

Årsredovisning för Höörs Fastighets AB

556019-3350

Räkenskapsåret
2021

Innehåll

| | |
|--|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 13 |
| Balansräkning | 14 |
| Rapport över förändringar i eget kapital | 16 |
| Kassaflödesanalys | 17 |
| Noter | 18 |

Styrelsen och verkställande direktören för Höors Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Höors Fastighets AB, med säte i Höör, ägs till 100 % av Höors kommun. Bolaget är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar kommunala verksamhetslokaler, bostäder samt kommersiella lokaler för kontor, handel och industri. Bolaget är en aktiv part för att förverkliga kommunens övergripande mål, vision och tillväxtambitioner baserat på Höors möjligheter till goda livs- och boendemiljöer samt utveckling av näringsliv och kommunal service.

Bolagets kärnverksamhet är att förvalta och bygga bostäder samt lokaler för kommunal verksamhet. Den strategiska inriktningen är att utifrån samhällsnyttiga, affärsmässiga och långsiktiga hållbara principer utveckla och förvalta bostäder och lokaler, samt utifrån kundens önskemål och behov tillhandahålla prisvärda och trivsamma bostäder och lokaler med god kvalitet och service.

Jeanette Norrman är verkställande direktör. Ledningsgruppen består av Jeanette Norrman, VD, Joakim Wallberg, fastighetschef, Kristina Johansson, ekonomichef och Johan Andersson, projektchef.

HFAB är medlem i Sveriges Allmännyttan, Husbyggnadsvaror HBV Förening, andelsföreningen Skånehem och kommunala företagens arbetsgivarorganisation Sobona.

Styrelse och revisorer

HFABs styrelse utses av kommunfullmäktige i Höors kommun. Styrelsen har under året bestått av nio ledamöter samt en personalrepresentant. Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 2021-05-05.

Ordinarie styrelseledamöter

Camilla Källström, ordförande, Jill Andersson, vice ordförande, Fredrik Stålhandske, Jan-Åke Roslund, Arno Werner, Eskil Öhrn, Orvar Jansson, Björn Lindqvist fr.o.m. 2021-10-13, Clas Kileskog Gärdebring fr.o.m. 2021-10-13, Fredrik Johansson t.o.m. 2021-10-13, Olle Krabbe t.o.m. 2021-10-13

Personalrepresentant

Magnus Rosenqvist, kommunal

Lekmannarevisorer valda av kommunfullmäktige i Höors kommun

Christer Ekelund ordinarie och Arne Gustavsson suppleant

Revisorer valda av årsstämman

KPMG med huvudansvarig revisor Bengt Månsson

Ägardirektiv och måluppfyllelse




HFAB har fastställt en ny affärsplan för åren 2021-2025. Affärsplanen fokuserar på olika kundperspektiv och de övergripande målen är att bolaget ska erbjuda attraktiva boende, erbjuda fastighetsmiljöer som bidrar till varje verksamhets enskilda mål samt bidra till attraktiva by- och stadsmiljöer.

För 2021 har ledningen fastställt mål inom områdena ägarperspektiv och ekonomi, kundperspektiv, interna processer - fastighets- och verksamhetsperspektiv och medarbetarperspektiv. Tabellen nedan visar utfallet för 2021.

| STYRTAL | MÅTT | UTFALL 2021 | |
|---|---|---|--|
| ÄGARPERSPEKTIV OCH EKONOMI | | | |
| Bibehålla soliditeten på samma nivå som 2020, det långsiktiga målet är en soliditet på 15 % | <i>Soliditet enligt årsbokslut</i> | Soliditeten uppgick till 14,7 % vilket är en ökning jämfört med bokslutet 2020. | |
| Lönsamheten mätt i rörelsemarginal (EBIT) ska vara 20 % eller mer, det långsiktiga målet är att nå 25 % | <i>Rörelsemarginal</i> | Rörelsemarginalen uppgick till 24 %. | |
| Investeringar i ombyggnationer och energieffektiviseringar ska i stort sett självfinansieras | <i>Självfinansierade investeringar ja/nej</i> | Samtliga investeringar i ombyggnationer och energieffektiviseringar har självfinansierats. | |
| Byggstart lägenheter på Trattkantarellen | <i>Byggstart ja/nej</i> | Första spadtaget ägde rum i maj månad och inflyttning sker 1 februari 2022. | |
| Inflyttningsklart i PersTorp1-husen | <i>Inflyttningsklara hus ja/nej</i> | Bostäderna var inflyttningsklara 1 juli 2021. | |
| Projektering av lägenheter i Tjörnarp klar | <i>Projektering klar ja/nej</i> | Projekteringen är klar och bygglov är sökt men inte beviljat. Arbetet med ny detaljplan pågår. | |
| Programhandling Lugnet Större 2, 3 och 9 genomförd | <i>Klar ja/nej</i> | Arbetet med programhandling skjuts upp tills volymstudie är genomförd. | |
| Aktivt delta i minst fyra samverkansmöten med kommunen och/eller andra aktörer avseende kommunens utveckling och tillväxt | <i>Genomförda möten ja/nej</i> | Samverkansmöten med kommunen har ägt rum och bolaget är delaktig i mötena. Hittills under året har tre möten ägt rum. | |
| Fas 2 Maglehill etapp 1 påbörjad | <i>Startad ja/nej</i> | Avtal om fas 2 etapp 1 är tecknat och byggstart kommer att ske under Q1 2022. | |
| KUNDPERSPEKTIV | | | |
| Genomföra NKI - Nöjd Kund Index och anpassa frågorna till ny affärsplan | <i>Genomförd ja/nej</i> | NKI-undersökning är genomförd under året med anpassade frågor. | |
| Öka NKI - Nöjd Kund Index för bostäder jämfört med förra mätningen | <i>NKI för bostäder > 68,7%</i> | NKI för bostäder 2021 blev 78 %. | |

| STYRTAL | MÅTT | UTFALL 2021 | |
|--|---|---|--|
| Genomföra hyresgästmöten för samtliga bostads-hyresgäster och minst tio möten för lokalhyresgäster | <i>Genomförda möten ja/nej</i> | Möte med hyresgäster har inte ägt rum enligt plan på grund av pandemin. | |
| Genomföra minst fyra övergripande samverkansmöten med kommunen | <i>Genomförda möten ja/nej</i> | Möte med kommunens lokalstrateg och bolagets fastighetschef äger rum kontinuerligt. | |
| Fem kvalitativa kommentarer från NKI undersökning alternativt hyresgästmöte/intervjuer presenteras | <i>Genomfört ja/nej</i> | NKI-undersökningen har inte analyserats under året. Målsättningen är att göra detta under 2022. | |
| Kommunikationen med kunder utvecklas genom ökad aktivitet på hemsidan och kundtidning | <i>Genomfört ja/nej</i> | Den nya organisationen har ett större fokus på marknad och kommunikation. Tjänsten har varit vakant under året. | |
| Omvärldsanalys – efterfrågan från "framtida" hyresgäster | <i>Genomfört ja/nej</i> | Att göra en omvärldsanalys har skjutits upp till 2022. | |
| INTERNA PROCESSER – FASTIGHETS- OCH VERKSAMHETSPERSPEKTIV | | | |
| Genomföra underhållsåtgärder för att säkra och utveckla värdet för fastighetsbeståndet i enlighet med underhållsplan | <i>Utgifter för underhållsåtgärder minst 375 kr/kvm</i> | På grund av pandemin har underhållsåtgärder skjutits på framtiden. | |
| Energieffektivisera 1 % årligen på lokalsidan för att uppnå 30 % till 2030 med 2008 som basår | <i>Energianvändning för 2021 1 % mindre än 2020</i> | Energianvändningen 2021 har minskat med nästan 2 % jämfört med 2020. | |
| Använda simuleringsverktyget för budget och prognos | <i>Genomfört ja/nej</i> | Simuleringsverktyget används som hjälpmedel vid budget- och prognosarbetet för att simulera bolagets resultat- och balansräkning. | |
| Ta fram strategi för solcellsanläggningsutbyggnad | <i>Genomfört ja/nej</i> | Beslut har fattats om att den framtida strategin ska vara att solcellsanläggning ska utvärderas vid alla framtida nyproduktionsprojekt. | |
| Minska fossilberoendet i transporterna, målet är att vara fossilfria 2023 | <i>Användning av fossila bränslen år 2021 <2020</i> | Användningen av fossila bränslen har minskat jämfört med 2020. Diesel har ersatts med HVO på vissa fordon och utredskapen bytts ut till eldrivna. | |
| MEDARBETARPERSPEKTIV | | | |
| Få fler att nyttja friskvårdsbidraget | <i>Antal 2021>2020</i> | Under perioden har 26 medarbetare utnyttjat friskvårdsbidraget vilket är färre än 2020, troligtvis är pandemin orsaken till detta. | |
| Genomföra fem friskvårdsaktiviteter | <i>Genomfört ja/nej</i> | På grund av pandemin har endast en gemensam friskvårdsaktivitet genomförts under året. | |
| Arbeta med arbetsgivarvarumärket | <i>Aktivitetsplan för att stärka</i> | Vi har arbetat med att stärka arbetsgivarvarumärket under året men inte upprättat en aktivitetsplan. | |

| STYRTAL | MÅTT | UTFALL 2021 |
|---|---|--|
| | <i>arbetsgivarvarumärket klar ja/nej</i> | |
| Genomföra minst åtta APT inom varje affärsområde samt fyra kvartalsmöte per år för alla medarbetare | <i>Genomförda möten ja/nej</i> | Arbetsplatsträffar och kvartalsmöten har inte ägt rum som planerat på grund av pandemin. |
| Utforma en kompetensutvecklingsplan med varje medarbetare | <i>Kompetensutveckling splaner ja/nej</i> | Att utforma en kompetensutvecklingsplan ingår i det årliga medarbetarsamtalet. |

| | |
|---|---|
|  | Målet har nåtts |
|  | Målet bedöms kunna uppnås under perioden eller mätvärdet saknas |
|  | Målet har inte nåtts. Mätvärdet har inte uppnåtts eller aktiviteter har inte genomförts |

Kommunfullmäktige har i ägardirektivet uttryckt mål för bolaget utifrån kommunens fyra övergripande mål

- medborgarna och företagarna är en resurs i Höors samhällsutveckling och ska tas tillvara på ett positivt och lösningsfokuserat sätt
- god livsmiljö och bra boende för alla
- förskole- och skolverksamhet med hög kvalitet och god lärmiljö
- långsiktig och hållbar ekonomi och miljö.

Styrelsen anser att de mål som kommunfullmäktige har lämnat till bolaget har uppfyllts på ett framgångsrikt sätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19

Den pågående pandemin har påverkat verksamheten under hela året. Det har varit ett ökat behov av lokalvård inom framför allt verksamhetslokaler som under en längre tid gett en ökad belastning för vår personal. Det planerade underhållet har prioriterats om och åtgärder som varit mindre hyresgästnära har kunnat genomföras medan åtgärder som varit mer hyresgästnära skjutits på framtiden. Detta innebär att det på längre sikt skapats en underhållsskuld. Effekterna av hyresbortfall på grund av pandemin har varit obefintliga.

Uthyrning

Från och med 1 juni 2021 förmedlas bolagets lediga lägenheter via Boplats Syd. Boplats Syd är en kommunägd bostadsförmedling som förmedlar lägenheter från fler än 60 hyresvärdar i flera skånska kommuner. Samarbetet kommer synliggöra Höor som boendeort i regionen och förenkla för de som söker bostad i Höor med bara en kö att stå i. Samarbetet kommer även att frigöra tid till de hyresgäster som redan bor hos oss genom minskad administration.

Bolagets lediga lägenheter kommer fram till och med 2023-12-31 i första hand erbjudas de som stått i bolagets kö sedan tidigare och som har överfört kötiden till Boplats Syd.

Kundundersökning

HFAB har under året genomfört hyresgästundersökningar för att mäta NKI, Nöjd Kund Index, hos både lokal- och bostadshyresgäster. Mätningarna har utförts externt av Evimetrix.

Resultatet inom båda kategorierna är mycket starkt med topplaceringar i jämförelse med liknande verksamheter. Det finns ett par områden som kan utvecklas ytterligare och bolaget kommer att fortsätta med uppföljningar hos hyresgästerna för att identifiera fler faktorer för att kunna bibehålla resultatet.

Projekt

Nyproduktion av åtta marklägenheter på Trattkantarellen 1 pågår och inflyttning i lägenheterna sker 1 februari 2022.

Detaljplanearbete pågår för att möjliggöra byggnation av par- eller radhus på fastigheterna Droskan 8 och 9 i Tjörnarps.

Projektering och upphandling av byggnation av tolv marklägenheter på fastigheten Sätöfta 6:89 är genomförd. Byggnationen har inte kunnat påbörjas på grund av överklaganden, ny bygglovsansökan sänds in under januari 2022.

Ett flertal ny- och ombyggnadsprojekt pågår för de kommunala verksamhetslokalerna

- Sätöfta förskola innefattande nyproduktion av förskola anpassad för 200 barn och pedagoger, nytt tillagningskök med kapacitet för 900 portioner samt en ny matsal avsedd för skolelever. Utöver nyproduktionen innefattar projektet tillbyggnation av två omklädningsrum i befintlig idrottshall samt omställning av mellanstadiebyggnaden innehållande befintligt tillagningskök/matsal. Höors kommun är huvudman för projektet och bolaget bedriver arbetet tillsammans med kommunens tjänstemän. I bruktagande av nyproduktionen kommer att ske i april 2022 och ombyggnationen beräknas vara färdigställd vid årsskiftet 2022/2023. Entreprenör är MVB SYD AB.
- Maglehill är en ny stadsdel i västra Höör där HFAB fått i uppdrag att uppföra de samhällsfastigheter som innefattas inom området. Projektet avser nyproduktion av särskilt boende, skola, förskola och idrottshall.

I etapp 1 innefattande särskilt boende är förprojektering inklusive framtagande av systemhandlingar och bygglovshandlingar utförd och byggstart kommer att ske i januari 2022.

Projektering pågår för etapp 2 innefattande skola, förskola och idrottshall där produktionen beräknas påbörjas Q3 2022 under förutsättning att bygglov beviljas och riktpriiset rymms inom budgeterade medel. Entreprenör är MVB SYD AB.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet består av 56 fastigheter och en uthyrningsbar yta på 103 997 kvm vid årets slut. Ytorna fördelas på 35 781 kvm bostäder och 68 216 kvm lokaler. Majoriteten av fastigheterna är ägda och någon enstaka fastighet innehas med tomträtt eller arrendeavtal.

Antalet lägenheter uppgår vid årets slut till 513 (498). Lokalytan är fördelad på kommunala verksamhetslokaler, kommersiella lokaler samt vård- och industrilokaler. Skolor är klart dominerande i fastighetsportföljen och utgör cirka 46 % av den totala lokalytan. Bland de övriga ytorna ingår bland annat brandstation och polisstation.

Köpekontrakt har tecknats för försäljning av fastigheten Munkarp 4:39 och överlåtelsen av fastigheten ägde rum 2021-12-15.

Vakanser

Vakanserna bland bostäderna fortsätter att vara låga och uthyrningsgraden är över 99 % och vid årets slut fanns sex lediga lägenheter. Omflyttningen, det vill säga hur stor andel av hyresgästerna som under året har bytt bostad, ligger på 14 % (14).

Av den uthyrningsbara lokalytan var cirka 0,3 % vakant vid årsskiftet.

Investeringar och underhåll

Under 2021 genomfördes underhållsåtgärder och ombyggnationer för 12,4 mkr. De största underhålls- och ombyggnadsprojekten som har genomförts under året är

- utbyte fasadskivor på Mejeriet 1
- nya FTX-aggregat på Ringvägen, Ziegler 1
- utbyte Diana-ducar på flera olika fastigheter
- renovering lägenheter vid omflyttning.

Investeringar i bolagets fastigheter inklusive pågående projekt uppgick till 26,9 mkr (23,4), varav årets största investeringar avser nybyggnation bostäder på Salvian 3, Klevahill 1:48 och Trattkantarellen 1 samt projektering av Maglehill.

Organisation och medarbetare

HFAB står inför ett antal större fastighetsinvesteringar de närmaste åren och bolaget har genomfört en omorganisation för att möta denna utmaning. Den nya organisationen, som trätt i kraft den 1 juni 2021, består av två affärsområden Fastighet och Projekt samt stabsfunktionerna ekonomi, marknad/kommunikation och HR. I affärsområdet Fastighet finns fastighetsförvaltning, drift, service och lokalvård.

Syftet med den nya organisationen är att få ett större fokus på projektutveckling då denna verksamhet är en komplex affär och medför en stor ekonomisk risk. Syftet är också att fortsätta att ha ett bibehållet fokus på kärnverksamheten inom vårt fastighetsbestånd med en långsiktig hållbar förvaltning.

Med två nya stabsfunktioner HR och marknad/kommunikation får ledningen ett ökat fokus på personal och personalfrågor för att vara en attraktiv arbetsgivare samt möta ett ökat behov av kommunikation såväl internt som externt. HFAB måste vara en attraktiv arbetsgivare för att kunna locka till sig och behålla kompetens.

Målet med den nya organisationen är att få en kompetent och kostnadseffektiv organisation som möter framtida utmaningar och som ger nöjda hyresgäster och stolta medarbetare.

Antalet tillsvidareanställda i bolaget den 2021-12-31 var 51 (54) personer. Av de anställda var 61 % (61) kvinnor och 39 % (39) män.

Medelantalet anställda under året uppgick till 52 (53).

Medelåldern för de anställda var 46 år (46).

2021 har bolaget tagit emot cirka 50 feriearbetare anställda via kommunen. Feriearbetarna har utfört tjänster inom vaktmästeri och lokalvård. Att ta emot feriearbetare är ett bra bidrag till att hjälpa unga personer att få sysselsättning och arbetslivserfarenhet.

Miljö

Två av bolagets prioriterade miljöfrågor är minskad energianvändning och klimatpåverkan. Omfattande insatser har genomförts för att energieffektivisera och minska utsläppen av växthusgaser och göra miljömässigt bra materialval.

En annan viktig del i bolagets miljöarbete är att begränsa användningen av farliga kemiska ämnen för att minska den negativa påverkan på hälsa och miljö. Bolaget har framgångsrikt arbetat för att minska användandet av kemikalier inom städverksamheten vilket resulterat i en minskning av användandet med 83 %.

2018 beslutade sig bolaget för att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent. Bolaget har redan innan klimatinitiativet arbetat systematiskt och målinriktat med syfte att minska energianvändningen och bli fossilfria, därför kan vi redan nu konstatera att vi är en bra bit på vägen för att uppnå de två övergripande målen innan år 2030. Sedan 2020 är ett delmål uppnått för att vara fossilfritt fastighetsbolag eftersom uppvärmningen i bostäder och lokaler nu sker helt fossilfritt.

Utsikter för 2021-2022

Höors kommun är i ett expansivt skede avseende befolkningstillväxt och vi tror att kommunen framöver kommer att öka än mera i attraktionsvärde. HFABs ambition är att ligga i framkant både när det gäller energi, miljötänkande och nyproduktion. Vi ska erbjuda bra bostäder, tryggt boende samt framtida visioner.

Efterfrågan på våra hyreslägenheter i det äldre beståndet är fortsatt hög och vi har i stort sett inga vakanser. Detta ger oss en god framtidstro även gällande nyproducerade hyresrätter. Med rätt marknadsanalys och anpassning av nyproduktionen bör Höors bostadsmarknad klara en produktionstakt på mer än ett 10-tal lägenheter om året från bolagets sida.

Med bolagets höga belåning är vi räntekänsliga vilket gör att vi måste fortsätta arbeta aktivt med vår låneportfölj och använda de finansiella instrument som vår finanspolicy tillåter. Dagens låga ränteläge fortsätter att gynna oss och ger oss möjlighet att arbeta vidare med underhållet i bostadsfastigheterna och hålla en god underhållsnivå i de kommunala verksamhetslokalerna.

Bolagets storlek ger oss möjlighet att påverka miljön i positiv riktning. Vi tror att vi därmed kan fungera som inspirationskälla och föredöme i Höör. Det fortsatta arbetet med energieffektiviseringar kommer att intensifieras och utökas till hela fastighetsportföljen. Målet är att kunna möta kostnadsökningarna för energi med minskad energianvändning.

Dialogen med våra kunder är av största vikt för vår framgång som bolag och för att vara en aktiv part på Höors fastighetsmarknad, i enlighet med vår ägares intentioner. Vi kommer därför att fortsätta med kundenkäter och prioritera kommunikationen med kunderna, i form av till exempel kundbesök och bomöten.

Det finns en stark framtidstro i Höors kommun och vi vill och kommer att vara en aktiv part i utvecklingen. Ett flertal projekt finns i diskussions- och planeringsfasen och gäller såväl bostäder och kommunala verksamhetslokaler såsom äldreboende, förskolor och skolor. På lite längre sikt ser vi ett ökat behov av fler kommunala verksamhetslokaler.

Vår värdegrund "genom arbetsglädje och nytänkande är vi professionella och affärsmässiga" tar vi med oss in i 2022 som ledstjärna för vårt fortsatta arbete med att bidra till att Höör ska upplevas som attraktivt att bo och arbeta i.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresutveckling

De senaste åren har hyresintäkterna inte stigit i samma takt som kostnadsutvecklingen i branschen. På sikt kan denna differens mellan intäkter och kostnader bli en risk. Bolaget arbetar aktivt med att effektivisera organisationen och fastighetsbeståndet för att sänka kostnaderna i bolaget och uppnå målet med en långsiktigt effektiv förvaltning och god service. Med god underhållsplanering minskar kostnaderna för oförutsedda åtgärder.

Bolagets arbete med energieffektivisering är ett av bolagets mest prioriterade områden eftersom ca 25- 30 % av bolagets fastighetskostnader avser energi. En effektivisering av hela beståndet påverkar i hög grad bolagets fastighetskostnader. Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat.

Nyproduktion av bostäder

HFABs mål är att bolaget ska erbjuda fler attraktiva bostäder och boendemiljöer och bidra till tillväxt och utveckling av Höör. Att producera bostäder till en kostnad som motsvaras av inflyttningshyrorna är en utmaning för bolaget inte minst med den osedvanligt höga prisökning som vi ser på materialinköp. Bolaget arbetar kontinuerligt för att säkerställa en kostnadseffektiv nyproduktion av bostäder.

Ränteutvecklingen

Bolagets finansiella kostnader kommer öka i takt med ökande investeringar. Ränteläget har mycket stor påverkan på bolagets resultat och räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna. För att hålla räntekostnaderna på en jämn och kontrollerad nivå arbetar vi med derivatinstrument i enlighet med vår finanspolicy. Bolaget följer aktivt kapital- och räntemarknadens utveckling för att undvika att hamna i en dålig position framöver.

Ekonomi och finans

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick för 2021 till 16,9 mkr (28,9) och redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt till 10,6 mkr (19,7).

Årets nettoomsättning uppgick till 148,9 mkr (166,1), en minskning med 10,3 %. Den minskade nettoomsättningen förklaras av att bolaget under 2020 kompenseras för uteblivna hyresintäkter i samband med att Höors kommun frånträdde hyresavtalen för tre fastigheter. Under 2021 har inga hyresavtal frånträtts.

Intäkterna ökade efter hyreshöjning med 1,2 % från 1 juni 2021 för bostäder samt hyreshöjning med 0,2 % från 1 januari 2021 för de kommunala verksamhetslokalerna.

Fastighetskostnaderna uppgick till 49,9 mkr (52,2), en minskning med 4,3 %. Under 2021 har kostnaderna för el och VA ökat på grund av ökade taxor medan vidarefakturerade kostnader har minskat jämfört med 2020. Vidarefakturerering är kostnader som inte påverkar resultatet eftersom det finns en intäkt som matchar kostnaderna.

Personalkostnaderna har ökat med 3,2 mkr och förklaras huvudsakligen av att några vakanta tjänster, som tidigare minskat personalkostnaderna, har tillsatts under året.

Årets avskrivningar av materiella anläggningstillgångarna uppgick till 30,1 mkr (29,3). Ökningen förklaras främst av färdigställda nyinvesteringar. Marknadsvärderingen av fastigheterna visar att det inte finns något nedskrivningsbehov.

Finansiella poster uppgick till 17,2 mkr (17,9). Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick under året till 13,3 mkr (12,8) och borgensavgifterna uppgick till 3,1 mkr (3,0).

Finans

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 772,7 mkr (788,4). Bolaget innehar kommunal borgen för samtliga långfristiga skulder. Borgensramen har under året utökats till 1 150 mkr och den årliga borgensavgiften är 0,4 % av befintliga långfristiga skulder till Höors kommun.

Den långsiktiga finansieringen, dvs. både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, så kallade ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 530 mkr (783), varav 100 mkr (200) är forwardswapar. Två ränteswapar på sammanlagt 153 mkr förtidsinlöstes i december, vilket innebar att räntekostnaderna för året ökade med 1,7 mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,96 år (3,50) och genomsnittsräntan för året (exklusive borgensavgift) uppgår till 1,64 % (1,86). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -0,5 mkr (-22,9).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om avtalen avslutas i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (så kallad ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive

ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bland annat innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det ska finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet ska vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bland annat fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Fastighetsvärdering

Årligen genomför bolaget en intern marknadsvärdering av bolagets fastigheter. Värderingen görs i analysverktyget Datscha. Under året har även fyra värderingar gjorts av extern värderingsman.

Marknadsvärdet på bolagets färdigställda fastigheter bedöms till 1 319,3 mkr (1 261,4).

| Flerårsöversikt (tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 148 943 | 166 078 | 145 737 | 141 036 | 137 633 |
| Resultat efter finansiella poster | 16 888 | 28 928 | 13 941 | 5 981 | 10 854 |
| Räntetäckningsgrad (ggr) | 2 | 3 | 2 | 2 | 2 |
| Avkastning på eget kapital (%) | 12,0 | 22,7 | 13,3 | 6,3 | 11,7 |
| Balansomslutning | 959 332 | 956 530 | 905 913 | 880 599 | 875 007 |
| Aktiverade investeringar | 19 200 | 39 280 | 24 768 | 22 278 | 99 600 |
| Soliditet (%) | 14,7 | 13,4 | 11,6 | 10,8 | 10,6 |
| Nettoskuld/lån | 772 700 | 788 421 | 768 421 | 748 421 | 748 421 |
| Ränteswapar | 530 000 | 583 000 | 583 000 | 583 000 | 688 000 |
| Genomsnittlig ränta (%) *) | 1,6 | 1,9 | 2,0 | 1,9 | 2,5 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*) Genomsnittlig ränta är exklusive borgensavgift till Höors kommun

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 59 255 844 |
| årets vinst | 10 627 173 |
| | 69 883 017 |

| | |
|-------------------------|-------------------|
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas | 567 240 |
| i ny räkning överföres | 69 315 777 |
| | 69 883 017 |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsens motivering:

Med hänvisning till vad som angetts anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 §, andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer i branschen.

Styrelsens bedömning av bolagets ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka HFABs förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller göra nödvändiga investeringar.

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| tkr | | | |
| Nettoomsättning | 3, 4, 5 | 148 943 | 166 078 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 812 | 160 |
| | | 151 755 | 166 238 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 5, 6 | -49 935 | -52 188 |
| Övriga externa kostnader | 5, 7, 8 | -5 317 | -7 201 |
| Personalkostnader | 9 | -31 128 | -27 978 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -30 144 | -29 268 |
| Övriga rörelsekostnader | 10 | -1 107 | -2 741 |
| Rörelseresultat | 5 | 34 124 | 46 862 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 11 | 2 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 20 | 31 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 12 | -17 258 | -17 965 |
| | | -17 236 | -17 934 |
| Resultat efter finansiella poster | | 16 888 | 28 928 |
| Bokslutsdispositioner | 13 | -3 668 | -4 444 |
| Resultat före skatt | | 13 220 | 24 484 |
| Skatt på årets resultat | 14 | -2 593 | -4 804 |
| Årets resultat | | 10 627 | 19 680 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| tkr | | | |
| TILLGÅNGAR | 2 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 15 | 819 701 | 834 444 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 16 | 2 132 | 1 821 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 17 | 17 442 | 9 703 |
| | | 839 275 | 845 968 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 18 | 40 | 40 |
| Uppskjuten skattefordran | 19 | 1 594 | 1 122 |
| Andra långfristiga fordringar | 20 | 100 | 115 |
| | | 1 733 | 1 277 |
| Summa anläggningstillgångar | | 841 009 | 847 245 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 86 | 112 |
| Fordringar hos koncernföretag | 21 | 108 251 | 104 324 |
| Övriga fordringar | 22 | 4 500 | 75 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 23 | 2 668 | 2 716 |
| | | 115 504 | 107 227 |
| Kassa och bank | | 2 819 | 2 058 |
| Summa omsättningstillgångar | | 118 323 | 109 285 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 959 332 | 956 530 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| tkr | | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 24, 25 | | |
| Eget kapital | 26 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 40 000 | 40 000 |
| Uppskrivningsfond | 27 | 6 854 | 7 112 |
| Reservfond | | 50 | 50 |
| | | 46 904 | 47 162 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 59 256 | 39 772 |
| Årets resultat | | 10 627 | 19 680 |
| | | 69 883 | 59 452 |
| Summa eget kapital | | 116 787 | 106 614 |
| Obeskattade reserver | 28 | 30 239 | 26 570 |
| Långfristiga skulder | 29 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 772 700 | 788 421 |
| Summa långfristiga skulder | | 772 700 | 788 421 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 9 500 | 3 637 |
| Skulder till koncernföretag | 30 | 16 833 | 14 218 |
| Aktuella skatteskulder | | 3 059 | 3 254 |
| Övriga skulder | | 916 | 1 968 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 31 | 9 298 | 11 847 |
| Summa kortfristiga skulder | | 39 607 | 34 925 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 959 332 | 956 530 |

Rapport över förändringar i eget kapital

tkr

| | Aktie- kapital | Bundna reserver | Fritt eget kapital | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|-------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------|
| Ingående eget kapital 2020-01-01 | 40 000 | 7 421 | 32 869 | 7 056 | 87 346 |
| Omföring avskrivning av uppskrivna tillgångar | | -259 | 259 | | 0 |
| Utdelning | | | -412 | | -412 |
| Omföring föregående års resultat | | | 7 056 | -7 056 | 0 |
| Årets resultat | | | | 19 680 | 19 680 |
| Utgående eget kapital 2020-12-31 | 40 000 | 7 162 | 39 772 | 19 680 | 106 614 |
| Omföring avskrivning av uppskrivna tillgångar | | -259 | 259 | | 0 |
| Utdelning | | | -455 | | -455 |
| Omföring föregående års resultat | | | 19 680 | -19 680 | 0 |
| Årets resultat | | | | 10 627 | 10 627 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 40 000 | 6 904 | 59 256 | 10 627 | 116 787 |

Kassaflödesanalys

tkr

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 16 888 | 28 928 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 32 | 30 856 | 31 967 |
| Betald skatt | | -3 260 | -3 849 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 44 484 | 57 046 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 26 | 172 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -8 301 | -56 265 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 5 863 | -4 713 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -987 | 9 540 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 41 085 | 5 780 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -26 939 | -23 372 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 2 776 | 42 |
| Minskning av finansiella anläggningstillgångar | | 15 | 13 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -24 148 | -23 317 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 0 | 20 000 |
| Amortering av lån | | -15 721 | 0 |
| Utbetald utdelning | | -455 | -412 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -16 176 | 19 588 |
| Årets kassaflöde | | 761 | 2 051 |
| Likvida medel vid årets början | | 2 058 | 7 |
| Likvida medel vid årets slut | 33 | 2 819 | 2 058 |

Noter

tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period som hyran avser. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Materiella anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--|-----------|
| Byggnader | 1-6,7 % |
| Markanläggningar | 13,3-20 % |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2,5-20 % |
| Inventarier, verktyg och installationer | 2,5-20 % |

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Följande intervaller gäller för komponenternas avskrivningstider:

| | |
|---------------------------|-----------|
| Grund/stomme/innerväggar | 50-100 år |
| VS/VVS/ventilation | 25-60 år |
| El/installationer/ledning | 20-50 år |
| Inre ytskikt/vitvaror | 20 år |
| Yttertak/fasader | 20-50 år |
| Fönster/dörrar | 30-50 år |
| Köksinredning/storkök | 25-30 år |
| Hissar/övrigt | 15-30 år |

Nedskrivningsprövning av materiella anläggningstillgångar

Bolaget gör årligen en värdering och bedömning av fastighetsinnehavet. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning om återföring bör göras.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Derivatinstrument

Bolaget hanterar ränterisken i bolagets skuldportfölj med hjälp av finansiella derivatinstrument i enlighet med bolagets finanspolicy.

Bolaget tillämpar säkringsredovisning, vilket innebär att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Realiserade övervärden i stängda derivatavtal periodiseras över den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen vid tillfället för stängningstidpunkten.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med eventuell nedskrivning.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter 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 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 metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Pensioner

Bolaget har två olika pensionsavtal, AKAP-KL som är ett avgiftsbestämt avtal för de som är födda 1986 eller senare och KAP-KL som är ett såväl avgiftsbestämt som förmånsbestämt avtal för de som är födda 1985 eller tidigare. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda planer.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. För de förmånsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget en pensionspremie och i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 redovisas dessa förmånsbestämda planer som avgiftsbestämda planer.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Höors kommun.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Likvida medel utgörs av kassa, banktillgodohavande samt kortfristiga placeringar. Koncernbankkonto redovisas som fordran mot Höörs kommun och ingår därför ej i likvida medel.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr).

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Genomsnittlig ränta (%) *)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Nettoomsättning per rörelsegren | | |
| Bostäder | 45 229 | 43 956 |
| Fastigheter nyttjade i kommunal verksamhet | 98 295 | 116 149 |
| Industrifastigheter | 5 419 | 5 973 |
| | 148 943 | 166 078 |

Not 4 Leasing, leasinggivaren

Bolagets hyresintäkter intäktsförs löpande och redovisas som operationell leasing.

Redovisade framtida hyresintäkter är baserade på bindande hyresavtal och är beräknade till nominella belopp. Hyresavtalen löper på 3 månader - 18 år, varav huvuddelen (>95 %) avser Höors kommun.

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Inom ett år | 86 156 | 93 457 |
| Senare än ett år men inom fem år | 298 206 | 312 591 |
| Senare än fem år | 530 494 | 650 509 |
| | 914 856 | 1 056 557 |

Not 5 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

| | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------|
| Andel av årets totala inköp som skett från Höors kommun | 7,00 % | 6,00 % |
| Andel av årets totala försäljningar som skett till Höors kommun | 70,00 % | 74,00 % |

Not 6 Fastighetskostnader

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel och städning | 4 919 | 4 595 |
| Reparationer och underhåll | 15 168 | 14 754 |
| Taxebundna kostnader | 12 784 | 11 178 |
| Uppvärmning | 5 293 | 4 978 |
| Övriga fastighetskostnader | 4 026 | 4 291 |
| Kostnader som vidarefaktureras | 7 745 | 12 392 |
| | 49 935 | 52 188 |

Not 7 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

| | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers | | |
| Revisionsuppdrag | 0 | 15 |
| Skatterådgivning | 0 | 235 |
| | 0 | 250 |
| KPMG AB | | |
| Revisionsuppdrag | 66 | 100 |
| Skatterådgivning | 64 | 0 |
| | 130 | 100 |

Not 8 Leasing, leasetagaren

Bolagets leasingavgifter kostnadsförs löpande. De anläggningstillgångar som leasas är fordon, kontorsmaskiner, städmaskiner och datorer. Leasingavtalen löper på mellan 36 och 48 månader. Årets leasingkostnader uppgår till 853 tkr. Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Inom ett år | 828 | 812 |
| Senare än ett år men inom fem år | 560 | 879 |
| Senare än fem år | 0 | 0 |
| | 1 388 | 1 691 |

Not 9 Anställda och personalkostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 31 | 32 |
| Män | 20 | 21 |
| | 51 | 53 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 1 125 | 540 |
| Övriga anställda | 19 958 | 19 189 |
| | 21 082 | 19 729 |
| Sociala kostnader | | |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 362 | 61 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 1 653 | 1 462 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 6 610 | 5 553 |
| | 8 625 | 7 076 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 29 707 | 26 805 |

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

| | | |
|--|------|------|
| Andel kvinnor i styrelsen | 22 % | 20 % |
| Andel män i styrelsen | 78 % | 80 % |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 54 % | 60 % |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 46 % | 40 % |

Avtal om avgångsvederlag

VD har rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner vid uppsägning från arbetsgivaren utan saklig grund. Sex månader är avräkningsfria och sex månader samordnas med eventuell annan förvärvsinkomst för VD.

Not 10 Övriga rörelsekostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Utrangering av bokförda restvärden på byggnadskomponenter | 1 107 | 2 741 |
| | 1 107 | 2 741 |

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

| | 2021 | 2020 |
|----------------------|----------|----------|
| Erhållna utdelningar | 2 | 0 |
| | 2 | 0 |

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Borgensavgift till kommunen | 3 108 | 3 034 |
| Övriga räntekostnader | 14 150 | 14 931 |
| | 17 258 | 17 965 |

Not 13 Bokslutsdispositioner

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Avsättning till periodiseringsfond | -4 959 | -9 672 |
| Återföring från periodiseringsfond | 1 200 | 5 000 |
| Förändring av överavskrivningar | 90 | 228 |
| | -3 668 | -4 444 |

Av 2020 års avsättning till periodiseringsfond avser 215 tkr en justering av 2019 års periodiseringsfond.

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | -3 064 | -6 347 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 471 | 2 163 |
| Skatt avseende föregående år | 0 | -620 |
| Totalt redovisad skatt | -2 593 | -4 804 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2021 | | 2020 | |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | 13 220 | | 24 484 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -2 723 | 21,40 | -5 240 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | -454 | 2,80 | -685 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 558 | | 0 |
| Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning | 3,17 | -419 | 1,64 | -400 |
| Schablonränta periodiseringsfond | 0,20 | -26 | 0,09 | -22 |
| Redovisad effektiv skatt | 23,18 | -3 064 | 25,92 | -6 347 |

Not 15 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 140 867 | 1 107 069 |
| Inköp | 34 | 2 201 |
| Försäljningar/utrangeringar | -7 960 | -5 367 |
| Omklassificeringar | 18 406 | 36 964 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 151 347 | 1 140 867 |
| Ingående avskrivningar | -273 460 | -248 290 |
| Försäljningar/utrangeringar | 2 472 | 2 626 |
| Årets avskrivningar | -28 693 | -27 796 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -299 681 | -273 460 |
| Ingående uppskrivningar | 24 037 | 25 052 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -1 002 | -1 015 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 23 035 | 24 037 |
| Ingående nedskrivningar | -57 000 | -57 000 |
| Försäljningar/utrangeringar | 2 000 | |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -55 000 | -57 000 |
| Utgående redovisat värde | 819 701 | 834 444 |

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Uppgifter om förvaltningsfastigheter | | |
| Redovisat värde | 819 701 | 834 444 |
| Verkligt värde | 1 319 312 | 1 261 412 |
| | | |
| Bokfört värde byggnader | 758 873 | 773 181 |
| Bokfört värde mark | 60 828 | 61 264 |
| | 819 701 | 834 444 |

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 6 075 | 6 253 |
| Inköp | 760 | 116 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -294 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 835 | 6 075 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -4 254 | -4 092 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 294 |
| Årets avskrivningar | -449 | -457 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 703 | -4 254 |
| | | |
| Utgående redovisat värde | 2 132 | 1 821 |

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 9 703 | 25 611 |
| Årets nedlagda kostnader | 32 808 | 23 606 |
| Årets omklassificeringar från pågående arbete | -25 069 | -39 514 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 17 442 | 9 703 |
| | | |
| Utgående redovisat värde | 17 442 | 9 703 |

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 40 | 40 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 | 40 |
| | | |
| Utgående redovisat värde | 40 | 40 |

Not 19 Uppskjuten skattefordran/skuld

Bolaget redovisar uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan planmässiga avskrivningar på byggnader jämfört med skattemässiga avskrivningar.

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 122 | -1 040 |
| Årets förändring | 471 | 2 163 |
| Belopp vid årets utgång | 1 594 | 1 122 |

Not 20 Andra långfristiga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 115 | 128 |
| Tillkommande fordringar | | 0 |
| Avgående fordringar | -15 | -13 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 100 | 115 |
| Utgående redovisat värde | 100 | 115 |

Not 21 Fordringar hos Höörs kommun

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Koncernkonto | 104 062 | 86 232 |
| Kundfordringar och övriga fordringar | 4 189 | 18 092 |
| Utgående redovisat värde | 108 251 | 104 324 |

Not 22 Övriga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Momsfordran | 1 523 | 0 |
| Övriga poster | 60 | 75 |
| Skattekonto | 2 917 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 4 500 | 75 |

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader från leverantörsfakturor | 2 668 | 2 659 |
| Ofakturerade intäkter | 0 | 56 |
| Utgående redovisat värde | 2 668 | 2 715 |

Not 24 Eventualförpliktelser

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Eventualförpliktelser | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 25 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Ställda säkerheter | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 26 Disposition av vinst eller förlust

2021-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | | |
|-------------------------|---------------|--|
| balanserad vinst | 59 256 | |
| årets vinst | 10 627 | |
| | 69 883 | |
| disponeras så att | | |
| till aktieägare utdelas | 567 | |
| i ny räkning överföres | 69 316 | |
| | 69 883 | |

Not 27 Uppskrivningsfond

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång | 7 112 | 7 371 |
| Avskrivning av uppskrivna tillgångar | -259 | -259 |
| Belopp vid årets utgång | 6 854 | 7 112 |

Not 28 Obeskattade reserver

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Periodiseringsfond 2015 | 0 | 1 200 |
| Periodiseringsfond 2016 | 4 000 | 4 000 |
| Periodiseringsfond 2017 | 3 262 | 3 262 |
| Periodiseringsfond 2018 | 1 971 | 1 971 |
| Periodiseringsfond 2019 | 4 864 | 4 864 |
| Periodiseringsfond 2020 | 9 887 | 9 887 |
| Periodiseringsfond 2021 | 4 959 | 0 |
| Avskrivningar utöver plan för maskiner & inventarier | 1 296 | 1 387 |
| Utgående redovisat värde | 30 239 | 26 570 |
| Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver | 6 229 | 5 474 |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond | 26 | 22 |

Not 29 Långfristiga skulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Kapitalbindning - förfallotidpunkt | | |
| Inom 1 år från balansdagen (avsedda att refinansieras) | 162 700 | 625 721 |
| Inom 1-2 år | 200 000 | 162 700 |
| Inom 2-3 år | 190 000 | 0 |
| Inom 3-4 år | 100 000 | 0 |
| inom 4-5 år | 120 000 | 0 |
| | 772 700 | 788 421 |
| Räntebindning - förfallotidpunkt | | |
| Inom 1 år | 242 700 | 290 421 |
| Inom 1-2 år | 0 | 153 000 |
| Inom 2-3 år | 75 000 | 0 |
| Inom 3-4 år | 0 | 75 000 |
| Inom 4-5 år | 70 000 | 0 |
| mer än 5 år | 385 000 | 270 000 |
| | 772 700 | 788 421 |

Not 30 Skulder till koncernföretag

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder | 6 959 | 3 396 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 9 874 | 10 822 |
| Utgående redovisat värde | 16 833 | 14 218 |

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|--------------|---------------|
| Personalrelaterade kostnader | 2 193 | 2 391 |
| Upplupna räntekostnader | 625 | 1 525 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 3 294 | 4 113 |
| Övriga upplupna kostnader | 3 186 | 3 818 |
| Utgående redovisat värde | 9 298 | 11 847 |

Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Avskrivningar | 30 144 | 29 268 |
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar | -2 776 | -42 |
| Utrangering av komponenter | 3 488 | 2 741 |
| | 30 856 | 31 966 |

Not 33 Likvida medel

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Likvida medel | | |
| Banktillgodohavanden | 2 819 | 2 058 |
| | 2 819 | 2 058 |

Höör den 16 februari 2022

Camilla Källström, ordförande

Fredrik Stålhandske

Gill Andersson

Orvar Jansson

Jan-Åke Roslund

Arno Werner

Eskil Öhrn

Clas Kileskog Gärdebring

Björn Lindqvist

Jeanette Norrman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Bengt Månsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB