

HYLTE BOSTÄDER

ETT NATURLIGT BOENDE



ÅRSREDOVISNING 2021

20210101-20211231

INNEHÅLL

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	5
Information om verksamheten	5
Väsentliga händelser under året	5
Finansiell ställning	6
Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer	7
Förändring av eget kapital	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Redovisnings- och värderingsprinciper	13
Noter	17
Revisionsberättelse	28 ✓

78 G SW
125 AS

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



Förändringar

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

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

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

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

Miljö

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

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

Framtiden

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

Vi kommer att fortsätta arbetet med hänsyn till de restriktioner som Corona pandemin för med sig. Underhåll av lägenheter sker i samband med utflytt för att vi inte ska utsätta varken vår egen personal eller externa hantverkare för risker. I övriga lägenheter sker i nu läget endast akuta åtgärder.

I det kommunala beståndet pågår det förprojektering för att renovera Torups skola. Upphandlings-underlag beräknas vara klart under våren 2022. Planerad start för renoveringen är försommaren 2022. ✓

TS  SW 13/10/21

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

Hyltebruk 2022-01-03

Charlotta Lindahl, VD



Handwritten signature and initials: JB @ SN BB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

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

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

2021 har varit ett annorlunda år med en pandemi som har härjat över hela världen. Detta har för Hyltebostäder, precis som för de flesta andra företag, påverkat sättet att arbeta. Mer digitala möten samt mycket arbete på distans. Fastighetsskötarna har begränsats till att endast utföra akuta åtgärder i lägenheter och lokaler.

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

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

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

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

Bostäderna

Hyltebostäders ändamål är att främja bostadsförsörjningen inom Hylte kommun. Under 2021 har inga nya lägenheter tillkommit. Däremot pågår nyproduktion av korttidsboende som ska hyras av Hylte Kommun. När det nya korttidsboendet är byggt är planen att det befintliga korttidsboendet ska byggas om till bostadslägenheter.



Den genomsnittliga uthyrningsgraden var 96,0 % (97,58% 2020) och hyreshöjningen 0,75 % från 1 januari 2021. Hyresintäkterna uppgick till 41,2 miljoner (43,7 miljoner 2020).

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

[Handwritten signature]

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

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

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

Fjärrvärmen

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

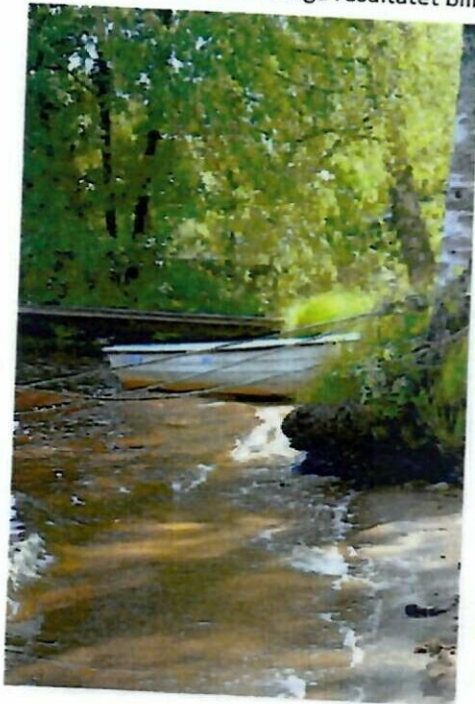
Kostnaden för köp och produktion av fjärrvärme uppgick till 4,7 miljoner (4,1 miljoner 2020).

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

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

Kommunala fastigheter

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



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

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

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

FINANSIELL STÄLLNING

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

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

Hyltebostäders checkräkningskredit om 10 miljoner har inte nyttjats under året. ✓

Handwritten signature and date: 13/13 17

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

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Största projekten som kommer att utföras är korttidsboendet som beräknas vara inflyttningsklart till sommaren. Det pågår även en omfattande renovering på Smedjevägen där samtliga stammar renoveras. Underåret ska även upphandling genomföras för att uppföra ett nytt fjärrvärmeverk i Unnaryd. Stor vakans finns fortsatt i de kommunala fastigheterna och detta medför en stor minskning av medel för att utföra det löpande underhållet i lokalerna. Den skadegörelse som ökat det senaste året påverkar också negativt med risk för minskat underhåll då medel behöver gå till återställande av skadegörelse.

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

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

[Handwritten signature]

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

Vinstdisposition

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



R. SW 13 B 27

(

(

(

(

RESULTATRÄKNING

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

Handwritten signatures and numbers: 178, 1373

BALANSRÄKNING

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

78 2021/2020

BALANSRÄKNING

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the number 1378.

KASSAFLÖDESANALYS

Indirekt metod

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

Handwritten signatures and initials: JS, OSW, BB, KJ

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

78 0211 13 14

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Hyltebostäder har under de senaste åren utfört marknadsvärderingar av fastigheterna med hjälp av externa värderingsmän. Per 2021-12-31 har samtliga fastigheter utom en värderats externt och tanken är att stiftelsen framgent ska använda en rullande metod för att löpande omvärdera hela fastighetsbeståndet inom 9–10 år med extern värderare. Mellan intervallerna används den interna kassaflödesmetoden. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet, likaså är det grund för upplysning om verkligt värde i årsredovisningen. Hyltebostäder kan som stiftelse ej skriva upp värden men återföra tidigare nedskrivningar). Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning om den aktuella fastigheten bör skrivas ner. På motsvarande vis görs en prövning om gamla nedskrivningar bör återföras i de fall marknadsvärdet är högre än det bokförda värdet. Värderingarna som görs av extern värderare baseras på en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdesberäkning av sannolika ekonomiska utfall. De två metoderna för inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång till och kvalitet på relevant information.

Beskrivning av den interna kassaflödesmetoden nedan

Metoden innebär att kassaflödet för de kommande fem åren tillsammans med ett restvärde år sex nuvärdesberäknas. Nuvärdet som erhålls är det bedömda verkliga värdet för en fastighet. Om det verkliga värdet är mer än 5 % lägre än bokfört värde och om denna skillnad förväntas bestå under objektets nyttjande tid föreligger ett nedskrivningsbehov. Även motsatt förhållande kan föreligga. I kassaflödet ingår intäkter för hyror och kostnader för drift och underhåll ett tänkt normalår. Även fastighetsskatt, overheadkostnader och kostnader för eftersatt underhåll ingår. Beloppen räknas upp med antagande om inflation, hyresutveckling och värdestegring under kalkylperioden.

Intäkter

Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den period uthyrningen eller förbrukningen avser, intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter.

Interna transaktioner

Intern försäljning och köp av fjärrvärme redovisas ej i resultaträkningen, beloppen framgår av not 1 och 2.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella skulder och tillgångar redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i K3 BFNAR 2012:1.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen

identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Långfristiga skulder

Hyltebostäders låneportfölj består till viss del av lån med kort kapitalbindningstid vilka förlängs löpande. Finansieringen är dock av en långsiktig natur och betraktas därmed som långfristiga skulder trots en löptid på ett år eller mindre. De delar av lånen som ska amorteras under kommande år, oavsett löptid, betraktas som kortfristiga skulder.

Anslutningsavgifter i samband med fjärrvärmeinstallationer periodiseras över avtalstiden för anslutningen, vanligtvis 10 år. Anslutningsavgifter klassas som en långfristig skuld, förutom den del som kommer att intäktas föras under kommande år, vilken betraktas som kortfristig skuld.

Kassaflödesanalys

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

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

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Leasing

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

Uppskattningar och bedömningar

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

[Handwritten signature] 13/13 15

NOTER

Not 1 Rörelseintäkter

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

Not 2 Övriga externa kostnader

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

Not 3 Arvode till revisorerna

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

Not 4 Personal

Löner och andra ersättningar:

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

Pensioner och övriga sociala kostnader

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

Medelantal anställda

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

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

B. E. W. B. B. J.

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar

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

Not 6 Information om koncernintern handel

	2021	2020
Försäljning till koncernmoder	67 628	85 194
Köp av koncernmoder	46 777	46 817

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Erhållna dröjsmålsräntor	37	61
Ränteintäkter	53	17
Återbäring HBV	33	27
	123	105

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntor på lån	1 235	1 177
Borgensavgift	1 320	1 150
Övriga finansiella kostnader		2
	2 555	2 329

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

Not 9 Bokslutsdispositioner

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

Not 10 Skatt på årets resultat

Handwritten signature and initials: JS, BW, BB, Y

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

Not 11 Imateriella anläggningstillgångar

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

Not 12 Byggnader och mark

Mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	3 482	3 482
Årets investeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	3 482	3 482
Utgående redovisat värde mark	3 482	3 482

Markanläggningar

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

Handwritten signature and date: 2021-12-13

Utgående redovisat värde markanläggningar

4 408

4 791

Byggnader

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden		
Inköp	276 177	261 887
Omklassificeringar	173	8 787
Utgående anskaffningsvärden	276 695	276 177
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-82 045	-74 862
Utgående ack. avskrivningar	-87 641	-7 183
Ingående nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	-8 261	-9 357
Återförda nedskrivningar	0	0
Utgående ack. nedskrivningar	0	1 096
	-8 261	-8 261
Utgående redovisat värde byggnader	180 793	185 871
Utgående redovisat värde mark och byggnader	188 683	194 144
Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter		
	2021	2020
Verkligt värde vid årets slut	535 465	353 532

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

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

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

Handwritten signature and date: 2013/13/14

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 15 Pågående om-/ny- och tillbyggnad

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

Not 16 Fritt eget kapital

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

Not 17 Uppskjuten skattefordran

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

Not 18 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021	2020
Insatskapital HBV	129	133
Ingående anskaffningsvärde	-7	-4
Ökning/minskning insatskapital	122	129
Utgående bokfört värde	122	129

Not 19 Bostads- och underhållslåneposter, SBAB

	2021	2020
Ingående värde		
Årets avskrivning	703	790
Utgående värde	-86	-87
	617	703

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Övriga förutbetalda kostnader	1 025	1 273
Upplupna intäkter	54	1 315
	1 079	2 588

Not 21 Obeskattade reserver

	2021	2020
Periodiseringsfond 2015	0	2 219
Periodiseringsfond 2016	2 649	2 649
Periodiseringsfond 2017	2 399	2 399
Periodiseringsfond 2018	504	504
Periodiseringsfond 2019	2 290	2 290
Periodiseringsfond 2020	1 734	1 734
Periodiseringsfond 2021	1 640	
Akkumulerade överavskrivningar	8 000	6 000
	19 216	17 795

Not 22 Skulder till kreditinstitut

Förändring av skuld till kreditinstitut

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

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

J. O. W. 13/3 10/19

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

Not 23 Anslutningsavgifter

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

Not 24 Checkräkningskredit

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

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 26 Operationell leasing

Leasingtagare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

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

Den operationella leasingen utgörs i allt väsentligt av hyrda inventarier och lokaler. Storlek på de

[Handwritten signature]
23

framtida leasingavgifterna redovisas till nominellt belopp. 6 av objekten löper med en total årshyra på 1 579 tkr och har i noten presenterats med en kontraktstid om 10 år, men avtalen löper tills vidare med okänd förfallotid.

Leasinggivare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

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

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

Not 26 Definitioner Finansiella nyckeltal

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

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

Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

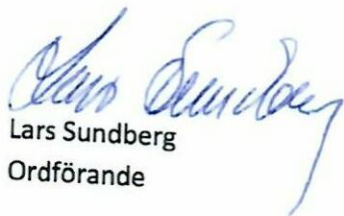
Not 27 Vinstdisposition

Balanserad vinst	99 763
Årets resultat	5 269
Summa	105 032

Balanseras i ny räkning

105 032 ✓

Handwritten signature and date: 13/3 20



Lars Sundberg
Ordförande



Ann-Christin Wendpaap
1:e vice ordförande



Håkan Bengtsson
2:e vice ordförande



Ray Alexén



Fredrik Engberg



Charlotta Lindahl
Verkställande direktör


Ingemar Steneteg


Stigert Winterqvist


Ove Gustavsson


Kristina Johansson

Ernst & Young AB


Bo Brandt Nielsen


Lars Starck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Bostadsstiftelsen Hytebostäder, org.nr 828500-2856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för år 2021

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 april 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande funktionär som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av VD har ordet och återfinns på sidan 3 i detta dokument (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande funktionärens ansvar

Det är styrelsen och verkställande funktionär som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande funktionär ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande funktionär för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsstiftelsen Hyltebostäder för år 2021.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna och verkställande funktionär inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande funktionär i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen.
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen.

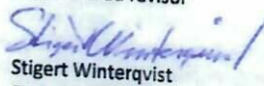
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och provar fattade

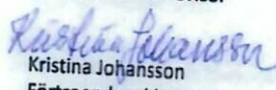
beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

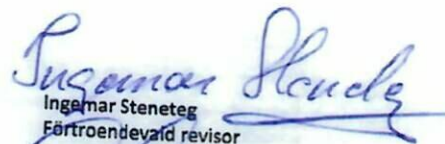
Hylte den 12/4 2022


Ernst & Young AB

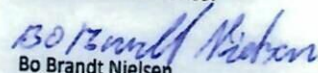

Lars Starck
Auktoriserad revisor


Stigert Winterqvist
Förtroendevald revisor


Kristina Johansson
Förtroendevald revisor


Ingeger Steneteg
Förtroendevald revisor


Ove Gustavsson
Förtroendevald revisor


Bo Brandt Nielsen
Förtroendevald revisor

