

Årsredovisning för Höors Fastighets Bostadsaktiebolag

559337-3490

Räkenskapsåret

2023

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Rapport över förändringar i eget kapital	15
Kassaflödesanalys	16
Noter	17

Styrelsen och verkställande direktören för Höors Fastighets Bostadsaktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Höors Fastighets Bostadsaktiebolag ägs till 100 % av Höors Kommunhus AB.

Under hösten 2023 gjordes en fission (företagsdelning) av Höors Fastighets AB (HFAB) och verksamheten i HFAB överfördes till Höors Fastighets Bostadsaktiebolag (HFB AB) och Höors Fastighets Lokalaktiebolag (HFL AB).

HFB AB äger och förvaltar fastigheter inom Höors kommun och den totala arean är avser huvudsakligen bostäder men innehåller också en mindre del kommersiella lokaler och vårdlokaler. HFB AB är en aktiv part för att förverkliga kommunens övergripande mål, vision och tillväxtambitioner baserat på Höors möjligheter till goda livs- och boendemiljöer samt utveckling av näringsliv och kommunal service.

Camilla Lindhe har varit styrelseordförande och tillika verkställande direktör. Under sommaren och hösten har rekrytering av ny VD genomförts. Ny VD, Jesper Sundbärg, tillträdde den 15 januari 2024.

Ledningsgruppen har under året bestått av Camilla Lindhe VD, Alban Fetahu fastighetschef, Bo-Göran Hansen ekonomichef t o m 2023-09-30, Gunnar Elvingsson bolagscontroller fr o m 2023-10-01, Magnus Nordén verksamhetsanalytiker Felicia Ekström marknads och kommunikationsansvarig t o m 2023-10-13 och Josefine Thyberg marknads- och kommunikationsansvarig fr o m 2023-10-14.

HFB AB är medlem i Sveriges Allmännyttta, Husbyggnadsvaror HBV Förening, andelsföreningen Skånehem och kommunala företagens arbetsgivarorganisation Sobona.

Styrelse och revisorer

HFB AB:s styrelse utses av kommunfullmäktige i Höors kommun. Styrelsen har under året bestått av 3-9 ledamöter samt en personalrepresentant. Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 2023-05-10. Extra bolagsstämma med anledning av val av ny styrelse och ny bolagsordning hölls den 28 september.

Ordinarie styrelseledamöter

Styrelse t o m 2023-09-28: Camilla Lindhe ordförande, Linda Andersson och Magnus Nordén.

Styrelse fr o m 2023-09-28: Lars-Håkan Persson ordförande, Oscar Wassbjer förste vice ordförande, Roger Stenberg tredje vice ordförande, Sarah Nystedt, Lars-Olof Andersson, Olle Krabbe, Arno Werner, Marie-Louise Palm och Evalisa Forshell (fr o m 2023-11-01).

Personalrepresentant

Magnus Rosenqvist, kommunal

Revisorer och lekmannarevisorer

Ellinor Dahlgren ordinarie och Ravi Fältman suppleant är valda lekmannarevisorer av Höors kommun. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Mattias Johansson är vald av årsstämman.

Ägardirektiv och måluppfyllelse

HFB AB ska enligt ägardirektivet bidra till att ägarens vision och övergripande mål nås.

För 2023 har ledningen fastställt mål inom områdena

- ägarperspektiv och ekonomi
- kundperspektiv
- interna processer - fastighets- och verksamhetsperspektiv
- medarbetarperspektiv.

Målen är ursprungligen fastställda av Höors Fastighets AB (HFAB) men övertagna av de nya bolagen efter företagsdelningen.

Måluppfyllelsen visar om de beslutade målen uppfyllts under 2023.

STYRTAL	MÅTT	UTFALL 2023
ÄGARPERSPEKTIV OCH EKONOMI		
Den synliga soliditeten ska 2030 vara minst 10%.	Soliditet	13,0%
Lönsamheten ska ligga på en nivå så att minst utdelning motsvarande statslåneräntan plus 1% på insatt kapital kan genomföras.	Avkastning på eget kapital.	2,5%
KUNDPERSPEKTIV		
Bomöten ska genomföras för samtliga bostadshyresgäster	Genomfört ja/nej	Bomöten har genomförts i alla områden.
Dialogmöten ska anordnas för bolagets entreprenörer för att marknadsföra bolagets kommande större projekt och för att skapa förtroende för bolaget och projekten	Genomfört ja/nej	Dialogmöte med entreprenörer skjuts upp till våren 2024 med anledning av organisationsförändringen under 2023.
Kundenkät för att mäta kundnöjdheten med NKI – Nöjd Kund Index ska göras för bostadshyresgästerna	Genomfört ja/nej	Enkätundersökning har genomförts.
INTERNA PROCESSER – FASTIGHETS- OCH VERKSAMHETSPERSPEKTIV		
Underhållsplanerna för samtliga fastigheter ska uppdateras	Genomfört ja/nej	Underhållsåtgärder genomförs i enlighet med underhållsplanen. Underhållsplan är inte uppdaterad för alla fastigheter.
Energieffektivisera 1 % årligen på lokalsidan för att uppnå 30 % till 2030 med 2008 som basår	Energianvändningen 2023 är 1% mindre än 2022	Mätning ej genomförd under 2023.
Energieffektivisera 1% årligen på bostadssidan	Energianvändningen 2023 är 1% mindre än 2022	Mätning ej genomförd under 2023.

2024062025323

2024062025524

STYRTAL	MÅTT	UTFALL 2023
Utarbeta en strategi för framtidens varumärke	Genomfört ja/nej	Strategi finns, de nya bolagen jobbar vidare under gemensamt varumärke Höors Fastigheter.
Utveckla uppföljning av det ekonomiska resultatet på fastighetsnivå	Genomfört ja/nej	Pågående arbete, färdigställs 2024.
Minska fossilberoendet i transporterna med målet att vara fossilfria år 2023	Genomfört ja/nej	Målet kommer inte att uppnås i år.
MEDARBETARPERSPEKTIV		
Få fler medarbetare att nyttja friskvårdsbidraget	Antal 2023>2022	Något färre medarbetare har använt friskvårdsbidraget under 2023.
Uppdatera introduktionsprogrammet för nyanställda	Genomfört ja/nej	Har genomförts.

<input type="checkbox"/>	Målet har nåtts
<input type="checkbox"/>	Målet bedöms delvis uppnått under perioden eller mätvärdet saknas
<input checked="" type="checkbox"/>	Målet har inte nåtts. Mätvärdet har inte uppnåtts eller aktiviteter har inte genomförts

Kommunfullmäktige har i ägardirektiv uttryckt inriktning för HFB AB:

Höors Fastighets Bostads AB (HFBAB) är 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.

Bolaget ska arbeta i linje med kommunens vision och värdegrund, dvs. verka för att Höors kommun fortsätter att vara en attraktiv boendekommun.

Bolaget ska vara en aktiv part för att förverkliga kommunens övergripande mål, vision och tillväxtambitioner baserat på Höors möjligheter till goda livs- och boendemiljöer samt utveckling av näringsliv och kommunal service. Det är bolagets uppgift att närmare beskriva på vilket sätt bolaget avser utgöra en aktiv part för att förverkliga kommunens vision.

Styrelsen anser att årets arbete som bedrivits i bostadsbolaget ligger i linje med gällande bolagsordning och kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolagsdelning

I slutet av 2022 beslutade Höors kommunfullmäktige om att genomföra en bolagsdelning (fission) av HFAB innebärande att bostads- och lokalbeståndet renodlas i varsitt nytt bolag, Höors Fastighets Bostadsaktiebolag och Höors Fastighets Lokalaktiebolag.

Under 2023 har processen pågått med att genomföra delningen. I september gav Bolagsverket klartecken och företagsdelningen är nu fullt genomförd fr o m 1 oktober.

Kundundersökning (NKI)

HFAST har under året genomfört en kundundersökning för bolagets bostadshyresgäster. Syftet har varit att undersöka service och synen på den fysiska miljön (lägenhet, bostadsområde etc.).

Kundundersökningar genomförs vartannat år för bostadshyresgäster och vartannat åt för lokalhyresgäster.

Resultatet från 2023 års kundundersökning gav ett resultat med en NKI (Nöjd Kund Index) på 79.

Medelvärdet av fastighetsbolagen som undersökts av företaget Evimetrix mellan år 2019–2023 ligger på en NKI på 67,1.

Senast som kundundersökningen genomfördes var under 2021. Då med ett NKI resultat på 74.

Nyproduktion och förvärv

Projektet med byggnation av tolv marklägenheter på Mastvägen i Höör (Sätöfta 6:89) färdigställdes under kvartal 4 2023. Total produktionsutgift, ca 25 mnkr.

Fastigheten Råven 18, Bangårdsterrassen med 33 lägenheter inköptes i slutet av året för 80 mnkr efter beslut i kommunfullmäktige. Fastigheten är ett trygghetsboende där minst en person i varje lägenhet måste vara 65 år eller äldre. På grund av kraftigt höjda räntor fick den tidigare ägaren, Kooperativa Hyresgästföreningen Trygga Hem i Höör, ekonomiska problem med risk för infriat borgensåtagande från kommunens sida. Beslutet blev därför att kommunen genom HFB AB övertog fastigheten.

Detaljplan för byggnation av par- eller radhus på fastigheterna Droskan 8 och 9 i Tjörnarp är klar.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet består av 31 fastigheter och en uthyrningsbar yta på 44 736 kvm vid årets slut. Ytorna fördelas på 35 614 kvm bostäder och 9 122 kvm lokaler. Majoriteten av fastigheterna är ägda och någon enstaka fastighet innehas med tomträtt eller arrendeavtal.

Antalet lägenheter uppgår vid årets slut till 521 (476).

Under året har vi utöver byggnationen av 12 marklägenheter även förvärvat Bangårdsterrassen ett konceptboende med 33 lägenheter för målgruppen 65 +.

Investeringar och underhåll

Under 2023 har underhållsåtgärder och ombyggnationer färdigställts ca för 10 mnkr. De största underhålls- och ombyggnadsprojekten som har genomförts under året är

- Nya fönster/dörrar och FTX, Ziegler 1
- Utbyte av FTX, Åtorp 5
- Asfaltering, Ziegler 1
- Flertal omfattande lägenhetsreoveringar i samband med in och utflyttningar

Marknad och kunder

Uthyrningsgraden är fortsatt hög även under 2023 med enbart tre vakanser vid årsskiftet 23/24 varav två i nyproduktion.

Höors Fastigheter har sedan 2021 avtal med Boplats Syd om förmedling av lediga lägenheter. Totalt 143 260 personer står i Boplats Syds bostadskö, varav 1 043 är folkbokförda i Höör. År 2023 var 61,3% av våra nya hyresgäster redan boende i Höör. Av nya hyresgäster från andra kommuner var 9,3% från Malmö Stad, 6,7% från Hörby och 5,3% från Eslöv.

Av den uthyrningsbara lokalytan var cirka 6% % vakant vid årsskiftet.

Organisation och medarbetare

I samband med företagsdelningen så tecknades nya anställningskontrakt med de anställda kopplat till respektive bolag.

Antalet tillsvidareanställda i bolaget vid årets slut var sex personer och av de anställda var en kvinna och fem män.

Medelantalet anställda under året uppgick till sex st

Under sommaren 2023 har Höors Fastigheter sammantaget (HFB AB och HF LAB) tagit emot cirka 30 feriearbetare. Feriearbetarna har arbetat i tre veckor per period och har utfört uppgifter inom fastighetsskötsel och lokalvård. Att ta emot feriearbetare är ett bra bidrag till att hjälpa skolungdomar att känna sig nyttiga och få arbetslivserfarenhet hos oss.

Miljö

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

Redan innan klimatinitiativet startade har HFB AB arbetat systematiskt och målinriktat med syfte att

2024062025527

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

Höors Fastigheters miljöarbete genomsyrar all verksamhet och för att nå målen ska bolaget:

- minska utsläpp av koldioxid genom att effektivisera energianvändningen och välja rätt energikällor
- stärka den interna kompetensen och medvetenheten för att agera ansvarsfullt
- välja material, kemikalier och metoder så att miljöpåverkan minskas
- betrakta lagar, tillstånd och direktiv som våra lägsta miljökrav
- öka affärsnyttan genom ett progressivt miljöarbete.

Framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Höors kommun är i ett expansivt skede avseende befolkningstillväxt även om rådande konjunktur har dämpat befolkningstillväxten. HFB AB:s ambition är att ligga i framkant både när det gäller energi, miljötänkande och nyproduktion. Vi ska erbjuda bra bostäder, tryggt boende samt framtida visioner.

Efterfrågan på våra hyreslägenheter är fortsatt hög och vi har i stort sett inga vakanser även om antalet visningar inför uthyrning har ökat. Det finns långsiktig framtidstro gällande nyproducerade hyresrätter. Dock bör en viss försiktighet råda gällande nya projekt med hänvisning till det samhällsekonomiska läget.

Det fortsatta arbetet med energieffektiviseringar kommer att intensifieras och utökas till hela fastighetsportföljen. Målet är att kunna möta en del av kostnadsökningarna med minskad energianvändning.

Året som gått har präglats av en betydelsefull händelse för vår organisation – genomförandet av en fission som resulterade i uppkomsten av två självständiga bolag. Denna strategiska uppdelning möjliggör en djupare fokusering på våra respektive kärnkompetenser och en ökad flexibilitet.

Trots att vi nu är två separata enheter ska vi bibehålla och stärka samarbetet. Vi tror starkt på att samverkan och synergier kommer att vara nyckeln till att maximera vår samlade potential och skapa mervärde för våra kunder.

Våra medarbetare är en framgångsfaktor för bolaget och vi arbetar aktivt för att behålla och attrahera kompetenta medarbetare. Vi arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna trivs och har möjlighet att utvecklas. Vi arbetar även för att säkerställa att vi har rätt kompetens idag och på längre sikt.

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresutveckling

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

Energieffektivisering

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

Nyproduktion av bostäder

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

Ränteutvecklingen

Bolagets finansiella kostnader kommer öka efter nya investeringar och inköp. Ränteläget har mycket stor påverkan på bolagets resultat och räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna. För att hålla räntekostnaderna på en jämn och kontrollerad nivå så har en hög andel av låneskulden, 75%, bunden ränta. Bolaget följer aktivt kapital- och räntemarknadens utveckling för att undvika att hamna i en dålig position framöver.

Ekonomi och finans

Efter den genomförda fissionen (delningen av Höors Fastighets AB, HFAB) så redovisas Höors Fastighets verksamhet i de två bolagen Höors Fastighets Bostadsaktiebolag och Höors Fastighets Lokalaktiebolag. I den ekonomiska redovisningen saknas därför relevanta jämförelsesiffror för 2022 för de flesta posterna och nyckeltalen.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick för 2023 till 1,8 mnkr (föregående år 0,0) mkr och redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt till 5,0 mnkr (0,0). I resultatet ingår en engångsintäkt i form av statligt elstöd med 1,3 mnkr.

Nettoomsättningen uppgick till 55,7 mnkr (0,0). Hyreshöjningen för bostäder uppgick till 4,5 % (värme inkluderat) och 2,25% (kallhyra) från 1 april 2023. För de kommunala verksamhetslokalerna uppgick hyreshöjningen till 7,60 % från 1 januari 2023.

Fastighetskostnaderna uppgick till 22,5 mnkr (0,0). Under 2023 har kostnaderna för fastighetsskötsel ökat på grund av prisökningar. Energimarknaden har varit något lugnare än 2022 men kostnadsläget är fortfarande högt.

Personalkostnaderna uppgick till 7,9 mnkr (0,0).

Årets avskrivningar av materiella anläggningstillgångarna uppgick till 12,6 mnkr (0,0).

Finansiella poster uppgick till 7,6 mnkr (0,0). Räntekostnader hänförliga till lån uppgick till 15,7 mnkr medan räntederivat gav ett positivt kassaflöde på 9,3 mnkr. Borgensavgifterna till Höors kommun uppgick till 1,5 mnkr.

Finans

Skuldportföljen för den del från HFAB som har övergått till bostadsbolaget ökade med 50 mnkr under året till följd av köpet av fastigheten Råven 18 (Bangårdsterrassen). Låneskulden uppgick vid årets slut till 422,7 mnkr (0,0). Bolaget innehar kommunal borgen för samtliga långfristiga skulder. Borgensramen för 2023 är 450 mnkr och den årliga borgensavgiften uppgår till 0,4 % av befintliga långfristiga skulder till Höors kommun.

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

Vid årets slut fanns säkringar i form av ränteswappar på totalt 320 mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,77 år och genomsnittsräntan för året (exklusive borgensavgift) uppgår till 1,90 %.

Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgick vid årets slut till 20,6 mnkr. Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om avtalen avslutas i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (så kallad ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswappavtal kvarstår till och med sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övertärdet att löpande elimineras.

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

Fastighetsvärdering

HFAB har gjorde under slutet av 2022 en extern marknadsvärdering av fastighetsbeståndet i syfte att beräkna fastigheternas marknadsvärde samt att fastställa eventuellt nedskrivningsbehov. För den under året tillkommande fastigheten Råven 18 har gjorts en värdering under 2023. Marknadsvärdet på Höors Fastigheters samlade färdigställda fastigheter bedöms i värderingen till 1 764 mnkr och vi bedömer att inget nedskrivningsbehov finns.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	55 688	0
Resultat efter finansiella poster	1 849	-12
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,2	0
Avkastning på eget kapital (%)	2,5%	0
Balansomslutning	558 458	25
Aktiverade investeringar	115 639	0
Soliditet (%)	13,0%	0
Nettoskuld/lån	422 700	0
Ränteswapar	320 000	0
Genomsnittlig ränta (%) *	1,90%	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*) Genomsnittlig ränta är exklusive borgensavgift till Höors kommun.

2024062025330

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	42 196
årets vinst	5 006
	47 202
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 044
i ny räkning överföres	46 158
	47 202

Styrelsens förslag till utdelning är under förutsättning av att stämman fastslår upprättad resultat- och balansräkning.

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

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen:

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

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

Resultaträkning

tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	3,4	55 688	0
Övriga rörelseintäkter		1 347	0
		57 035	0
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-22 526	0
Övriga externa kostnader	5,6,7	-4 556	-12
Personalkostnader	8	-7 862	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13-14	-12 642	0
Övriga rörelsekostnader		0	0
		-47 586	-12
Rörelseresultat		9 449	-12
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	2	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		450	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8 052	0
		-7 600	0
Resultat efter finansiella poster		1 849	-12
Bokslutsdispositioner	11	-185	
Resultat före skatt		1 664	-12
Skatt på årets resultat	12	3 342	0
Årets resultat		5 006	-12

2024062025532

Balansräkning

tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	499 294	0
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 203	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	470	0
		500 967	0

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	
Uppskjuten skattefordran	17	4 316	
Andra långfristiga fordringar	18	125	
		4 481	0

Summa anläggningstillgångar

505 448 **0**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 732	
Fordringar hos koncernföretag	19	42 067	
Övriga fordringar		0	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	640	
		44 439	0

Kassa och bank

8 703 **25**

Summa omsättningstillgångar

53 142 **25**

SUMMA TILLGÅNGAR

558 590 **25**

2024062025533

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
tkr			
EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
		25	25
Fritt eget kapital	21		
Balanserad vinst eller förlust		42 196	-12
Erhållna aktieägartillskott		20 200	
Årets resultat		5 006	
		67 402	-12
Summa eget kapital		67 427	13
Obeskattade reserver	22	6 601	0
Avsättningar		0	0
Långfristiga skulder	23,24		
Skulder till kreditinstitut		421 700	0
Summa långfristiga skulder		421 700	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000	
Leverantörsskulder		5 299	
Skulder till koncernföretag	25	44 221	10
Aktuella skatteskulder		1 713	
Övriga skulder		552	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	10 077	2
Summa kortfristiga skulder		62 862	12
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		558 590	25

2024062025534

Rapport över förändringar i eget kapital

tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Aktieägar- tillskott	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	25	0	0	0	0	25
Utdelning						0
Omföring föregående års resultat						0
Årets resultat					-12	-12
Utgående eget kapital 2022-12-31	25	0	0	0	-12	13
Ingående eget kapital 2023-01-01	25	0	0	0	-12	13
Övertaget kapital vid fission			42 196			42 196
Utdelning						0
Omföring föregående års resultat					12	12
Aktieägartillskott				20 200		20 200
Årets resultat					5 006	5 006
Utgående eget kapital 2023-12-31	25	0	42 196	20 200	5 006	67 427

2024062025335

Kassaflödesanalys

tkr

Not 2023-01-01 2022-01-01
 -2023-12-31 -2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		1 849	-12
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	12 642	
Betald skatt		0	

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

14 491 -12

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		1 189	
Förändring av kortfristiga fordringar		-41 922	
Förändring av leverantörsskulder		2 319	
Förändring av kortfristiga skulder		44 796	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 382	12

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-115 639	
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	
Förändring av av finansiella anläggningstillgångar		-4 440	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-120 079	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		50 000	
Amortering av lån		0	
Utbetald utdelning		0	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		50 000	0

Årets kassaflöde

-49 206 0

Likvida medel vid årets början		57 909 ¹⁾	25
Likvida medel vid årets slut	28	8 703	25

Belopp för likvida medel vid årets början har hämtats från Höors Fastighets AB, HFAB, och sedan fördelats mellan bostads och lokalbolaget enligt företagsdelningens (fissionens) principer.

2024062025336

Noter

tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Komponentindelning

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

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

Nedskrivningsprövning av materiella anläggningstillgångar

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

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Derivatinstrument

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

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Leasingavtal

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen 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.

Ersättningar till anställda

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

Pensioner

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

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

Offentliga bidrag

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

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Höors Kommunhus AB som i sin tur är ett helägt bolag till Höors kommun.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Likvida medel utgörs av kassa, banktillgodohavande samt kortfristiga placeringar. Koncernbankkonto inom Höørs kommuns koncernkonto redovisas som likvida medel.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Räntetäckningsgrad (ggr)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Genomsnittlig ränta %

Finansiella kostnader i procent av långfristiga skulder.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Värdering av bolagets fastigheter är gjord i december 2022. För under året inköpt fastighet, Råven 18, är värdering gjord i mars 2023. Bedömningen är att inget nedskrivningsbehov finns.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 15 januari 2024 tillträdde Jesper Sundbärg som ny VD.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättning per rörelsegren		
Bostäder	43 574	0
Lokaler	10 880	0
Förvaltningsuppdrag	1 234	0
	55 688	0

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från HFL AB och Kommunhus AB	4%	0%
Andel av årets försäljning som skett till HFL AB och Kommunhus AB	1%	0%

Not 5 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städning	2 822	0
Reparation och underhåll	5 817	0
Taxebundna kostnader	11 307	0
Övriga fastighetskostnader	2 465	0
Kostnader som vidarefaktureras	115	0
	22 526	0

Not 6 Arvode till revisorer

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

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	59	2
Rådgivning	59	2

Not 7, Leasing, leasingtagaren

Bolagets leasingavgifter kostnadsförs löpande. De anläggningarstillgångar som leasas är fordon, kontorsmaskiner städmaskiner och datorer. Leasingavtalen löper på mellan 36 och 48 månader. Årets leasingkostnader uppgår till 235 tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	61	
Senare än ett år men inom fem år	50	
Senare än fem år.	0	
	111	0

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	0
Män	5	0
	6	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	296	10
Övriga anställda	5 030	0
	5 326	10
Sociala avgifter		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	460	0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 076	0
	2 536	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	7 862	10

	2023	2022
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Antal kvinnor i styrelsen	3	2
Antal män i styrelsen	6	1
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0	0
Antal män bland ledande befattningshavare	0	0
(Bolaget köper företagsledningstjänster från HFL AB)		

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Erhållna utdelningar	2	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Borgensavgift till Höors kommun	1 502	0
Övriga räntekostnader	6 550	0
	8 052	0

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-729	
Återföring från periodiseringsfond	598	
Förändring av överavskrivningar	-54	
	-185	0

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	451	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 793	
Totalt redovisad skatt	-3 342	0

Avstämning av effektiv skatt

	2023	2022
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	1 664	
Skatt enligt gällande skattesats	342	
Ej avdragsgilla kostnader	5	
Ej skattepliktiga intäkter	-1	
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	-131	
Schablonränta periodiseringsfond	13	
Ej avdragsgilla räntekostnader	223	
Redovisad effektiv skatt	451	0

2024062025543

Not 13 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	583 455	0
Inköp	80 000	
Försäljning utrangering	0	
Omklassificering	35 607	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	699 062	0
Ingående avskrivningar	-152 238	0
Försäljning utrangeringar	0	
Årets avskrivningar	-12 300	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-164 538	0
Ingående uppskrivningar	20 660	
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-890	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	19 770	0
Ingående nedskrivningar	-55 000	
Försäljningar/utrangeringar	0	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-55 000	0
Utgående redovisat värde	499 294	
Uppgift om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	499 294	0
Bokfört värde byggnader	471 386	
Bokfört värde mark	27 908	
	499 294	0

För upplysningsändamål görs regelbundet värderingar för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för ev. avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge och skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde, dock minst var annat år.

De fastigheter som i samband med delningen tagits över av HFB AB värderades inför bokslut 2022 av en oberoende värderingsman till 712 mnkr. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärden används en kalkylperiod på tio år och ett inflationsantagande på 4% för första året och 2% för övriga år. Hyresutvecklingen antas vara i linje med inflationsutvecklingen och vakansrisken har bedömts till 0,1-1,0%.

Inför årets bokslut har företagsledningen gjort en bedömning av det verkliga värdet. Ledningen anser att de parametrar som användes vid 2022 års värdering inte har förändrats på något väsentligt sätt och att fastigheterna verkliga värde kan anses oförändrat. För inköpt fastighet Råven 18 har en ny värdering gjorts.

	2023	2022
Not 14 Inventarier verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	5 289	
Inköp	32	
Försäljning/utrangering	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 321	0
Ingående avskrivningar	-3 776	
Försäljning/utrangering	0	
Årets avskrivningar	-342	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 118	0
Utgående redovisat värde	1 203	0
Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 051	0
Årets nedlagda utgifter	34 026	
Årets omklassificering från pågående arbeten	-35 607	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	470	0
Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden, insatskapital i HBV	40	0
Utgående anskaffningsvärden	40	0
Not 17 Uppskjuten skattefordran/skuld		
Bolaget redovisar uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan planmässiga avskrivningar på byggnader jämfört med skattemässiga avskrivningar:		
	2023	2022
Belopp vid årets ingång	522	
Årets förändring	3 794	
Belopp vid årets utgång	4 316	0

2024062025545

Not 18 Andra långfristiga fordringar

	2023	2022
Tillkommande fordringar	125	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125	0

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	2023	2022
Kundfordringar och övriga fordringar	42 067	0

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Förutbetalda kostnader från leverantörsfakturor	76	0
Ofakturerade intäkter	564	0
	640	0

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

	2023	2022
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	42 196	
årets vinst	5 006	
	47 202	0
disponeras så att		
till aktieägare utdelas	1 044	
i ny räkning överföres	46 158	
	47 202	0

2024062025546

Not 22 Obeskattade reserver

	2023	2022
Periodiseringsfond 2017	0	0
Periodiseringsfond 2018	362	0
Periodiseringsfond 2019	892	0
Periodiseringsfond 2020	1 814	0
Periodiseringsfond 2021	910	0
Periodiseringsfond 2022	1 615	0
Periodiseringsfond 2023	729	0
Avskrivning utöver plan för maskiner och inventarier	279	0
	6 601	0

Not 23 Långfristiga skulder

Företags lån hos banker och kreditinstitut redovisas som långfristiga skulder förutom kommande års amortering som redovisas som kortfristig skuld

	2023	2022
Övriga skulder till kreditinstitut	421 700	0

Not 24 Långfristiga skulder

	2023	2022
Kapitalbindning förfallotidpunkt:		
Inom 1 år från balansdagen (avsedda att refinansieras)	251 700	0
Inom 1-2 år	50 000	0
Inom 2-3 år	120 000	0
Inom 3-4 år	0	0
Inom 4-5 år	0	0
	421 700	0

Räntebindning förfallotidpunkt:

Inom 1 år från balansdagen	102 700	0
Inom 1-2 år	0	0
Inom 2-3	70 000	0
Inom 3-4 år	0	0
Inom 4-5 år	50 000	0
mer än 5 år	200 000	0
	422 700	0

Not 25 Skulder till koncernföretag

	2023	2022
Övriga skulder	42 719	10
Borgensavgift Höors kommun	1 502	0
	44 221	10

2024062025547

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Personalrelaterade kostnader	549	0
Upplupna räntekostnader	1 599	0
Förutbetalda hyresintäkter	6 375	0
Övriga upplupna kostnader	1 554	2
	10 077	2

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023	2022
Avskrivningar	12 642	
	12 642	0

Not 28 Likvida medel

	2023	2022
Tillgodohavande inom Höors kommuns koncernkonto redovisas som likvida medel		
Banktillgodohavanden	8 703	25
	8 703	25

Höör den 15 februari 2024

Lars-Håkan Persson
Ordförande

Oscar Wassbjer

Lars-Olof Andersson

Evalisa Forshell

Olle Krabbe

Arno Werner

Sarah Nystedt

Marie-Louise Palm

Roger Stenberg

Jesper Sundbärg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

HÖÖRS FASTIGHETS BOSTADSAKTIEBOLAG 559337-3490 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Håkan Evert Persson

Lars-Håkan Persson
Styrelseordförande

2024-02-28 10:39:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS-OLOF ANDERSSON

Lars-Olof Andersson
Styrelseledamot

2024-02-28 11:23:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVALISA FORSHELL

Evalisa Forshell
Styrelseledamot

2024-02-28 10:15:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: OLLE KRABBE

Olle Krabbe
Styrelseledamot

2024-02-28 10:31:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sarah Maria Fredrika Nystedt

Sarah Nystedt
Styrelseledamot

2024-02-29 20:45:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JEANETTE MARIE-LOUISE PALM

Marie-Louise Palm
Styrelseledamot

2024-02-28 19:12:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024062025349

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Edgon Roger Stenberg

Roger Stenberg
Styrelseledamot

2024-03-06 11:08:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: OSCAR WASSBJER

Oscar Wassbjer
Styrelseledamot

2024-03-04 13:04:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARNO HANS JÖRGEN
WERNER

Arno Werner
Styrelseledamot

2024-02-29 17:19:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jesper Fredrik Sundbärg

Jesper Sundbärg
VD

2024-02-28 10:32:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS JOHANSSON

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

2024-03-08 07:56:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024-06-18

Änr 2024-8

Bolagsverket
Årsredovisningar
851 98 Sundsvall

Fastställelseintyg för Höors Fastighets Bostadsaktiebolag, org nr 559337-3490

Som VD i Höors Fastighets Bostadsaktiebolag intygar jag att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 4 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

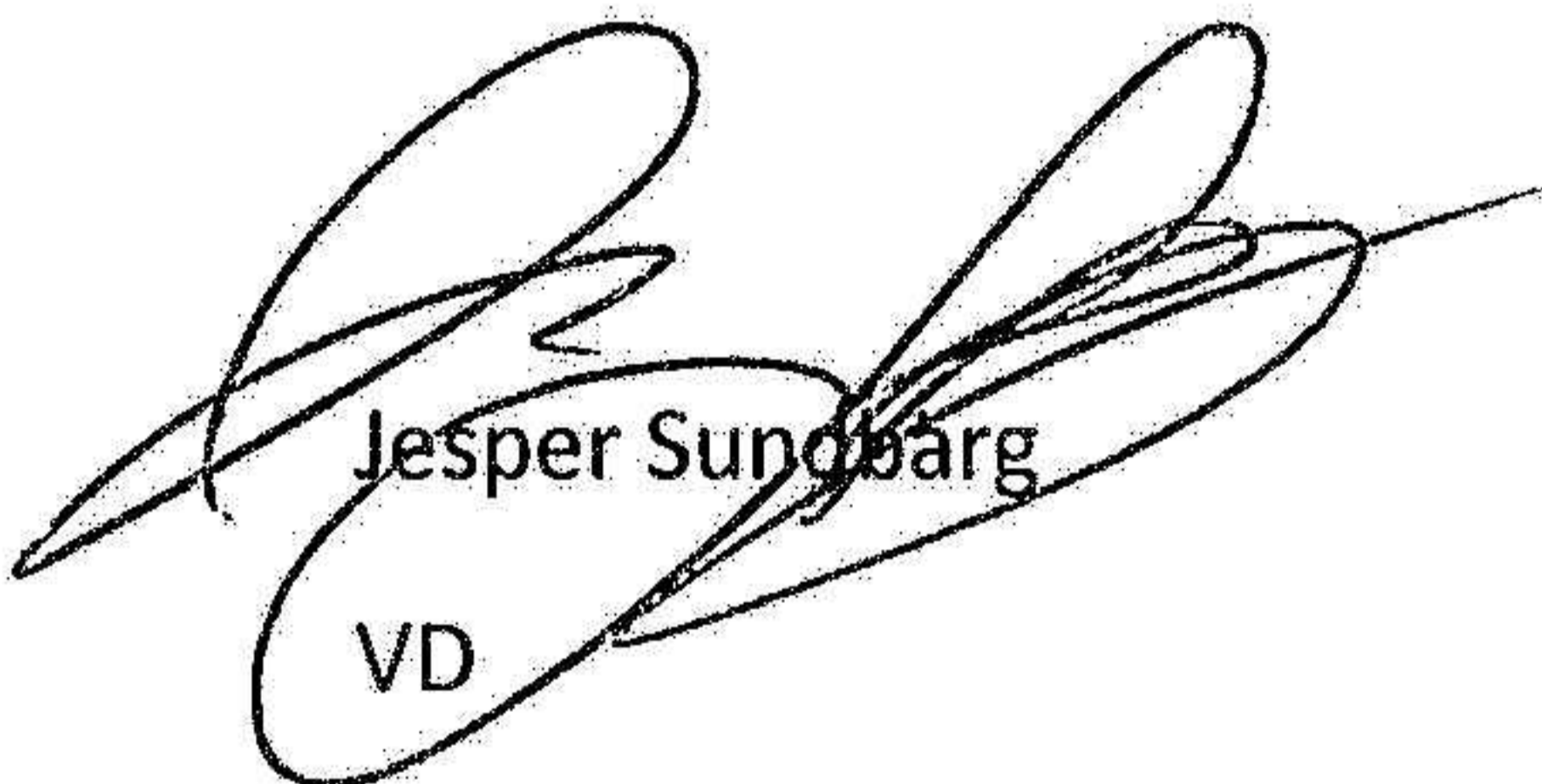
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet.

Bilagor

Protokoll från årsstämma 2024-04-04

Årsredovisning

Revisionsberättelse



Jesper Sundbärg

VD

Höors Fastighets Bostadsaktiebolag

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Höörs Fastighets BostadsAB, org.nr 559337-3490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Höörs Fastighets BostadsAB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Höörs Fastighets BostadsABs 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 Höörs Fastighets BostadsAB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Höörs Fastighets BostadsAB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 Höörs Fastighets BostadsAB 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.

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 Höörs Fastighets BostadsAB 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-08 07:54:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS JOHANSSON

Datum

Mattias Johansson

Ansvarig revisor

Leveranskanal: E-post

2024062025362