



DELÅRSRAPPORT 2025
JANUARI-AUGUSTI
HÖÖRS FASTIGHETS BOSTADS AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Om verksamheten

Höörs kommuns bostäder och fastigheter är sedan hösten 2023 organiserade i två separata aktiebolag. Höörs Fastighets Bostads AB (HFB AB) och Höörs Fastighets Lokal AB (HFL AB). Bolagen är helägda av Höörs kommunhus AB som i sin tur är helägt av Höörs kommun.

De båda fastighetsbolagen har en gemensam service- och förvaltningsorganisation som benämns Höörs Fastigheter, HFAST.

HFB AB äger och förvaltar fastigheter inom Höörs kommun och den totala arean avser huvudsakligen bostäder (ca 35 800 m²) men innehåller också en del kommersiella lokaler och vårdlokaler (ca 8 700 m²). Antalet lägenheter uppgår till 525.

Enligt ägardirektiv ska Höörs Fastighets Bostads AB (HFBAB) vara ett allmännyttigt bostadsbolag och ska bidra till en fungerande bostadsmarknad inom kommunen genom att förvärva, bebygga, förvalta, avyttra och ombilda fastigheter samt utveckla attraktiva bostäder och orter.

Viktiga händelser under perioden

Förvärv och försäljningar

HFB AB har förvärvat marken till fastigheten Finken 1 (polishuset) från Höörs kommun. Bostadsbolaget äger därmed både tomt och byggnad.

Under året har fastigheten Konvaljen 10 (f d förskola) avyttrats. Försäljningen har skett som ett naturligt steg efter det att Höörs kommun frånträtt fastigheten.

Nyproduktion bostäder

För närvarande pågår ingen nyproduktion av bostäder.

Efter styrelsens inriktningsbeslut har förberedande åtgärder inletts för framtida bostadsproduktion i kvarteret Lugnet. Bland annat tas programidé fram av arkitekt. Under hösten sker återkoppling till styrelsen och planarbetet kommer att påbörjas tillsammans med kommunens samhällsbyggnadssektor därefter.

Underhåll och ombyggnationer

Under perioden har investeringar i ombyggnationer och underhållsåtgärder utförts för cirka 3,4 mnkr, i lägenhetsrenoveringar samt tillkommande arbeten vid de nya marklägenheterna på Mastvägen i Sätöfta. Återstående åtgärder i utemiljön nu är klara bland annat med enhetliga avskiljningar mellan uteplatserna.

Efter kommunens frånträde från lokal för LSS/korttids i fastigheten Åtorp 5 så har ombyggnad skett till två större lägenheter. Båda dessa är uthyrda från 15 augusti.

Hyror och marknadsläge

Bostadshyrorna höjdes med 4,65 % (2,5 % för kallhyra) från 1 februari efter förhandling med Hyresgästföreningen. Höjningen kan, även detta år, tyckas högre än normalt men ska ses i samband med de fortsatta kraftiga höjningarna för taxebundna kostnader såsom el, vatten/avlopp och

fjärrvärme. I bolagets nyproducerade lägenheter på Bangårdsterrassen och Mastvägen lämnades hyrorna oförändrade.

Vakanserna bland bostäderna är fortsatt låga och uthyrningsläget har också förbättrats för våra lägenheter på Bangårdsterrassen och Mastvägen där efterfrågan har ökat. I augusti var hyresbortfallet, totalt i beståndet, enbart två lägenheter, alltså mindre än 1%.

Omvärld

Ett mer osäkert omvärldsläge med världskonflikter, klimatförändring och IT-attacker ställer nya krav på planering och beredskap i kommunkoncernen. För HFAST innebär det ökat arbete med krisberedskap och dataskydd/datasäkerhet. VD och fastighetschef deltar i det kommunövergripande kris- och beredskapsarbetet. Bolagscontroller deltar i det kommunövergripande datasäkerhetsarbetet.

EU:s energiprestandadirektiv (EPBD) som ska minska energiförbrukningen och växthusgasutsläppen från byggnader påverkar fastighetsbolagens planering av underhållsåtgärder och investeringar.

Tidigare års kraftiga prisökningar på material och tjänster har nu klingat av i takt med fallande inflation. Dock har vi fortsatt fått se höga prisökningar på el, fjärrvärme och VA vilket blir en utmaning för ekonomin om prisökningarna fortsätter.

Organisation och medarbetare

I HFB AB är sex medarbetare anställda. Ingen personalomsättning har skett under perioden.

Övergripande funktioner såsom VD, fastighetschef, ekonomi, HR, ärendehantering är anställda i HFL AB samt i Höörs kommun och tjänsterna köps från dessa enheter inom kommunkoncernen.

Styrelsearbete

Styrelsen har hittills under året haft tre protokollförda sammanträden.

Hållbarhet

Arbetet med Allmännyttans klimatinitiativ fortsätter mot målet att de medlemsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent (räknat från år 2007).

Organisationen arbetar systematiskt och målinriktat med syfte att minska energianvändningen och bli fossilfria. Tack vare det arbetet är bolaget nu en bra bit på vägen för att uppnå de två övergripande målen före år 2030. Idag värms bolagets fastigheter av egna solceller, berg- och fjärrvärme och den värme som köps in externt är KRAV-certifierad.

När det gäller solceller så är inriktningen att förutsättning för att installera solceller provas vid varje ny- om- och tillbyggnadsprojekt.

Sedan tidigare finns solceller installerade på företagets kontor, Björkgatan 54, med en årskapacitet på 27 MWh och på Bangårdsterrassen med en årskapacitet på 11 MWh.

Under våren har förutsättningar för solceller på fastigheten Brinken 1 (vårdcentralen) undersökts men något beslut om hur installation ska ske har inte fattats ännu.

Intern kontroll

Intern kontroll är ett av flera sätt för en organisation att säkra och utveckla verksamhetens kvalitet.

Den interna kontrollen bidrar till att

- verksamheten når sina mål – med effektivitet, säkerhet och stabilitet
- informationen och rapporteringen om verksamheten och ekonomin är tillförlitlig och rättvisande
- verksamheten efterlever lagar, regler, avtal mm.

Brand är den största risken som bolaget har identifierat i risk-och sårbarhetsarbetet (RSA). Därför är det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) viktigt och bolaget arbetar med ständiga förbättringar. Inom SBA görs kvartalsvisa översyner på sammanlagt över 16 000 kontrollpunkter.

För 2025 har följande områden valts ut för särskild intern kontroll-granskning

- Avtalsuppföljning mot leverantörsfakturor
- Hyresavtal – garage, parkeringsplatser och förråd
- Systematiskt brandskyddsarbete

Vid tiden för delårsrapporten har inte något av momenten granskats i sin helhet. Slutlig redovisning av den interna kontrollen sker i samband med årsbokslutet.

Mål och fokusområden

Utifrån kommunkoncernens övergripande målområden fastställs fokusområden och indikatorer för bolaget.

Kommunkoncernens övergripande mål

- Medborgare, företagare och kommunal förvaltning utgör en gemenskap med ett gott samarbete för ett attraktivt och hållbart Höör.
- God, hållbar livsmiljö och bra boende för alla.
- Trygg förskole- och skolverksamhet med hög kvalitet samt god lärmiljö
- Långsiktig, hållbar ekonomi och miljö

Nedan följer de fokusområden och indikatorer som är fastställda för 2025 samt prognos för måluppfyllelse enligt följande markering.

	Fokusområdet har nåtts eller bedöms kunna uppnås under året
	Fokusområdet bedöms delvis kunna uppnås under perioden eller att mätvärdet saknas
	Fokusområdet bedöms inte kunna uppnås under året eller aktiviteter har inte genomförts

Prognos för måluppfyllelse 2025

Mål

Medborgare, företagare och kommunal förvaltning utgör en gemenskap med ett gott samarbete för ett attraktivt och hållbart Höör.

Koppling Agenda 2030



Fokusområde	Indikator	Prognos 2025/Ansvar	
Service & Delaktighet Ett serviceinriktat bolag där varje hyresgäst bemöts på ett positivt och lösningsorienterat sätt.	Dialogmöten ska anordnas med bolagets entreprenörer och leverantörer för att skapa förståelse för bolagets fokusområde kopplat till service, lösningsorientering och delaktighet.	Dialogmöten har ägt rum med, under året, nya ramavtalsleverantörer.	
Attraktiva lokaler (bostäder) Bolagets fastighetsbestånd ska möta kundens behov.	NKI undersökningar vartannat år.	Sker numera löpande under året tillsammans ny partner. Aktiv Bo. Mer än 85% av hyresgästerna uppger att de är nöjda med sitt boende. God svarsfrekvens och respons.	
	Bomöten anordnas med hyresgästerna för att skapa samsyn, delaktighet och boinflytande.	Bomöten där samtliga hyresgäster inbjudits har genomförts under första halvåret.	

Prognos för målpuffyllelse 2025

Mål

God, hållbar livsmiljö och bra boende för alla

Koppling Agenda 2030



Fokusområde	Indikator	Prognos 2025	
Sociala bostäder Bolaget ser regelbundet över kraven på bostadssökande. HFAST och kommunen genomför regelbundet dialogmöten avseende sociala bostäder.	Upprätta ett avtal mellan kommunen och HFB AB avseende sociala bostäder.	Avtal godkänns av styrelsen i september.	
Klargöra förutsättningar för bostadsbyggande i hela kommunen Höörs kommunfullmäktige har under målet slagit fast att hela kommunen ska leva, genom att utveckla tätorter, byar och landsbygd. Förutsättningarna för bostadsbyggande varierar mellan olika områden i Höörs kommun, och bolaget avser att presentera dessa skillnader i en rapport till ägaren.	Ta fram en rapport under 2024-25 som klargör förutsättningarna för bostadsbyggande i kommunen.	En rapport redovisades för styrelsen under våren. Arbetet fortsätter inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsprogram.	

Prognos för måluppfyllelse 2025

Mål

Trygg förskole- och skolverksamhet med hög kvalitet samt god lärmiljö

Koppling Agenda 2030



Fokusområde	Indikator	Prognos 2025	
Trygghets- och trivselskapande åtgärder Bolaget ska aktivt jobba med åtgärder i den fysiska miljön som ökar den upplevda trivseln och tryggheten.	Riktade frågor i samband med NKI undersökningen som mäter den upplevda tryggheten.	# Kundundersökning sker numera tillsammans ny partner Aktiv Bo. Mer än 85% av hyresgästerna uppger att de är nöjda med sitt boende inkl trygghetsfrågor. # Bolaget satsar på Trygghetsjour som en trygghetsåtgärd. # Projekt Huskurage startar under hösten.	*
	Säkerställa att över en fyraårs period samtliga fastigheter har ett intakt skalskydd.	Inventeras och genomförs löpande.	*

Prognos för måluppfyllelse 2025

Mål

Långsiktig, hållbar ekonomi och miljö

Koppling Agenda 2030



Fokusområde	Indikator	Prognos 2025	
Väl omhändertagna byggnader Fastighetsbeståndet ska förvaltas med långsiktighet som främjar god ekonomi och skapar eftertraktade bostäder och byggnader.	Underhållsplaner för prioriterade fastigheter ska uppdateras under 2024-25	Sju fastigheter har hittills uppdaterats. Under året uppdateras ytterligare 2-3 planer.	
Energieffektivisering Energieffektivisera för att uppnå 30 % effektivisering till 2030 med 2008 som basår.	Uppföljning av energiförbrukning månadsvis.	Regelbunden uppföljning av energiförbrukning sker. Vid senaste årsskiftet var en effektivisering på 25% uppnådd. Målet bör infrias till 2030.	*
	Bistå med energieffektiva åtgärder till underhållsplanerna	Ingår som ett naturligt moment i underhållsplaneringen.	*
Solceller Utveckla och utöka bolagets solcellsbestånd utefter fastigheternas förutsättningar.	Specificera solcellsutredning för mest lämpade fastigheter för framtida installationer.	Inriktningen är att förutsättning för att installera solceller prövas vid varje ny- om- och tillbyggnadsprojekt. Utredning har genomförts för Brinken 1 (Vårdcentralen)	
Ekonomiskt resultat och ställning Resultat – Bostadsbolaget ska uppnå en avkastning på minst 3,3% av insatt kapital inklusive ägartillskott. Detta motsvarar den genomsnittliga statslåneräntan året före budgetåret plus 1%. 1,7 mnkr. Soliditet – Bostadsbolagets mål är att uppnå en soliditet på minst 10%.	Utveckla uppföljning av det ekonomiska resultatet på fastighetsnivå	Bokförda intäkter och kostnader redovisas nu på objektsnivå. Prognos för årets resultat är 8,7 mnkr. Prognos för soliditet i bokslutet är 22%.	*

EKONOMI

Resultaträkning

<i>Belopp i mnkr</i>	Utfall jan-aug 2025	Budget jan-aug 2025	Utfall jan-aug 2024	Prognos 2025	Budget 2025	Bokslut 2024
Nettoomsättning	45,2	44,4	42,8	67,7	66,7	64,6
Övriga rörelseintäkter	1,1	0	0	1,1	0	0,9
Rörelsens intäkter	46,3	44,4	42,8	68,8	66,7	65,5
Fastighetskostnader	-17,0	-17,9	-15,0	-26,7	-27,8	-24,7
Övriga externa kostnader	-3,1	-3,7	-5,2	-4,9	-5,5	-6,2
Personalkostnader	-3,1	-3,1	-3,2	-4,6	-4,6	-4,9
Övriga rörelsekostnader	0,0	-0,3	0,0	-0,5	-0,5	-0,8
Av- och nedskrivningar	-10,3	-11,2	-11,1	-15,6	-16,8	37,3
Rörelseresultat	12,8	8,2	8,3	16,5	11,5	66,2
Finansiella poster	-5,2	-6,5	-5,9	-7,8	-9,8	-8,6
Resultat efter finansiella poster	7,6	1,7	2,4	8,7	1,7	57,6
Bokslutsdispositioner	-1,0	0,3	-0,4	-1,3	0,5	-0,8
Resultat före skatt	6,6	2,0	2,0	7,4	2,2	56,8
Skatt på periodens resultat	-1,4	-0,5	-0,2	-1,5	-0,8	-12,0
Årets resultat	5,2	1,5	1,8	5,9	1,4	44,8
Rörelsemarginal	28%	18%	19%	24%	17%	101%
Avkastning på eget kapital	6,2%	1,4%	3,3%	7,1%	2,4%	49,3%
Resultatkrav enligt ägardirektiv	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster för perioden januari-augusti uppgick till 7,6 mnkr (föregående delårsbokslut 2,4 mnkr). Nästan samtliga resultatposter visar på en positiv avvikelse mot budget, hyresintäkter, reavinst vid försäljning av Konvaljen 10, lägre kostnader för fastighetsunderhåll, avskrivningar och räntor.

Nettoomsättning

Nettoomsättningen för perioden jan-aug uppgick till 45,2 mnkr (42,8). Av nettoomsättningen uppgick hyresintäkterna till 44,7 mnkr.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till 237 tkr. Periodens hyresbortfall har uppkommit till största delen på grund av reparationer av lägenheter efter avflyttning.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 17 mnkr vilket är lägre än budget. Avvikelsen mot budgeten förklaras av

- lägre kostnader för reparation och underhåll, ett mindre antal projekt och aktiviteter har varit igång under året.
- El och fjärrvärme (taxeburna kostnader) ligger lägre än budget beroende på varmare väder hittills under året.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader uppgick till 3,1 mnkr och är lägre än budget p g a mindre inköp av externa tjänster.

Personalkostnader

Personalkostnaderna uppgick till 3,1 mnkr och följer budget.

Av- och nedskrivningar

Periodens avskrivningar uppgick till 10,3 mnkr och visar positiv avvikelse mot budget. I och med en lägre investeringsaktivitet under 2024 och hittills under 2025 har inte så mycket nya avskrivningskostnader tillkommit.

Inga nedskrivningar av fastighetsvärden har gjorts under perioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Periodens finansiella intäkter och kostnader uppgick till -5,2 mnkr (-5,9 mnkr). Räntekostnader hänförliga till lån uppgick under perioden till 7,3 mnkr och hänförliga till räntederivat till - 3,0 mnkr. Räntederivaten ger alltså en positiv inbetalning på grund av att det allmänna ränteläget fortfarande är högre än räntan i ingångna swapavtal. Borgensavgift till Höörs kommun uppgick till 1,1 mnkr. Ränteintäkter på likvida medel uppgick till 0,2 mnkr

De finansiella intäkterna och kostnaderna (finansnettot) understiger budget och förklaringen till avvikelsen är att räntorna nu har sjunkit under fjolåret och detta år i snabbare takt än vad som beräknades vid budgettillfället våren 2024.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 6,6 mnkr (2,0).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 5,2 mnkr (1,6).

Prognos för helåret 2025

Resultat efter finansiella poster beräknas till 8,7 mnkr mot budgeterade 1,7 mnkr.

De viktigaste skillnaderna mellan prognos och budget är i stort de samma som kommenterats ovan för perioden januari-augusti.

- Högre hyreshöjning än budgeterat samt tidigarelagt datum för hyresförändring, 1,1 mnkr.
- Reavinst vid försäljning av Konvaljen 10, 1,0 mnkr.
- Lägre fastighetskostnader, främst för reparation och underhåll samt uppvärmningskostnader, 1,1 mnkr.
- Övriga externa kostnader, mindre inköp av externa tjänster, 0,6 mnkr.
- Lägre avskrivningskostnader än budget p g a lägre investeringsnivå och därmed mindre tillkommande avskrivningskostnader, 1,2 mnkr.
- Förbättrat finansnetto p g a räntorna har sjunkit snabbare än vad som beräknades i budget, 2,0 mnkr.

Resultatmål enligt ägardirektiv

Bolaget ska årligen ge ägaren en marknadsmässig avkastning på totalt insatt kapital, som inkluderar ägartillskott, som motsvarar den genomsnittliga statslåneräntan med ett påslag på en procentenhet.

Ägaren, kommunens, insatta kapital uppgår till 30 mnkr i aktiekapital samt 20 mnkr i ägartillskott, totalt 50 mnkr.

Statslåneräntan har beräknats till 2,3% i budgeten och avkastningskravet blir således 3,3%.

Med ovanstående förutsättningar krävs ett resultat efter finansiella poster på 1,7 mnkr vilket infrias mer än väl enligt helårsprognosen för 2025.

Balansräkning

<i>Belopp i mnkr</i>	Utfall 2025-08- 31	Prognos 2025-12- 31	Budget 2025-12- 31	Utfall 2024-12- 31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar	534,7	531,0	493,8	542,8
Finansiella anläggningstillgångar	0,1	0,1	4,5	0,2
Summa anläggningstillgångar	534,8	531,1	498,3	543,0
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	1,3	1,3	24,4	3,8
Kassa och bank	19,9	24,2	13,2	11,2
Summa omsättningstillgångar	21,2	25,5	37,6	15,0
SUMMA TILLGÅNGAR	556,0	556,6	535,9	558,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	115,1	115,8	67,3	111,0
Obeskattade reserver	8,4	8,7	6,1	7,4
Avsättningar	7,0	7,0	0,0	7,0
Långfristiga skulder	413,0	412,5	419,7	412,7
Kortfristiga skulder	12,5	12,6	42,8	19,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	556,0	556,6	535,9	558,0
Soliditet	21,9%	22,0%	13,5%	20,9%

Jämförelsetalen för balansposter avser värden för tidpunkten 2024-12-31.

Tillgångar och pågående investeringar

Anläggningstillgångarna, som huvudsakligen består av byggnader och mark, uppgick till 534,8 mnkr (543,0).

Av anläggningstillgångarna uppgick pågående projekt till 2,4 mnkr (0,5). Pågående projekt avser främst omvandling av före detta verksamhetslokal på Åtorp till två nya lägenheter.

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgick till 115,1 mnkr (111,0) och soliditeten till 21,9 % (20,9%).

Utdelning har under året utbetalats med 1,0 mnkr till Höörs Kommunhus AB.

Räntebärande skulder uppgick till 413,0 mnkr (413,7). Nyupplåning har inte varit aktuell under året.

Finansverksamheten styrs av den finanspolicy som har antagits av styrelsen och all upplåning sker med kommunal borgen som säkerhet. Samtliga lån har rörlig ränta kopplad till 3-månaders STIBOR.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2024-12-31	2025-08-31
Beräknad genomsnittsränta för året, <i>inklusive borgensavgift</i>	2,27 %	2,02 %
Borgensavgift	0,40 %	0,40 %
Räntebindning	3,09 år	2,70 år
Kapitalbindning	1,17 år	0,85 år

Kapitalbindningstiden (lånens löptid) uppvisar ett lågt värde och bör öka. Kommande upplåning bör genomföras med längre löptider.

Låneförfallostruktur per 2025-08-31

Långivare	Förfalldatum	Lånebelopp, kr	Lånevillkor
Kommuninvest	2025-10-22	80 000 000	Stibor 3 mån + 0,24%
Kommuninvest	2026-02-04	120 000 000	Stibor 3 mån + 0,14%
Kommuninvest	2026-06-10	82 700 000	Stibor 3 mån + 0,27%
Kommuninvest	2028-05-12	48 250 000	Stibor 3 mån + 0,37%
Nordea	2026-11-30	82 000 000	Stibor 3 mån + 0,35%
		412 950 000	

För att hantera ränterisken i låneportföljen används räntederivat och volymen ränteswapar uppgick vid periodens slut till 320 000 000 tkr (320 000). Andel lån med bunden ränta uppgår därmed till drygt 75%

Räntederivatportfölj per 2025-08-31

Motpart	Förfalldatum	Ränteswap, kr	Fast ränta
Nordea	2026-07-07	70 000 000	0.6650%
Nordea	2028-12-13	50 000 000	2.6910%
Nordea	2029-03-23	65 000 000	0.6315%
Nordea	2030-03-25	60 000 000	0.6675%
Nordea	2030-03-25	75 000 000	0.6745%
		320 000 000	

Prognos 2025

Investeringarna under resten av året är inriktade på underhållsinvesteringar i mindre skala. Bolagets anläggningstillgångar kommer därför bara att förändras marginellt.

Någon ny upplåning planeras inte i bostadsbolaget. I stället kan amortering övervägas under hösten i och med att likviditeten är god.

Soliditeten beräknas till 22% vid årets slut. Enligt ägardirektivet är målsättningen att bolaget ska ha en soliditet på minst 10%. Målet infrias därmed väl.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i mnkr</i>	Utfall 2025-08- 31	Prognos 2025	Budget 2025	Utfall 2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12,8	19,2	18,2	17,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3,4	-5,0	-12,2	-4,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-0,7	-1,2	-1,5	-10,2
Årets kassaflöde	8,7	13,0	4,5	2,5
Likvida medel vid årets början	11,2	11,2	9,8	8,7
Likvida medel vid periodens slut	19,9	24,2	14,3	11,2

De likvida medlen uppgick vid periodens slut till 19,9 mnkr jämfört med 11,2 mnkr vid senaste årsskifte och likviditeten är god. Av de likvida medlen finns 18,7 mnkr på Höörs kommuns koncernkonto i Sparbanken Skåne. Resterande del finns på konto i Nordea.