

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-11-04

1 (10)

Plats och tid Start på korttidsboendet, Bäckgatan. Storgatan 1, Hyltebruk 09:00- 12:45

Beslutande Lars Sundberg (S)  
Fredrik Engberg (L)  
Ray Alexén (SD)  
Håkan Bengtsson (C)  
Beng- Åke Torhall (L)

Övriga deltagare Lars. Göran Möller (SD)  
Charlotta Lindahl, verkställande direktör  
Kristine Bengtsson, ekonomiansvarig  
Nouha Alessa, administratör

Utses att justera Ray Alexén  
Justeringens tid  
och plats

Underskrift Sekreterare

Paragrafer § 43- 50

Ordförande

Justerande

  
Nouha Alessa  
Lars Sundberg  
Ray Alexén**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Sammanträdesdatum 2021-11-04

Datum för anslags  
uppsättandeDatum för anslags  
nedtagandeFörvaringsplats för  
protokollet

Underskrift

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-11-04

2 (10)

§ 43 hb

**Ändringar och tillägg**

---

- Tillägg av punkt 10 som övrig punkt.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-11-04

3 (10)

§ 44 hb

**Information ordförande**

---

- Informerade om möte med revisorerna.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-11-04

4 (10)

§ 45 hb

**Information VD**

---

- Vi erbjuder våra medarbetare på influensavaccinen om de vill.
- Nybyggnation av fjärrvärmeverk i Unnaryd- samtal med kommunen pågår.
- VD- träff med Sveriges allmännyttä där det bland annat hölls ett föredrag om Sjöbohems Vätgasanläggning.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 46 hb

### **Information hyresfastigheter**

---

- Upphandling på Smedjevägen pågår, och anbud från entreprenör ska inkomma senast 15 november.
- Nio nya fjärrvärme inkopplingar.
- Soprum på Unnegatan och Norraindustrigatan ska vara klara vecka 46.
- Ny traktor köpts in, och leverans sker vecka 46.
- Besöket till korttidsboendet gav ett positivt intryck hos styrelsemedlemmarna.

Mötet ajourneras 5 minuter, mellan klockan 10:55-11:00.



§ 47 hb

**Ekonomisk månadsrapport**

---

Ekonomisk rapport för oktober har upprättats.

Bostäderna resulterar 5267 tkr.

Fjärrvärmens resulterar 2438 tkr.

Kommunala fastigheter resulterar 1767 tkr.

**Bilagor:**

- Budgetuppföljning oktober per verksamhet

**Styrelsen beslutar:**

- att godkänna ekonomisk månadsrapport för oktober.



§ 48 hb


**Delårsbokslut**

---

- Hyltebostäder visar ett överskott på 7 112 tkr vilket är en ökning med 4 740 tkr jämfört med delårs-bokslut 2020. Soliditeten ligger kvar på 44 procent som förra året och Hyltebostäders kassa har ökat med 6 199 tkr till 36 725 tkr under 2021. Vid överlikviditet placeras Hyltebostäder kapital hos de banker som ger bäst ränta.
- Resultatet för bostäderna visar ett överskott på 4 700 tkr efter finansiella poster. Hyresintäkterna ligger i nivå med budget, kostnadssidan ligger totalt under budget dock avviker några poster. Entreprenadkostnaden avviker negativt mot budget vilket framförallt beror på golv och målnings-arbeten som ökat då flera lägenheter har behövt renoveras. Styrelsen har tilläggsbudgeterat 1 400 tkr för detta.
- Förvaltningen av kommunens fastigheter lämnar ett överskott på 2 700 tkr för årets åtta första månader. Resultatet bokförs som en skuld till Hylte kommun varför resultatet inte påverkar Hyltebostäders resultat. På grund av rådande pandemi har inte alla arbeten gått att utföra under de första månaderna. Resterande månader kommer därför att resultatmässigt bli sämre då underhållen kommer att öka.
- Resultatet för fjärrvärmeverksamheten är ett överskott på 2,5 miljoner efter finansiella poster. Fjärrvärmeverksamheten har fortsatt att gå bra under året. Den kalla vintern gjorde att de första månaderna under året låg bra över budget. Detta har nu utjämnats efter en varm sommar.

**Styrelsen beslutar:**

- Att godkänna delårsbokslutet för 2021 med dess uppföljningsrapporter.



§ 49 hb

### **Budget 2022**

---

- Budget för 2022 är upprättad. Sammanfattningsvis förväntar stiftelsen ett resultat på 6,1 miljoner kronor före skatt, fördelat med 3,1 miljoner på bostäderna och 3,0 miljoner på fjärrvärmen. För kommunfastigheterna budgeteras ett nollresultat. Nedan presenteras varje verksamhet.
- **Bostäderna:** Stiftelsen räknar med en vakansgrad på ca 4,0 % för det uthyrningsbara beståndet. Detta ger en minskad hyresintäkt med 1,3 miljoner. Intäktsbudgeten är baserad på 2021 års hyresnivåer med en hyresökning på 1%. Förhoppningen är att hyresförhandlingen kommer att resultera i en substantiell höjning av intäkterna.

Personalkostnaden beräknas öka med 300 tkr jämfört med budget 2021.

Detta är en normal ökning efter lönerevision.

Kostnaden för el är beräknas stiga något. Elmarknaden är svajig just nu så vi tar höjd för att det kommer bli dyrare jämfört med 2021. Ett nytt elavtal med Bixia är upphandlat och har börjat gälla från 1 oktober 2021.

Under 2021 har Hyltebostäder arbetat med investeringar så som nybyggnation av korttidsboende på Bäckgatan. Projektet har blivit försenat och beräknas bli slutfört under våren 2022.

Stambytesprojektet på Smedjevägen i Torup är ute på upphandling och beräknas att köra igång vid årsskiftet 2021/2022. Implementeringen av det nya fastighetssystemet är klar och igång, förutom fjärrvärmemodulen. Där inväntas en ny release av systemet.

Under 2022 är förslaget att Hyltebostäder investera i upprustning av fastigheterna. Det behöver byggas nya trappor på Strandvägen, Kyrkvägen, Smedjevägen och Änggatan. Fönster behöver bytas på Torget i Unnaryd. Våra tvättstugor behöver rustas upp så där är förslaget att lägga en stående pott på 300 tkr de kommande åren. Samma sak gäller för köksaggregat som behöver bytas ut 250 tkr per år i 5 år.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



§ 49 hb

### **Budget 2022**

---

- **Fjärrvärmen:** De totala intäkterna förväntas bli som föregående årsbudget dvs 14 miljoner.  
Kostnaderna för 2022 beräknas också bli oförändrade mot 2021 dvs 11,2 miljoner.  
Fjärrvärmedebiteringen görs med ett föråldrat system idag, men kommer när den nya releasen i fastighetssystemet kommit igång, flyttas över till det.

- **Kommunfastigheterna:** 2021 sänkte kommunen kapitalkostnaden. Detta gör att även hyresintäkterna har blivit lägre.

Kostnaden för el beräknas stiga något precis som för bostäderna. Även kommunfastigheterna har ett nytt elavtal med Bixia från 1 oktober 2021. Personalkostnaden beräknas öka med 300 tkr jämfört med budget 2021. Detta är en normal ökning efter lönerrevision.

Budgeterad nivå för 2022 gällande underhåll är 85 kr per kvadratmeter (2021 75 kr).

- **Sammanfattning:**  
Som redovisats ovan så är planen för 2022 att fortsätta rusta upp våra fastigheter och lägenheter. Stiftelsen kommer dock att behöva ytterligare resurser i form av hyreshöjningar för att kunna fortsätta förvalta egna och kommunens fastigheter på ett fullgott sätt.

**Bilaga:** Resultat- och investeringsbudget 2022

- **Styrelsen beslutar:**  
Att godkänna budget 2022.  
Att godkänna investeringsbudget 2022.



Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2021-11-04

10 (10)

§ 50hb

**Övrigt**

---

- Inget att rapportera.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostäder (tkr)	Utfall t o m okt	Budget t o m okt	Avvikelse	Årsbudget
Hysesintäkter	-37 176	-37 203	-27	-44 644
Övriga ers fr hyresgäster	-45	-105	-60	-126
Rörelsens sidointäkter	-261	-167	94	-200
Erhållna bidrag	-302	-277	24	-333
<b>Summa intäkter</b>	<b>-37 783</b>	<b>-37 752</b>	<b>31</b>	<b>-45 303</b>
Köp av material	1 805	1 475	-330	1 770
Bygg- och underhållsrenoveringar	4 476	4 475	-1	5 370
Service av hissar o dyl	134	175	41	210
Besiktningar	93	108	15	130
Larmkostnader	212	292	80	350
Fastighetsskötsel	563	675	112	810
Taxebundna avgifter och uppvärmning	8 316	9 692	1 376	11 630
Riskkostnader och avgifter	741	750	9	890
Fastighetsskatt	583	583	0	700
<b>Summa kontoklass 4</b>	<b>16 924</b>	<b>18 225</b>	<b>1 301</b>	<b>21 860</b>
Lokalkostnader	5	175	170	220
Hyra anläggningstillgångar	7	17	10	20
Förbrukningsinventarier	540	400	-140	480
Reparation inventarier	9	21	12	25
Kostnader transportmedel	379	405	26	486
Frakter och resor	1	17	16	20
Reklam och PR	19	75	56	90
<b>Summa kontoklass 5</b>	<b>958</b>	<b>1 109</b>	<b>151</b>	<b>1 341</b>
Övriga försäljningskostnader	77	99	22	119
Kontorsmaterial o trycksaker	18	25	7	30
Tele och post	74	87	14	105
Företagsförsäkring o övr riskkostnader	243	117	-127	140
Förvaltningskostnader	162	175	13	210
Övriga externa tjänster	192	396	204	475
Övriga externa kostnader	52	83	31	100
<b>Summa kontoklass 6</b>	<b>819</b>	<b>982</b>	<b>164</b>	<b>1 179</b>
Löner	4 156	4 257	101	5 108
Övriga ersättningar	2	13	11	15
Sociala avgifter	1 552	2 176	624	2 291
Övriga personalkostnader	38	82	44	438
Avskrivningar	5 858	7 095	1 237	8 494
<b>Summa kontoklass 7</b>	<b>11 606</b>	<b>13 622</b>	<b>2 016</b>	<b>16 346</b>
Finansiella intäkter	-41	-43	-2	-52
Finansiella kostnader	2 250	2 250	0	2 700
<b>Summa kontoklass 8</b>	<b>2 209</b>	<b>2 207</b>	<b>-2</b>	<b>2 648</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>32 516</b>	<b>36 145</b>	<b>3 629</b>	<b>43 374</b>
<b>Resultat</b>	<b>-5 267</b>	<b>-1 607</b>	<b>3 660</b>	<b>-1 929</b>

Fjärrvärme (tkr)	Utfall t o m okt	Budget t o m okt	Avvikelse	Årsbudget
Fjärrvärmeavgifter	-10 794	-11 917	-1 123	-14 300
Övriga intäkter	-40	0	40	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>-10 834</b>	<b>-11 917</b>	<b>-1 083</b>	<b>-14 300</b>
Köp av material	26	208	182	250
Bygg- och underhållsrenoveringar	110	593	484	712
Service	36	42	6	50
Besiktningar	0	0	0	0
Larmkostnader	14	13	-1	15
Fastighetsskötsel	18	13	-6	15
Taxebundna avgifter och uppvärmning	3 430	3 717	287	4 460
<b>Summa kontoklass 4</b>	<b>3 633</b>	<b>4 585</b>	<b>952</b>	<b>5 502</b>
Lokalkostnader	0	67	67	80
Hyra anläggningstillgångar	0	4	4	5
Förbrukningsinventarier	92	71	-21	85
Reparation inventarier	0	0	0	0
Kostnader transportmedel	0	9	9	11
Frakter och resor	0	0	0	0
Reklam och PR	8	50	42	60
<b>Summa kontoklass 5</b>	<b>99</b>	<b>201</b>	<b>102</b>	<b>241</b>
Övriga försäljningskostnader	7	8	1	10
Kontorsmaterial o trycksaker	0	2	0	2
Tele och post	5	12	7	14
Företagsförsäkring o övr riskkostnader	56	58	2	70
Förvaltningskostnader	-35	37	73	45
Övriga externa tjänster	235	279	44	335
Övriga externa kostnader	12	33	21	40
<b>Summa kontoklass 6</b>	<b>281</b>	<b>430</b>	<b>148</b>	<b>516</b>
Löner	876	673	-202	808
Övriga ersättningar	0	0	0	0
Sociala avgifter	394	311	-83	373
Övriga personalkostnader	20	42	22	50
Avskrivningar	2 792	2 804	13	3 365
<b>Summa kontoklass 7</b>	<b>4 081</b>	<b>3 830</b>	<b>-251</b>	<b>4 596</b>
Finansiella intäkter	-6	0	6	0
Finansiella kostnader	308	308	0	370
<b>Summa kontoklass 8</b>	<b>302</b>	<b>308</b>	<b>6</b>	<b>370</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>8 396</b>	<b>9 354</b>	<b>957</b>	<b>11 225</b>
<b>Resultat</b>	<b>-2 438</b>	<b>-2 562</b>	<b>-126</b>	<b>-3 075</b>

Kommunfastigheter (tkr)	Utfall t o m okt	Budget t o m okt	Avvikelse	Årsbudget
Hysesintäkter	-46 701	-55 149	-8 447	-73 532
Övriga ers fr hyresgäster	31	0	-31	0
Rörelsens sidointäkter	-2 137	-2 475	-338	-3300
Erhållna bidrag	0	1	1	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>-48 807</b>	<b>-57 623</b>	<b>-8 816</b>	<b>-76 832</b>
Köp av material	855	787	-68	1 050
Bygg- och underhållsentsprenader	2 168	3 037	870	4 050
Service av hissar o dyl	356	277	-79	370
Besiktningar	234	274	40	368
Larmkostnader	1 214	1 462	249	1 950
Fastighetsskötsel	809	525	-284	700
Taxebundna avgifter och uppvärmning	9 012	11 115	2 103	14 820
Riskkostnader och avgifter	281	322	41	430
Externa förhyrningar	25 314	32 250	6 936	43 000
<b>Summa kontoklass 4</b>	<b>40 242</b>	<b>50 051</b>	<b>9 809</b>	<b>66 738</b>
Lokalkostnader	150	150	0	200
Hyra anläggningstillgångar	5	22	17	30
Förbrukningsinventarier	476	292	-183	390
Reparation inventarier	0	15	15	20
Kostnader transportmedel	299	289	-10	385
Frakter och resor	0	7	7	10
Reklam och PR	9	50	42	67
<b>Summa kontoklass 5</b>	<b>938</b>	<b>826</b>	<b>-112</b>	<b>1 102</b>
Övriga försäljningskostnader	0	7	7	10
Kontorsmaterial o trycksaker	14	11	-3	15
Tele och post	75	75	0	100
Företagsförsäkring o övr riskkostnader	61	11	-49	15
Förvaltningskostnader	145	60	-85	80
Övriga externa tjänster	165	337	172	450
Övriga externa kostnader	401	405	4	540
<b>Summa kontoklass 6</b>	<b>860</b>	<b>907</b>	<b>47</b>	<b>1 210</b>
Löner	3 344	3 826	482	5 101
Övriga ersättningar	0	1	1	0
Sociala avgifter	1 474	1 743	269	2 324
Övriga personalkostnader	93	140	47	187
Avskrivningar	88	127	39	170
<b>Summa kontoklass 7</b>	<b>4 999</b>	<b>5 837</b>	<b>839</b>	<b>7 782</b>
Finansiella intäkter	0	0	0	0
Finansiella kostnader	0	1	1	0
<b>Summa kontoklass 8</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>47 040</b>	<b>57 623</b>	<b>10 584</b>	<b>76 829</b>
<b>Resultat</b>	<b>-1 767</b>	<b>1</b>	<b>1 768</b>	<b>0</b>

## Delårsbokslut 2021

### Bostadsstiftelsen Hyltebostäder



20210101-20210831

## Verksamhet

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

## Viktiga händelser under året

2021 har fortsatt att präglas av pandemin Covid -19. Restriktionerna har medfört att vi fått tänka om hur vi ska arbeta med underhållet av våra lägenheter. Efter att merparten av personalen blivit vaccinerad har vi återgått till att arbeta som vanligt med det dagliga driftsunderhållet.

Under första halvåret har ett stort arbete genomförts för att implementera nytt fastighetssystem och ny hemsida. Hyresgäster använder det nya systemet från juni. Investeringsprojekt som tex korttidsboendet på Bäckgatan, ny/ombyggnad av Kinnareds förskola och skola samt renovering av Örnaskolans kök pågår.

Uthyrningen har vänt efter en tuff början på året, vakansgraden är 4,53 % för perioden (2020 3,29%), och hyresintäkterna ligger i nivå med budget. Den något ökade vakansgraden beror främst på att vi har relativt svårt att hyra ut vissa objekt. Vattenskador och mycket renoveringar har gjort att vakansgraden ökat något.

## Framtid

Ur ett ekonomiskt perspektiv ser vi att vi har hittat en balans för samtliga verksamheter. Den senaste organisationsförändringen har gjort ansvarsområden tydligare och alla fokuserar på att förvalta fastighetsbeståndet på bästa sätt.

Vi ser att vakansgraden har minskat något de senaste månaderna. Detta kan vara ett led i att renovering invändigt har tagit fart i lägenheterna och på så vis blir lättare att hyra ut

För kommunfastigheterna fokuserar vi under resten av året på att utföra säkerhetshöjande åtgärder utvändigt för att på så vis försöka motverka en ökande skadegörelse. Vi kommer även att byta ut armaturer för att på så vis sänka driftskostnaderna.

## Kommunala projekt och tidsplan

Projekt	Färdigt
Kinnareds skola	2021
Unnaryds brandstation	2022
Örnaskolans kök	2021
Landeryds skola	2023
Torups skola	2022

## Ekonomi

Hyltebostäder visar ett överskott på 7 112 tkr vilket är en ökning med 4 740 tkr jämfört med delårsbokslut 2020. Soliditeten ligger kvar på 44 procent som förra året och Hyltebostäders kassa har ökat med 6 199 tkr till 36 725 tkr under 2021. Vid överlikviditet placeras Hyltebostäders kapital hos de banker som ger bäst ränta.

Resultatet för bostäderna visar ett överskott på 4 700 tkr efter finansiella poster. Hyresintäkterna ligger i nivå med budget, kostnadssidan ligger totalt under budget dock avviker några poster. Entreprenadkostnaden avviker negativt mot budget vilket framförallt beror på golv och målningsarbeten som ökat då flera lägenheter har behövt renoveras. Styrelsen har tilläggsbudgeterat 1 400 tkr för detta.

Förvaltningen av kommunens fastigheter lämnar ett överskott på 2 700 tkr för årets åtta första månader. Resultatet bokförs som en skuld till Hylte kommun varför resultatet inte påverkar Hyltebostäders resultat. På grund av rådande pandemi har inte alla arbeten gått att utföra under de första månaderna. Resterande månader kommer därför att resultatmässigt bli sämre då underhållen kommer att öka.

Resultatet för fjärrvärmeverksamheten är ett överskott på 2,5 miljoner efter finansiella poster. Fjärrvärmeverksamheten har fortsatt att gå bra under året. Den kalla vintern gjorde att de första månaderna under året låg bra över budget. Detta har nu utjämnats efter en varm sommar.

## Bostadsstiftelsen Hyltebostäders resultat 2019-2021, tkr

	Delår	Bokslut	Delår	Bokslut
Verksamhet	2021	2020	2020	2019
Intäkter	83 358	126 823	83 695	131 193
Kostnader	-67 909	-105 349	-71 495	-109 469
Avskrivningar och nedskrivningar	-6 702	-10 902	-7 707	-11 464
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8 747</b>	<b>10 572</b>	<b>4 493</b>	<b>10 260</b>
Finansnetto	-1 635	-2 224	-1 490	-2 569
Bokslutsdisposition	-	-3 733	-	-1 290
Skatt på årets resultat	-1 465	-1 007	-643	-1 359
<b>Resultat efter finansiella poster och skatt</b>	<b>5 647</b>	<b>3 608</b>	<b>2 360</b>	<b>5 042</b>



## RESULTATRÄKNING

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Nettoomsättning</b>		
Rörelseintäkter	78 276	83 695
	<b>78 276</b>	<b>83 695</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-53 106	-62 836
Personalkostnader	-9 722	-8 659
Avskrivningar och nedskrivningar av mat. anläggningst.	-6 702	-7 707
	<b>-69 530</b>	<b>-79 201</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8 747</b>	<b>4 493</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	69	63
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 704	-1 553
	<b>-1 635</b>	<b>-1 490</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>7 112</b>	<b>3 003</b>
Skatt på årets resultat	-1 522	-643
<b>Periodens resultat</b>	<b>5 590</b>	<b>2 360</b>

## BALANSRÄKNING

	2021	2020
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	190 176	185 840
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 165	23 092
Inventarier, verktyg och installationer	4 848	5 097
Pågående om-/ny- och tillbyggnad	11 856	4 985
Summa materiella anläggningstillgångar	227 044	219 014
Finansiella anläggningstillgångar		
Uppskjuten skattefordran	2 020	1 914
Andra långfristiga värdepappersinnehav	96	101
Andra långfristiga fordringar	646	732
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 762	2 747
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>233 885</b>	<b>221 761</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	1 995	2 528
Övriga fordringar	23	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 621	732
Summa kortfristiga fordringar	12 639	3 277
Kassa och bank	36 719	30 526
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>49 357</b>	<b>33 802</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>283 242</b>	<b>255 564</b>

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Bundet eget kapital	1 725	1 725
Fritt eget kapital	106 949	99 158
<b>Summa eget kapital</b>	<b>108 673</b>	<b>100 883</b>

#### Obeskattade reserver

17 795 14 061

#### Avsättningar för skatter

0 0

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	134 646	117 737
Anslutningsavgifter	402	516
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>135 049</b>	<b>118 254</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	18	17
Leverantörsskulder	11 921	15 446
Skatteskuld	-2 959	-2 597
Övriga skulder	1 785	2 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 960	7 013
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>21 726</b>	<b>22 366</b>

#### Summa eget kapital och skulder

283 242	255 564
---------	---------

## **Delårsbokslut 2021**

Delårsbokslut för 2021 per 31 augusti har upprättats.

**Bilagor:** Delårsbokslut 2021  
Uppföljning kommunfastigheter  
Uppföljning bostäder  
Uppföljning fjärrvärme

### **Förslag till beslut:**

Styrelsen godkänner delårsbokslutet för 2021 med dess uppföljningsrapporter



## Budgetuppföljning aug 2021

Bostäder (tkr)	Utfall t o m aug	Budget t o m aug	Avvikelse	Årsbudget
Hysesintäkter	-30 066	-29 763	304	-44 644
Övriga ers fr hyresgäster	-45	-84	-39	-126
Rörelsens sidointäkter	-204	-133	71	-200
Erhållna bidrag	-241	-222	19	-333
<b>Summa intäkter</b>	<b>-30 556</b>	<b>-30 202</b>	<b>355</b>	<b>-45 303</b>
Köp av material	1 338	1 180	-158	1 770
Bygg- och underhållsentreprenader	3 876	3 580	-296	5 370
Service av hissar o dyl	111	140	29	210
Besiktningar	62	87	25	130
Larmkostnader	179	233	54	350
Fastighetsskötsel	528	540	12	810
Taxebundna avgifter och uppvärmning	6 547	7 753	1 206	11 630
Riskkostnader och avgifter	571	600	29	890
Fastighetsskatt	465	467	2	700
<b>Summa kontoklass 4</b>	<b>13 676</b>	<b>14 580</b>	<b>904</b>	<b>21 860</b>
Lokalkostnader	4	140	136	220
Hyra anläggningstillgångar	5	13	8	20
Förbrukningsinventarier	498	320	-178	480
Reparation inventarier	2	17	14	25
Kostnader transportmedel	319	324	5	486
Frakter och resor	0	13	13	20
Reklam och PR	18	60	42	90
<b>Summa kontoklass 5</b>	<b>847</b>	<b>887</b>	<b>40</b>	<b>1 341</b>
Övriga försäljningskostnader	32	79	47	119
Kontorsmaterial o trycksaker	14	20	6	30
Tele och post	63	70	7	105
Företagsförsäkring o övr riskkostnader	207	93	-114	140
Förvaltningskostnader	162	140	-22	210
Övriga externa tjänster	149	317	167	475
Övriga externa kostnader	51	67	15	100
<b>Summa kontoklass 6</b>	<b>680</b>	<b>786</b>	<b>106</b>	<b>1 179</b>
Löner	3 071	3 405	334	5 108
Övriga ersättningar	0	10	10	15
Sociala avgifter	1 421	1 741	320	2 291
Övriga personalkostnader	31	65	34	438
Avskrivningar	4 678	5 676	998	8 494
<b>Summa kontoklass 7</b>	<b>9 202</b>	<b>10 897</b>	<b>1 695</b>	<b>16 346</b>
Finansiella intäkter	-36	-35	2	-52
Finansiella kostnader	1 517	1 800	283	2 700
<b>Summa kontoklass 8</b>	<b>1 480</b>	<b>1 765</b>	<b>285</b>	<b>2 648</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>25 885</b>	<b>28 916</b>	<b>3 031</b>	<b>43 374</b>
<b>Resultat</b>	<b>-4 671</b>	<b>-1 286</b>	<b>3 385</b>	<b>-1 929</b>

## Budgetuppföljning aug 2021

Fjärrvärme (tkr)	Utfall t o m aug	Budget t o m aug	Avvikelse	Årsbudget
Fjärrvärmeavgifter	-9 021	-9 533	-512	-14 300
Övriga intäkter	-35	0	35	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>-9 056</b>	<b>-9 533</b>	<b>-477</b>	<b>-14 300</b>
Köp av material	24	167	143	250
Bygg- och underhållsentreprenader	51	475	423	712
Service	35	33	-2	50
Besiktningar	0	0	0	0
Larmkostnader	14	10	-4	15
Fastighetskötsel	18	10	-8	15
Taxebundna avgifter och uppvärmning	3 262	2 973	-288	4 460
<b>Summa kontoklass 4</b>	<b>3 404</b>	<b>3 668</b>	<b>264</b>	<b>5 502</b>
Lokalkostnader	0	53	53	80
Hyra anläggningstillgångar	0	3	3	5
Förbrukningsinventarier	87	57	-31	85
Reparation inventarier	0	0	0	0
Kostnader transportmedel	0	7	7	11
Frakter och resor	0	0	0	0
Reklam och PR	7	40	33	60
<b>Summa kontoklass 5</b>	<b>94</b>	<b>161</b>	<b>67</b>	<b>241</b>
Övriga försäljningskostnader	7	7	0	10
Kontorsmaterial o trycksaker	0	1	0	2
Tele och post	4	9	5	14
Företagsförsäkring o övr riskkostnader	6	47	40	70
Förvaltningskostnader	-35	30	65	45
Övriga externa tjänster	189	223	34	335
Övriga externa kostnader	12	27	14	40
<b>Summa kontoklass 6</b>	<b>183</b>	<b>344</b>	<b>159</b>	<b>516</b>
Löner	476	539	63	808
Övriga ersättningar	0	0	0	0
Sociala avgifter	380	249	-131	373
Övriga personalkostnader	-30	33	64	50
Avskrivningar	1 904	2 243	340	3 365
<b>Summa kontoklass 7</b>	<b>2 729</b>	<b>3 064</b>	<b>335</b>	<b>4 596</b>
Finansiella intäkter	-4	0	4	0
Finansiella kostnader	187	247	59	370
<b>Summa kontoklass 8</b>	<b>184</b>	<b>247</b>	<b>63</b>	<b>370</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 594</b>	<b>7 483</b>	<b>888</b>	<b>11 225</b>
<b>Resultat</b>	<b>-2 463</b>	<b>-2 050</b>	<b>411</b>	<b>-3 075</b>

**Delårsbokslut 2021**  
**Kommunfastigheter**  
**(tkr)**

	<b>Utfall</b>	<b>Budget</b>	<b>Avvikelse</b>	<b>Årsbudget</b>
	<b>t o m aug</b>	<b>t o m aug</b>		
Hysesintäkter	-42 174	-49 021	-6 847	-73 532
Övriga ers fr hyresgäster	31	0	-31	0
Rörelsens sidointäkter	-1 602	-2 200	-598	-3300
Erhållna bidrag	0	1	1	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>-43 745</b>	<b>-51 220</b>	<b>-7 475</b>	<b>-76 832</b>
Köp av material	644	700	56	1 050
Bygg- och underhållsentreprenader	1 994	2 700	706	4 050
Service av hissar o dyl	325	247	-79	370
Besiktningar	53	243	190	368
Larmkostnader	1 132	1 300	168	1 950
Fastighetsskötsel	739	467	-272	700
Taxebundna avgifter och uppvärmning	8 608	9 880	1 272	14 820
Riskkostnader och avgifter	281	287	6	430
Externa förhyrningar	21 262	28 667	7 405	43 000
<b>Summa kontoklass 4</b>	<b>35 039</b>	<b>44 490</b>	<b>9 451</b>	<b>66 738</b>
Lokalkostnader	0	133	133	200
Hyra anläggningstillgångar	4	20	16	30
Förbrukningsinventarier	464	260	-204	390
Reparation inventarier	0	13	13	20
Kostnader transportmedel	275	257	-18	385
Frakter och resor	0	7	7	10
Reklam och PR	9	45	36	67
<b>Summa kontoklass 5</b>	<b>752</b>	<b>735</b>	<b>-17</b>	<b>1 102</b>
Övriga försäljningskostnader	0	7	7	10
Kontorsmaterial o trycksaker	12	10	-2	15
Tele och post	74	67	-7	100
Företagsförsäkring o övr riskkostnader	49	10	-39	15
Förvaltningskostnader	145	53	-91	80
Övriga externa tjänster	128	300	172	450
Övriga externa kostnader	400	360	-40	540
<b>Summa kontoklass 6</b>	<b>809</b>	<b>807</b>	<b>-2</b>	<b>1 210</b>
Löner	3 097	3 401	303	5 101
Övriga ersättningar	0	1	1	0
Sociala avgifter	1 253	1 549	296	2 324
Övriga personalkostnader	15	125	109	187
Avskrivningar	78	113	36	170
<b>Summa kontoklass 7</b>	<b>4 443</b>	<b>5 189</b>	<b>746</b>	<b>7 782</b>
Finansiella intäkter	0	0	0	0
Finansiella kostnader	0	1	1	0
<b>Summa kontoklass 8</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>41 043</b>	<b>51 221</b>	<b>10 178</b>	<b>76 829</b>
<b>Resultat</b>	<b>-2 702</b>	<b>1</b>	<b>2 703</b>	<b>0</b>

### UTHYRNING 2021 HYLTEBOSTÄDER

	JAN	FEB	MARS	APRIL	MAJ	JUNI	JULI	AUG	SEPT	OKT	NOV	DEC
<b>HYLTEBRUK</b>												
Antal lgh	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
Antal uthyrn	275	270	272	272	274	273	274	274	274	274	274	273
<b>TORUP</b>												
Antal lgh	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126
Antal uthyrn	109	109	110	111	109	109	111	110	110	110	116	112
<b>UNNARYD</b>												
Antal lgh	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
Antal uthyrn	58	56	60	55	55	54	55	55	55	60	58	58
<b>LANDERYD</b>												
Antal lgh	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
Antal uthyrn	31	31	31	31	31	28	26	27	27	27	30	31
<b>RYDÖBRUK</b>												
Antal lgh	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Antal uthyrn	18	19	20	20	18	18	19	19	20	20	19	18
<b>TILLSAMMANS</b>												
Antal lgh	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530
Antal uthyrn	491	485	493	489	487	482	485	485	486	491	497	492
Antal lediga	14	18	13	18	26	29	25	24	23	19	17	18
Antal outhyrbara	25	27	24	23	20	19	20	21	21	20	16	20
Vakansgrad	2,64%	3,40%	2,45%	3,40%	4,91%	5,47%	4,72%	4,53%	4,34%	3,58%	3,21%	3,40%
Antal lgh tot	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532
Lokalyta outh	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405
Lokalyta tot	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0
Andel outh	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
<b>UNNARYD - KOMMUNALA LÄGENHETER</b>												
Antal lgh	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Antal uthyrn	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	2	2



## OUTHYRBARA LGH 2021 HYLTEBOSTÄDER

### Hyltebruk

Objektnr	Adress	Anledning
209-002	Torsgatan 6A	Renovering
204-053	Norra Industrigatan 13A	Evakueringslgh pga skadedjur

### Rydöbruk

#### Torup

Objektnr	Adress	Anledning
226-001	Smedjevägen 2A	Vattenläcka
226-002	Smedjevägen 2A	Vattenläcka
226-003	Smedjevägen 2A	Vattenläcka
226-004	Smedjevägen 2A	Vattenläcka
226-005	Smedjevägen 2A	Vattenläcka
226-008	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-009	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-010	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-011	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-012	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-014	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-015	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-017	Smedjevägen 2 B	Vattenläcka
231-002	Ringvägen 9A	Totalrenovering
232-002	G:a Nissastigen 52	Totalrenovering

### Landeryd

Objektnr	Adress	Anledning
256-003	Skolvägen 8A	Vattenläcka
256-012	Skolvägen 8B	Vattenläcka

### Unnaryd

Objektnr	Adress	Anledning
269-012	Torget 1C	Vattenskada

## Budget 2022

Budget för 2022 är upprättad. Sammanfattningsvis förväntar stiftelsen ett resultat på 6,1 miljoner kronor före skatt, fördelat med 3,1 miljoner på bostäderna och 3,0 miljoner på fjärrvärmerna. För kommunfastigheterna budgeteras ett nollresultat. Nedan presenteras varje verksamhet.

**Bostäderna:** Stiftelsen räknar med en vakansgrad på ca 4,0 % för det uthyrningsbara beståndet. Detta ger en minskad hyresintäkt med 1,3 miljoner. Intäktsbudgeten är baserad på 2021 års hyresnivåer med en hyresökning på 1%. Förhoppningen är att hyresförhandlingen kommer att resultera i en substantiell höjning av intäkterna.

Personalkostnaden beräknas öka med 300 tkr jämfört med budget 2021. Detta är en normal ökning efter lönerevision.

Kostnaden för el är beräknas stiga något. Elmarknaden är svajig just nu så vi tar höjd för att det kommer bli dyrare jämfört med 2021. Ett nytt elavtal med Bixia är upphandlat och har börjat gälla från 1 oktober 2021.

Under 2021 har Hyltebostäder arbetat med investeringar så som nybyggnation av korttidsboende på Bäckgatan. Projektet har blivit försenat och beräknas bli slutfört under våren 2022. Stambytesprojektet på Smedjevägen i Torup är ute på upphandling och beräknas att köra igång vid årsskiftet 2021/2022. Implementeringen av det nya fastighets-systemet är klar och igång, förutom fjärrvärmemodulen. Där inväntas en ny release av systemet.

Under 2022 är förslaget att Hyltebostäder investera i upprustning av fastigheterna. Det behöver byggas nya trappor på Strandvägen, Kyrkvägen, Smedjevägen och Änggatan. Fönster behöver bytas på Torget i Unnaryd. Våra tvättstugor behöver rustas upp så där är förslaget att lägga en stående pott på 300 tkr de kommande åren. Samma sak gäller för köksaggregat som behöver bytas ut 250 tkr per år i 5 år.

**Fjärrvärmerna:** De totala intäkterna förväntas bli som föregående årsbudget dvs 14 miljoner.

Kostnaderna för 2022 beräknas också bli oförändrade mot 2021 dvs 11,2 miljoner.

Fjärrvärmedebiteringen görs med ett föråldrat system idag, men kommer när den nya releasen i fastighetssystemet kommit igång, flyttas över till det.



**Kommunfastigheterna:** 2021 sänkte kommunen kapitalkostnaden. Detta gör att även hyresintäkterna har blivit lägre.

Kostnaden för el beräknas stiga något precis som för bostäderna. Även kommunfastigheterna har ett nytt elavtal med Bixia från 1 oktober 2021.

Personalkostnaden beräknas öka med 300 tkr jämfört med budget 2021. Detta är en normal ökning efter lönerrevision.

Budgeterad nivå för 2022 gällande underhåll är 85 kr per kvadratmeter (2021 75 kr).

### **Sammanfattning**

Som redovisats ovan så är planen för 2022 att fortsätta rusta upp våra fastigheter och lägenheter. Stiftelsen kommer dock att behöva ytterligare resurser i form av hyreshöjningar för att kunna fortsätta förvalta egna och kommunens fastigheter på ett fullgott sätt.

**Bilaga:** Resultat- och investeringsbudget 2022

### **Förslag till beslut:**

- Styrelsen godkänner budget 2022
- Styrelsen godkänner investeringsbudget 2022



# Investeringsbudget

Nr.	Projekt	2020			Budget 2023
		Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	
21	Sophantering 2020/2021		2 000 000 kr		
500	Maskiner		500 000 kr	500 000 kr	500 000 kr
615	Smedjevägen 2, Stambytte	2 500 000 kr	10 000 000 kr		
630	Bäckgatan - Korttidsboende	15 600 000 kr			
	Trappor med altandäck			2 000 000 kr	
	Fönsterbyte Torget 1 och 5			1 500 000 kr	1 500 000 kr
	Löpande upprustning av tvättstugor			300 000 kr	300 000 kr
	Skolgatan 3 E-J			250 000 kr	
	Fredrikslundsvägen 5 bergvärme				700 000 kr
	Köksaggat			250 000 kr	250 000 kr
	Strandvägen elbilsladdning			150 000 kr	
	Norra vägen 3 Ventilationsaggat			250 000 kr	
	Mossgatan garage				X
	<b>Delsumma</b>	<b>18 100 000 kr</b>	<b>12 500 000 kr</b>	<b>5 200 000 kr</b>	<b>3 250 000 kr</b>
100	Nytt Fastighetssystem - Xpand		1 700 000 kr		
	<b>Delsumma</b>	<b>0 kr</b>	<b>1 700 000 kr</b>	<b>0 kr</b>	
891	Nya inkopplingar	400 000 kr		400 000 kr	400 000 kr
895	Utbytesinvesteringar	400 000 kr		400 000 kr	400 000 kr
896	Uppdatering Stora Enso	500 000 kr		0 kr	
	Ny fjärrvärmecentral, Unnaryd			0 kr	
	<b>Delsumma</b>	<b>1 300 000 kr</b>	<b>1 300 000 kr</b>	<b>800 000 kr</b>	<b>800 000 kr</b>
	<b>Delsumma</b>	<b>19 400 000 kr</b>	<b>15 500 000 kr</b>	<b>6 000 000 kr</b>	<b>4 050 000 kr</b>

Bostäder (tkr)	Årsbudget	Årsbudget
	2022	2021
Hysesintäkter	-45 548	-44 644
Övriga ers fr hyresgäster	-68	-126
Rörelsens sidointäkter	-658	-200
Erhållna bidrag	-17	-333
<b>Summa intäkter</b>	<b>-46 291</b>	<b>-45 303</b>
Köp av material	2 130	1 770
Bygg- och underhållsrenoveringar	5 610	5 370
Service av hissar o dyl	180	210
Besiktningar	330	130
Larmkostnader	350	350
Fastighetsskötsel	780	810
Taxebundna avgifter och uppvärmning	11 620	11 630
Riskkostnader och avgifter	950	900
Fastighetsskatt	720	700
<b>Summa kontoklass 4</b>	<b>22 670</b>	<b>21 870</b>
Lokalkostnader	10	210
Hyra anläggningstillgångar	20	20
Förbrukningsinventarier	710	480
Reparation inventarier	20	25
Kostnader transportmedel	510	486
Frakter och resor	15	20
Reklam och PR	85	90
<b>Summa kontoklass 5</b>	<b>1 370</b>	<b>1 331</b>
Övriga försäljningskostnader	86	119
Kontorsmaterial o trycksaker	30	30
Tele och post	105	105
Företagsförsäkring o övr riskkostnader	380	140
Förvaltningskostnader	250	210
Övriga externa tjänster	340	475
Övriga externa kostnader	115	100
<b>Summa kontoklass 6</b>	<b>1 306</b>	<b>1 179</b>
Löner	5 294	5 108
Övriga ersättningar	10	15
Sociala avgifter	2 442	2 291
Övriga personalkostnader	455	418
Avskrivningar	7 030	8 514
<b>Summa kontoklass 7</b>	<b>15 231</b>	<b>16 346</b>
Finansiella intäkter	-52	-52
Finansiella kostnader	2 700	2 700
<b>Summa kontoklass 8</b>	<b>2 648</b>	<b>2 648</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>43 225</b>	<b>43 374</b>
<b>Resultat</b>	<b>-3 066</b>	<b>-1 929</b>

Fjärrvärme (tkr)	Årsbudget	Årsbudget
	2022	2021
Fjärrvärmeavgifter	-14 300	-14 300
Övriga intäkter	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>-14 300</b>	<b>-14 300</b>
Köp av material	180	250
Bygg- och underhållsentreprenader	460	712
Service	50	50
Besiktningar	0	0
Larmkostnader	20	15
Fastighetsskötsel	30	15
Taxebundna avgifter och uppvärmning	5 030	4 460
<b>Summa kontoklass 4</b>	<b>5 770</b>	<b>5 502</b>
Lokalkostnader	60	80
Hyra anläggningstillgångar	5	5
Förbrukningsinventarier	160	85
Reparation inventarier	0	0
Kostnader transportmedel	0	11
Frakter och resor	0	0
Reklam och PR	40	60
<b>Summa kontoklass 5</b>	<b>265</b>	<b>241</b>
Övriga försäljningskostnader	10	10
Kontorsmaterial o trycksaker	2	2
Tele och post	12	14
Företagsförsäkring o övr riskkostnader	70	70
Förvaltningskostnader	45	45
Övriga externa tjänster	465	335
Övriga externa kostnader	30	40
<b>Summa kontoklass 6</b>	<b>634</b>	<b>516</b>
Löner	919	808
Övriga ersättningar	0	0
Sociala avgifter	431	373
Övriga personalkostnader	65	50
Avskrivningar	2 856	3 365
<b>Summa kontoklass 7</b>	<b>4 271</b>	<b>4 596</b>
Finansiella intäkter	0	0
Finansiella kostnader	282	370
<b>Summa kontoklass 8</b>	<b>282</b>	<b>370</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>11 222</b>	<b>11 225</b>
<b>Resultat</b>	<b>-3 078</b>	<b>-3 075</b>

Kommunfastigheter (tkr)	Årsbudget	Årsbudget
	2022	2021
Hysesintäkter	-64 000	-73 532
Övriga ers fr hyresgäster	0	0
Rörelsens sidointäkter	-3 000	-3 300
Erhållna bidrag	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>-67 000</b>	<b>-76 832</b>
Köp av material	1 165	1 050
Bygg- och underhållsrenoveringar	4 310	4 050
Service av hissar o dyl	440	370
Besiktningar	410	365
Larmkostnader	1 950	1 950
Fastighetsskötsel	950	700
Taxebundna avgifter och uppvärmning	14 554	14 820
Risikkostnader och avgifter	455	430
Externa förhyrningar	32 200	43 000
<b>Summa kontoklass 4</b>	<b>56 434</b>	<b>66 735</b>
Lokalkostnader	0	200
Hyra anläggningstillgångar	25	30
Förbrukningsinventarier	730	390
Reparation inventarier	10	20
Kostnader transportmedel	440	385
Frakter och resor	5	10
Reklam och PR	35	67
<b>Summa kontoklass 5</b>	<b>1 245</b>	<b>1 102</b>
Övriga försäljningskostnader	6	10
Kontorsmaterial o trycksaker	22	15
Tele och post	105	100
Företagsförsäkring o övr risikkostnader	0	15
Förvaltningskostnader	220	80
Övriga externa tjänster	305	450
Övriga externa kostnader	595	540
<b>Summa kontoklass 6</b>	<b>1 253</b>	<b>1 210</b>
Löner	5 247	5 101
Övriga ersättningar	0	0
Sociala avgifter	2 429	2 324
Övriga personalkostnader	276	188
Avskrivningar	116	171
<b>Summa kontoklass 7</b>	<b>8 068</b>	<b>7 784</b>
Finansiella intäkter	0	0
Finansiella kostnader	0	1
<b>Summa kontoklass 8</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>67 000</b>	<b>76 832</b>
<b>Resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>