

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2022-04-07

1 (13)

Plats och tid

Hyltebostäders lokaler 09.00-12.00

Beslutande

Lars Sundberg (S)  
 Fredrik Engberg (L)  
 Ray Alexén (SD)  
 Håkan Bengtsson (C)  
 AnnChristin Wendpaap (S)

Övriga deltagare

Tobias Tillkvist (M)  
 Ronny Löfquist (S) ej §19-21  
 Bengt Åke Torhall (L)  
 Charlotta Lindahl, verkställande direktör  
 Kristine Bengtsson, ekonomiansvarig  
 Lars Starck, revisor EY (§17-18)  
 Ingemar Steneteg, förtroendevald revisor (§17-18)  
 Stigert Winterqvist, förtroendevald revisor (§17-18)  
 Ove Gustavsson, förtroendevald revisor (§17-18)  
 Bo Brandt Nielsen, förtroendevald revisor (§17-18)

Utses att justera

Håkan Bengtsson

Justeringens tid  
och plats

Underskrift Sekreterare Kristine Bengtsson

Paragrafer § 10-21

Ordförande Lars Sundberg

Justerande Håkan Bengtsson

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Sammanträdesdatum

2022-04-07

Datum för anslags

Datum för anslags

uppsättande

nedtagande

Förvaringsplats för

Storgatan 1

protokollet

Underskrift

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

§ 10 hb

**Ändringar och tillägg**

- Punkt 3 och 4 i kallelsen flyttas fram till efter punkt 10.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 11hb

**Information ordförande**

- Inget att informera om.

Justerandes sign




Utdragsbestyrkande

§ 12 hb

**Information VD**

- Ny servicechef ska anställas efter Johan Svensson. Hyltebostäder har beslutat sig för att anställa en kandidat, MBL sker på fredag. Under perioden fram tills ny servicechef påbörjar sin anställning har Hyltebostäder hyrt in en konsult.
- Enligt Svenska Allmännyttan har flera fastighetsbolag hört av sig till dem och informerat om att byggföretagen börjat ta ut högre priser.
- Charlotta och Johan har träffat Stora Enso angående fjärrvärmeavtalet som är uppsagt för omförhandling. Nästa möte är i början av juni. Vi kommer i framtiden att teckna avtal med det nya företaget Stora Enso Hyltebruk AB.
- Länsstyrelsen Västra Götaland ska granska Hyltebostäder. Det kommer att inledas med att vi svarar på en enkät.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 13 hb

**Information hyresfastigheter**

- Hävning av kontraktet med Partner Entreprenad är gjort. Partner Entreprenad har inkommit med ett motkrav. En värderingsbesiktning ska göras innan april är slut. Två av tre ramavtalsentreprenörer räknar på återstående arbete och anbud ska lämnas in senast den 8/4
- Stambytet på Smedjevägen löper på som det ska. Tidplan och betalningsplan är levererad och godkänd. Bankgaranti är inlämnad. Lyft ett enligt betalningsplan är betald.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 14 hb

**Ekonomisk rapport**

Ekonomisk månadsrapport för mars har upprättats. Vad som sticker ut hittills i år är elkostnaderna som stiger. Följande resultat redovisas för respektive verksamhet.

Bostäder gör ett underskott med 215 tkr.

Fjärrvärmen gör ett överskott med 2 079 tkr.

Kommunala fastigheter för ett underskott med 655 tkr.

Bilagor: Budgetuppföljning mars per verksamhet

- **Styrelsen beslutar:** att godkänna den ekonomiska rapporten för mars.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 15 hb

**Förnyelse av lån**

2022-06-01 förfaller lån KI\_91877 om 30 000 000 kr som stiftelsen har lånat hos Kommuninvest. Förnyelse av lånbehöver ske.

- **Styrelsen beslutar:** att ge i uppdrag till VD att förnya lånet.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 16 hb

**Uthyrningsstatistik**

VD informerar om hyresstatistiken som läggs till handlingarna.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



§ 17 hb

**Årsredovisning 2021**

Årsredovisning för 2021 har upprättats

Lars Starck revisor på EY föredrog sin granskning av Hyltebostäders årsredovisning för 2021. Lars informerar om att allt ser bra ut och att Hyltebostäder har ett jämnt flöde vad gäller utgifter och intäkter under året.

Styrelsen rekommenderas att i intern kontrollplan följa upp kostnader med hjälp av stickprov

Årsredovisningen visar ett resultat på 5 269 tkr efter skatt

- **Styrelsen beslutar:** att godkänna årsredovisningen för 2021.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 18 hb

**Granskning av upphandling LSS och upphandlingsprocess**

- Emmy Lundblad EY föredrog deras granskning av upphandling korttidsboende LSS. Slutsatsen är att styrelsen har hanterat upphandlingen i enlighet med de styrdokument som är tillämpliga. Styrelsen rekommenderas ta fram en rutin för uppföljning av investeringar.
- Jakob Smith EY föredrog deras granskning av upphandlingsprocess. Granskningen avser om kommunstyrelsen, samhällsbyggnadsnämnden och Hyltebostäder har säkerställt en ändamålsenlig organisation och intern kontroll avseende upphandlingar och inköp. Granskningen har även syftat till att bedöma om upphandlingar av leverantörer sker i enlighet med LOU samt kommunens interna styrdokument för upphandlingar och inköp.
- Den sammanfattande bedömningen är att kommunstyrelsen, samhällsbyggnadsnämnden och Hyltebostäder delvis har säkerställt en ändamålsenlig organisation och intern kontroll avseende upphandlingar och inköp. Granskningen visar att inköpen överlag har konkurrensutsatts.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2022-04-07

11 (13)

§ 19 hb

### **Plan för inköp och försäljning**

---

Hyltebostäders styrelse har 2019-05-23 §20 hb beslutat att det finns intresse av att förvärva del av fastighet Västra Hylte 1:225 där den gamla Real skolan finns belägen i dag om det är möjligt att riva byggnaden och sedan bygga bostäder där. Fastigheten är nu lämnad till fastighetsmäklare för försäljning.

Styrelsen beslutade 2020-10-15 §40 hb att lämna in en intresseanmälan till kommunen om att bygga seniorbostäder och förskola i det nya området Parkstaden när det är dags att exploatera i området.

Tidigare har även samtal förts ang. eventuell försäljning av fastigheter i beståndet. Värdering har skett av samtliga fastigheter de senaste åren. De fastigheter som har lyfts som alternativ till försäljning kommer att få en uppdaterad värdering för att kunna ta fram en kalkyl och en riskbedömning om en försäljning ska ske. Det finns inga tidigare beslut på vad som eventuell kan säljas.

Vidare behöver inriktningsbeslut fattas av styrelsen för att ta fram en planering för fastighetsbeståndets utformning i framtiden.

- **Styrelsen beslutar:** att ge VD i uppdrag att ta fram en plan för köp, försäljning samt nyproduktion i framtiden som även går i paritet med marknadens behov och uppdraget som finns i stiftelseförordnandet.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2022-04-07

12 (13)

§ 20 hb

**Program för räddningstjänst**

- VD informerar om att remissvar är inskickad till kommunkontoret

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2022-04-07

13 (13)

§ 21 hb

**Övriga frågor**

---

- I samband med information om fjärrvärmeavtal i §12 kom diskussionen fram till att Hyltebostäder bör ha en reservplan vad gäller fjärrvärmeverk i Hyltebruk.
- **Styrelsen beslutar:** att ge VD i uppdrag att påbörja en förstudie för att bygga en ny alternativ fjärrvärmekälla i Hyltebruk.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

# Hylte kommun

Granskning av upphandlingsprocessen  
i förhållande till LOU



## Innehåll

<b>1. Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Inledning .....</b>	<b>3</b>
2.1. Bakgrund.....	3
2.2. Syfte och revisionsfrågor .....	3
2.3. Genomförande .....	3
2.4. Revisionskriterier.....	4
<b>3. Iakttagelser .....</b>	<b>6</b>
3.1. Organisation.....	6
3.2. Styrning och kontroll.....	6
3.3. Bedömning.....	7
<b>4. Stickprov.....</b>	<b>8</b>
4.1. Kommunstyrelsen .....	8
4.2. Samhällsbyggnadsnämnden .....	10
4.3. Hyltebostäder .....	12
<b>5. Slutsats och rekommendationer .....</b>	<b>15</b>
<i>Bilaga 1: Källförteckning .....</i>	<i>17</i>



## 1. Sammanfattning

EY har genomfört en granskning på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna. Granskningen avser om kommunstyrelsen, samhällsbyggnadsnämnden och Hyltebostäder har säkerställt en ändamålsenlig organisation och intern kontroll avseende upphandlingar och inköp. Granskningen har även syftat till att bedöma om upphandlingar av leverantörer sker i enlighet med LOU samt kommunens interna styrdokument för upphandlingar och inköp.

Den sammanfattande bedömningen är att kommunstyrelsen, samhällsbyggnadsnämnden och Hyltebostäder delvis har säkerställt en ändamålsenlig organisation och intern kontroll avseende upphandlingar och inköp.

Granskningen visar att inköpen överlag har konkurrensutsatts men att det finns brister i dokumentationen av upphandlingarna, att det förekommer ramavtal som löper längre än fyra år samt att det har gjorts inköp utanför det som omfattas av avtalet.

Vi konstaterar att den centrala upphandlingsfunktionen har haft en hög personalomsättning och vakanser under de senaste åren men att det har vidtagits åtgärder för att stärka och tydliggöra upphandlingsprocessen. Det är viktigt att verksamheterna ges utbildning i LOU, särskilt när den centrala upphandlingsfunktionen har och har haft problem med vakanser. Genom att sprida kunskap till fler minskar sårbarheten i organisationen.

Utifrån granskningsresultatet rekommenderar vi kommunstyrelsen att:

- ▶ Se till att det upprättas dokumentation vid upphandlingar i enlighet med regelverken och följa upp att så sker
- ▶ Säkerställa att upphandlingsprocessen följs upp i enlighet med vad som framgår av fullmäktiges riktlinje
- ▶ Se till att anställda som genomför avrop får tillräcklig utbildning
- ▶ Tillse att det inplanerade förbättringsarbetet med avtalsdatabasen genomförs





## 2. Inledning

### 2.1. Bakgrund

Lagen om offentlig upphandling (LOU) reglerar inköp och upphandlingar inom offentlig verksamhet. Lagstiftningen, och inte minst rättspraxis förändras fortlöpande. Nya bestämmelser, bl.a. avseende direktupphandling, införs den 1 februari 2022. En effekt av lagstiftningen är att offentlig verksamhet förmodas att göra bättre affärer då lagstiftningen kräver öppenhet och transparens i upphandlingsförfarandet.

Erfarenheter visar att efterlevnaden av LOU är förenad med ett antal svårigheter för de upphandlande myndigheterna som har att följa lagen. Ett återkommande mönster är att de upphandlande myndigheterna oftast har riktlinjer/rutiner/tillräckliga kunskaper och stöd i form av IT-verktyg eller motsvarande på central nivå. Flertalet inköp och upphandlingar, särskilt på direktupphandlingsnivå, sker dock ofta på förvaltnings/sectorsnivå ute i organisationen.

Bristande riktlinjer, rutiner, kompetens och uppföljning av avtal riskerar att medföra stora kostnader för kommunen. I de fall efterlevnad och uppföljning av avtal brister riskerar det att medföra onödiga kostnader för kommunen och därtill kan dess förtroendekapital rubbas om kommunens intressen i avtalen inte efterlevs.

Mot bakgrund av ovan har revisorerna/lekmannarevisorerna i Hylte kommun beslutat att granska kommunens upphandlingsprocess.

### 2.2. Syfte och revisionsfrågor

Granskningen syftade till att bedöma om kommunstyrelsen, samhällsbyggnadsnämnden och Hylte bostäder har säkerställt en ändamålsenlig organisation och intern kontroll avseende upphandlingar och inköp. Granskningen har även syftat till att bedöma om upphandlingar av leverantörer sker i enlighet med LOU samt kommunens interna styrdokument för upphandlingar och inköp.

Granskningen besvaras följande revisionsfrågor:

- ▶ Finns det rutiner som säkerställer en tillräcklig upphandlingsprocess?
- ▶ Finns en ändamålsenlig ansvarsfördelning avseende upphandlingar?
- ▶ Genomförs tillräcklig intern kontroll inom upphandlingsområdet?
- ▶ Följer granskade nämnder lagen om offentlig upphandling och kommunens policy med tillhörande riktlinjer på ett ändamålsenligt sätt och är dessa styrande dokument uppdaterade?
- ▶ Säkerställer granskade nämnder att det finns tillräcklig kompetens samt att ansvariga erbjuder ett tillräckligt stöd för att utföra upphandlingar?
- ▶ Finns systematiska rutiner för avtalsuppföljning?

### 2.3. Genomförande

Granskningen grundas på dokumentstudier och intervjuer med representanter från de tre granskningsobjekten (se bilaga 1). För att verifiera hur väl granskningsobjekten förhåller sig till upphandlingsregelverket har 12 stickprov granskats. Stickproven har valts ut genom ett riskbaserat urval från leverantörsreskontran. Dokumentation från stickproven avser annonsering, förfrågningsunderlag, protokollsöppning, anbud, anbudsutvärdering, tilldelningsbeslut samt avtal.



## 2.4. Revisionskriterier

### **Lag (2016:1145) om offentlig upphandling**

De grundläggande principerna är att offentlig verksamhet ska behandla leverantörer på ett likvärdigt, icke-diskriminerande och öppet sätt. Den upphandlande myndigheten ska tilldela den leverantör ett kontrakt, vars anbud är det ekonomiskt mest fördelaktiga för myndigheten. Anbudet ska utvärderas på någon av följande grunder:

- ▶ Bästa förhållandet mellan pris och kvalitet
- ▶ Kostnad
- ▶ Pris

Nya och förenklade regler för offentliga upphandlingar började gälla den 1 februari 2022. Enligt de nya reglerna ska upphandlingsdokumenten innehålla uppgifter om:

- ▶ hur förfarandet ska genomföras
- ▶ de krav som en anbudssökande eller anbudsgivare ska uppfylla för att få delta i upphandlingen
- ▶ vilka minimikrav som ett anbud ska uppfylla
- ▶ vilka tilldelningskriterier som ska användas och deras viktning och prioritetsordning
- ▶ de kommersiella villkor och andra särskilda villkor som ska gälla vid fullgörandet av kontraktet.

Det finns bestämmelser om hur lång tid ett ramavtal som huvudregel får löpa. Avseende LOU utgår huvudregeln till fyra år.

Direktupphandlingar får genomföras om värdet understiger 700 000 kr. Upphandlande organisationer ska dokumentera genomförandet av en direktupphandling om upphandlingens värde uppgår till minst 100 000 kronor. Dokumentationen ska vara tillräcklig för att organisationen ska kunna motivera besluten under samtliga skeden i upphandlingen. Den upphandlande myndigheten (kommunen) ska ha riktlinjer för direktupphandling.

### **Kommunallag (2017:725)**

Av Kommunallagens 6 kap. framgår att kommunstyrelsen ska leda och samordna förvaltningen av kommunens angelägenheter. Nämnderna ska se till att verksamheten bedrivs i enlighet med fullmäktiges mål och riktlinjer samt lag och författning. De ska också se till att den interna kontrollen är tillräcklig.

### **Riktlinje för upphandling och inköp Hylte kommun, fullmäktige**

Direktupphandlingar ska genomföras i digitalt upphandlingsstöd.

Vid inköp över tröskelvärdet ska upphandlingen kvalitetssäkras via upphandlings- och inköpsfunktionen. Den beställande verksamheten ska bidra med kunskap om upphandlingens art. Upphandlingar ska samordnas inom kommunen.

I samband med årsbokslutet ska följande delar följas upp och återredovisas till Kommunstyrelsen:

- ▶ Att direktupphandlingar och upphandlingar görs enligt kommunens upphandlingsgränser.
- ▶ Att leverantörerna håller det som står i avtalet. Utföres via stickprov.
- ▶ Att organisationen avropar de avtal som finns. Utföres via stickprov.
- ▶ Redovisning av differensen av högsta och lägsta anbudssummor där det är möjligt.



- ▶ Redovisning av antalet inkomna anbud med organisationsnummer beläget lokalt inom kommunen.



### 3. Iakttagelser

#### 3.1. Organisation

Den centrala upphandlingsfunktionen är sedan 1,5 år tillbaka organiserad under kanslienheten. Kommunen har två upphandlare varav en arbetar deltid. Vid intervju framförs att det har varit svårt att rekrytera upphandlare och att det under 2020 och delar av 2021 saknades upphandlare i kommunen.

Vakanserna har hanterats genom att anlita externa konsulter för att göra upphandlingar samt att utöka samarbetet med Falkenbergs kommuns upphandlingsenhet.

I fullmäktiges riktlinje för upphandling och inköp framgår att upphandlingsfunktionen har ett övergripande ansvar för den samordnande upphandlingen. Respektive nämnd/verksamhet ansvarar i sin tur för att medverka i upphandlingen och formulera vilka krav som ska ställas på varan/tjänsten. Vid intervju framkommer att det pågår revidering av riktlinjerna för att tydliggöra processen och ansvarsfördelningen.

Direktupphandlingar ska genomföras i kommunens digitala upphandlingsstöd<sup>1</sup>. På kommunens intranät framgår att minst tre leverantörer bör tillfrågas och att samtliga direktupphandlingar över 30 000 kronor ska dokumenteras. Det finns inga riktlinjer för direktupphandling.

Kommunstyrelsens och samhällsbyggnadsnämndens delegationsordning reglerar vem som har rätt att godkänna förfrågningsunderlag. Delegationsordningen reglerar även vem som ska underteckna fullmakter i de fall som upphandlingar genomförs av extern part. Samhällsbyggnadsnämndens och kommunstyrelsens delegationsordning innehåller olika befattningar för vem som ska underteckna fullmakten (processledare upphandling/inköp respektive upphandlingsansvarig).

Det finns tre upphandlingsgrupper som består av kommunens upphandlare och representanter från kontoren. Grupperna startades under slutet av 2021 och det genomfördes ett möte. Grupperna syftar till att identifiera inköpsbehov samt utgöra ett forum för informations spridning.

#### 3.2. Styrning och kontroll

Samtliga avtal registreras i en avtalsdatabas. Vid intervju framförs att databasen inte är användarvänlig och att det är svårt att söka efter avtal. Upphandlingsfunktionen har som ambition att utöka antalet sökord för att förbättra användarvänligheten.

Upphandlingsfunktionen har gjort en översyn över samtliga avtal i databasen. Översynen resulterade i en upphandlingsplan inför 2022. Upphandlingsplanen ska behandlas av kommunstyrelsen. Erhållet utkast visar att det planeras att genomföras 23 upphandlingar under 2022.

Kommunstyrelsens interna kontrollplan för 2021 innehåller inget kontrollområde avseende upphandlingar. Planen för 2022 innehåller två områden (avtalsstrohet och att betalning sker enligt avtal).

Samhällsbyggnadsnämndens intern kontrollplan 2021 innehåller ett kontrollområde avseende köptrohet. Området har kontrollerats genom en stickprovsundersökning som visade att 8 av 10 fakturor överensstämde med kommunens ramavtal. I uppföljningen framgår vidare att avtalen inte finns samlade på en och samma plats.

---

<sup>1</sup> Riktlinje för upphandling och inköp Hylte kommun



Riktlinjen för upphandling och inköp beskriver vilka delar som ska följas upp och återrapportering till kommunstyrelsen (se 2.4). Det har inte gjorts någon uppföljning eller återrapportering för 2020. Enligt uppgift ska kontrollerna genomföras inför årsbokslutet 2021.

Avtalsansvariga får en påminnelse från avtalsdatabasen när ett avtal är på väg att löpa ut. Inom Hyltebostäder skickas påminnelsen ut av VD till berörda tjänstepersoner. I de fall som avtalet ska förlängas eller att det ska genomföras en ny upphandling meddelas upphandlare. Det finns inget dokumenterat ansvar för avtalsuppföljning. Enligt uppgift ansvarar avtalsansvariga för att följa att levererade varor/tjänster överensstämmer med vad som avtalats. I riktlinjen för upphandling framgår att det ska göras stickprovskontroller över att leverantörerna håller det som står i avtalen. Det har inte gjorts någon stickprovsundersökning eller några andra kontroller av upphandlingsprocessen.

Kommunens utbildning för nya chefer innehåller en modul om upphandling och inköp. Utbildningen omfattar bland annat olika upphandlingsförfaranden och vilka delar som ingår i processen för upphandling. Det genomförs inga utbildningsinsatser för medarbetare i kommunen. De nystartade upphandlingsgrupperna ska framöver användas till att sprida ny information om upphandling och på så sätt stärka kompetensen inom kommunen.

### 3.3. Bedömning

Vi konstaterar att den centrala upphandlingsfunktionen har haft en hög personalomsättning och vakanser under de senaste åren. Det är därför positivt att det trots detta har vidtagits åtgärder för att stärka och tydliggöra upphandlingsprocessen. Bedömningen görs mot bakgrund av att det har upprättats en upphandlingsplan, startats upp upphandlingsgrupper samt tagits fram ett förslag på reviderade riktlinjer som ska behandlas i fullmäktige under början av 2022.

Vi bedömer att nuvarande rutiner delvis säkerställer en tillräcklig upphandlingsprocess. Det är i nuläget inte helt tydligt vad som ingår i upphandlingsfunktionens samordnande ansvar. Kommunstyrelsen behöver även tydliggöra hur direktupphandlingar ska genomföras. Bedömningen görs mot bakgrund av att LOU fastställer att kommunen ska ha riktlinjer för direktupphandling. Uppgifter från intervjuer samt dokumentationen av samhällsbyggnadsnämndens interna kontrollplan indikerar att avtalsdatabasen inte är tillräckligt användarvänlig.

Vidare bedömer vi att det inte finns en tillräcklig intern kontroll. Kommunstyrelsens interna kontrollplan innehåller inget kontrollområde avseende upphandlingsprocessen. Vidare innehåller fullmäktiges riktlinjer ett antal områden som ska följas upp och återrapporteras, vilket inte har gjorts. Vi bedömer även att kommunstyrelsen behöver tydliggöra vem som ansvarar för avtalsuppföljning. Samtidigt noterar vi att kommunstyrelsen har vidtagit åtgärder för att stärka den interna kontrollen framöver. Bedömningen görs mot bakgrund av att kontrollerna utifrån riktlinjen enligt uppgift ska följas upp inför årsbokslutet samt att interna kontrollplanen för 2022 har utökats till att omfatta upphandlingsprocessen.

Samtliga nya chefer har fått utbildning i offentlig upphandling och verksamheterna kommer framöver att få information via upphandlingsgrupperna. Vi bedömer att det är viktigt att verksamheterna ges utbildning i LOU, särskilt när den centrala upphandlingsfunktionen har och har haft problem med vakanser. Genom att sprida kunskap till fler minskar sårbarheten i organisationen.



## 4. Stickprov

Resultatet av stickprovsundersökningen redovisas i nedanstående tabeller. Tabellerna visar vilket underlag som granskarna har fått ta del av samt eventuella kommentarer till utfallet.

### 4.1. Kommunstyrelsen

Advania AB	Dokumentation	Kommentar
Avser	Drift, support och utveckling av IT	
Fakturerat 2021	3 564 131 kr	
Förfrågningsunderlag	Nej	
Öppningsprotokoll	Nej	
Vinnande anbud	Ej tillämbart	Går ej att avgöra då det saknas anbudsutvärdering
Anbudsutvärdering	Nej	
Tilldelningsbeslut	Nej	
Avtal	Ja	2023-07-31 1+1+1+1 år

*Kommentar:*

Avtalet förlängs automatiskt och kan som längst gälla i 7 år. Vid ramavtal är huvudregeln att de inte får löpa under längre tid än fyra år. Endast då det finns särskilda skäl får ramavtalet löpa längre än fyra år.

Det finns inget öppningsprotokoll som visar hur många leverantörer som har lämnat anbud. Eftersom det saknas anbudsutvärdering går det inte att avgöra om Advania AB lämnade det mest fördelaktiga anbudet utifrån pris och kvalitet. Granskarna har inte tagit del av något underlag som visar att inköpet har konkurrensutsatts.

Svenstigs bil AB	Dokumentation	Kommentar
Avser	Insatsfordon	
Fakturerat 2021	762 844 kr	
Förfrågningsunderlag	Ja	
Öppningsprotokoll	Ja	
Vinnande anbud	Ja	
Anbudsutvärdering	Ja	
Tilldelningsbeslut	Ja	
Avtal	Ja	Giltigt t.o.m. 2022-12-31 1 + 1 år

*Kommentar:*

I tilldelningsbeslutet framgår de tre leverantörernas offererade pris. Svenstigs bil AB har lägst pris av de tre leverantörerna. Upphandlingsprotokollet visar anbudsgivarnas offererade pris. Det finns ingen separat anbudsutvärdering.



Unnaryds värme	Dokumentation	Kommentar
Avser	Fastighetsunderhåll rör	
Fakturerat 2021	1 571 547 kr	
Förfrågningsunderlag	Ja	
Öppningsprotokoll	Ja	
Vinnande anbud	Ja	
Anbudsutvärdering	Ja	
Tilldelningsbeslut	Ja	
Avtal	Ja	Gäller t.o.m. längst 2022-09-30

*Kommentar:*

Upphandlingen avser ramavtal för fastighetsunderhåll avseende rörtjänster. Granskarna har begärt ut tre fakturor från 2021. Fakturorna avser inkoppling av vatten till en paviljong på en av kommunens skolor.

Kenneths bygg	Dokumentation	Kommentar
Avser	Fastighetsunderhåll bygg	
Fakturerat 2021	381 457 kr	
Förfrågningsunderlag	Ja	
Öppningsprotokoll	Nej	
Vinnande anbud	Ja	
Anbudsutvärdering	Ja	
Tilldelningsbeslut	Ja	
Avtal	Ja	Giltigt t.o.m. 2020-10-01 1 +1 år

*Kommentar:*

Leverantören är rangordnad som nummer 3 av 3. I administrativa föreskrifter framgår att leverantör nummer 2 ska tillfrågas om leverantör 1 inte bekräftar beställningen inom två dagar eller utför arbetet inom 5 dagar. Kenneths bygg ska därmed tillfrågas om leverantör 2 inte uppfyller ovan.

Kommunen har gjort störst inköp av leverantör 1 och 2.

Enligt uppgift från förvaltningen används Kenneths bygg av kommunens försäkringsbolag och att fakturorna avser kostnader i försäkringsärenden.

CA consultadministration AB	Dokumentation	Kommentar
Avser	Konsulttjänster	
Fakturerat 2021	433 403 kr	
Förfrågningsunderlag	Ja	
Öppningsprotokoll	Nej	



Vinnande anbud	Ja	
Anbudsutvärdering	Ja	
Tilldelningsbeslut	Ja	
Avtal	Ja	Giltigt t.o.m. senast 2017-12-31+2

*Kommentar:*

Avtalet förlängs automatiskt sex månader i taget från och med 2018-01-01. Avtalet kan som längst ha gällt till och med 2019-09-30, det saknas därmed gällande avtal under 2021.

#### 4.1.1. Bedömning

Genomförd stickprovsundersökning visar att lagen om offentlig upphandling efterlevs i varierande utsträckning. I ett fall saknas dokumentation som visar att inköpet har konkurrensutsatts och i två fall saknas anbudsutvärdering.

#### 4.2. Samhällsbyggnadsnämnden

Byggbröderna i Falkenberg	Dokumentation	Kommentar
Avser	Vinterväghållning	
Fakturerat 2021	997 433 kr	
Förfrågningsunderlag	Ja	
Öppningsprotokoll	Ja	
Vinnande anbud	Ej tillämbart	Går ej att avgöra då det saknas anbudsutvärdering
Anbudsutvärdering	Nej	
Tilldelningsbeslut	Ja	Ej signerat
Avtal	Ja	Giltigt t.o.m. 2020-10-31 +2 år

*Kommentar:*

Vi har tagit del en avtalsförlängning daterad juni 2020. Enligt avtalsförlängningen gäller avtalet till 31 oktober 2021.





Hembergs trädgårdsprodukter	Dokumentation	Kommentar
Avser	1) Ägg 2) frukt, grönt och potatis	
Fakturerat 2021	868 425 kr	
Förfrågningsunderlag	Ja	
Öppningsprotokoll	Nej	
Vinnande anbud	Ja	
Anbudsutvärdering	Delvis	Finns i ett av två fall
Tilldelningsbeslut	Ja	
Avtal	Ja	Giltigt t.o.m. 2022-11-01 1+1 år

*Kommentar:*

Upphandlingarna (2) genomfördes av Laholms kommun. Hylte kommun har lämnat en fullmakt till Laholms kommun för genomförande av upphandlingarna. Fullmakten omfattar ej att fatta tilldelningsbeslut och ingå avtal. Erhållna tilldelningsbeslut och avtal är upprättade av Hylte kommun.

Martin och Servera AB	Dokumentation	Kommentar
Avser	Livsmedel	
Fakturerat 2021	4 614 875 kr	
Förfrågningsunderlag	Ja	
Öppningsprotokoll	Ja	Ej signerat
Vinnande anbud	Ja	
Anbudsutvärdering	Ja	
Tilldelningsbeslut	Ja	
Avtal	Ja	Ej signerat Giltigt t.o.m. 2019-02-28 1+1 år

*Kommentar:*

Upphandlingen har genomförts av Laholms kommun. Vi har inte fått ta del av någon fullmakt. Avtalet slutade gälla 2021-02-28. Laholms kommun har tecknat samarbetsavtal med Martin och Servera i väntan på ny upphandling. Samarbetsavtalet har förlängts fem gånger á en månad (t.o.m. oktober 2021). Hylte kommun nämns inte i Laholms samarbetsavtal.

#### 4.2.1. Bedömning

Stickprovsundersökningen visar att det lagen om offentlig upphandling efterlevs i flertalet fall. Det noteras dock att Hylte kommun inte nämns i Laholms samarbetsavtal med Martin och Servera AB samt att granskarna inte kunnat ta del av någon fullmakt.



#### 4.3. Hyltebostäder

Tagge och Söner AB	Dokumentation	Kommentar
Avser	Fastighetsunderhåll byggnadsarbete	
Fakturerat 2021	1 411 973 kr	
Förfrågningsunderlag	Ja	
Öppningsprotokoll	Nej	
Vinnande anbud	Ja	
Anbudsutvärdering	Ja	
Tilldelningsbeslut	Ja	
Avtal	Ja	

*Kommentar:*

Upphandlingen avser fastighetsunderhåll i form av byggnadsarbetet. Leverantören är rangordnad som 1 av 3.

AB Oscar Hansson VVS	Dokumentation	Kommentar
Avser	Fastighetsunderhåll	
Fakturerat 2021	143 331 kr	
Förfrågningsunderlag	Ja	
Öppningsprotokoll	Ja	Ej signerat
Vinnande anbud	Ja	
Anbudsutvärdering	Ja	
Tilldelningsbeslut	Ja	
Avtal	Ja	Giltigt t.o.m. 2020-10-01 1+1 år

*Kommentar:*

Avtalet förlängs automatiskt ett år i taget från och med 2020-10-01. Avtalet gäller som längst i fyra år. Leverantören är rangordnad som nummer 2 av 3 avseende entreprenad av rör och 1 av 2 vad gäller luft. Erhållen mejlkorrespondens visar att leverantör 1 har godkänt att leverantör 2 tillfrågas på grund av hög arbetsbelastning.

Kommunen har gjort störst inköp hos leverantören som är rangordnad som nummer 1.



Stoby måleri AB	Dokumentation	Kommentar
Avser	Måleri	
Fakturerat 2021	2 099 238 kr	
Förfrågningsunderlag	Ja	
Öppningsprotokoll	Ja	
Vinnande anbud	Ja	
Anbudsutvärdering	Ja	
Tilldelningsbeslut	Ja	
Avtal	Ja	Giltigt t.o.m. 2020-10-01 1+1 år

*Kommentar:*

Avtalet förlängs automatiskt ett år i taget från och med 2020-10-01. Avtalet gäller som längst i fyra år. Leverantören är rangordnad som nummer 2 av 4. Hyltebostäder har inte gjort några inköp under 2021 av leverantören som är rangordnad som nummer 1.

Leverantör nummer 1 önskade säga upp avtalet i maj 2019. Kommunen och leverantören kom överens om att leverantör 2 skulle tillfrågas fram till och med en ny överenskommelse mellan leverantör 1 och kommunen. I erhållen mejlkorrespondens framgår att leverantör 1 kontaktade kommunen fyra månader senare och önskade en ny överenskommelse om att få ta del av avrop framöver. Kommunen meddelade att avropen kommer att fortsätta att göras från leverantör 2 på grund av att " Hylte kommun och Bostadsstiftelsen Hyltebostäder etablerat en välfungerande affärsmässig relation till nästkommande leverantör. Vidare har leverantören anställt personal och upprättat ett förråd för att hantera det samlade behovet som succesivt uppstår".

Sverkens EI AB	Dokumentation	Kommentar
Avser	EI-tjänster	
Fakturerat 2021	3 387 119 kr	
Förfrågningsunderlag	Ja	
Öppningsprotokoll	Nej	
Vinnande anbud	Ja	
Anbudsutvärdering	Ja	
Tilldelningsbeslut	Ja	
Avtal	Ja	Giltigt t.o.m. 2020-10-01 +1+1 år

*Kommentar:*

Avtalet förlängs automatiskt ett år i taget från och med 2020-10-01 och gäller som längst i fyra år. Leverantören är rangordnad som nummer 1 av 2.



#### **4.3.1. Bedömning**

Stickprovsundersökningen visar att det till stor del har upprättats fullständig dokumentation. Det noteras dock att finns upphandlingar där det sakas fullständig dokumentation samt ett avtal som förlängs automatiskt och kan som längst gälla längre än 4 år. Vid ramavtal är huvudregeln att de inte får löpa under längre tid än fyra år. Endast då det finns särskilda skäl får ramavtalet löpa längre än fyra år. Det är viktigt att LOU principer om konkurrensutsättning beaktas för att säkerställa marknadsmässiga priser.

I ett stickprov förekommer avsteg från prioriteringsordningen.



## 5. Slutsats och rekommendationer

Vår sammanfattande bedömning är att kommunstyrelsen, samhällsbyggnadsnämnden och Hyltebostäder delvis har säkerställt en ändamålsenlig organisation och intern kontroll avseende upphandlingar och inköp.

Granskningen visar att inköpen överlag har konkurrensutsatts men att det finns brister i dokumentationen av upphandlingarna, att det förekommer ramavtal som löper längre än fyra år samt att det har gjorts inköp utanför det som omfattas av avtalet.

Vi konstaterar att den centrala upphandlingsfunktionen har haft en hög personalomsättning och vakanser under de senaste åren men att det har vidtagits åtgärder för att stärka och tydliggöra upphandlingsprocessen. Vi bedömer att det inte finns en tillräcklig intern kontroll av upphandlingsprocessen och att kommunstyrelsen därmed behöver fortsätta det påbörjade förbättringsarbetet.

Vi bedömer att det är viktigt att verksamheterna ges utbildning i LOU, särskilt när den centrala upphandlingsfunktionen har och har haft problem med vakanser. Genom att sprida kunskap till fler minskar sårbarheten i organisationen.

Revisionsfråga	Svar
Finns det rutiner som säkerställer en tillräcklig upphandlingsprocess?	Delvis
Finns en ändamålsenlig ansvarsfördelning avseende upphandlingar?	Delvis
Genomförs tillräcklig intern kontroll inom upphandlingsområdet?	Nej
Följer granskade nämnder lagen om offentlig upphandling och kommunens policy med tillhörande riktlinjer på ett ändamålsenligt sätt och är dessa styrande dokument uppdaterade?	Delvis
Säkerställer granskade nämnder att det finns tillräcklig kompetens samt att ansvariga erbjuds ett tillräckligt stöd för att utföra upphandlingar?	Delvis
Finns systematiska rutiner för avtalsuppföljning?	Nej

Utifrån granskningsresultatet rekommenderar vi kommunstyrelsen att:

- ▶ Se till att det upprättas dokumentation vid upphandlingar i enlighet med regelverken och följa upp att så sker
- ▶ Säkerställa att upphandlingsprocessen följs upp i enlighet med vad som framgår av fullmäktiges riktlinje
- ▶ Se till att anställda som genomför avrop får tillräcklig utbildning
- ▶ Tillsä se att det inplanerade förbättringsarbetet med avtalsdatabasen genomförs





Hyltebruk den 28 mars

Jakob Smith  
EY

Anna Färdig  
EY

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is a stylized, cursive 'J' followed by a flourish. The second signature is a more complex, cursive script.

### **Bilaga 1: Källförteckning**

#### **Intervjuade funktioner:**

- ▶ Kanslichef
- ▶ VD Hyltebostäder
- ▶ Ekonomiansvarig Hyltebostäder
- ▶ Förvaltningschef
- ▶ Samhällsbyggnadschef

#### **Medverkat vid intervjuerna:**

- ▶ Förtroendevalda revisorerna

#### **Dokument:**

- ▶ Riktlinje för inköp och upphandling Hylte kommun, fullmäktige
- ▶ Utkast upphandlingsplan 2022
- ▶ Intern kontrollplan 2021 och 2022 kommunstyrelsen
- ▶ Intern kontrollplan 2021 och 2022 samhällsbyggnadsnämnden
- ▶ Uppföljning intern kontrollplan 2021 samhällsbyggnadsnämnden
- ▶ Underlag i samband med stickprovsundersökning



# Granskning av upphandling av byggnation korttidsboende LSS

Hylte kommun



Linus Aldefors, EY

Emmy Lundblad, EY





## Innehåll

1	Sammanfattning .....	4
2	Inledning .....	5
2.1	Bakgrund.....	5
2.2	Syfte och revisionsfrågor .....	5
2.3	Genomförande och avgränsning .....	5
2.4	Revisionskriterier.....	6
3	Upphandling och avtalstecknande .....	7
3.1	Upphandling .....	7
3.2	Avtal .....	7
3.3	Bedömning .....	8
4	Kontroller och återrapportering .....	9
4.1	Kontroll entreprenör .....	9
4.2	Återrapportering styrelse.....	10
4.3	Bedömning .....	10
5	Slutsats .....	11
6	Källförteckning .....	13
7	Revisionskriterier .....	14



# 1 Sammanfattning

---

EY har på uppdrag av kommunrevisionen i Hylte kommun granskat Stiftelsen Hyltebostäders upphandling och genomförande av byggnation av LSS-boende.

Vår slutsats är att styrelsen har hanterat upphandlingen i enlighet med de styrdokument som är tillämpliga. Inför upphandling har avstämning skett med kommunens upphandlingsenhet i syfte att kvalitetssäkra underlagen. Inför tilldelningsbeslut har det vinnande anbudet även granskats av kommunjuristen.

De kontroller som sker under produktion bedömer vi vidare är tillräckliga. Resultatet av kontrollerna har även medfört att fel har identifierats varpå Hyltebostäder har vidtagit åtgärder gentemot entreprenören. Vidare har detta föranlett att Hyltebostäder anlitat en besiktningsman samt även hållit inne med betalningar gentemot entreprenören.

Styrelsen har vid ett antal tillfällen informerats om projektet samt tagit del av ekonomisk återrapportering. Vi bedömer dock inte att denna återrapportering är tillräcklig. I granskningen framkommer även att styrelsen inte har fastställt hur återrapportering av investeringsprojekt ska ske. Vår bedömning är att styrelsen bör fastställa sådana rutiner för att säkerställa att återrapporteringen är tillräcklig och sker systematiskt.

Vi rekommenderar därför styrelsen att:

- ▶ Stärka uppföljning av investeringsprojekt genom att fastställa rutiner för uppföljningens omfattning och frekvens.



## 2 Inledning

---

### 2.1 Bakgrund

Omsorgsnämnden i Hylte Kommun har gett i uppdrag åt Hyltebostäder att utföra en nybyggnad av ett korttidsboende för LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). Byggnaden ska uppföras vid Bäckgatan i Hyltebruk. Fastigheten, tomten har tidigare varit bebyggd med tre (3) byggnader, men dessa är rivna, sedan många år.

De nya lokalerna ska vara tillgängliga för personer med omfattande funktionsnedsättningar. Boendet ska som max kunna ta emot 6 personer samt en sovande personal på natten. Bruttoarea (BTA) ca 500 m<sup>2</sup>.

Styrelsen för Stiftelsen Hyltebruk har enligt sammanträdesprotokoll 2021-03-18 antagit Policy för inköp och attest den 30 september 2020. Detta har kompletterats och styrelsen har antagit Hylte Kommuns "Policy för upphandling och inköp" som ett styrande dokument även för Hyltebostäder.

Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU) reglerar inköp och upphandlingar inom offentlig verksamhet. Lagstiftningen, och inte minst rättspraxis förändras fortlöpande. Nya bestämmelser infördes bl.a. den 1:a januari 2017.

Mot bakgrund av ovan har revisorerna i Hylte kommun beslutat att granska upphandlingen av entreprenör för nybyggnationen av korttidsboendet på Bäckgatan.

### 2.2 Syfte och revisionsfrågor

Granskningens syfte är att bedöma om Stiftelsen Hyltebostäder har följt kommunens policy för upphandling och inköp avseende byggnation av korttidsboendet.

- ▶ Har upphandling skett i enlighet med kommunens upphandlingspolicy?
- ▶ Har det upprättats ett avtal med leverantören, i enlighet med kommunens policy och regelverk?
- ▶ Finns systematiska rutiner för avtalsuppföljning?
  - Är kontrollerna tillräckliga i omfattning, kvalitet, innehåll och antal och har de relevant fokus?
- ▶ Har rapportering till relevanta nämnder och styrelser skett ändamålsenligt?

### 2.3 Genomförande och avgränsning

Granskningen har skett genom dokumentationsstudier och intervjuer med ansvariga tjänstepersoner på Hyltebostäder. Granskningen avser Stiftelsen Hyltebostäder.

## 2.4 Revisionskriterier

Granskningens bedömningar utgår från följande revisionskriterier, för att läsa mer om revisionskriterierna se avsnitt 7.

- ▶ Lag (2016:1145) om offentlig upphandling
- ▶ Kommunallag (2017:725), 6 kap.
- ▶ Interna policy och riktlinjer
- ▶ Stiftelseförordnande Hyltebostäder



## 3 Upphandling och avtalstecknande

---

### 3.1 Upphandling

Inom Hyltebostäders organisation leds projektet av Fastighetschef, tillika ombud gentemot entreprenören. Därtill har teknisk chef varit delaktig under både projektering och utförande. Vid projektering och framtagande av systemhandlingar har flertalet externa konsulter med specialistkompetens arbetat i projektet. De intervjuade uppger att merparten av konsulttjänsterna har kunnat avropas genom ramavtal. Därtill har en representant från omsorgsförvaltningen deltagit i projekteringskedet för att tillse att verksamhetens behov beaktas.

Inför upphandling av entreprenör har Hyltebostäder haft kontakt med kommunens upphandlingsenhet för att kvalitetssäkra underlag inför annonsering. Hyltebostäder genomförde upphandlingen under våren 2020.

Det framförs vid intervju att en första upphandling avbröts på grund av inkomna anbud från oseriösa aktörer. I ny anbudsförfrågan ställdes enligt uppgift högre krav på entreprenörers förutsättningar för kvalificering.

Av förfrågningsunderlag framgår, utöver detaljerna avseende utförandet, att det ställs krav på kvalitetsledning, miljöledning, etisk uppförandekod och att personal ska omfattas av kollektivavtalsenliga villkor.

Totalt inkom 11 anbud och i enlighet med förfrågningsunderlaget antogs det anbud som hade lägst pris. Av upphandlingsprotokollet framgår att Hyltebostäder tillämpat en begränsad kontroll i samband med utvärderingen vilket innebär att det anbud med lägst pris utvärderas först. Detta anbud uppfyllde samtliga krav. Därmed utvärderades inte övriga anbud.

Vid intervjuer uppges att Hyltebostäder hade möte med entreprenören före kontraktsskrivning för att säkerställa exempelvis hantering av löner och ekonomi. Därutöver besökte fastighetschef entreprenörens fabrik. I samband med anbudsutvärdering bistod kommunjuristen i granskning av anbudet för att säkerställa att anbudet kunde accepteras.

### 3.2 Avtal

Inom ramen för granskningen har det inte framkommit att det finns specifika riktlinjer eller rutiner för avtalshantering. Avtal tecknades med entreprenören i juni 2020. Kontraktssumman uppgår till 11,3 mnkr och arbetet ska färdigställas senast vecka 26 år 2021.

I nedan tabell framgår en genomgång av avtalets innehåll enligt en checklista för kontroll att avtalet innefattar väsentliga delar.

Tabell 1: Kontroll avtal



Innehåll	Kontroll
Definierade avtalsparter	✓
Definierad avsikt med avtalet	✓
Avtalstid	✓
Diarieföring	✓
Korrekt undertecknat	✓
Information om hur avtal kan brytas	✓ <sup>1</sup>
Kvalitetskrav	✓
Uppföljning	✓

Enligt Hyltebostäders interna rutin för inköp och entreprenadbeställningar ska en uppföljning av avtalet ske i samband med att entreprenaden avslutas. Vid tiden för granskningen har entreprenaden inte färdigställts varpå en sådan uppföljning inte är genomförd.

### 3.3 Bedömning

Vår bedömning är att upphandlingen har skett i enlighet med de interna styrdokument som är tillämpliga. Hyltebostäder har säkerställt att det finns krav avseende exempelvis kvalitet och miljö, som framgår av riktlinjer för inköp och upphandling. Därtill har upphandlingen skett med stöd av kommunens upphandlingsenhet.

Vidare bedömer vi att avtalet i allt väsentligt är upprättat på ett korrekt sätt. Vi noterar att det inte framgår hur avtalet kan brytas i förtid. Detta anser vi bör framgå i avtalet. Vi anser att det finns tillräckliga rutiner för att säkerställa att avtal följs upp efter entreprenadens färdigställande. Huruvida dessa följs kan inte bedömas då byggnationen inte är färdigställd.

<sup>1</sup> Framgår av bilaga 3 AB 04 Allmänna bestämmelser för byggnads- anläggnings- och installationsentreprenader. I AB 04 regleras beställarens rätt att häva avtalet, entreprenörens rätt att häva avtalet och entreprenörens rätt att avbryta arbetet.



## 4 Kontroller och återrapportering

---

### 4.1 Kontroll entreprenör

I byggskedet hålls byggmöten där fastighetschef och teknisk chef från Hyltebostäder deltar. Därtill deltar projektledaren och den kontrollansvarige, vilka avropats från ramavtal för konsulttjänster. Från entreprenörens sida deltar representanter från både generalentreprenören och underentreprenörer. Protokoll från byggmöten och handlingar i projektet delas mellan entreprenör och beställare (Hyltebostäder) via Ibinder<sup>2</sup>.

Entreprenören har upprättat en betalplan för projektet som granskats av fastighetschef och projektledare/kontrollansvarig. Den kontrollansvarige konsulten genomför kontroller kopplat till betalplanen. Detta för att säkerställa att arbetet är utfört i enlighet med plan. Fastighetschef kräver in underlag på utfört arbete inför att fakturor från entreprenören betalas. Därtill har entreprenören en egenkontrollplan som denne ansvarar för.

Intervjuade uppger att det framkommit fel på byggnaden som medfört att beställaren (Hyltebostäder) hållit inne med betalningar. Exempelvis har det framkommit att byggnaden är 11 kvm mindre än vad som framgår av ritningar och beställning. Detta efter kontroller av den kontrollansvarige konsulten. Det har även framkommit att entreprenören vid tillfälle utgått från fel handlingar i byggskedet. I projektet finns ett antal ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTA-beställningar) till följd av markarbete. De intervjuade uppger att entreprenören inte har upprättat en ÄTA-lista i enlighet med avtalet. Likaså har det saknats underlag vid fakturering av ÄTA-beställningar. Hyltebostäder har därför upprättat en intern lista för att säkerställa uppsikt och kontroll. Vid tiden för granskningen uppgick de totala ÄTA-arbetena till ca 3 mnkr. Uppgifter har även framkommit att underentreprenörer inte har fått betalt, varpå nya underentreprenörer har anlåtats i projektet. Detta får vidare konsekvenser för tidplanen och byggnationens färdigställande.

På grund av de problem som uppstått har Hyltebostäder anlitat en extern besiktningsman för att säkerställa att ytterligare fel inte uppkommit. Därtill har jurister kopplats in i samband med förhandling med entreprenören, vilket medför ökade kostnader. Vid tiden för granskningen är flertalet av dessa ärenden inte avslutade, då förhandling med entreprenören fortsatt pågår. Enligt det underlag som Hyltebostäder upprättat omfattar tvisten kostnader på ca 1,2 mnkr.

Per 2021-12-31 har totalt 11 137 269 kr upparbetats i projektet, i förhållande till budgeterat 15 600 000 kr.

---

<sup>2</sup> Projekthanteringssystem utformat för byggsektorn.



## 4.2 Återrapportering styrelse

Styrelsen har inför beslut om investeringen behandlat ärenden rörande kalkyl, programhandling, hyreskontakt och upplåning genom Kommuninvest. Styrelsen har därefter beslutat om en budget för projektet om 15,6 mnkr.

I juni 2020 behandlade styrelsen ett informationsärende rörande anbudstilldelning. Under år 2021 har styrelsen även informerats om att det i samband med schaktning framkommit att det fanns en gammal grund i marken vilket innebar att byggnationen påverkades. Vid sammanträdet i december 2021 fick styrelsen en ekonomisk återrapportering avseende projektet. Återrapporteringen innefattade utfall per år 2019, 2020 och 2021 samt budget för projektet.

Därtill uppger intervjuade att styrelsen fått muntlig information om status för projektet samt de pågående tvisterna med entreprenören. Därtill ingår investeringen i den ordinarie återrapportering som sker i samband med årsbokslutet.

Fastighetschef har informerat omsorgsnämnden om projektets framdrift. Därtill har representanter för verksamheten och facket besökt byggsplatsen för att säkerställa att de förändringar som skett inte påverkar den verksamhet som ska bedrivas i lokalerna.

## 4.3 Bedömning

Vår bedömning är att Hyltebostäder genomför systematiska kontroller i den omfattning som är tillämpliga i projektet. Kontrollerna har även inneburit att fel har påvisats. Det är enligt vår mening bekymmersamt, men samtidigt nödvändigt, att Hyltebostäder behövt anlita såväl besiktningsman som jurist för processer gentemot entreprenören.

Vi bedömer att styrelsen bör stärka den löpande återrapporteringen av större investeringsprojekt. Styrelsen har ett ansvar att hålla sig informerad och uppdaterad om projektets framdrift avseende tidplan, kvalitet och ekonomi. Uppföljning bör även vara dokumenterad.

Vi rekommenderar därför styrelsen att:

- ▶ Stärka uppföljning av investeringsprojekt genom att fastställa rutiner för uppföljningens omfattning och frekvens.





## 5 Slutsats

Vår slutsats är att styrelsen har hanterat upphandlingen i enlighet med de styrdokument som är tillämpliga. Inför upphandling har avstämning skett med kommunens upphandlingsenhet i syfte att kvalitetssäkra underlagen. Därtill har externa konsulter tagit fram systemhandlingar som ingått i förfrågningsunderlaget.

De kontroller som sker under produktion bedömer vi vidare är tillräckliga. Resultatet av kontrollerna har även medfört att fel har identifierats varpå Hyltebostäder har vidtagit åtgärder gentemot entreprenören.

I granskningen framkommer att styrelsen inte har fastställt hur återrapportering av investeringsprojekt ska ske. Vår bedömning är att styrelsen bör fastställa sådana rutiner för att säkerställa att återrapporteringen är tillräcklig och sker systematiskt.

Vi rekommenderar därför styrelsen att:

- ▶ Stärka uppföljning av investeringsprojekt genom att fastställa rutiner för uppföljningens omfattning och frekvens.

Revisionsfråga	Svar
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Har upphandling skett i enlighet med kommunens upphandlingspolicy?</li> </ul>	<p>Ja.</p> <p>Upphandlingen innefattar de övergripande krav på kvalitetsledning, miljö mm som framgår av styrdokument. Därtill har kommunens upphandlingsenhet och kommunjurist bistått i samband med upphandling.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Har det upprättats ett avtal med leverantören, i enlighet med kommunens policy och regelverk?</li> </ul>	<p>Ja.</p> <p>Det finns inga styrdokument att förhålla sig till avseende avtal. Vi bedömer dock att avtalet innefattar de delar som kan anses vara tillräckliga.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Finns systematiska rutiner för avtalsuppföljning?</li> </ul>	<p>Ja.</p> <p>Kontrollansvarig genomför kontroller i förhållande till gällande betalplan. Samverkan sker genom byggmöten samt att handlingar delas via ett digitalt projekthanteringsystem.</p>



<p>▶ Har rapportering till relevanta nämnder och styrelser skett ändamålsenligt?</p>	<p>Nej. Vi bedömer att styrelsen inte tar del av återrapportering i tillräcklig utsträckning. Det saknas även rutiner för hur systematisk återrapportering ska ske.</p>
--	---



## 6 Källförteckning

---

### Intervjuade funktioner:

- ▶ VD Hyltebostäder
- ▶ Fastighetschef, Hyltebostäder

### Analyserade dokument:

- ▶ Stiftelseförordnande
- ▶ Riktlinjer för inköp och upphandling
- ▶ Rutin för inköp, entreprenadbeställningar och attest
- ▶ Förfrågningsunderlag inkl bilagor
- ▶ Anbud entreprenör
- ▶ Upphandlingsprotokoll
- ▶ Tilldelningsbeslut
- ▶ Avtal med entreprenör
- ▶ Protokoll projekteringsmöte
- ▶ Protokoll byggmöte
- ▶ Betalplan
- ▶ Tidplan
- ▶ Underlag ÄTA-arbeten
- ▶ Protokollsutdrag styrelsen för Hyltebostäder
- ▶ Ekonomisk sammanställning per 2021-12-31

## 7 Revisionskriterier

---

### Kommunallagen (2017:725) 6 kap

Det är enligt 6 kap. 1 § styrelsens uppgift att leda och samordna förvaltningen av kommunens angelägenheter och ha uppsikt över övriga nämnders och eventuella gemensamma nämnder. Kommunstyrelsen ska, enligt 6 kap. 2 §, uppmärksamt följa de frågor som kan inverka på kommunens utveckling och ekonomiska ställning.

Kommunallagens 6 kap 6 § anger att nämnderna inom sitt ansvarsområde ska se till att verksamheten bedrivs i enlighet med Kommunfullmäktiges mål och riktlinjer, samt i enlighet med lagar och författningar som gäller för verksamheten.

### Stiftelseförordnande Hyltebostäder

Kommunfullmäktige antog förordnandet 2020-10-22. Stiftelsen är ett allmännyttigt bostadsbolag som inom Hylte kommun ska förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter samt bygga bostäder, affärslägenheter och tillförande kollektiva anordningar.

Verksamhetens ändamål är att med iakttagande av de kommunala självkostnads- och likställighetsprinciperna främja bostads-, lokal och institutionsförsörjning i kommunen.

### Policy för upphandling och inköp

Policyn antogs av kommunfullmäktige år 2017 och gäller för kommunens och Hyltebostäders upphandlingsverksamhet. Policyen innefattar följande punkter:

- ▶ Upphandling ska ske med utgångspunkt i lagstiftning och grundläggande principer.
- ▶ Upphandling ska genomföras med nyttjande av konkurrensmöjligheter där såväl stora som små företag ges möjlighet att delta.
- ▶ Upphandling ska genomföras så att verksamheterna får varor och tjänster med rätt funktion och kvalitet till det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet.
- ▶ I de upphandlingar det är tillämpligt ska etiska, sociala och miljömässiga krav ställas.
- ▶ Företrädare för kommunen och stiftelsen ska vid upphandlingar uppträda affärsetiskt korrekt.
- ▶ Verksamheterna är skyldiga att känna till och nyttja de ramavtal som upprättats, samt gällande regler och rutiner.

### Riktlinjer för upphandling och inköp



I riktlinjen fastställs att upphandlingar inom Hylte kommun uppfattas upphandlingslagstiftning<sup>3</sup>. Vid upphandlingar över fastställt tröskelvärde ska upphandlingen kvalitetssäkras av upphandlings- och inköpsfunktionen, tillsammans med den upphandlade verksamheten.

Vidare framgår att upphandlingen ska ta miljöhänsyn och social hänsyn, följande punkter framgår:

- ▶ Miljöanpassad upphandling - Miljöanpassade lösningar ska prioriteras. Om möjligt ska det i avtal ställas krav på att leverantören har en miljöpolicy. Upphandlingsmyndighetens förslag på kriterier kan användas som hjälpmedel.
- ▶ Kvalitetsledning - Om det är möjligt ska krav ställas att leverantören har ett kvalificerat kvalitetsledningssystem.
- ▶ Sociala och etiska krav - Leverantörer ska acceptera kommunens text om Etisk uppförandekod.

I de fall det är möjligt ska krav även ställas avseende:

- ▶ Arbets- och anställningsvillkor i enlighet med svenskt kollektivavtal.
- ▶ Krav kopplat till arbetsmiljö eller ILO:s kärnkonvention.
- ▶ Leverantören erbjuder praktik/trainee till personer som står långt från arbetsmarknaden.
- ▶ Lika möjligheter för män och kvinnor.
- ▶ Social integration.

Upphandlingen ska genomföras genom konkurrensutsättning och förfrågningsunderlaget bör utformas så att såväl stora, medelstora som små företag kan lämna anbud. Avseende uppföljning framgår att detta ska ske till kommunstyrelsen i samband med årsbokslut.

Styrelsen för Hyltebostäder har antagit egna riktlinjer för upphandling daterade 2018-12-08. Riktlinjerna utgår från kommunens riktlinjer och innefattar motsvarande krav avseende hållbara upphandlingar<sup>4</sup>.

### Rutin för inköp, entreprenadbeställningar och attest

Styrelsen antog i september 2020 en rutin för inköp, entreprenadbeställningar och attest. Rutinen reviderades senast i mars 2021.

Avseende entreprenadinköp framgår att mindre beställningar ska ske via befintliga ramavtal. Om en upphandling krävs ska detta ske genom TendSign. Vidare framgår att det ska ske en uppföljning i samband med att en entreprenad avslutas.

---

<sup>3</sup> Lagen om offentlig upphandling (LOU), Lagen om upphandling på försvars- och säkerhetsområdet (LUFS), Lagen om upphandling inom försörjningssektorerna (LUF) och Lagen om upphandling av koncessioner (LUK).

<sup>4</sup> Miljökrav samt sociala och etiska krav.



Uppföljningen ska innefatta om entreprenören har följt avtalet och att priset är korrekt.



# HYLTE BOSTÄDER

ETT NATURLIGT BOENDE



## ÅRSREDOVISNING 2021

20210101-20211231



## 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 .....

2021 har speglats av den pågående Corona pandemin, vi har vid flertalet tillfälle fått ställa om i takt med de restriktionerna som beslutats. Generellt har det satsats på att rusta upp lägenheterna i fastighetsbeståndet, detta är ett led i att motverka ev framtida ökade vakanser. Vi fortsätter att ha positivt resultat för våra verksamheter. 2021 har varit ett intensivt år med mycket arbete som bara påverkar Hyltebostäder till det bättre.



## Förändringar

Under året har renovering utförts på flera av fastigheterna. Det har bl.a. gjorts en satsning på nya soprum både på N industrigatan i Hyltebruk, Torget och Unnegatan i Unnaryd. Många av lägenheterna har genomgått underhållsåtgärder så som renovering av badrum, nya golv och målning då styrelsen beslutade att det skulle genomföras en extra satsning på renovering och tilläggsbudgeterade med 1,4 Mkr. Nybyggnation av korttidsboende på Bäckgatan pågår samt att vi har fräschat upp innergården på Skolgatan. Renovering av Kinnareds skola har slutförts lika så renoveringen av Örnaskolans kök.

Vi har arbetat med att projektera och handla upp Stambytesrenovering av Smedjevägen i Torup. Projektet beräknas vara klart under tredje kvartalet 2022. Det har även startas upp projektering för renovering av Torups skola, anbudsfrågan planeras att skickas ut under mars 2022. Under hösten har även förprojektering startats upp för nyproduktion av nytt fjärrvärmeverk i Unnaryd.

Under året som gått har det arbetats med implementation av ett nytt fastighetssystem, det kommer att nyttjas för felanmälan, underhållsplanering och tidsrapportering samt modul för uthyrning, systemet innehåller även en modul för fjärrvärmens och en ny hemsida för Hyltebostäder. Det är nu även möjligt att registrera sig för att kunna betala hyran via autogiro som en service till våra hyresgäster

Styrelsen har genomfört de flesta styrelsemöte digitalt. De har som jag nämnde tidigare satsat extra på invändigt underhåll. De har genomfört sitt uppdrag på ett förtjänstfullt sätt.

## Miljö

Under året har vi fortsatt att ersätta äldre armaturer mot LED-belysning för att minska energiförbrukning och på så vis även miljöpåverkan.

Styrelsen har beslutat att ge tjänstepersonerna på Hyltebostäder i uppdrag att undersöka möjligheter att placera laddstolpar vid hyresfastigheterna då vi vet att elbilar kommer att öka markant kommande år.

## Framtiden

Under 2022 kommer vi att fortsätta arbetet med att renovera lägenheterna.

Vi kommer att fortsätta arbetet med hänsyn till 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 förprojektering för att renovera Torups skola. Upphandlings-underlag beräknas vara klart under våren 2022. Planerad start för renoveringen är försommaren 2022.



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

Hyltebruk 2022-01-03

Charlotta Lindahl, VD



Handwritten signature in blue ink, consisting of two distinct parts: a stylized 'C' and a more complex, cursive signature.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för Bostadsstiftelsen Hyltebostäder, 828500-2856, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2021. Stiftelsen har sitt säte i Hyltebruk.

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Hyltebostäder är en bostadsstiftelse ursprungligen bildad 1974 av Hylte kommun i samband med kommunsammanslagningen samma år. Bostadsstiftelsen Hyltebostäders ändamål är att främja bostadsförsörjningen inom Hylte kommun. För detta ändamål äger och förvaltar Hyltebostäder drygt 530 bostadslägenheter och lokaler på cirka 7 000 kvadratmeter.

Utöver bostadsverksamheten består Hyltebostäders verksamhet av ytterligare två ben, fjärrvärmedistribution och förvaltning av Hylte kommuns fastigheter. Hyltebostäder distribuerar fjärrvärme till 277 anslutningspunkter i Hyltebruk, Unnaryd och Landeryd. Hyltebostäder förvaltar även i stort sett samtliga delar av kommunens verksamhetsfastigheter förutom anläggningar för VA och renhållning. 2021 uppgick den förvaltade lokalytan till drygt 68 700 kvadratmeter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

2021 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 2021 är en vinst på 5,3 miljoner kronor efter skatt (3,6 miljoner 2020).

Förvaltningen av de kommunala fastigheterna genererade ett överskott på 22 tkr som återbetalas till Hylte Kommun.

Under året har en ny uthyrare rekryterats och Hyltebostäder har med det ändrat arbetssätt kring uthyrningen vilket har visat sig i slutet av året har gjort att vakanserna har minskat något.

I juni 2021 var allt klart med det nya fastighetssystemet Incit Xpand förutom fjärrvärme delen. Den håller fortfarande på att implementeras och beräknas vara färdig våren 2022.

### Bostäderna

Hyltebostäders ändamål är att främja bostadsförsörjningen inom Hylte kommun. Under 2021 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 96,0 % (97,58% 2020) och hyreshöjningen 0,75 % från 1 januari 2021. Hyresintäkterna uppgick till 41,2 miljoner (43,7 miljoner 2020).

Under året har mycket fokus legat på att renovera upp våra lägenheter. Detta är ett arbete som kommer att fortsätta under 2022.

Våra entreprenad-kostnader uppgick till 5,7 miljoner (6,3 miljoner 2020).

Personalrelaterade kostnader uppgick till 5,7 miljoner (5,7 miljoner 2020). Elkostnaderna uppgick till 4,8 miljoner (4,3 miljoner 2020). Kostnaderna för uppvärmning ökade till 2,6 miljoner (2,3 miljoner 2020). VA 2,8 miljoner (3,1 miljoner 2020) och sophantering 1,1 miljoner (1,1 miljoner 2020).

De finansiella kostnaderna var fortsatt väldigt låga 2020. Bostadssidan belastas med 2,3 miljoner i räntor och borgensavgifter (2,1 miljoner 2020). Sammanlagt blev resultatet efter finansiella poster ett överskott på 4,7 miljoner (4,3 miljoner 2020).

### **Fjärrvärmen**

Fjärrvärmeverksamheten redovisade ett resultat 2021 efter finansiella poster på 3,8 miljoner (4,1 miljoner 2020). Försäljningen av fjärrvärme ökade från 19,9 GWh till 22,6 GWh. Nio nya anläggningar anslöts till nätet under året. Omsättningen ökade till 14,2 miljoner (12,5 miljoner 2020).

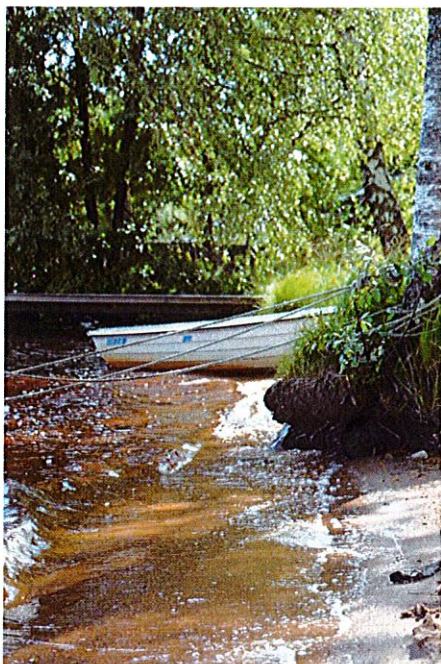
Kostnaden för köp och produktion av fjärrvärme uppgick till 4,7 miljoner (4,1 miljoner 2020).

De personalrelaterade kostnaderna ökade från 1,1 miljoner till 1,6 miljoner.

Kostnaden för avskrivningar av fjärrvärmeanläggningar minskade med 0,3 miljoner till 2,8 miljoner och de finansiella kostnaderna om 0,3 miljoner var oförändrade jämfört med 2020.

### **Kommunala fastigheter**

Förvaltningen av kommunens fastigheter ger ett överskott om 22 000 kronor för 2021. Detta kommer att återbetalas och det slutliga resultatet blir då 0 kr. Vid utgången av året förvaltades totalt 68 000 kvadratmeter.



Hysesintäkterna minskade till 65 miljoner (72 miljoner 2020). Under året har underhåll av de kommunala fastigheterna minskat till 74,92 kr/kvm (87,46 kr/kvm 2020). Personalkostnaden ökade med 0,8 miljoner till 7,4 miljoner.

Kostnaden för el blev oförändrad mot 2020 6,6 miljoner. Kostnaden för uppvärmning ökade med 0,7 miljoner till 5,2 miljoner och kostnaden för VA och sophantering minskade med 1 miljoner till 1,7 miljoner.

Kallhyran från kommunen minskade med 12,2 miljoner jämfört med 2020 till 25,7 miljoner. Hyror till externa Hysesvärdar minskade från 6,7 miljoner till 4,8 miljoner.

### **FINANSIELL STÄLLNING**

Hyltebostäders finansiella ställning är 2021 fortsatt god. Under året förnyades ett lån på 15 miljoner, de räntebärande skulderna ligger kvar på 134,7 miljoner. Hyltebostäder har fortsatt stark soliditeten 43,74% (41,93% 2020).

Genomsnittlig ränta för de räntebärande skulderna inklusive räntesäkringsinstrument var under året 0,92 % (0,90 % 2020). För samtliga lån finns kommunal borgen för vilken Hyltebostäder betalar en borgensavgift om 1 %.

Hyltebostäders checkräkningskredit om 10 miljoner har inte nyttjats under året.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Soliditet	43,74%	41,93%	42,63%	41,80%	35,20%
Avkastning totalt kapital	3,95%	3,88%	4,18%	5,10%	4,90%
Omsättning (Mkr)	116,8	126,8	131,2	131,7	124,8
Resultat e. fin. Post (Mkr)	8,5	8,3	7,7	10,6	9,9
Balansomslutning (Mkr)	278,6	276,6	248	246,3	268,7

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

### FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Under 2022 kommer arbetet med fastighetssystemet att fortgå. Det som kvarstår är att digitalisera och uppdatera samtliga underhållsplaner. Det kommer medföra att vi lättare ska kunna presentera enklare kalkyler och på så vis kunna påskynda utredningsprocesser i samband med att budget ska beredas.

Största projekten som kommer att utföras är korttidsboendet som beräknas vara inflyttningsklart till sommaren. Det pågår även en omfattande renovering på Smedjevägen där samtliga stammar renoveras. Underåret ska även upphandling genomföras för att uppföra ett nytt fjärrvärmeverk i Unnaryd. Stor vakans finns fortsatt 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.

Omfattande prisökningar på både energi och byggmaterial har skett under 2021 och detta medför en risk för fördyrande projektkostnader som kan påverka hur mycket underhållsåtgärder som kan genomföras under året. Vi kommer att följa detta noggrant under året som kommer. och det innebär att vi fortsatt måste hålla ett arbetssätt som medför att både hyresgäster och personal skyddas.

En ökad vakans på de mindre orterna har skett under det senaste året här ser vi en förändring men vi kommer att följa noggrant och se om trenden kvarstår eller om vakanserna ökar ingen nu när pandemin verkar vara under kontroll. En utredning gällande ökade vakanser kommer att presenteras för Hyltebostäders styrelse under året då de ser att det är av störsts vikt att följa upp även om trenden ser ut att ha vänt.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Bundet eget kapital Grundfond	Fritt eget kapital Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021 enligt årsredovisning 2021	1 725	96 155	3 608	101 488
Föregående års resultatdisposition		3 608	-3 608	
Årets resultat			5 269	
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>1 725</b>	<b>99 763</b>	<b>5 269</b>	<b>106 757</b>

### Vinstdisposition

Balanserad vinst	99 763
<u>Årets resultat</u>	<u>5 269</u>
Summa	105 032

Balanseras i ny räkning 105 032



# RESULTATRÄKNING

	Not	2021	2020
<b>Nettoomsättning</b>			
Rörelseintäkter	1	116 836	126 823
		<b>116 836</b>	<b>126 823</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3	-80 783	-91 982
Personalkostnader	4	-14 696	-13 367
Avskrivningar och nedskrivningar av mat. anläggningst.	5	-10 473	-10 902
		<b>-105 952</b>	<b>-116 251</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 884</b>	<b>10 571</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	123	105
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 555	-2 329
		<b>-2 433</b>	<b>-2 224</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 452</b>	<b>8 348</b>
Bokslutsdispositioner	9	-1 421	-3 733
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 030</b>	<b>4 615</b>
Skatt på årets resultat	10	-1 761	-1 007
<b>Årets resultat</b>		<b>5 269</b>	<b>3 608</b>



## BALANSRÄKNING

	Not	2021	2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Förskott immateriella anläggningstillgångar	11	4 116	2 375
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	188 683	194 144
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	19 213	22 068
Inventarier, verktyg och installationer	14	8 726	5 546
Pågående om-/ny- och tillbyggnad	15	17 622	6 724
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		238 359	228 482
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	17	2 101	2 020
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	122	129
Andra långfristiga fordringar	19	617	703
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 840	2 852
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>241 199</b>	<b>231 334</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 354	4 451
Övriga kortfristiga fordringar		1 676	2 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 079	2 588
Summa kortfristiga fordringar		10 108	9 285
Kassa och bank		27 314	33 633
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>37 422</b>	<b>42 918</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>278 621</b>	<b>274 252</b>



## BALANSRÄKNING

	Not	2021	2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital		1 725	1 725
Fritt eget kapital	16	105 032	99 763
<b>Summa eget kapital</b>		<b>106 756</b>	<b>101 488</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	21	<b>19 216</b>	<b>17 795</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22	104 545	119 646
Anslutningsavgifter	23	915	402
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>105 460</b>	<b>120 049</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22	30 096	15 086
Leverantörsskulder		9 545	7 502
Övriga skulder		628	1 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23, 25	6 920	12 874
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 189</b>	<b>37 296</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>278 621</b>	<b>276 627</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

### Indirekt metod

	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	10 884	10 571
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	10 386	11 911
Övriga poster	0	-1 003
	<b>21 270</b>	<b>21 479</b>
Finansiella intäkter	123	106
Finansiella kostnader	-2 926	-2 329
Betald skatt	-902	-853
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>17 565</b>	<b>18 403</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-1 393	1 504
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-5 014	4 879
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11 158</b>	<b>24 786</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1 741	-2 375
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 148	-18 687
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-17 889</b>	<b>-21 062</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	513	17 000
Amortering av skuld	-101	-90
Anläggningsavgift nyanslutningar	0	-343
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>412</b>	<b>16 568</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 319</b>	<b>20 292</b>
Likvida medel vid årets början	33 633	13 341
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>27 314</b>	<b>33 633</b>

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och "Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning" (K3). Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan. Belopp är i tusentals kronor om inget annat anges.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad när de uppkommer.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen. För materiella anläggningstillgångarna byggnader och fjärrvärmeanläggningar har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig, varför dessa tillgångar har delats upp på komponenter som skrivs av separat. Nedan redovisas de komponentindelningar som gjort med respektive nyttjandeperiod. Skillnaden i nyttjandeperiod för vissa byggnadskomponenter beror på byggnadens typ och speglar Hyltebostäders ganska varierande fastighetsbestånd.

	Nyttjandeperiod
Stomme och grund	80/100 år
Stomkomplettering och innerväggar	40/50 år
Värme, vatten och sanitet	40 år
El	40 år
Fasad	30/65/70 år
Fönster, dörrar och portar	40 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25/50 år
Hissar	25 år
Styr och övervakning	15 år
Restpost	50 år
Fjärrvärmeanläggningar	
Värmeväxlare och pumpar	10 år
Ledningsnät	20 år
Övriga anläggningstyper	
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier	3/5 år

## Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Hyltebostäder har under de senaste åren utfört marknadsvärderingar av fastigheterna med hjälp av externa värderingsmän. Per 2021-12-31 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 intäkts föras under kommande år, vilken betraktas som kortfristig skuld.

#### **Kassaflödesanalys**

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### **Skatt**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån av riksdagen beslutad inkomstskatt för 2022, 20,6 %. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten

skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

### **Leasing**

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

### **Uppskattningar och bedömningar**

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



## NOTER

### Not 1 Rörelseintäkter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Intäkter stiftelsens fastigheter	45 273	43 770
Intäkter fjärrvärme	14 166	12 465
Internt försäld fjärrvärme	-7 447	-5 913
Intäkter kommunfastigheter	64 844	76 501
	<u>116 836</u>	<u>126 823</u>

### Not 2 Övriga externa kostnader

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kostnader stiftelsens fastigheter	25 345	24 197
Internt köpt fjärrvärme	-2 564	-2 365
Kostnader fjärrvärme	5 630	3 993
Kostnader kommunfastigheter	57 255	69 704
Internt köpt fjärrvärme	-4 883	-3 547
	<u>80 783</u>	<u>91 982</u>

### Not 3 Arvode till revisorerna

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisionsuppdraget (PWC)	66	70
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	116	130
Övriga tjänster (PWC)	12	12
	<u>194</u>	<u>212</u>

### Not 4 Personal

Löner och andra ersättningar:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Styrelse och verkställande direktör	1 142	1 059
Övriga anställda	9 240	8 653
Totala löner och ersättningar	<u>10 382</u>	<u>9 712</u>

Pensioner och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader	778	701
Sociala avgifter	3 160	2 453
	<u>3 938</u>	<u>3 154</u>

Medelantal anställda

Kvinnor	6	7
Män	18	18
Totalt	<u>24</u>	<u>25</u>

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

#### Avtal om avgångsvederlag

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

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avskrivning byggnader och markanläggningar	5 979	7 518
Nedskrivning byggnader och markanläggningar	0	0
Återförda nedskrivningar byggnader och markanläggningar	0	-1 096
Avskrivning maskiner och inventarier	4 057	4 393
Avskrivning bostadslånepost	87	87
Förlust avyttring inventarier	350	0
	<hr/> 10 473	<hr/> 10 902

#### Not 6 Information om koncernintern handel

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Försäljning till koncernmoder	67 628	85 194
Köp av koncernmoder	46 777	46 817

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Erhållna dröjsmålsräntor	37	61
Ränteintäkter	53	17
Återbäring HBV	33	27
	<hr/> 123	<hr/> 105

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntor på lån	1 235	1 177
Borgensavgift	1 320	1 150
Övriga finansiella kostnader		2
	<hr/> 2 555	<hr/> 2 329

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

#### Not 9 Bokslutsdispositioner

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avsatt/lösen periodiseringsfond	-579	1 733
Förändring av överavskrivningar	2 000	2 000
	<hr/> 1 421	<hr/> 3 733

#### Not 10 Skatt på årets resultat





	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aktuell skatt	-1471	-1113
Slutlig skatt Tax 2021	-371	
Förändring uppskjuten skatt	81	106
	-1 761	-1 007
Avstämning		
Redovisat resultat före skatt	7 030	4 615
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 448	-988
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader (20,6%)	-2	-114
Justering redovisad skatt tidigare år		
Skatteeffekt schablonintäkt periodiseringsfonder (20,6%)	-21	-11
	-1 471	-1 113

#### Not 11 Imateriella anläggningstillgångar

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 375	0
Årets investeringar	1 741	2 375
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 116</b>	<b>2 375</b>
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>4 116</b>	<b>2 375</b>

#### Not 12 Byggnader och mark

##### Mark

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 482	3 482
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 482</b>	<b>3 482</b>
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>3 482</b>	<b>3 482</b>

##### Markanläggningar

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 084	8 084
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>8 084</b>	<b>8 084</b>
Ingående avskrivningar	-3 293	-2 958
Årets avskrivningar	-383	-335
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-3 676</b>	<b>-3 293</b>

<b>Utgående redovisat värde markanläggningar</b>	<b>4 408</b>	<b>4 791</b>
--	--------------	--------------

**Byggnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärden	276 177	261 887
Inköp	173	8 787
Omklassificeringar	345	5 503
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>276 695</b>	<b>276 177</b>
Ingående avskrivningar	-82 045	-74 862
Årets avskrivningar	-5 596	-7 183
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-87 641</b>	<b>-82 045</b>
Ingående nedskrivningar	-8 261	-9 357
Årets nedskrivningar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	1 096
<b>Utgående ack. nedskrivningar</b>	<b>-8 261</b>	<b>-8 261</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	<b>180 793</b>	<b>185 871</b>
<b>Utgående redovisat värde mark och byggnader</b>	<b>188 683</b>	<b>194 144</b>

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>535 465</b>	<b>353 532</b>

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

**Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärden	73 536	72 158
Årets investeringar	0	1 378
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>73 536</b>	<b>73 536</b>
Ingående avskrivningar	-51 468	-48 396
Årets avskrivningar	-2 855	-3 072
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-54 323</b>	<b>-51 468</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 213</b>	<b>22 068</b>

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärden	13 493	13 820
Inköp	4 732	2 127
Omklassificeringar	0	0
Utrangeringar/Försäljning	-3 238	-2 454
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>14 987</b>	<b>13 493</b>
Ingående avskrivningar	-7 947	-9 080
Årets avskrivningar	-1 552	-1 321
Utrangeringar/Försäljning	3 238	2 454
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-6 261</b>	<b>-7 947</b>
<b>Utgående restvärde</b>	<b>8 726</b>	<b>5 546</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående upparbetat	6 724	5 832
Under året upparbetat	11 243	6 395
Omklassificeringar	-345	-5 503
<b>Utgående upparbetat</b>	<b>17 622</b>	<b>6 724</b>

**Not 16 Fritt eget kapital**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående balans per 1 januari	99 763	96 155
Årets resultat	5 269	3 608
Utgående balans per 31 december	105 032	99 763

**Not 17 Uppskjuten skattefordran**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående värde	2 020	1 914
Förändring skattefordran avseende temporära skillnader	81	106
<b>Utgående värde</b>	<b>2 101</b>	<b>2 020</b>

**Not 18 Långfristiga värdepappersinnehav**

Insatskapital HBV

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde	129	133
Ökning/minskning insatskapital	-7	-4
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>122</b>	<b>129</b>



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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående värde	703	790
Årets avskrivning	-86	-87
<b>Utgående värde</b>	<b>617</b>	<b>703</b>

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Övriga förutbetalda kostnader	1 025	1 273
Upplupna intäkter	54	1 315
	1 079	2 588

**Not 21 Obeskattade reserver**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Periodiseringsfond 2015	0	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	1 734
Periodiseringsfond 2021	1 640	
Ackumulerade överavskrivningar	8 000	6 000
	<b>19 216</b>	<b>17 795</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lån vid årets början	134 732	117 816
Nyupplåning	0	17 000
Amortering	-92	-84
<b>Lån vid årets slut</b>	<b>134 640</b>	<b>134 732</b>
Varav långfristig skuld	104 544	119 646
Varav kortfristig skuld	30 096	15 086
Summa lån	134 640	134 732
Lånens löptid		
Lån med löptid under 1 år	30 000	
Lån med löptid 1-5 år	52 000	
Lån med löptid längre än 5 år	52 640	
Summa lån	134 640	

Av lån med löptid under 1 år kommer 30 000 tkr att förnyas.

Räntebindningstid	
Inom 1 år	32 640
1-5 år	52 000
Mer än 5 år	50 000
Summa lån	134 640

#### Not 23 Anslutningsavgifter

	2021	2020
Skuld vid årets början	745	1 088
Intäktsfört under året	-124	-343
Nyanslutningar	513	0
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>1 134</b>	<b>745</b>
Varav långfristig skuld	915	402
Varav kortfristig skuld	219	343
	1 134	745

#### Not 24 Checkräkningskredit

Hyltebostäder har en checkräkningskredit om 10 000 tkr (10 000 tkr 2020).  
Ej nyttjad på balansdagen 2020 och 2021.

#### Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Förskottbetalda hyror	3 036	3 119
Förutbetalda anslutningsavgifter	219	343
Upplupen räntekostnad	52	48
Upplupen kapitalkostnad	0	3 156
Övriga upplupna kostnader	3 613	6 208
	6 920	12 874

#### Not 26 Operationell leasing

##### Leasingtagare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2021	2020
Förfaller till betalning inom ett år	5 458	4 675
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	10 195	8 368
Förfaller till betalning senare än fem år	6 316	6 237
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	5 458	6 880

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 1 579 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:

	2021	2020
Förfaller till betalning inom ett år	22 245	12 204
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	13 177	15 594
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0

Hyrorna avser lokaler och lägenheter varav 9 068 tkr avser lägenheter med uppsägningstid på tre månader.

#### Not 26 Definitioner Finansiella nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Avkastning totalt kapital: Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till genomsnittlig balansomslutning.

#### Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

Vi har beaktat att ett krig har startat i Ukraina. Detta kan påverka våra hyresintäkter pga flyktingar. Avtalet med Partner Entreprenad som utfört arbetet med korttidsboendet har hävts och ny upphandling bland våra ramavtals leverantörer pågår.

#### Not 27 Vinstdisposition

Balanserad vinst	99 763
Årets resultat	5 269
Summa	105 032
Balanseras i ny räkning	105 032

Hyltebruk 2022-04-07

För Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Lars Sundberg  
Ordförande

Ann-Christin Wendpaap  
1:e vice ordförande

Håkan Bengtsson  
2:e vice ordförande

Ray Alexén

Fredrik Engberg

Charlotta Lindahl  
Verkställande direktör



Vår revisionsberättelse har avlämnats 2022-04-07

Ingemar Steneteg

Stigert Winterqvist

Ove Gustavsson

Kristina Johansson

Ernst & Young AB

Bo Brandt Nielsen

Lars Starck  
Auktoriserad revisor





2022-03-31

Styrelsen  
Hyltebostäder

**Ekonomisk rapport mars 2022**

Ekonomisk rapport för mars har upprättats

Bilaga:

Budgetuppföljning mars per verksamhet (presenteras på styrelsemötet)

**Förslag till beslut**

**Att** styrelsen godkänner månadsrapporten för mars

Charlotta Lindahl



2022-03-31

Styrelsen  
Hyltebostäder

**Förnyelse av lån**

2022-06-01 förfaller lån KI\_91877 om 30 000 000 kr som stiftelsen har lånat hos Kommuninvest.

Förnyelse av lån behöver ske.

**Förslag till beslut**

**Att** styrelsen ger i uppdrag till VD att förnya lånet

Charlotta Lindahl



<b>UTHYRNING 2022 HYLTEBOSTÄDER</b>												
	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	273	270	272	274	273	274	274	274	274	271	272
<b>TORUP</b>												
Antal lgh	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126
Antal uthyrn	107	107	107	111	109	109	111	110	110	110	110	109
<b>UNNARYD</b>												
Antal lgh	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
Antal uthyrn	62	62	64	55	55	54	55	55	55	60	58	61
<b>LANDERYD</b>												
Antal lgh	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
Antal uthyrn	26	28	28	31	31	28	26	27	27	27	28	27
<b>RYDÖBRUK</b>												
Antal lgh	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Antal uthyrn	20	19	19	20	18	18	19	19	20	20	20	20
<b>TILLSAMMANS</b>												
Antal lgh	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530
Antal uthyrn	490	489	488	489	487	482	485	485	486	491	487	489
Antal lediga	19	19	19	18	26	29	25	24	23	19	23	21
Antal outhyrbara	21	22	23	23	20	19	20	21	21	20	20	20
Vakansgrad	3,58%	3,58%	3,58%	3,40%	4,91%	5,47%	4,72%	4,53%	4,34%	3,58%	4,34%	3,96%
Antil 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	4	3	3	3	3	3	3	4	3	3

## OUTHYRBARA LGH 2022 HYLTEBOSTÄDER

### Hyltebruk

Objektnr	Adress	Anledning
202-093	Solgatan 4 A	Rewnovering
208-002	Hässlehultsgatan 15 A	Renovering

### 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
226-007	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
226-013	Smedjevägen 2 B	Vattenläcka
226-014	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-015	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-016	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-017	Smedjevägen 2 B	Vattenläcka
231-002	Ringvägen 9A	Totalrenovering

### Landeryd

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

### Unnaryd

Objektnr	Adress	Anledning
269-012	Torget 1C	Vattenskada
270-004	Änggatan 7 D	Renovering

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2019-05-23

1 (9)

Plats och tid Storgatan 1, Hyltebruk, kl. 09:00 – 11:30

Beslutande  
Lars Sundberg, ordf. (S)  
Håkan Bengtsson (C)  
Bo Brandt (SD)  
Fredrik Engberg (L)  
Bengt Åke Torhall (L)

Övriga deltagande  
Bo-Gunnar Åkesson (M)  
Charlotta Lindahl, verkställande funktionär  
Lars Rosén, ekonomichef  
My Jogeland, administratör

Utses att justera Håkan Bengtsson

Justeringens  
plats och tid

Underskrifter Sekreterare

  
Lars Rosén

Paragrafer § 17 – 21

Ordförande

  
Lars Sundberg

Justerande

  
Håkan Bengtsson

### ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Sammanträdesdatum 2019-05-23

Datum för  
anslags uppsättande

Datum för  
anslags nedtagande

Förvaringsplats för  
protokollet Storgatan 1

Underskrift

Utdragsbestyrkande



§ 20 hb

### Beslut gällande Gamla realskolan, Hyltebruk

---

Uppdrag gavs till verkställande funktionär att ta fram en plan för eventuell möjlighet till bostadsbebyggelse på plats där Gamla realskolan finns idag. Vi har startat med att utreda befintlig byggnads skick för att kunna ta ställning till om det är möjligt att renovera och bygga om till bostäder.

Byggnadsbesiktning har utförts av CaConsult administration som har konstaterat att skicket på byggnaden är mycket dåligt. Konstruktionen är skadad av fukt och röta. Tak måste bytas då råspont är angripet av röta och takpannor är angripna av mossa samt alger. På fasader finns sprickbildning vilket tyder på att de är fuktskadade och måste renoveras. Fönster är i sådant skick att de måste bytas ut det finns spräckta glas samt att fönsterbågar är i behov av renovering eller utbyte. Generellt är samtliga plåt detaljer på byggnaden i ett dåligt skick och måste ersättas med nya. Ventilation är undermålig och det finns olika lösningar inom byggnaden. Brandskyddet är inte godkänt efter dagens krav och vid en ombyggnad krävs det en ny brandcellsindelning. Tillgängligheten kommer att behöva ses över då det inte går att ta sig runt i hela byggnaden. Invändig interiör och inredning är i ett dåligt skick och även här kommer det att krävas omfattande renovering eller utbyte. Vid en eventuell ombyggnad kommer det även krävas att varmvatten och värmesystem samt el ses över. Slutligen kommer det även att krävas en sanering av asbest och eventuellt andra kemikalier som nyttjades vid byggnation under årtalet som byggnaden uppfördes.

En renovering av byggnaden skulle inte vara försvarbar ekonomiskt då underhållsbehovet är så stort att det skulle klassas som nyproduktion. Alternativet som vi ser det är att riva byggnaden och ersätta med annan bebyggelse. Rivningskostnad beräknas uppgå till mellan 0,5 – 1 mkr.

Gamla realskolas byggnad ligger på samma fastighet som Malmagården vilket innebär att om beslut fattas att förvärva byggnad kommer det att krävas en fastighetsreglering. Beräknad kostnad debiteras efter antal arbetade timmar så vi uppskattar att det kan komma att kosta ca 20 000 kr. Det kommer troligen att krävas en detaljplaneändring för att kunna bygga bostäder och det beräknas kosta 100 tkr. Dessa kostnader kommer att belasta projektet oavsett om man väljer att riva eller renovera om beslut fattas att förvärv av fastigheten ska ske.

Gamla real är bokfört till ett värde om 1,4 miljoner i kommunens redovisning. Vi har inte fått fram någon siffra på markens värde.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2019-05-23

8 (9)

§ 20 hb forts

**Beslut gällande Gamla realskolan, Hyltebruk****Slutsats**

Det är ett intressant område att förvärva för att bygga bostäder i det fall rivning godkännes av byggnaden då renovering är för omfattande. I Hyltebruk är det ett stort intresse för att bo, av de 2500 som har anmält sig till vår bostadskö har samtliga ett intresse av att bo i Hyltebruk. Därför ser vi att det är viktigt att exploatera i området så att det finns bostäder för alla målgrupper.

**Bilagor:** Byggnadsinventering Gamla Realskolan, 2019-05-03.  
Hyltebostädernas styrelses beslut, 2018-10-10.

**Styrelsen beslutar:**

- att det finns intresse av att bygga bostäder på nämnd plats.
- att Hyltebostäder är intresserad av att förvärva del av fastighet under förutsättning att byggnad rivs.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2020-10-15

1 (9)

Plats och tid Sammanträdesrummet Sporthallen, Unnaryd, kl 09:00-12:30

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

Övriga deltagare  
 Charlotta Lindahl, verkställande funktionär  
 My Jogeland, administratör  
 Kristine Bengtsson, ekonomiansvarig (endast § 35-36)


Utses att justera  
 Justeringens tid  
 och plats  
 Håkan Bengtsson

Underskrift Sekreterare



Paragrafer § 35 - 42

Ordförande



Justerande


**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Sammanträdesdatum 2020-10-15

Datum för anslags  
uppsättandeDatum för anslags  
nedtagandeFörvaringsplats för  
protokollet

Underskrift

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2020-10-15

7 (9)

§ 40 hb

**Detaljplan Parkstaden**

---

Förslag till beslut 1:

Yttrande till samrådet angående detaljplanen:

1. Att se över trafiken som kommer gå i porsagränd som är vägen precis i anslutning till våra lägenheter på Norra Industrigatan.
2. Under rubriken teknisk försörjning (sida 24 i bilaga 1) lägga till att de ska strävas efter att fjärrvärme ska vara uppvärmningen för de som bygger nya fastigheter på området.

Förslag till beslut 2:

Förslag till KS:

Tjänsteman på Hyltebostäder skickar in en intresseanmälan om att bygga en förskola och lägenheter till äldre på området BS1 (se bilaga 2).

**Bilagor:**

- Bilaga 1: Detaljplan för Parkstaden
- Bilaga 2: Planbestämmelser

**Styrelsen beslutar:**

- att godkänna förslag 1 och 2.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



2022-03-31

### **Plan för inköp och försäljning av fastigheter**

Hyltebostäders styrelse har 2019-05-23 §20 hb beslutat att det finns intresse av att förvärva del av fastighet Västra Hylte 1:225 där den gamla Real skolan finns belägen i dag om det är möjligt att riva byggnaden och sedan bygga bostäder där. Fastigheten är nu lämnad till fastighetsmäklare för försäljning.

Styrelsen beslutade 2020-10-15 §40 hb att lämna in en intresseanmälan till kommunen om att bygga seniorbostäder och förskola i det nya området Parkstaden när det är dags att exploatera i området.

Tidigare har även samtal förts ang eventuell försäljning av fastigheter i beståndet. Värdering har skett av samtliga fastigheter de senaste åren. De fastigheter som har lyfts som alternativ till försäljning kommer att få en uppdaterad värdering för att kunna ta fram en kalkyl och en riskbedömning om en försäljning ska ske. Det finns inga tidigare beslut på vad som eventuell kan säljas.

Vidare behöver inriktningsbeslut fattas av styrelsen för att ta fram en planering för fastighetsbeståndets utformning i framtiden.

### **Bilagor**

Bilaga 1 styrelsemötes protokoll §20 hb

Bilaga 2 styrelsemötes protokoll §40 hb

### **Förslag till beslut**

**Att** ge VD i uppdrag att ta fram en plan för köp och försäljning i framtiden som även går i paritet med marknadens behov och uppdraget som finns i stiftelseförordnandet.

**Att** ge VD i uppdrag att kontakta mäklare för inledande av ett eventuellt fastighetsköp

Charlotta Lindahl

