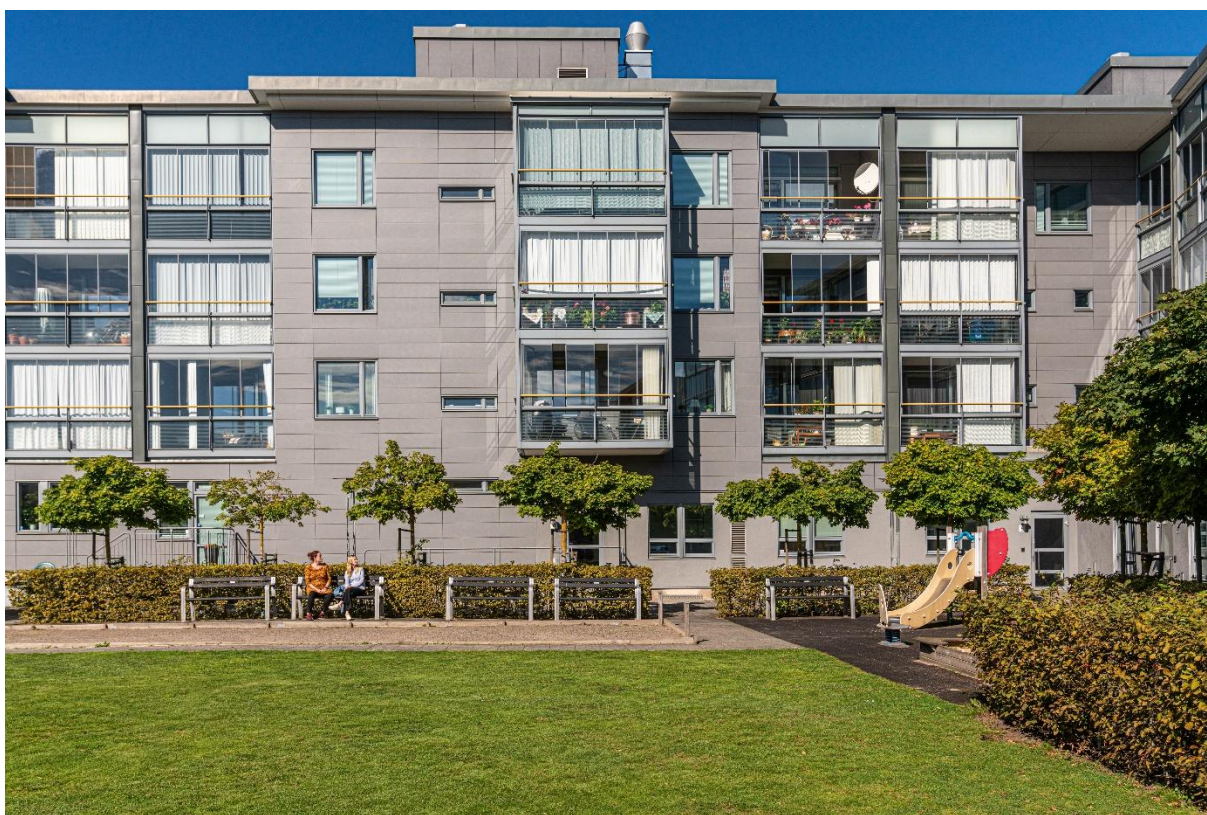




BUDGET 2027-FLERÅRSPLAN 2028-2029

HÖÖRS FASTIGHETS BOSTADSAKTIEBOLAG

BUDGET 2027

Bolagsstruktur och uppdrag

Höörs Fastighets Bostadsaktiebolag (HFB AB) ägs till 100 % av Höörs Kommunhus AB som i sin tur är helägt av Höörs kommun.

HFB AB är en aktiv part för att förverkliga kommunens övergripande mål, vision och tillväxtambitioner baserat på Höörs möjligheter till goda livs- och boendemiljöer samt utveckling av näringsliv och kommunal service.

Enligt ägardirektivet är HFB AB 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.

Om verksamheten

HFB AB äger och förvaltar fastigheter inom Höörs kommun och den totala arean avser huvudsakligen bostäder men innehåller också en del kommersiella lokaler. Den totala arean beräknas är ca 44 300 kvadratmeter uppdelat på 36 000 m² bostäder och 8300 m² lokaler. Antalet lägenheter uppgår till 525.

Uthyrningsläget i bolaget är bra. Vakanserna är fortsatt låga. I maj 2026 var hyresbortfallet enbart två lägenheter, alltså mindre än 1%. Bedömningen är att uthyrningsläget för bostäder kommer att vara stabilt även under den kommande perioden. Även för lokaler är uthyrningssituationen i nuläget god. Efterfrågan framåt på lokaler är dock mer osäker till följd av samhällsutveckling och ökad E-handel.

Bolagets miljöarbete fortsätter genom Allmännyttans Klimatinitiativ som är det gemensamma uppropet inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Arbetet fortsätter med målsättningen att energianvändningen ska minska med 30% till år 2030 jämfört med utgångsåret 2008. Företaget arbetar parallellt med att öka andelen egenproducerad el genom solcellsanläggningar.

Förvärv och avyttring

Inga förvärv eller avyttringar av fastigheter budgeteras för perioden 2027-2029.

Nyproduktion

Bolaget samverkar med kommunen kring de antagna riktlinjerna för bostadsförsörjning. Nyproduktion i någon av byarna kan bli aktuellt under perioden 2027-2031 men några konkreta planer finns inte i nuläget.

Bolaget har inlett detaljplanearbete inför kommande exploatering av kvarteret Lugnet med nyproduktion av 30 trygghetslägenheter i etapp 1. Byggnation är planerad att starta 2029-2030.

Projekt och underhållsarbete

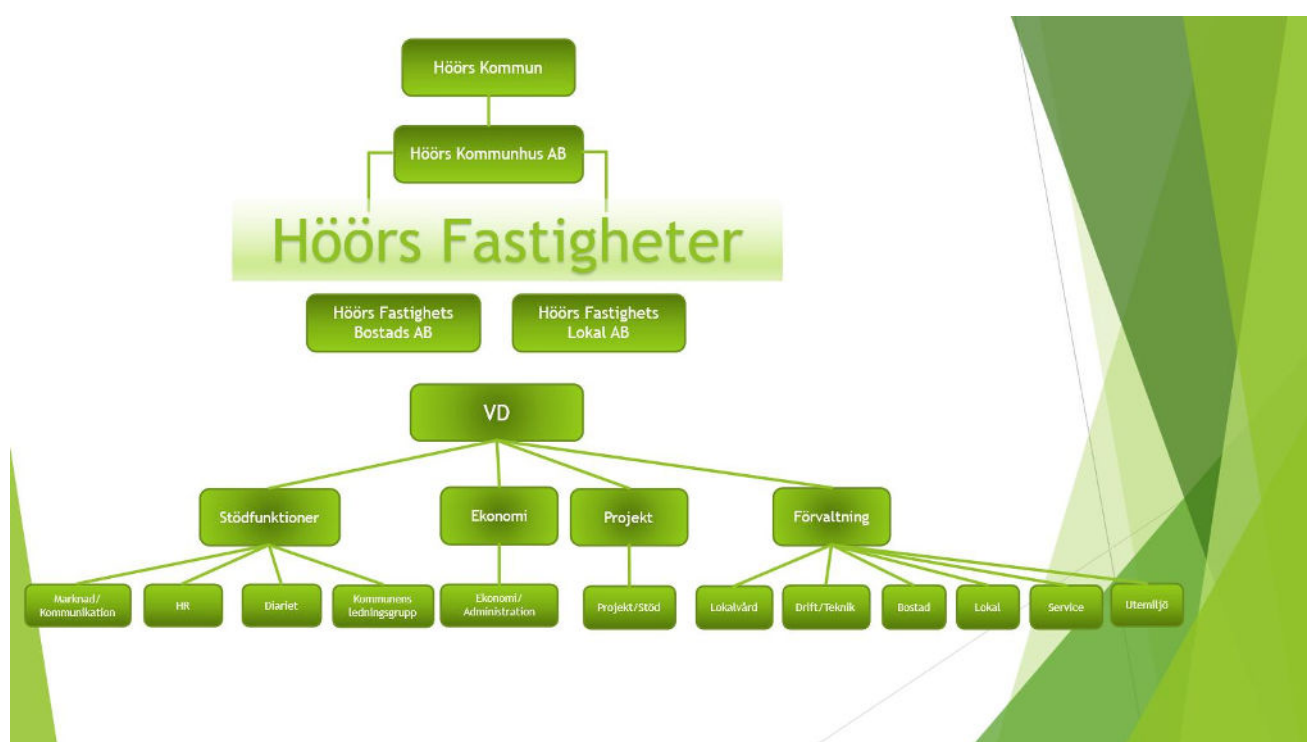
Investeringsbudgeten för perioden 2027-2029 är främst inriktad på underhållsinvesteringar.

Målsättningen är att ligga på en underhållsnivå på minst 150 kr per m² under hela budgetperioden. Detta innefattar då både belopp i resultatbudget och investeringsbudget.

Organisation

HFB AB har tillsammans med Höörs Fastighets Lokalaktiebolag (HFL AB) en gemensam förvaltningsorganisation med benämningen Höörs Fastigheter, HFAST. Organisationen består av två avdelningar, Förvaltning och Projekt, samt stödfunktioner för ekonomi, marknad/kommunikation, diarium och HR/Lön. I avdelningen Förvaltning finns fastighetsförvaltning, drift/teknik, service, utemiljö samt lokalvård. Funktionerna för ekonomistyrning, HR/lön samt diarie- och ärendehanteringsfunktion köps från Höörs kommun. Dessutom samordnas tjänster med HFL AB inom ramen för Höörs Fastigheter.

Antal tjänster (årsarbetare) budgeteras 2027 att uppgå till 62 för Höörs Fastigheter totalt, där 6 tjänster är anställda i HFB AB.



Mål och fokusområden

Utifrån kommunens 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

Några fokusområden och indikatorer är oförändrade jämfört med tidigare år då bedömningen är att de har relevans även för 2027. Nya eller förändrade uppgifter jämfört med 2026 är markerade med gul färg.

Mål	Fokusområde	Indikator
Medborgare, företagare och kommunal förvaltning utgör en gemenskap med ett gott samarbete för ett attraktivt och hållbart Höör. <i>Koppling Agenda 2030</i> 	Service och bemötande Ett serviceinriktat bolag där varje hyresgäst bemöts på ett positivt och lösningsorienterat sätt. Attraktiva bostäder och lokaler Bolagets fastighetsbestånd ska möta kundens behov.	Dialoger med bolagets entreprenörer och leverantörer för att skapa förståelse för bolagets fokusområde kopplat till service, lösningsorientering och delaktighet. Förbättrat serviceindex jämfört med 2026 års nivå. Bomöten/hyresgästräffar anordnas med hyresgästerna för att skapa samsyn, delaktighet och boinflytande. Uppföljning och sammanställning av uthyrning på grund av förvaltningsmässiga skäl.

Mål	Fokusområde	Indikator
Trygg förskole- och skolverksamhet med hög kvalitet samt god lärmiljö <i>Koppling Agenda 2030</i> 	Trygghets- och trivselskapande åtgärder Bolaget ska aktivt jobba med åtgärder i den fysiska miljön som ökar den upplevda trivseln och tryggheten. Säkerställa skyddsrummens funktionalitet	Genomföra utemiljöåtgärder på minst tio fastigheter för ökad trivsel och trygghet. Pilotprojekt, lojalitetsprogram för hyresgäster, ska genomföras. Effekterna på ökad gemenskap, trygghet och trivsel ska utvärderas. Årlig inventering och sammanställning. Samtliga skyddsrum ska vara fullt funktionsdugliga vid ingången av 2028.

Mål	Fokusområde	Indikator
God, hållbar livsmiljö och bra boende för alla <i>Koppling Agenda 2030</i> 	Sociala bostäder Bolaget ser regelbundet över kraven på bostadssökande. HFAST och kommunen genomför regelbundet dialogmöten avseende sociala bostäder. Beredskap för bostadsbyggande i hela kommunen Hörs 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 Hörs kommun.	Årlig uppföljning av avtalet för sociala bostäder. Planerings- och samverkansinsatser enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska genomföras.

Mål	Fokusområde	Indikator
Långsiktig, hållbar ekonomi och miljö <i>Koppling Agenda 2030</i> 	Väl omhändertagna byggnader Fastighetsbeståndet ska förvaltas med långsiktighet som främjar god ekonomi och skapar eftertraktade bostäder och byggnader. Energieffektivisering Energieffektivisera för att uppnå 30 % effektivisering till 2030 med 2008 som basår. Minskad vattenåtgång Solceller Utveckla och utöka bolagets solcellsbestånd utefter fastigheternas förutsättningar. Ekonomiskt resultat och ställning Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer inom ramen för lagen om kommunala bostadsbolag och fastställt ägardirektiv.	Målsättning att samtliga fastigheter ska ha en uppdaterad underhållsplan vid utgången av år 2027. Uppföljning av energiförbrukning halvårsvis. Inventering av byggnader som inte klarar kraven enligt EPBD-direktivet. (EPRD = EU-direktiv om förbättrad energiprestanda) Utreda förutsättningar för IMD (individuell mätdata) Öka mängden egenproducerad el med 40 % jämfört med 2026. Resultat – Bostadsbolaget ska uppnå en avkastning på minst 2-4% av insatt kapital inklusive ägartillskott. Avkastningen ska minst motsvara den genomsnittliga statslåneräntan året före budgetåret plus 1%. Soliditet – Bostadsbolagets mål är att uppnå och bibehålla en soliditet på minst 17%.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	Utfall 2025	Prognos 2026	Budget 2027	Flerårs- plan 2028	Flerårs- plan 2029
Nettoomsättning, mnkr	68	70	71	72	73
Resultat efter finansiella poster, mnkr	10,1	7,2	6,0	6,1	5,0
Resultatmål enligt ägardirektiv, mnkr	1,6	1,7	1,8	1,9	1,9
Rörelsemarginal, %	26,1%	22,0%	21,7%	21,1%	20,6%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,3	1,9	1,6	1,7	1,5
Balansomslutning, mnkr	553	547	540	534	531
Investeringar, mnkr	5	19	9	9	18
Nettoskuld lån, mnkr	404	394	384	374	368
Ränteswapar, mnkr	320	250	300	250	250
Avkastning på eget kapital, %	8,1%	5,6%	4,6%	4,5%	3,7%
Soliditet (%)	22,3%	23,4%	24,3%	25,3%	25,9%
Soliditet (%), målsättning enligt ägardirektiv	10%	17%	17%	17%	17%

Resultat

Resultatet efter finansiella poster enligt budgeten är 6,0 mnkr för 2027. För 2028-2029 är det budgeterade resultatet 6,1 respektive 5,0 mnkr.

Förändringar av intäkter och kostnader mellan prognos 2026 och budget 2027 kan hänföras till:

intäkt/kostnadspost	Förändring, mnkr
Hysesintäkter	+0,9
Fastighetskostnader	-0,4
Övr externa kostnader	-0,1
Personalkostnader	-0,2
Övr rörelsekostnader	+0,0
Avskrivningskostnader	-0,3
Räntenetto	-1,1

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. Statslåneräntan beräknas efter ett genomsnitt året innan budgetåret.

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

Statslåneräntan har beräknats till 2,6% för 2026, 2,7% för år 2027 och 2,8% för år 2028.

Procentsatserna är fastställda av kommunens ekonomichef i samråd med bolagscontroller.

Med ovanstående förutsättningar krävs ett resultat efter finansiella poster på minst 1,8 mnkr för år 2027 och år 2028 samt 1,9 mnkr för år 2029.

HFB AB uppnår resultatmålet med god marginal enligt ägardirektivet.

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter består nästan uteslutande av hyresintäkter från bostäder och lokaler. Intäkterna för 2027 budgeteras öka med 1,3% jämfört med prognosen för 2026.

- Hyrorna för bostäder beräknas följa hyresförändringarna för Sveriges Allmännyttas medlemsföretag, och är ökade med 2% per år.
- Nya hyror för bostäder sätts fr o m 1 februari respektive år.
- Hyrorna för lokaler beräknas höjas med 1% för år 2027 och med 2% för år 2028-2029 och följer utvecklingen av konsumentprisindex (KPI).

Uthyrningsgraden i bolagets lägenheter är hög och budgeteras till 99,5%. Uthyrningsgraden för bolagets lokaler budgeteras till 98%

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna förväntas öka med 0,4 mnkr jämfört med 2026. I fastighetskostnaderna ingår kostnader för fastighetsskötsel, reparationer, underhåll, försäkring, fastighetsskatt samt taxebundna kostnader.

Taxebundna kostnader har ökat kraftigt de senaste åren, även efter det att den allmänna inflationen i samhället har dämpats. Budgeterade prisökningar 2027 uppgår i snitt till 3,2% och bygger på en bedömning med lugnare prisutveckling.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader beräknas vara i stort sett oförändrade jämfört med 2026.

Personalkostnader

Personalkostnaderna beräknas att öka med 0,2 mnkr jämfört med prognos för 2026. Löneökningar är budgeterade med 3,5 % för 2027 och följer de avtal som sluts på arbetsmarknaden.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader består av kostnader för återstående bokfört restvärde vid utbyte av komponenter i byggnader, s k utrangering, och kostnaderna för detta budgeteras till 0,5 mnkr.

Av- och nedskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar beräknas att uppgå till 16,1 mnkr vilket är en ökning med 0,3 mnkr jämfört med 2026. Ökningen kopplas till genomförda investeringar under 2026.

Ingen nedskrivning av anläggningstillgångar budgeteras.

Finans

Bolagets finansverksamhet styrs av den finanspolicy som har antagits av styrelsen.

Låneportfölj

All upplåning sker med kommunal borgen som säkerhet och samtliga lån har rörlig ränta.

Någon nyupplåning planeras inte för perioden 2027-2029. Amortering av befintliga lån beräknas ske med 10 mnkr för 2027-2028 och med 6 mnkr 2029.

Ränterisk

För att hantera ränterisken i skuldportföljen används derivatavtal i form av ränteswapar.

Ränteswaparna uppgår i maj 2026 till 320 mnkr, vilket innebär att drygt 80% av låneskulden har fast ränta. Ränterisken är därmed begränsad i bolaget.

Räntekostnader

Räntekostnaderna budgeteras med räntenivåer utifrån marknadens förväntningar.

År	Ränte- kostnader, tkr	Borgens- avgift, tkr	Summa, tkr	Snittränta	Borgens- avgift
2027	7 495	1 955	9 450	1,93%	0,50%
2028	7 385	1 905	9 290	1,95%	0,50%
2029	8 375	1 855	10 230	2,26%	0,50%

Höörs kommun tar ut en borgensavgift på 0,5% på aktuell låneskuld.

Utdelning

Utdelning till ägaren, Höörs kommunhus AB, budgeteras med 1,1 mnkr per år för perioden 2027-2029. Utdelningsnivåerna följer grundreglerna för värdeöverföring enligt Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Bokslutsdispositioner och skatt

Bokslutsdispositioner för 2027 avser återföring av periodiseringsfond från 2021 på 0,9 mnkr samt ny avsättning på 1,5 mnkr, nettoeffekt – 0,6 mnkr.

Skatt på årets resultat beräknas uppgå till 1,2 mnkr för 2027.

Ränteavdragsbegränsningsregler innebär begränsningar i aktiebolags möjlighet att få avdrag för räntekostnader och kan därför innebära ökade skattekostnader. Enligt en preliminär beräkning drabbas inte HFB AB av denna begränsningsregel. Bedömningen är att bolaget kommer att få avdrag för samtliga räntekostnader för år 2027.

Känslighetsanalys

Tabellen nedan visar vilka effekter förändringar i intäkter och kostnader kan medföra för bolagets resultat 2027.

Förändring av	Budget		Påverkan resultat, tkr
	2027, tkr	Förändring	
Hysesintäkter	70 650	+/- 1 %	707
Taxebundna kostnader	14 600	+/- 5 %	730
Personalkostnader	5 290	+/- 1 %	53
Räntekostnader*)	9 450	+/- 1 %	1 000
*) baserad på befintlig låneportfölj			

Investeringar

Investeringsbudgeten för 2027 uppgår till drygt 9 mnkr. Bland projekten finns

- Planarbete för kv Lugnet, 0,4 mnkr, total utgift 1,0 mnkr. Planarbetet påbörjas 2026.
- Underhållsinvesteringar, komponentutbyten i byggnader och lägenheter, 5,8 mnkr.
- Investeringar för energieffektivisering, 2,1 mnkr.

Balansräkning, låneskuld och soliditet

Balansomslutningen (summan av företagets tillgångar) budgeteras till 540 mnkr för 2027 och minskar sedan något under budgetperioden 2028-29 till följd av en lägre investeringsnivå.

Tack vare amortering under budgetperioden 2027-29 så beräknas låneskulden minska med 26 mnkr och uppgå till 368 mnkr vid utgången av 2029. Därefter kommer låneskulden att öka igen om byggnation i Kv. Lugnet påbörjas.

Soliditeten beräknas uppgå till 24,3 % vid utgången av 2027 och till 25,9 % vid utgången av 2029.

Soliditet enligt ägardirektiv

Enligt ägardirektivet ska bolaget ha en synlig soliditet 2035 på minst 17 procent.

Målsättningen uppnås med god marginal för budgetperioden 2027-2029.

Likviditet – kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten beräknas uppgå till 21 mnkr för å 2027.

Kassaflödet från investeringsverksamheten budgeteras till - 9 mkr.

Finansieringsverksamheten visar - 11 mnkr efter amortering och utdelning.

Sammantaget visar kassaflödet en liten ökning och likvida medel beräknas uppgå till 13 mnkr vid utgången av 2027. Likviditeten beräknas sedan öka ytterligare något 2028 för att sedan minska med 4 mnkr 2029. Nivån på likvida medel bedöms vara tillräcklig sett till företagets löpande inkomster och utbetalningar.

EKONOMI

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Utfall 2025	Prognos 2026	Budget 2027	Flerårs- plan 2028	Flerårs-plan 2029
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	68 127	69 730	70 650	72 060	73 490
Övriga rörelseintäkter	1 072	90	50	50	50
	69 199	69 820	70 700	72 110	73 540
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-26 386	-28 210	-28 650	-29 560	-30 510
Övriga externa kostnader	-4 743	-4 880	-4 820	-4 970	-5 130
Personalkostnader	-4 704	-5 090	-5 290	-5 480	-5 670
Övriga rörelsekostnader	0	-500	-500	-500	-500
Rörelseresultat före avskrivningar	33 366	31 140	31 440	31 600	31 730
Återföring nedskrivningar	0	0	0	0	0
Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	-15 586	-15 800	-16 140	-16 380	-16 620
Rörelseresultat	17 780	15 340	15 300	15 220	15 110
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	307	260	160	160	160
Räntekostnader	-8 024	-8 410	-9 450	-9 290	-10 230
Resultat efter finansiella poster	10 063	7 190	6 010	6 090	5 040
Bokslutsdispositioner	-2 482	10	-590	90	-530
Skatt på årets resultat	-1 800	-1 590	-1 220	-1 380	-1 030
Årets resultat	5 781	5 610	4 200	4 800	3 480

EKONOMI

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Utfall 2025	Prognos 2026	Budget 2027	Flerårs- plan 2028	Flerårs- plan 2029
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	530 568	532 970	525 530	517 550	518 380
Finansiella anläggningstillgångar	131	130	130	130	130
Summa anläggningstillgångar	530 699	533 100	525 660	517 680	518 510
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	1 524	1 520	1 520	1 520	1 520
Kassa och bank	20 703	12 010	13 160	14 740	10 780
Summa omsättningstillgångar	22 227	13 530	14 680	16 260	12 300
Summa tillgångar	552 926	546 630	540 340	533 940	530 810
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	115 708	119 880	123 000	126 690	129 030
Obeskattade reserver	9 892	9 880	10 470	10 380	10 910
Avsättningar	6 764	6 760	6 760	6 760	6 760
Långfristiga skulder	402 450	388 000	378 000	368 000	362 000
Kortfristiga skulder	18 112	22 110	22 110	22 110	22 110
Summa eget kapital och skulder	552 926	546 630	540 340	533 940	530 810

EKONOMI

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i tkr</i>	Utfall 2025	Prognos 2026	Budget 2027	Flerårs-plan 2028	Flerårs-plan 2029
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	10 063	7 190	6 010	6 090	5 040
Justering för av- och nedskrivningar	15 586	15 800	16 140	16 380	16 620
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	-996	500	500	500	500
	24 653	23 490	22 650	22 970	22 160
Betald skatt	-2 050	-1 590	-1 220	-1 380	-1 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 603	21 900	21 430	21 590	21 130
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 278	0	0	0	0
Ökning(+)/Minskning(-) rörelseskulder	-2 837	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 044	21 900	21 430	21 590	21 130
Investeringsverksamheten					
Investering i materiella anläggningstillgångar	-5 108	-18 700	-9 200	-8 900	-17 950
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2 800	0	0	0	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	21	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 287	-18 700	-9 200	-8 900	-17 950
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagna lån	0	0	0	0	0
Amortering av lån	-9 250	-10 450	-10 000	-10 000	-6 000
Utbetald utdelning	-1 031	-1 441	-1 080	-1 110	-1 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 281	-11 891	-11 080	-11 110	-7 140
Årets kassaflöde	9 476	-8 691	1 150	1 580	-3 960
Likvida medel vid årets början	11 228	20 704	12 013	13 163	14 743
Likvida medel vid årets slut	20 704	12 013	13 163	14 743	10 783

[illegible]