det. Vid avrop av entreprenörer har, enligt uppgift, nuvarande VD undertecknat dem.

Bedömning

Revisionsfrågan bedöms: Delvis uppfyllt.

Vi grundar vår bedömning på att det finns riktlinjer för upphandling och inköp med tillhörande rutinbeskrivningar som i flera avseende är tillämpbara för entreprenadinköp, även om det är en brist att rutinbeskrivningarna med tillhörande bilaga fastställdes först i september 2020. Dock saknas riktlinjer och rutinbeskrivningar specifikt avseende beställning av entreprenadtjänster där det anges detaljerat hur t.ex. beställningsarbetet

ska utföras, dokumenteras och följas upp. Det finns heller inte några riktlinjer avseende förändring av avtal/beställning. Avsaknad av dokumenterade riktlinjer och rutinbeskrivningar gör hanteringen sårbar och personberoende och det är inte spårbart hur rutinerna och arbetsmomenten ska utföras. Det som finns reglerat specifikt avseende entreprenadinköp är kring vem som har rätt att fatta beslut om inköp och upphandling av entreprenadinköp i enlighet med delegationsbeslut, samt att det finns vissa mallar för avrop.

Då det saknas dokumenterade riktlinjer och rutinbeskrivningar specifikt för entreprenadtjänster och rutinbeskrivningarna för upphandling och inköp fastställdes först i september år 2020 (vilket är slutet av vår stickprovperiod), kan vi inte bedöma efterlevnaden av sådana. I övrigt bedömer vi att det är en brist att Bilaga 1 till rutin för upphandling och inköp inte är daterad.

Revisionsfråga 2: Har skriftliga avtal/beställningar upprättats avseende granskade leverantörer?

lakttagelser

Vi har i vår granskning genomfört stickprovsgranskning av sju entreprenadinköp. Vi har granskat om det finns skriftliga avtal med entreprenören och att det finns skriftliga beställningar av tjänsten. Vidare har vi även kontrollerat om det finns skriftliga beställningar i de fall som det förekommer ändrings- och tilläggsarbeten (ÅTA). Resultatet av stickprovsgranskningen presenteras nedan.

Skriftliga avtal/beställningar

- För samtliga sju stickprov finns någon form av avtal i grunden, ramavtal, och skriftlig beställning. Vid upphandlade inköp finns pris i avtal eller tillhörande dokument, medans vid avrop hänvisas oftast till pris enligt ramavtal.
- Vi noterar att vid avrop på ramavtal används den mindre detaljerade mallen som beskrivs under revisionsfråga 1. Stickprovsgranskningen visar att de mallar som används inte fylls i på ett tillräckligt sätt. Det finns brister i beställningarna där tydliga kvantiteter och tidplan inte specificeras. Som ett exempel kan nämnas att under beskrivning av ett uppdrag anges: Takbyte, fönster/dörrbyte, måleri, plåtarbeten, påbättring av fogar och byte av trasiga tegelstenar och tegelbalkar vid behov, samt åtgärder på balkonger enligt platsbesök och lämnade förslag. Fältet där kvantitet ska anges har lämnats tomt. I kolumnen pris anges enligt gällande avtal. Någon specificering av timpriser sker inte. För ett av stickproven har avrop skett i ett mail. Även här finns brister kring specificering och tidsåtgång. Enligt intervju svar specificeras sällan kvantitet i beställningen. Istället utgår det ofta från att representanter från stiftelsen varit på plats tillsammans med entreprenören och kommit överens om vilket arbete som ska utföras med ett indikationspris muntligt.

- Vi har inte kunnat granska om de personer som gjort beställningarna hade inköpsrätt då det vid tidpunkten för beställningarna inte fanns formellt utsedda inköpsrätter (fastställande kring inköpsrätter skedde i september 2020).

Ändrings och tilläggsarbeten

Resultatet av vår stickprovsgranskning visar på att någon form av ändrings- och tilläggsarbeten finns i tre av sju stickprov och att dessa beställningar ofta sker muntlig.

- I det första fallet skedde beställningen av ändrings- och tilläggsarbete muntligt och det saknas en skriftlig beställning.
- I det andra fallet gjordes överenskommelse kring ändrings- och tilläggsarbeten muntligen på plats med entreprenören. Enligt uppgift skulle entreprenören skicka specifikation över ändrings- och tilläggsarbeten, men den skickades först efter att stiftelsen erhållit fakturan. Själva specifikationen bekräftades inte från stiftelsens sida utan fakturan attesterades. Av specifikationen framgår inte pris på alla delar. Enligt intervju svar har specifikationen granskats innan attest även om det inte dokumenterats.
- I det tredje fallet uppges att överenskommelse kring ändrings- och tilläggsarbeten skedde muntligt och det saknas en skriftlig beställning från stiftelsens sida mer än ett e-postmeddelande. Vi har tagit del av e-postmeddelandet och det är inte en formell, tydlig och specificerad beställning/godkännande. Entreprenören har skickat en sammanställning över ändrings- och tilläggsarbeten i efterhand.

Stickprovsgranskningen bekräftar att beställning av ÄTA inte sker på ett tillräckligt tydligt och skriftlig sätt. Enligt intervju svar i samband med stickprovsgranskningen uppges att det inte finns någon formell rutin avseende godkännande av ändrings- och tilläggsarbeten. Det uppges att det ska ske skriftligt och att det ofta sker via e-post, men det finns inga formella krav mer än att det sägs att det ska vara godkänt på något vis.

Vår stickprovsgranskning visar sammanfattningsvis på avsaknad av formella riktlinjer och rutiner och i vissa delar mallar avseende beställning av entreprenadinköp och ändrings- och tilläggsarbeten, i linje med vad som anges under revisionsfråga 1.

Bedömning

Revisionsfrågan bedöms: Delvis uppfylld

Vi grundar vår bedömning på att det för stickproven finns någon form av avtal och beställningsskrivelser. Beställningarna är inte alltid tydliga och specifika kring t.ex. kvantitet, tid och pris. När kvantitet och exakt vilka tjänster som beställts inte specificerats och hänvisning sker till pris enligt avtal skapar det otydlighet och innebär en risk för att t.ex. rätt tjänster utförs och med korrekt pris. Vi grundar även vår bedömning på att det för de stickprov som innehåller ändrings- och tilläggsarbeten inte finns skriftliga godkända beställningar från stiftelsens sida innan arbetet påbörjades av entreprenörerna. Avsaknad av ovanstående leder till att det inte alltid är tydligt och spårbart vad som har överenskommits, vilket försvårar uppföljning och kontroller av att

rätt leverans har skett samt attest. Vi ser positivt på att rutinbeskrivningar för upphandling och inköp fastställts under hösten 2020.

Revisionsfråga 3: Sker attest av leverantörsfakturor på ett ändamålsenligt sätt?

lakttagelser

Rutin för inköp och attest.

I rutinen, som beskrivs under revisionsfråga 1 ovan, finns ett avsnitt benämnt *Attestrutinen*. Där anges bl.a. att mottagningsattestant och granskningsattestant utses av ledningsgruppen. Beslutsattestant utses av styrelsen. Samtliga beslutade attesträtter förtecknas i bilaga 1 (till rutinen). Sedan finns det ett stycke för respektive attesträtt, d.v.s. vilka kontrollmoment som ingår i de olika attesträtterna/attestmomenten.

Mottagningsattestant: Bl.a. anges att det ska utföras av ekonom eller ekonomiansvarig. Fakturan konteras och kontroll sker av att faktura uppfyller formkrav, t.ex. beskrivning av vad som köpts, när och hur mycket.

Granskningsattest: Det anges att granskningsattestanten ansvarar för att kontrollera om fakturan motsvarar vad som är beställt. Det innebär bl.a. att kontrollera att varan eller tjänsten är beställd, att leverans har skett, att priset är enligt beställning och att fakturan i övrigt är rimlig (timmar, mängd etc.).

Beslutsattest: Beslutsattestanten är den som slutligen godkänner fakturan för betalning. Det anges att beslutsattestantens ansvar är:

- Att förvissa sig om att utbetalningen har med verksamheten att göra
- Att säkerställa att Hyltebostäder är betalningsskyldiga
- Att utföra nödvändiga kontrollåtgärder såsom t.ex. att avtal följs, belopp stämmer.
- Att förvissa sig om att annat hinder för utanordning inte finns.

Attestförteckning

Som framgår av revisionsfråga 1 så finns det en bilaga till ovanstående rutin benämnd *Bilaga 1 till Rutin för inköp och attest*. Där anges förutom beställare och beloppsgränser för inköp även attesträtter utifrån titlar/befattningar samt beloppsgränser. Som tidigare nämnts har VD har obegränsad rätt, d.v.s. ingen beloppsgräns, för inköp och beslutsattest, även om de intervjuade menar att viss begränsning finns i stiftelseförordningen. Av dokumentet framgår inte ersättare eller att attesträtterna begränsats till ansvarsområden. Det har även tidigare nämnts att delegeringsbeslut kring inköps- och attesträtter finns för ett antal anställda. Vi har därtill erhållit delegeringsbeslut daterat 2020-09-03 som avser beslut om beslutsattestanter och ersättare med namngivna anställda. Dokumentet är inte undertecknats av VD.

Stickprovsgranskning

Inom ramen för vår granskning har vi stickprovsgranskat 17 leverantörsfakturor som tillhör de entreprenadinköp som framgår av avsnittet *Revisionsfråga 2: Har skriftliga avtal/beställningar upprättats avseende granskade leverantörer*. Då det vid tidpunkten för attesterna inte fanns någon fastställd attestförteckning kan vi inte uttala oss om

attesterna skett av behöriga attestanter. Dock visar vår stickprovsgranskning på att mottagnings-, gransknings och beslutsattest har skett i enlighet med ovan nämnda attestförteckning som beslutades 2020-09-03, d.v.s. efter det att attesterna genomfördes, samt att det är VD som beslutsattesterat de granskade fakturorna. I samband med vår stickprovsgranskning har vi noterat att det till flera av stickproven saknas specificering av t.ex. kvantiteter, vilket gör det svårt att stämma av fakturorna mot beställningarna. Det i sin tur indikerar enligt vår mening på att det inte skett tillräckliga kontroller i samband med attest.

Bedömning

Revisionsfrågan bedöms: Delvis uppfylld

Vi grundar vår bedömning på att det vid tidpunkten för attesterna saknades beslutade attesträtter och en fastställd attestförteckning. Det fanns inte heller fastställda kontrollmoment kopplat till attesterna. Med tanke på identifierade brister och avsaknad av dokumenterad information om gjorda överenskommelser och inköp eller tydlig specifikation visar vår granskning på att denna typ kontrollmoment inte kan ha skett i samband med dessa attester.

Vi ser dock positivt på att det i september månad år 2020 har beslutats om attesträtter och att en attestförteckning har fastställts. För att stärka den interna kontrollen inom detta område bör styrelsen fastställa beloppsbegränsning för inköp och beslutsattest även för VD samt att bilagan/attestförteckningen bör dateras.

Revisionsfråga 4: Sker uppföljning/kontroll/stickprov och utvärdering av entreprenadinköp?

Iakttagelser

Styrdokument

Inom stiftelsen finns inte upprättat några riktlinjer eller rutinbeskrivningar kring uppföljning, kontroller och utvärdering av entreprenadinköp, mer än det som ingår inom ramen för attestmomenten i samband med attest av leverantörsfakturor som fastställdes i september 2020. Det finns heller inga mallar för uppföljning av entreprenadinköp.

Internkontrollplaner

Vi har i vår granskning efterfrågat internkontrollplanerna för åren 2019 och 2020 samt tillhörande riskbedömningar. Enligt uppgift upprättas inte dokumenterade riskbedömningar. I internkontrollplanen för år 2019 finns ett kontrollmoment som avser framtagande av rutin för inköp och attest. Då detta inte genomfördes år 2019 finns motsvarande även med i internkontrollplanen för år 2020. En rutin har antagits i september år 2020, vilken vi har beskrivit tidigare i rapporten. I 2020 års plan finns även kontrollmoment avseende korrekta avdragsnivåer för moms på leverantörsfakturor samt kontroll av att leverantörsfakturor blir attesterade i tid. Något kontrollmoment av uppföljningskaraktär av hantering av beställningar och andra rutiner avseende entreprenadinköp finns inte.



Uppföljning

Enligt intervjusvar sker byggmöten kontinuerligt vid större upphandlade entreprenader och det dokumenteras i underlagen hur ofta byggmöten sker. Vid mötena behandlas alla delar i projekten såsom t.ex. mark, ventilation, värme, VVS o.s.v, men även hinder, ÅTA, tidplan, ekonomi och utfört arbete mot avtal. Besiktningar sker av antingen stiftelsen själva eller av upphandlade besiktningsmän. Extern besiktningsman anlitas vid större projekt, medans vid mindre projekt så genomförs en egen översyn. Det finns inga upprättade rutinbeskrivningar som tydliggör när en extern besiktningsman ska anlitas eller ej. De intervjuade uppger även att alla byggmöten protokollförs. Vid projektens slut sker åiterrapportering till styrelsen. Styrelsen uppges även få rapportering vid varje styrelsemöte kring bl.a. fastigheter och ekonomisk rapport. Vid varje månadsbokslut och vid årsbokslut får styrelsen ta del av uppföljningsrapport avseende pågående och avslutade investeringar. Den ekonomiska uppföljning av investeringar dokumenteras i en excel-mall. Dokumentationen sker per projekt och det framgår budget år 2020, utfall, differens, ansvarig samt att det för vissa projekt lämnas någon form av kommentar. Enligt uppgift sker denna uppföljning månadsvis. Vidare uppges att det inte sker någon motsvarande dokumenterad ekonomisk uppföljning för de projekt/entreprenadinköp som är av driftkaraktär.

Av intervjusvar framgår att ansvaret för uppföljning av entreprenadinköp/projekt åvilar respektive projektledare samt att ekonomiansvarig bistår med underlag. Vid mindre arbeten åker en servicechef från stiftelsen ut och besiktigar/kontrollerar och ofta deltar även entreprenören. Många av de här projekten genomförs under en dag, t.ex. målning av en lägenhet. Enligt de intervjuade följs allt upp, men det dokumenteras inte och det finns ingen dokumenterad rutin för det. Då hyresgäster ska flytta sker besiktning efter utflyttning. Beroende på besiktningsresultatet kan det kräva efterföljande arbete där entreprenör behöver anlitas. Idag finns pappersformulär för avflyttningsbesiktningar, men i det nya fastighetssystemet kommer det att hanteras digitalt.

Stickprovsgranskning - uppföljning

Vi har i vår stickprovsgranskning av sju entreprenadinköp granskat om det skett någon form av uppföljning, kontroller och utvärdering av entreprenadinköpen. Resultatet presenteras i nedan:

Ekonomisk uppföljning

Vi har tagit del av den ekonomiska uppföljningen av investeringar från december 2020, som beskrivs ovan under avsnittet uppföljning. Sex av de sju stickproven finns med i uppföljningen. Enligt uppgift fanns det sjunde stickprovet med tidigare, men raderades från filen efter aktivering. Stiftelsen uppger att de sett över sin rutin och raderar numera inte projekten i uppföljningfilen efter aktivering. Av uppföljningen kan vi generellt se att för avslutade projekt redovisar vissa projekt ett överskott jämfört med investeringsbudgeten, medans andra visar på underskott. För de sex stickproven som finns med har två projekt slutredovisats helt där utfallet ser ut enligt följande tabell:

| Projekt/stickprov | Budget | Utfall | Differens |
|-------------------|--------------|--------------|-------------|
| Stickprov 1 | 2 000 000 kr | 1 932 743 kr | 67 557 kr |
| Stickprov 2 | 2 500 000 kr | 2 943 860 kr | -443 860 kr |

Övriga stickprov/projekt har inte slutförts eller slutredovisats i filen än, men vi kan se att ett av stickproven hade en budget på 400 tkr med ett utfall på 510 tkr, där det finns en kommentar att projektet är klart i november. Uppföljningen visar således på ett underskott mot budget med 110 tkr. För ett annat av stickproven är investeringsbudgeten 3 500 tkr med ett utfall på 3 480 tkr. Här finns en kommentar att projektet är slutbesiktigat och att slutfakturan inväntas. Enligt uppgift sker även uppföljning av enskilda fakturor mot avtal och beställningar, men den uppföljningen dokumenteras inte.

Övrig uppföljning

För två av stickproven har ingen uppföljning, utvärdering eller dylikt skett, mer än att det ena projektet finns med i ovanstående beskrivna excel-mall. För två andra av stickproven är projekten inte avslutade än varvid de inte utvärderats eller besiktigats.

För övriga tre stickprov har någon form av uppföljning/utvärdering skett enligt nedan (utöver att de finns med i ovanstående beskrivna excel-mall):

- För de tre stickproven har extern besiktningsman anlåtats där vi har erhållit besiktningsprotokoll. Enligt uppgift har det inte skett någon efterbesiktning för att kontrollera att identifierade fel avhjälpats eller att avhjälpna fel godkänts på annat sätt.
- För ett av de tre stickproven finns även en dokumenterad sammanfattning från ett projektmöte mellan representanter från stiftelsen och entreprenören. Dokumentet har upprättats av entreprenören.
- För ett annat av de tre stickproven har vi även tagit del av av fyra protokoll från byggmöten med entreprenören. Protokollen har upprättats av representant från stiftelsen och ett av fyra protokoll har undertecknats.

Vår stickprovsgranskning och de intervjuer som skett i samband med denna bekräftar avsaknad av dokumenterade riktlinjer och rutiner kring uppföljning av entreprenadinköp. Generellt sett saknas dokumenterad uppföljning av att avtalen/beställningarna har följts mer än vad som anges ovan.

Bedömning

Revisionsfrågan bedöms: Delvis uppfylld

Vi grundar vår bedömning på att fastställda riktlinjer, rutinbeskrivningar och mallar för hur entreprenadinköp generellt sätt ska följas upp, kontrolleras och utvärderas saknas. Avsaknad av dessa typer av dokument gör hanteringen sårbar och personberoende och att hanteringen inte sker på ändamålsenligt sätt. Detta bekräftas av vår stickprovsgranskning där det i flera delar brister kring uppföljning och utvärdering samt dokumentation.

Då det som tidigare nämnts i rapporten ofta inte framgår tydliga specifikationer av t.ex. kvantiteter vid avrop på ramavtal försvårar det möjligheten till uppföljning.

Vidare sker ekonomisk uppföljning i samband med månadsuppföljningarna, vilket redovisas vid styrelsemöten, men främst specifikt för entreprenadinköp av investeringskaraktär. Excel-mallen över investeringar bör kompletteras med uppgifter

om t.ex. prognos och tidplan. Det saknas dokumenterade riktlinjer och rutinbeskrivningar specifikt för entreprenadtjänster och rutinbeskrivningarna för upphandling och inköp fastställdes först i september år 2020.

Vi ser positivt på att ett rutin för inköp och attest har upprättats. Däremot saknas det övriga risker kopplat till entreprenadinköp specifikt och hur dessa risker har riskbedömts. Detta bedömer vi är en brist i styrelsens systematiska internkontrollarbete.



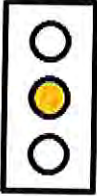


Revisionell bedömning

Syftet med granskningen har varit att bedöma om styrelsen har en tillräcklig intern kontroll avseende entreprenadinköp. Efter genomförd revision och genomgång av granskningens samtliga revisionsfrågor gör vi följande bedömning:

Vi bedömer att styrelsens interna kontroll avseende entreprenadinköp inte är tillräcklig. Vi grundar bl.a. vår bedömning på avsaknad av styrdokument, identifierade brister i vår stickprovsgranskning av underlag tillhörande entreprenadinköp samt avsaknad av uppföljning, kontroller och utvärdering av entreprenadinköp.

Bedömning per revisionsfråga redovisas nedan samt mer utförligt i rapporten.

Bedömningar mot revisionsfrågor

| Revisionsfråga | Kommentar | |
|--|-----------------|---|
| Revisionsfråga 1 <i>Har riktlinjer för beställning av entreprenadtjänster upprättats och efterlevs? (Hur regleras förändring av avtal/beställning?)</i> | Delvis uppfyllt |  |
| Revisionsfråga 2 <i>Har skriftliga avtal/beställningar upprättats avseende granskade leverantörer?</i> | Delvis uppfyllt |  |
| Revisionsfråga 3 <i>Sker attest av leverantörsfakturor på ett ändamålsenligt sätt?</i> | Delvis uppfyllt |  |



Revisionsfråga 4
Sker
uppföljning/kontroll/stickprov
och utvärdering av
entreprenadinköp?

Delvis uppfyllt



Handwritten signature

Bilagor

Policy för upphandling och inköp och tillhörande riktlinjer för upphandling och inköp

Kommunfullmäktige har beslutat² om *Policy för upphandling och inköp* där det framgår att Hylte kommun och stiftelsen Hyltebostäder ska upphandla varor, tjänster och entreprenader på ett sådant sätt att kommuninvånarna, medarbetarna och övriga intressenters krav på offentlig service uppfylls. I övrigt framgår övergripande direktiv som t.ex. att upphandling ska ske med utgångspunkt från gällande lagstiftning där grundläggande principer för offentlig upphandling måste följas, såsom icke-diskriminering, likabehandling, ömsesidigt erkännande, proportionalitet och öppenhet. Andra exempel är att upphandling ska genomföras så att kommunens verksamheter och Hyltebostäder får varor och tjänster med rätt funktion och rätt kvalitet till det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet, samt att kommunens verksamheter och stiftelsen Hyltebostäder är skyldiga att känna till och utnyttja de ramavtal som upprättats samt gällande regler och rutiner.

Policy intern kontroll

Kommunfullmäktige har beslutat om *Policy för intern kontroll*³ med tillhörande riktlinje, vilken gäller för Hylte kommuns samtliga nämnder/styrelser samt stiftelsen Hyltebostäder. I policyn anges att: *Med intern kontroll avses den process som syftar till att nämnder/styrelser med rimlig säkerhet säkerställer att verksamheten bedrivs i enlighet med kommunens vision, grunduppdrag, mål och riktlinjer som fullmäktige fastställt samt de lagkrav och föreskrifter som gäller för verksamheten. Kommunens styrmodell utgör grunden för detta.* Det anges även att nämnder/styrelser årligen ska upprätta en plan.

Det finns även avsnitt kring organisation och ansvar där det finns stycken för kommunstyrelsen, nämnderna, kontorschefer, chefer och verksamhetsansvariga samt medarbetare. Av stycket avseende nämnderna framgår att: Nämnder och styrelser har det yttersta ansvaret för den interna kontrollen inom sina respektive ansvarsområden. Ansvaret innebär en helhetssyn som omfattar dels skydd av tillgångar och säkerställande av en ändamålsenlig och effektiv verksamhet dels uppdrag, styrning och uppföljning. I detta ansvar ligger att säkerställa att styrande principer, rutiner och anvisningar följs samt att en internkontrollplan utarbetas och följs upp årligen. Allvarliga brister i internkontrollen ska snarast rapporteras till kommunstyrelsen.

I policyn anges även att en risk- och väsentlighetsanalys ska upprättas årligen, i samband med nulägesanalysen, i syfte att identifiera omständigheter som kan utgöra en risk för att ovanstående punkter inte tillämpas. Riskanalysen ligger till grund för nämndens/styrelsens plan för intern kontroll.

² KF 2017-04-27 § 60 (senaste revidering).

³ Antagen av KF 2017-04-27 § 62, senast reviderad KF 2020-06-16 § 73, vilket anges längst ner i dokumentet. I sidhuvudet anges 2017-07-04 Dnr: 2017 KS0065.

2021-03-01



Carl-Magnus Stenehav
Uppdragsledare



Anna Hilmarsson
Projektledare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av Hylte kommun enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den 10 augusti 2020. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.



2021

Risikanalyis



Charlotta Lindahl

HYLTBOSTÄDER

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'CL' followed by a stylized flourish.

Sammanfattning

Hyltebostäder är det allmännyttiga bostadsbolaget i Hylte kommun, som äger och förvaltar bostäder i Hylte kommun samt driver kommunens fjärrvärmeverk. Hyltebostäder förvaltar även de kommunala fastigheterna åt Hylte kommun.

Risken analysen påvisar att förutsättningarna för Hyltebostäder är på väg att återgå till hur det var före flyktingkrisen 2015. Detta innebär att vakanserna har ökat och därmed minskade hyresintäkter. Framöver finns det stora utmaningar för att motverka ytterligare ökning av vakanser och ta fram åtgärdsförslag på hur de mindre orterna kan bli populära att bosätta sig i.

Under 2017-2019 köptes det gamla tryckeriet av Hyltebostäder och renoverades samt byggdes om till skola. Kommunen förhyr lokalerna för Kompetenscentrums verksamheter. Fastigheten innebär att stora investeringar och belåning har tagits för att investera i projektet. Likaså sker det en stor investering i samband med att ett korttidsboende på Bäckgatan byggs. Även detta kommer att förhyras av Hylte kommun. Delar av det kommunala fastighetsbeståndet har därför fått ökade vakanser i samband med flytten till de nya lokalerna. Det påverkar Hyltebostäders ekonomi då hyresintäkterna minskar, men hyreskostnaderna som regleras i förvaltningsavtalet mellan Hyltebostäder och kommunen, finns kvar.

Fjärrvärmens är en bra service för samhället. Den erbjuds i Hyltebruk, Unnaryd och Landeryd. Samtliga anläggningar behöver ses över och en plan för framtiden bör tas fram. Det behöver utredas vilka uppvärmningsalternativ som ska nyttjas för att producera värme för att skapa ett långsiktigt alternativ.

De kommunala fastigheterna är av skiftande standard. Det som framkommer är att det finns en del vakanser som har uppstått i samband med att verksamheter har slagits samman. För att kunna planera långsiktigt behövs en lokalförsörjningsplan. Det finns ett förvaltningsavtal mellan Hyltebostäder och kommunen. Detta behöver utvärderas för att kunna bedöma om de senaste årens lokalförändringar är anledning till en avtalsförändring. I det stora hela är avtalet bra och tydligt.

Innehåll

| | |
|---|----|
| Sammanfattning..... | 0 |
| 1 Nuläge..... | 3 |
| 1.1 Bostadsstiftelsen Hyltebostäder | 3 |
| 1.2 Hyltebostäders fastighetsbestånd..... | 3 |
| 1.3 Fjärrvärme | 3 |
| 1.4 Kommunala fastigheter | 3 |
| 1.5 Ekonomi..... | 4 |
| 1.6 Risker | 4 |
| 2 Omvärldsbevakning..... | 6 |
| 2.1 Närområdet | 6 |
| 2.2 Länet | 6 |
| 3 Fjärrvärme | 7 |
| 3.1 Hyltebruk | 7 |
| 3.2 Unnaryd | 7 |
| 3.3 Landeryd..... | 7 |
| 4 Framtid | 9 |
| 4.1 Hyltebostäders fastighetsbestånd..... | 9 |
| 4.2 Fjärrvärme | 9 |
| 4.3 Kommunalt fastighetsbestånd | 9 |
| 4.4 Ekonomi..... | 9 |
| 5 Slutsatser | 11 |



1 Nuläge

1.1 Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Hyltebostäder är det allmännyttiga bostadsbolaget i Hyltebruk. Bostadsstiftelsen har funnits sedan kommunsammanslagningen på 70-talet. På företaget arbetar 23 personer med all förvaltning av stiftelsens fastigheter, kommunens fjärrvärme och förvaltning av det kommunala fastighetsbeståndet, dvs företagets tre ben. Under de tre senaste åren har företaget genomgått en organisationsförändring, vilket skapat en tydligare organisation med ansvaret fördelat på de tre benen som företaget arbetar med. Hyltebostäders organisation leds av VD tillsammans med en ledningsgrupp, som består av fastighetschef, teknisk chef samt två servicechefer. En styrelse har det övergripande ansvaret. Den är politiskt tillsatt, ledamöterna utses vart fjärde år och följer de politiska valens kalender. Den styrelse som finns idag tillträdde i januari 2019.

1.2 Hyltebostäders fastighetsbestånd

I Hyltebostäders bestånd finns ca 530 lägenheter. De är fördelade på orterna Hyltebruk, Landeryd, Torup, Rydöbruk och Unnaryd. Underhållsbehovet är stort i flertalet av fastigheterna. Den nya organisationen började gälla hösten 2020. NKI (Nöjd Kund Index) har visat att hyresgästerna är nöjda med Hyltebostäder som hyresvärd. Den totala vakansgraden var 2,64 % per den 30/9 2020. Det är främst svårt att hyra ut i Landeryd och Unnaryd. Under 2015 var de flesta lägenheterna i Unnaryd uthyrda, men nu står många lägenheter tomma. Efter intervju med bostadsuthyrare på Hyltebostäder har följande orsaker identifierats. Hyresgäster har valt att flytta till andra orter på grund av läget, att vänner inte bor på orten och att det är dåliga förbindelser. Det är i flerfamiljshusen som vakanserna finns medan samtliga marklägenheter är uthyrda. Utflyttning har även skett i samband med att industrierna gjort neddragningar på personal och man väljer att flytta när man får arbete på annan ort. I Landeryd är det främst lägenheterna på Skolvägen som är svåra att hyra ut, men i de övriga bostadsområdena finns det inte någon vakans. Kommunen hyr lokaler i fastigheten på Skolvägen vilka är uppsagda till den 2022-12-31

I bostadskön finns ca 3000 sökanden, av dem är inte alla aktiva utan de kan stå kvar för att samla köpoäng. En del som står i kö är inte medvetna om att det gäller Hylte kommun utan de söker lediga lägenheter lite varstans i landet. När de sedan får ett erbjudande tackar de nej eftersom det är för långt från deras nuvarande bostadsort. Det är flest sökanden till de större lägenheterna, 3: or och 4: or. Det kan vara allt från 3 till 25 sökanden per lägenhet, beroende på vilken ort lägenheten ligger i. Mindre lägenheter, 1: or och 2: or, kan ha mellan 3 och 7 sökanden per lägenhet.

1.3 Fjärrvärme

Hyltebostäder driver kommunens tre fjärrvärmeverk som finns placerade i Hyltebruk, Unnaryd och Landeryd. Sammanlagt finns det 287 anslutna fastigheter på de tre fjärrvärmenäten. Ytterligare beskrivning av anläggningarna finns under stycke 3, Fjärrvärme.

1.4 Kommunala fastigheter

Hyltebostäder förvaltar det kommunala fastighetsbeståndet om ca 70 000 kvm lokalyta. Hyltebostäder hyr lokalerna av kommunen och hyr sedan ut dem till kommunens olika

verksamheter enligt det förvaltningsavtal som tecknats med Hylte kommun 2014-01-01. Det är allt från skolor, förskolor, äldreboenden och kontor till idrottshallar och räddningstjänst. De vakanta lokalerna i det kommunala fastighetsbeståndet utgörs av Vildmarksgymnasiet, delar av Gamla real och Arbetsförmedlingens f.d. lokaler i Centrumhuset. En del av den gamla tandläkarbyggnaden i Unnaryd är uppsagd och förskolan kommer att flytta ut 2022-12-31. En servicechef och fyra fastighetsskötare arbetar med verksamhetslokalerna. I ytan ingår även inhyrda paviljonger som främst nyttjas av Barn- och ungdomskontoret samt externt förhyrda lokaler som nyttjas av Omsorgskontoret.

1.5 Ekonomi

Hyltebostäder omsätter 126 Mkr om året- (2020). Bostäderna genererar 43,7 Mkr i intäkter och har driftskostnader om 15,4 Mkr. Fjärrvärmen hade intäkter om 12,4 Mkr och driftskostnader om 4,4 Mkr. Merparten av lägenheterna har en inklusivhyra, vilket innebär att värme och hushållsel ingår i hyran. De kommunala lokalerna har stora vakanser vilket medfört ett minusresultat det senaste året. Det finns idag inga placerade tillgångar för framtida investeringar. De senaste nyinvesteringarna som gjorts är inköp och ombyggnad av det gamla tryckeriet i Hyltebruk. Lokalerna hyrs ut till kommunen och används till Kompetenscentrums verksamhet. År 2020 påbörjades nybyggnation av ett korttidsboende på Bäckgatan som ska hyras ut till kommunen med start hösten 2021.

1.6 Risker

Hyltebostäders ledningsgrupp har identifierat de risker som bedöms finnas i dagsläget. Dessa behöver genomarbetas för att ta fram en plan för det fortsatta arbetet. Riskanalysen fokuserar på risker internt i Hyltebostäder, vilka risker som är kopplade till kommunen samt identifierade risker i omvärlden. De senare har vi minde möjlighet att påverka, men måste förhålla oss till och arbeta utifrån.

1.6.1 Hyltebostäder

Under det senaste året har vakanserna ökat, främst i de mindre orterna. Byggnadernas underhållsbehov är stort. Driftskostnader har ökat över åren, beroende på ökade priser dels på elavgifter och dels på kommunala avgifter.

Förvaltningsavtalet innebär att vid vakanser kvarstår hyreskostnaderna till kommunen, men det medför hyresförluster för Hyltebostäder. Hyltebostäder har historiskt sett varit dåligt på att fakturera återkommande kostnader som inte ingår i avtal som finns mellan kommunen och Hyltebostäder. Detta måste förbättras.

Personal som utför det löpande arbetet har en varierande kompetens, vilket medför högre kostnader, eftersom vissa arbeten måste utföras av externa företag. Flertalet pensionsavgångar kan väntas under de kommande åren det innebär att kunskap och kompetens försvinner från företaget. Det behöver förebyggas med kompetenshöjande åtgärder. En ökande sjukfrånvaro är också ett hot som riskerar att minska servicen för våra hyresgäster. Denna frånvaro beror främst på Covid-19.

1.6.2 Kommunen

Trenden från att vara en inflyttningskommun har vänt och flertalet av hyresgästerna väljer att flytta från kommunen; de väljer att bo där arbeten finns. Det visar även statistik som

pekar på att befolkningsutvecklingen går nedåt Q1. 2016 hade kommunen ett invånarantal på 10 602 personer. En ökning har sedan skett till ca 11 000 invånare som mest. Under de senaste åren har en minskning skett och Q4 år 2020 var antalet nere på 10 649 invånare.

Under 2020 minskade kommuninvånarna med 166 personer och av dem flyttade 80 personer ut under Q4. Samtidigt ser vi en generell trend som innebär att fler väljer att lämna städerna och flytta ut på landet för att både kunna bo billigare och bli lite mer självförsörjande. Hur detta kommer att påverka kommunen på lång sikt är svårt att analysera i nuläget, eftersom trenden är så pass ny. Man kan även se på Hemnet, att de hus som läggs ut till försäljning säljs snabbare än tidigare. För Hyltebstäders del påverkar inte detta vakanserna i nuläget, men på sikt kan det få effekt när t. ex ungdomar ska flytta till eget boende.

De senaste åren har det skett en ökning av skadegörelse på både Hyltebstäders fastigheter och de kommunala fastigheterna, vilket påverkar driftsbudgeten. Man måste åtgärda uppkomna skador som t. ex nya fönster och dörrar som krossats och slagits sönder i stället för att använda medel till underhåll av byggnaderna.

En lågkonjunktur medför att arbetslösheten ökar och den senaste rapporten visar att Hylte kommun har en arbetslöshet på 11%. Det innebär minskade skatteintäkter och även ytterligare utflyttning i fastighetsbeståndet. Främst är det i nuläget de mindre orterna som har stora vakanser. Det som kan vara positivt för kommunen är att nya företag satsar på att etablera sig i kommunen. De väljer att placera sin verksamhet i närheten till väg 26. Det kan på sikt motverka en del av den arbetslöshet som finns just nu.

Det finns två större fastighetsbolag i kommunen som är de största konkurrenterna för Hyltebstäder. Deras fastighetsbestånd består till stor del av enplansbebyggelse med egen liten täppa till. Många av våra hyresgäster efterfrågar en sådan egen täppa och väljer därför att bo hos andra hyresvärdar.

1.6.3 Omvärlden

Ett stort hot som uppkommit är den pågående pandemin. Det skapar stor risk för konkurser i hela landet. Detta kan påverka industrier i kommunen negativt genom minskad efterfrågan. Lågkonjunkturen och en ökad arbetslöshet kommer som en följd av detta.

Konkurrensen från grannkommunerna kan på sikt blir större om vakanserna ökar i deras fastighetsbestånd. Främst om det är i de kustnära kommunerna som erbjuder en större chans till arbete och kollektivtrafik

En pågående lågkonjunktur kan även medföra politiska beslut som varken kommunen eller Hyltebstäder kan påverka. Detta går i nuläget dock inte att resonera kring, då vi inte vet vad som kommer att ske efter pandemin. Effekterna av vad som skett har ju ännu inte kunnat påvisas.

2 Omvärldsbevakning

2.1 Närområdet

De konkurrerande fastighetsvärdarna i kommunen upplever att det är svårare att hyra ut lägenheter. Processen tar längre tid.

Invånarantalet har fortsatt att minska sedan 2019. Detta beror främst på att invandringen har minskat och att många nyanlända flyttar från kommunen. På lång sikt ser vi att antalet äldre 80+ kommer att öka markant och att antalet yngre kommer att minska. Det märks en förändring redan idag då det tar något längre tid att hyra ut lägenheter.

Det fanns 25 hus/lgh/skogsfastigheter till salu i Hylte kommun 2020-10-30 jämfört med 11 hus/lgh/skogsfastigheter till salu i Hylte kommun 2021-01-25. Det innebär att intresset för att bo i Hylte kommun har ökat i samband med pandemin. Trenden har förändrats något, fler väljer att i stället för att flytta in i städerna så börjar intresset öka för att bo på landet och att kunna odla sina egna grönsaker mm. Detta är säkert även ett led i att hus- och lägenhetspriser i städerna har ökat och det är billigare att köpa sig ett hus eller gård i landsortskommunerna. Detta har även uppmärksammats i en artikel från HP 2021-01-17. Som påtalar att många svenskar har blivit köpstarkare under pandemin och väljer att köpa hus/gårdar i kommunen. Det finns även ett fortsatt intresse från köpare från andra länder så som Danmark, Tyskland och England. Även intressenter från USA kan förekomma.

2.2 Länet

Hus och lägenheter i de kustnära kommunerna fortsätter att öka i pris. Detta gör att de som är något penningsvagare har börjat se sig om efter andra alternativ på boende. Trender att vara mer självförsörjande har också gjort att en del söker sig till landsortskommunerna. Dock är det lång kö till de allmännyttiga bolagen, vilket gör att det kan ta lång tid att tilldelas en hyresrätt i de kustnära kommunerna



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 Hyltebo städer. 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 Fredrsklundsvägen 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. Fastighetsskötare är fördelade inom de tre områden.

Styrelsen har bl.a. arbetat med att uppdatera de styrdokument som finns för Hyltebo städer, 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 Hyltebo städer 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



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'CL' followed by some less legible characters.

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).

Fjärrvärmern

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 Hyresvärdar 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).

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters that appear to be 'L' and 'B'.

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 arbetssätt 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 |
| Årets resultat | 3 608 |
| Summa | 99 763 |
| Balanseras i ny räkning | 99 763 |



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 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 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 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 intäktas 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 lagstadgats. 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

| | 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.



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

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|---------------|---------------|
| 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 |
| | <u>10 902</u> | <u>11 464</u> |

Not 6 Information om koncernintern handel

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Försäljning till koncernmoder | 85 194 | 79 570 |
| Köp av koncernmoder | 46 817 | 40 433 |

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Erhållna dröjsmålsräntor | 61 | 61 |
| Ränteintäkter | 17 | 16 |
| Återbäring HBV | 27 | 37 |
| | <u>105</u> | <u>114</u> |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Räntor på lån | 1 177 | 1 502 |
| Borgensavgift | 1 150 | 1 178 |
| Övriga finansiella kostnader | 2 | 3 |
| | <u>2 329</u> | <u>2 683</u> |

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

Not 9 Bokslutsdispositioner

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

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 |

| | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| 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

Uppllysning 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 |

| | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| 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 | <u>52 732</u> |
| Summa lån | 134 732 |

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 | <u>50 000</u> |
| Summa lån | 134 732 |

Not 23 Anslutningsavgifter

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|------------|--------------|
| 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 | <u>343</u> | <u>343</u> |
| | 745 | 1 088 |

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

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

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 uppsägningsstid 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-

Ingemar Steneteg

Stigert Winterqvist

Ove Gustavsson

Kristina Johansson

Jens Bäckman

Öhrling Pricewaterhouse Coopers AB

Jelena Karlsson
Auktoriserad revisor