

2024050312869



Undertecknad VD i Hörbybostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 18 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Hörby 2024-04-23


Eva Hellman Persson
VD

Årsredovisning

för

Hörbybostäder AB

556507-3235

Räkenskapsåret

2023

2024050312870



Årsredovisning
för
Hörbybostäder AB

556507-3235

Räkenskapsåret

2023

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are approximately four distinct marks, including what appears to be a signature and several initials.

Styrelsen och verkställande direktören för Hörbybostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Siffrorna inom parentes avser föregående år.

Hörbybostäder AB är ett av Hörby kommuns helägda bolag. Bolaget har som föremål att främja försörjning av bostadslägenheter inom kommunen. Hörbybostäder AB förvaltar 395 lägenheter med en yta på drygt 27 000 kvm. Bolaget äger också lokaler på drygt 1 400 kvm. Fastighetsbeståndets totala marknadsvärde uppgår till 407,4 mkr (393,2 mkr). Årets externa värdering är utförd av Croisette i Malmö. Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 307,2 mkr (306,2 mkr). Ingen koncernredovisning har upprättats då koncernen utgör en mindre koncern.

Verkställande direktör: Eva Hellman Persson

Bolagets styrelse består av 3 ordinarie ledamöter med 3 suppleanter.
Styrelsen består av:

Ordinarie styrelseledamöter

Leif Rosvall, ordförande
Lars-Göran Ritmer, vice ordförande
Gert Nygren

Suppleanter

Stefan Borg
Lars Olof Jönsson
Bo Lilja

Firmatecknare, två i förening

Leif Rosvall, Lars-Göran Ritmer, Gert Nygren eller en av dem i förening med Eva Hellman Persson.

Revisor

Auktoriserad revisor Mattias Johansson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lekmannarevisorer

Sebastian Vrethammar, Ordförande, Ingvar Magnusson, Sven Holmstedt och Karin Gullberg

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden och fyra per capsulam.

Fastighetsförvaltning

Värdering

Bolaget har beställt en extern bokslutsvärdering av Croisette av fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2023. Marknadsvärdebedömningen har skett genom en kombination av orsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultatet av dessa metoder gjordes en samlad bedömning av marknadsvärdet. Total värdering 407,4 mkr (393,2 mkr). Bokförda värden uppgår till 255,6 mkr (251,8 mkr).

Nedskrivningsprövning

Efter genomförd bedömning av bokförda värden mot marknadsvärdena har bolaget gjort en nedskrivning av fastighetsbeteckning Häggenäs 2:153 med 1 209 218 kr. Samt en återföring av tidigare års nedskrivningar med 1 209 218 kr för fastighetsbeteckning Sofiero 2. Utgående ack nedskrivning uppgår till 8,7 mkr (oförändrat).

Hyresförhandlingar

Bolaget yrkade på en hyreshöjning om 7,00% (4,2 %) (snitthöjning) för 2023. Kanslihuset AB har skött årets hyresförhandling med hyresgästföreningen. Förhandlingen slutade med en överenskommelse om en differentierad hyreshöjning på totalt 4,5% (1,67 %) fr o m 2023-05-01.

Lån, amortering och borgensbeslut

Nyupplåning, amortering och låneskuld

Under året har bolaget upptagit lån med 15 mkr (5,7 mkr) inga amorteringar har skett, bolagets låneskuld hos Kommuninvest uppgår därmed till 231,7 (216,7) mkr.

Borgen och låneutrymme

Bolaget har en beviljad borgen på 253,5 mkr av Hörby kommun. Kommunfullmäktige beviljade, 2010-10-25 § 111, 183,5 mkr och med ytterligare 70,0 mkr, 2016-10-31 § 415. Bolaget har därmed kvar ett låneutrymme om 21,8 mkr (36,8 mkr).

Borgensavgift

Bolaget har erlagt borgensavgift med 0,66% (0,5 %) av låneskulden om 231,7 mkr vid gällande avstämningstidpunkt (216,7 mkr). Borgensavgiften för 2023 uppgick därmed till 1,44 mkr (1,08 mkr). Borgensavgift tas ut per dygn och per upptaget lån enligt en beräkningsmodell som är utarbetad med Hörby kommun.

Underhåll

Den totala underhållskostnaden för 2023 i fastighetsbeståndet uppgår till 6,7 mkr (4,4 mkr).

Försäkringsvärde

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade.

Branschorganisation

Hörbybostäder AB är medlem i Sveriges Allmännyttan (tidigare SABO). Under december 2023 gick bolaget med som andelsägare i Skånehem.

Lägenheter

Lägenhetsomflyttningen har under året varit 67 (79), vid årsskiftet fanns det 6 (4) outhyrda lägenheter. Antalet outhyrda lägenheter motsvarar 0,015 % (0,010 %) av bolagets lägenhetsbestånd per 2023-12-31.

2024050312871

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Huvudkontor och driftlokal

Bolaget har sitt huvudkontor i egna lokaler på Vallgatan 6 A i Hörby. Även Hörby kommuns Industrifastighets AB verkar i samma lokal. Bolagets tekniker verkar i driftlokal på industriområdet (Filaregatan 14). Just nu pågår ombyggnad och upprustning av en större lokal 250 kvm, på Filaregatan 23. Inflyttning beräknas ske i mars/april 2024. Nuvarande hyrda driftlokal om 130 kvm kommer HIFAB att hyra ut till näringslivet.

Totalrenovering Lindholmen 30

Styrelsen har under året fattat beslut om att totalrenovera fastighetsbeteckning, Lindholmen 30, Sädebäcksgatan 2-4 i Hörby. Både utemiljö och samtliga lägenheter (41 stycken) kommer att totalrenoveras. Detta ROT-projekt har en tidsplan om 4-5 år. Lägenheterna totalrenoveras efterhand som det sker normala löpande uppsägningar av hyresgäster.

Historisk statistik visar att det sägs upp mellan 5-8 lägenheter per år. För att lyfta bostadsområdet kommer man påbörja upprustningen av utemiljön. Det är de boende som fått rösta om olika alternativ gällande lekplatsutrustning, och fondvägg i nytt cykelförråd. Markarbetena är upphandlade genom förnyad konkurrensutsättning. Dessa arbeten startar under våren 2024 och ska vara färdigställt innan halvårsskiftet 2024.

Tjänsteavtal

Hörbybostäder sköter fastighetsförvaltningen åt Hörby kommuns Industrifastighets AB. Intäkterna för 2023 uppgick till 2,8 mkr (2,4 mkr).

Underhållsplan

En underhållsplan (15-årig) för hela fastighetsbeståndet har tagits fram och stora delar av fjärde årets underhållsåtgärder är genomförda.

Förvärv/ avstyckning

Bolaget har inte förvärvat några fastigheter eller mark under året. Bolaget har avstyckat ett markområde (1 361 kvm) från Gedsholm 5 till Gedsholm 8, marken ska avyttras under 2024.

Dotterbolag

Fjärilsbacken Holding AB (org.nr. 559305-7341) är ett helägt bolag till Hörbybostäder AB. Det slutliga priset för aktierna i Fjärilsbacken AB blev 5 840 000 kr för (bostadsrättsprojektet Fjärilsbacken) vilket realiserades i mars 2023. Förvärvare Brf Fjärilsbacken.

Ekonomi

Bolaget redovisar en förlust på -1,6 mkr (få vinst 1,6 mkr) efter bokslutsdispositioner och skatt.

Räntederivat

Bolaget har räntederivat (swappar) på totalt 230 mkr (200 mkr), varav 50 mkr (20 mkr) är forwardswappar med avtalslängd på 7,12 resp. 7,69 år, räntesats 1,62% resp. 2,76 %. Bolaget har därmed räntesäkrat sina lån med 99,27% (92,29%).

Ägare

Bolaget är helägt av Hörby kommun (org nr 212000-1108). Styrelsen har sitt säte i Hörby.

Medlemskap och samverkan

Bolaget är medlemmar i Husbyggnadsvaror HBV Förening sedan 2020 (insatskapital 40 tkr). Ett samverkansavtal är undertecknat med Östra Göinges inköpscentral som bistår bolaget med upphandlingstjänster. Bolaget är också (andelsägare sedan december 2023) i Skånehem med 200 kr (två andelar).

Bostadsförmedling

Bolagets bostadsförmedling sköts av Boplats Syd AB (org nr 556462-1083) som är en kommunal bostadsförmedling som ägs av Malmö stad.

Redovisning energianvändning

Driftmedia	2023	2022	2021	2020	2019
Antal lägenheter	395	395	395	395	385
VA Kb	27 374	28 941	32 329	34 503	36 452
Solcellsproduktion Kwh	61 522	8 100	7 238	7 508	7 538
Elförbrukning MWh	391,2	351	443	409,8	408,6
Fjärrvärme MWh	2 090	2 069,9	2 278	2 222,9	2 192

Hörbybostäder är sedan 2020 med i Allmännyttans Klimatinitiativ.

Genomförda investeringar under 2023

Totalt har bolaget investerat 13,5 mkr i fastighetsbeståndet som redovisas enligt nedan:

Investering	Fastighet	Investeringar/Reinvesteringar	Summa
Byggnad	Övergripande i fastighetsbeståndet	Totalrenovering av lägenheter Fasadrenoveringar	9,9 mkr
	Önneköp Önneköp Frostagatan	Ny tvättstuga Nya fönster och dörrar Nytt miljöhus Totalt	
Byggnadsinventarier	Utgårdagatan, Gedsholm	Värmepumpar Elverk (mobila)	2,0 mkr
	Önneköp Hedenlunda	Iloq Nyckelsystem Solceller Totalt	
Markanläggningar	Utgårda 1	Markanläggning nya plattor Totalt	0,6 mkr
Maskiner och inventarier	Traneberg	Tvättmaskiner	1 mkr
	Diverse adresser Bil Fiat till parktekniker Friköpt bilar från leasing	Torktumlare Robotgräsklippare Totalt	
		Totalt	13,5 mkr

Utrangeringskostnad uppgår till totalt 489 tkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Yrkande av hyreshöjning 2024

För 2024 har bolaget yrkat på 9,84 % i hyreshöjning (snitthöjning) med trepartsöverenskommelsen som beräkningsgrund för bolagets yrkande. Hyresförhandlingen är klar och snitthöjningen blev 4,92% med vissa avvikelser, fr o m den 1 januari 2024, hyresförhandlingarna har skötts av Kanslihuset AB.

Planerade investeringar för 2024

-Reinvesteringar/ investeringar enligt underhållsplan.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt av Hörby kommun (org nr 212000-1108).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	37 545	35 957	36 429	33 928	32 464
Resultat efter finansiella poster	-1 822	1 987	1 760	5 740	8 226
Soliditet (%)	18,3	19,9	17,5	19,7	18,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 000 000	400 000	52 109 001	1 573 542	56 082 543
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 573 542	-1 573 542	0
Årets resultat				-1 600 929	-1 600 929
Belopp vid årets utgång	2 000 000	400 000	53 682 543	-1 600 929	54 481 614



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	53 682 543
årets förlust	-1 600 929
	52 081 614

disponeras så att	
i ny räkning överföres	52 081 614
	52 081 614

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

2024050312873



Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	37 474 317	35 957 081
Övriga rörelseintäkter	4	735 719	1 210 958
		38 210 036	37 168 039
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 6	-20 344 273	-18 034 500
Personalkostnader	7	-8 461 046	-7 774 221
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-7 195 858	-6 846 186
Övriga rörelsekostnader		-488 600	-241 169
		-36 489 777	-32 896 076
Rörelseresultat		1 720 259	4 271 963
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	693 420	1 008 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 235 711	-3 293 319
		-3 542 291	-2 284 680
Resultat efter finansiella poster		-1 822 032	1 987 283
Resultat före skatt		-1 822 032	1 987 283
Skatt på årets resultat		221 103	-413 741
Årets resultat		-1 600 929	1 573 542



Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11, 12, 13	244 659 003	241 219 314
Inventarier, verktyg och installationer	14	12 569 044	10 287 487
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	16 294	16 294
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	989 580	280 169
		258 233 921	251 803 264

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	17	900 000	900 000
Fordringar hos koncernföretag	18	0	0
Ägarintressen i övriga företag	19	40 200	40 000
Uppskjuten skattefordran	20	3 356 937	3 135 834
		4 297 137	4 075 834
Summa anläggningstillgångar		262 531 058	255 879 098

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		230 420	311 710
Fordringar hos koncernföretag	21	27 073 524	23 085 605
Aktuella skattefordringar		1 011 076	1 011 076
Övriga fordringar		5 745	4 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	829 733	811 589
		29 150 498	25 224 971

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		5 695 741	841 800
		34 846 239	26 066 771

SUMMA TILLGÅNGAR

297 377 297 281 945 869

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

23

Bundet eget kapital

Aktiekapital

2 000 000

2 000 000

Reservfond

400 000

400 000

2 400 000

2 400 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

53 682 543

52 109 001

Årets resultat

-1 600 929

1 573 542

52 081 614

53 682 543

Summa eget kapital

54 481 614

56 082 543

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

24

231 700 000

216 700 000

Summa långfristiga skulder

231 700 000

216 700 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 507 396

2 722 236

Skulder till koncernföretag

89 444

106 011

Övriga skulder

1 406 361

639 977

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

5 192 482

5 695 102

Summa kortfristiga skulder

11 195 683

9 163 326

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

297 377 297

281 945 869

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 720 259	4 271 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 720 259	4 271 963
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Av- och nedskrivningar		7 195 858	6 846 186
Räntenetto		-3 542 291	-2 284 680
Övriga ej likviditetspåverkande poster	26	488 600	241 170
Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 142 167	4 802 676
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		1 830 794	152 353
Ökning/minskning kortfristiga skulder		2 032 356	3 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 725 576	9 230 064
Investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-14 115 114	-9 015 221
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-200	-600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 115 314	-9 615 221
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		111 700 000	51 700 000
Amortering av långfristiga skulder		-96 700 000	-82 450 000
Ökning/ minskning av långfristiga fordringar		0	44 850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		15 000 000	14 100 000
Årets kassaflöde		10 610 262	13 714 843
Likvida medel vid årets början	27	22 889 371	9 174 528
Likvida medel vid årets slut		33 499 633	22 889 371

2024050512875

Noter

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.

Intäktsredovisning

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 uthyrningen avser, vilket medför att förskottsbetalda hyror redovisas i balansräkningen som förutbetalda intäkter. Övriga intäkter redovisas enligt god redovisningssed.

Ersättning i form av ränta redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal 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 netto redovisas 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 lagstadsats. 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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme (hållbart material)	100 år
Stomme (stenhus)	90 år
Stomme (trästomme)	80 år
Stomme (enstegsfasad)	75 år
Stomme	60 år
Tak	40 år
Fasad	30 år
Installationer	20 år
Installation på annans fastighet	10 år
Inre ytskikt	15 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Inventarier, verktyg och installation	5 år



Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

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 provas individuellt.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.


Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

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. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.



Not 2 Finansiella derivatinstrument

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, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindingstiden 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 230 MSEK (200) varav 50 MSEK (20) är forwardswapar. Den genomsnittliga räntebindingstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 5,08 år (4,27) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,11% (0,76). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 23,9 MSEK (2,1).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övertärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall 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 bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår den långsiktiga finansieringens förfalloprofil, MSEK, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	231231	221231
Inom 0-1 år	51,7	36,7
Inom 1-2 år	0	0
Inom 2-3 år	0	30
Inom 3-4 år	0	0
Inom 4-5 år	45	0
Inom 5-6 år	45	45
Inom 6-7 år	30	45
Inom 7-8 år	0	30
Inom 8-9 år	30	0
Inom 9-10 år	30	30
Summa:	231,7	216,7



Not 3 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2023	2022
Hyresintäkter inkl outhyrda objekt		
Bostäder	33 509 969	32 515 793
Lokaler	1 199 460	1 108 407
Övrigt	3 158 265	2 812 248
	37 867 694	36 436 448
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-308 366	-338 556
Lokaler	-9 352	-9 352
Övrigt	-19 116	-42 257
Rabatter	-56 543	-89 204
	-393 377	-479 369

Not 4 Övriga intäkter

	2023	2022
Återvunnen fordran	28 792	19 431
Fakturerade kostnader till hyresgäster	3 766	530 377
Försäkringsersättning	0	43 777
Övriga intäkter	703 161	617 373
Summa övriga intäkter	735 719	1 210 958

Not 5 Leasingavtal

Hörbybostäder AB har löst ut sina leasingbilar hos Nordea med limit 1 000 000 kr, f å outnyttjad del 678 160 kr.

Not 6 Inköp och försäljning mellan bolaget och Hörby kommun (inkl. helägda bolag)

Hörbybostäder AB har under 2023 debiterat Hörby kommun för hyror samt övriga kostnader med 1 736 937 kr.

Hörbybostäder AB har under 2023 debiterat Hörby Kommuns Industrifastighets AB 2 776 361 kr för tjänsteavtal.

Hörbybostäder AB har under 2023 debiterat Fjärilsbacken Holding AB för övriga kostnader med 75 000 kr.

Hörbybostäder AB har under 2023 debiterat Överum i Hörby Fastighets AB för övriga kostnader 800 kr.

Hörbybostäder AB har under 2023 debiterat Överum i Hörby Fastighets Holding AB för övriga kostnader 800 kr.

Hörby kommun har under 2023 debiterat Hörbybostäder AB med 1 441 762 kr för borgensavgift samt diverse andra kostnader för 140 620 kr.

Hörby kommuns Industrifastighets AB har under 2023 debiterat Hörbybostäder AB hyror om 124 998 kr.

Not 7 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	12	11

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar	-7 195 858	-6 846 186
Nedskrivning av fastighet	-1 209 218	0
Återförd nedskrivning av fastighet	1 209 218	0
	-7 195 858	-6 846 186

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntor	693 420	1 008 639
Summa ränteintäkter	693 420	1 008 639

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	-8 025 548	-1 910 753
Räntekostnader derivat	5 231 805	-278 455
Borgensavgift Hörby kommun	-1 441 762	-1 083 500
Övriga räntekostnader	-206	-20 611
Summa räntekostnader	-4 235 711	-3 293 319

Not 11 Anläggningstillgångar byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	323 018 332	319 773 654
Inköp	556 592	3 647 678
Försäljningar/utrangeringar	-895 681	-403 000
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	9 438 852	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	332 118 095	323 018 332
Ingående avskrivningar	-99 469 977	-94 055 674
Försäljningar/utrangeringar	415 020	199 124
Årets avskrivningar	-5 715 661	-5 613 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 770 618	-99 469 977
Ingående nedskrivningar	-8 701 820	-8 701 820
Återförda nedskrivningar	1 209 218	0
Årets nedskrivningar	-1 209 218	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 701 820	-8 701 820
Utgående redovisat värde	218 645 657	214 846 535

Not 12 Anläggningstillgångar mark

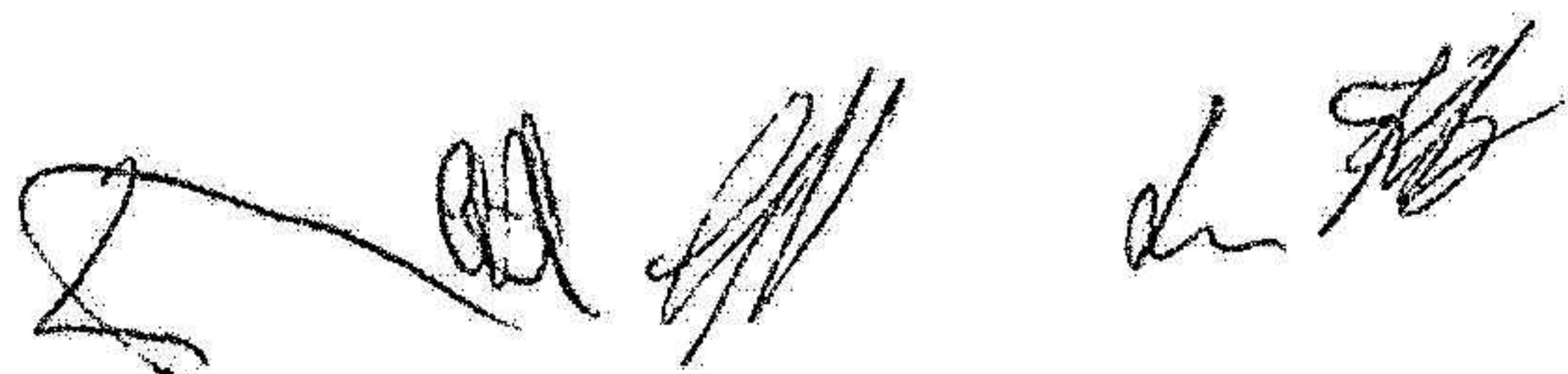
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 758 699	19 758 699
Inköp	25 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 784 074	19 758 699
Utgående redovisat värde	19 784 074	19 758 699

Not 13 Anläggningstillgångar markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 623 828	11 846 815
Inköp	0	857 013
Försäljningar/utrangeringar	0	-80 000
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	194 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 817 828	12 623 828
Ingående avskrivningar	-6 009 748	-5 458 071
Försäljningar/utrangeringar	0	42 707
Årets avskrivningar	-578 808	-594 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 588 556	-6 009 748
Utgående redovisat värde	6 229 272	6 614 080

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 271 443	8 041 082
Inköp	1 203 091	4 230 361
Utrangeringar	-28 875	0
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	1 987 793	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 433 452	12 271 443
Ingående avskrivningar	-1 983 956	-1 345 581
Utrangeringar	20 937	0
Årets avskrivningar	-901 389	-638 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 864 408	-1 983 956
Utgående redovisat värde	12 569 044	10 287 487



2024050912879

Not 15 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 294	16 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 294	16 294
Utgående redovisat värde	16 294	16 294

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	280 169	0
Inköp	13 659 763	280 169
Utrangeringar/ kostnadsfört	-1 329 707	0
Omklassificeringar till övriga anläggningstillgångar	-11 620 645	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	989 580	280 169
Utgående redovisat värde	989 580	280 169

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	900 000	300 000
Kapitaltillskott	0	600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900 000	900 000
Utgående redovisat värde	900 000	900 000

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	44 850 000
Tillkommande fordringar		0
Avgående fordringar		-44 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0



Not 19 Ägarintressen i övriga företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Inköp	200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 200	40 000
Utgående redovisat värde	40 200	40 000

Not 20 Uppskjutna skattefordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Temporär skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	2 602 964	2 771 625
Outnyttjat underskottsavdrag	753 973	364 209
	3 356 937	3 135 834

Not 21 Fordringar koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto under koncernkonto hos Hörby kommun	27 803 892	22 047 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	853 204	520 577
Fordringar	173 252	536 170
Skulder	-1 756 824	-18 713
Summa fordringar hos koncernföretag	27 073 524	23 085 605

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter		0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	829 733	811 588
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	829 733	811 588



Not 23 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal aktier	2 000	1 000
	2 000	

Hörby kommun äger samtliga aktier i bolaget.

Not 24 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	231 700 000	216 700 000
	231 700 000	216 700 000

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	721 726	502 649
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 470 756	5 192 453
	5 192 482	5 695 102

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	488 600	241 170
	488 600	241 170

Not 27 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	5 695 741	841 800
Tillgodohavanden på koncernkonto	27 803 892	22 047 571
	33 499 633	22 889 371


Not 28 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	5 953 000	5 953 000
	5 953 000	5 953 000




Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Hörby 2024-02-06


Leif Rosvall
Ordförande



Gert Nygren
Ledamot


Lars-Göran Rittner
Ledamot


Eva Hellman Persson
Verkställande direktör


Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport avseende verksamheten 2023 har angivits 2024-03-14

Av Hörby Kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer.


Sebastian Vrethammar
Ordförande
Lekmannarevisor


Karin Gullberg
Lekmannarevisor


Sven Holmstedt
Lekmannarevisor


Ingvar Magnusson
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hörbybostäder AB, org.nr 556507-3235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hörbybostäder AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hörbybostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Hörbybostäder AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hörbybostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och 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 våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hörbybostäder AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret. ¹⁴

Grund för uttalanden

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 Hörbybostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och 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 våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 14 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor