

Årsredovisning
för
Höörs Fastighets AB
556019–3350

Räkenskapsåret

2022

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Rapport över förändringar i eget kapital	16
Kassaflödesanalys	17
Noter	18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Höörs Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2023-05-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Höör

2023-06-07



Magnus Nordén

Styrelsen och verkställande direktören för Höörs Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Höörs Fastighets AB (HFAB) ägs till 100 % av Höörs kommunhus AB. Aktierna i HFAB har under året överlåtits från Höörs kommun till Höörs kommunhus AB.

HFAB äger och förvaltar fastigheter inom Höörs kommun och den totala arean är fördelat på kommunala verksamhetslokaler, bostäder, kommersiella lokaler samt vård- och industrilokaler. HFAB tillhandahåller också verksamhetsvaktmästeri och lokalvård i de kommunala verksamhetslokalerna. HFAB är en aktiv part för att förverkliga kommunens övergripande mål, vision och tillväxtambitioner baserat på Höörs möjligheter till goda livs- och boendemiljöer samt utveckling av näringsliv och kommunal service.

Jeanette Norrman är verkställande direktör.

Ledningsgruppen har under året bestått av Jeanette Norrman VD, Joakim Wallberg fastighetschef t.o.m. 2022-05-20, Alban Fetahu fastighetschef fr.o.m. 2022-11-28, Kristina Johansson ekonomichef, Johan Andersson projektchef t.o.m. 2022-04-29, Frida Wallin projektchef fr.om. 2022-09-26 och Felicia Ekström kommunikationskoordinator fr.o.m. 2022-04-11.

HFAB är medlem i Sveriges Allmännyttas Husbyggnadsvaror HBV Förening, andelsföreningen Skånehem och kommunala företagens arbetsgivarorganisation Sobona.

Styrelse och revisorer

HFAB:s styrelse utses av kommunfullmäktige i Höörs kommun. Styrelsen har under året bestått av nio ledamöter samt en personalrepresentant. Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 2022-05-04.

Ordinarie styrelseledamöter

Camilla Källström, ordförande, Jill Andersson, vice ordförande, Fredrik Stålhandske, Jan-Åke Roslund, Arno Werner, Eskil Öhrn, Orvar Jansson, Björn Lindqvist och Clas Kileskog Gärdebring.

Personalrepresentant

Magnus Rosenqvist, kommunal

Lekmannarevisorer valda av kommunfullmäktige i Höörs kommun

Christer Ekelund ordinarie och Arne Gustavsson suppleant

Revisorer valda av årsstämman

KPMG med huvudansvarig revisor Sara Sjöberg Einarsson

886
CK JJ

Ägardirektiv och måluppfyllelse

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

För 2022 har ledningen fastställt mål inom områdena

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

Måluppfyllelsen visar om de beslutade målen uppfyllts under 2022.

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

STYRTAL	MÅTT	UTFALL 2022
ÄGARPERSPEKTIV OCH EKONOMI		
Bibehålla soliditeten på samma nivå som 2021, det långsiktiga målet är en soliditet på 15 %	<i>Soliditeten enligt årsbokslut är samma eller högre än 2021</i>	Soliditeten uppgick till 14,6 % vid årets slut, vilket är en minskning jämfört med 2021. Investering i Maglehill finansieras genom lån och detta har minskat bolagets soliditet.
Lönsamheten mätt i rörelsemarginal (EBIT) ska vara 20 % eller mer, det långsiktiga målet är att nå 25 %	<i>Rörelsemarginal är över 20 %</i>	Rörelsemarginalen 2022 uppgick till 23,3 %.
Investeringar i ombyggnationer och energieffektiviseringar ska i självfinansieras	<i>Självfinansierade investeringar ja/nej</i>	Samtliga investeringar i ombyggnationer och energieffektiviseringar har självfinansierats under året.
Målet är att de administrativa kostnaderna inte ska öka de kommande åren även om bolaget producerar fler fastigheter	<i>Administrationskostnaderna är lika eller lägre än 2021</i>	Administrationskostnaderna är på samma nivå som 2021.
Deltaga och bidra vid kommunens möten avseende långsiktig strategisk lokalförsörjning	<i>Genomfört ja/nej</i>	Avstämningsmöten med kommunen om nuläge och framtida projekt har genomförts.
I syfte att arbeta för en långsiktig stabil ekonomisk utveckling för bolaget ska en 5-årig ekonomisk plan inklusive investeringsplan upprättas	<i>Genomfört ja/nej</i>	En 5-årig ekonomisk plan har inte upprättats pga. av den kommande delningen av bolaget.
KUNDPERSPEKTIV		
Anordna bomöten för samtliga hyresgäster	<i>Genomfört ja/nej</i>	Bomöten har inte genomförts under året pga. resursbrist till följd av vakanta tjänster.

806
OK JA

2023060813896

STYRTAL	MÅTT	UTFALL 2022
Dialogmöte entreprenörer - Marknadsföra våra kommande större projekt och skapa ett förtroende för bolaget/projekten	<i>Genomfört ja/nej</i>	Dialogmöte med entreprenörer har skjutits upp med anledning av bolagsutredningen som pågått under året.
Uppföljning NKI – Möten/dialog med verksamheter/hyresgäster för att få mer detaljerad information kring åsikter	<i>Genomfört ja/nej</i>	Uppföljning av NKI har inte genomförts pga. resursbrist till följd av vakanta tjänster.
Beskrivning av projektprocessen inkl. beställningar i samverkan med kommunens fastighetsstrateg	<i>Genomfört ja/nej</i>	Beskrivningen har inte genomförts pga. resursbrist till följd av vakanta tjänster.
Omvärldsanalys – efterfrågan från "framtida" hyresgäster	<i>Genomfört ja/nej</i>	En enkätundersökning har genomförts och sammanställts och kommer att finnas som grund för framtida arbete.
INTERNA PROCESSER – FASTIGHETS- OCH VERKSAMHETSPERSPEKTIV		
Genomföra underhållsåtgärder för att säkra och utveckla värdet för fastighetsbeståndet i enlighet med underhållsplan	<i>Genomfört ja/nej</i>	Underhållsåtgärder genomförs i enlighet med underhållsplanen.
Energieffektivisera 1 % årligen på lokalsidan för att uppnå 30 % till 2030 med 2008 som basår	<i>Energianvändningen 2022 är 1% mindre än 2021</i>	Uppföljningen visar att energianvändningen 2022 var lägre än 2021.
Utarbeta en digital strategi	<i>Genomfört ja/nej</i>	Digital strategi och plan för sociala media är genomförd.
Inventera råmark och detaljplanerade fastigheter	<i>Genomfört ja/nej</i>	Inventeringen har inte utförts pga. resursbrist till följd av vakanta tjänster.
Utveckla utbytet med andra liknande bolag för erfarenhetsutbyte	<i>Genomfört ja/nej</i>	Erfarenhetsutbyte sker genom t.ex. Skånehem, Boplats Syd, Sydsvenska Handelskammaren, VD-nätverk och ekonominätverk.
Rutin för regelbunden återkoppling och utvärdering efter genomförda utbildningar och nätverksträffar inom arbetsgruppen för att föra vidare kunskap, information och idéer	<i>Genomfört ja/nej</i>	Arbetet med uppdatering av policys och rutiner har pausats under året och kommer återupptas efter att delningen av HFAB är klar.
Utveckla uppföljning av det ekonomiska resultatet på fastighetsnivå	<i>Genomfört ja/nej</i>	Möjlighet för uppföljning av resultat på fastighetsnivå kommer att finnas i det nya ekonomisystemet som har upphandlats under 2022. Implementation av systemet planeras till 2023.
Uppdatera vår miljöpolicy/miljökrav och upprätta riktlinjer för bolagets miljöarbete	<i>Genomfört ja/nej</i>	Arbetet med uppdatering av policys och rutiner har pausats under året och kommer återupptas efter att delningen av HFAB är klar.

886
AK J

STYRTAL	MÅTT	UTFALL 2022
Genomgång och uppdatering av våra policys och riktlinjer		Arbetet med uppdatering av policys och rutiner har pausats under året och kommer återupptas efter att delningen av HFAB är klar.
Systematiskt arbetsmiljöarbete - Inventering och uppdatering av mallar/blanketter, information m.m.	<i>Genomfört ja/nej</i>	
Minska fossilberoendet i transporterna, målet är att vara fossilfria år 2023	<i>Genomfört ja/nej</i>	Användningen av fossila bränslen har fortsatt att minska. Diesel har ersatts med HVO på vissa fordon och uteredskapen har bytts ut till eldrivna.
MEDARBETARPERSPEKTIV		
Få fler att nyttja friskvårdsbidraget	<i>Antal 2022>2021</i>	Under året har 30 medarbetare utnyttjat friskvårdsbidraget vilket är en ökning jämfört med föregående år.
Starta grupp för friskvårdsaktiviteter	<i>Genomfört ja/nej</i>	Gemensamma friskvårdsaktiviteter för samtliga medarbetare har genomförts under året.
Genomför medarbetarenkät	<i>Genomfört ja/nej</i>	Medarbetarenkäten är genomförd under året.
Introduktionsutbildning för alla nyanställda	<i>Genomfört ja/nej</i>	Arbetet med introduktionsutbildning har skjutits fram till 2023 pga. resursbrist under året.
Genomför platsbesök och information om större projekts framfart	<i>Genomfört ja/nej</i>	Information om pågående projekt har utökats. Platsbesök på större ny-, om- och tillbyggnadsprojekt har genomförts för delar av bolaget.
Upprätta rutiner och ansvar för informationsspridning/marknadsföring via sociala medier	<i>Genomfört ja/nej</i>	Digital strategi och plan för sociala media är genomförd.
Utveckla process för kunskapsdelning och idégenerering	<i>Genomfört ja/nej</i>	Arbetet med uppdatering av policys och rutiner har pausats under året och kommer återupptas efter att delningen av HFAB är klar.

Kommunfullmäktige har i ägardirektivet uttryckt mål för bolaget utifrån kommunens fyra övergripande mål

- medborgarna och företagarna är en resurs i Höors samhällsutveckling och ska tas tillvara på ett positivt och lösningsfokuserat sätt
- god livsmiljö och bra boende för alla
- förskole- och skolverksamhet med hög kvalitet och god lärmiljö
- långsiktig och hållbar ekonomi och miljö.

Styrelsen anser att de mål som kommunfullmäktige har lämnat till bolaget har uppfyllts på ett framgångsrikt sätt.

AK
AK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagsdelning

Kommunfullmäktige i Höors kommun fattade under oktober beslut om att genomföra en delning av HFAB innebärande att bostads- och lokalbeståndet renodlas i varsitt nytt bolag. I samband med bolagsdelningen kommer en koncern att bildas. Koncernen består av ett moderbolag, Höors kommunhus AB, samt de två nystartade dotterbolagen Höors Fastighets Lokal AB och Höors Fastighets Bostads AB.

Processen för att genomföra delningen har påbörjats under hösten och planeras att slutföras under 2023.

Ny vision

Under våren hölls en strategidag med styrelse och ledningsgrupp för att utveckla HFAB:s vision. Efter ett vidare arbete är visionen nu beslutad och lyder Vi förverkligar ett hållbart vardagsliv för alla - ditt naturliga val idag och imorgon.

Nyproduktion bostäder

Nyproduktionen av åtta marklägenheter i parhus på Trattkantarellen 1 påbörjades under våren 2021 och entreprenör för produktion var C4 Hus AB. Lägenheterna blev klara för inflyttning 1 februari 2022 och samtliga lägenheter är uthyrda.

Projektet med byggnation av tolv marklägenheter på Mastvägen i Höor (Sätofta 6:89) pågår där nytt bygglov beviljades av nämnden den 14 november 2022. Totalentreprenör Pemasund påbörjar projektering efter årsskiftet och planerad inflyttning är Q1 2024.

Detaljplan för byggnation av par- eller radhus på fastigheterna Droskan 8 och 9 i Tjörnarps är klar. Planering av kommande projekt ska påbörjas.

Nyproduktion lokaler

Sätofta förskola är färdigställd och överlämning till verksamheten skedde i april 2022. Projektet har genomförts i samarbete mellan Höors kommun och HFAB med MVB Syd AB som totalentreprenör. Den nya förskolan rymmer nio avdelningar, varav en uteavdelning, med plats för upp till 160 barn. Förutom förskola inrymmer den även ett tillagningskök, matsal och lokaler för musikundervisning som nyttjas av befintlig skolverksamhet. Byggnaden ägs av Höors kommun och ett förvaltningsavtal har tecknats mellan kommunen och HFAB.

Ett flertal ny- och ombyggnadsprojekt pågår i de kommunala verksamhetslokalerna.

- Ombyggnation av Sätostaskolan pågår och beräknas att vara klar Q1 2023.
- Kontrakt för tillbyggnad av Sätostaskolans idrottshall har tecknats och byggnationen påbörjades i slutet av 2022 och beräknas vara klar under slutet av Q2 2023.
- Byggnationen av den nya stadsdelen Maglehill pågår. Projektet byggs i två etapper där första etappen innefattar ett särskilt boende med 56 lägenheter och andra etappen förskola, skola F-6, idrottshall, tillagningskök och skolrestaurang. Entreprenör är MVB Syd AB och inflyttning i etapp 1 beräknas till årsskiftet 2023/2024 och etapp 2 beräknas vara klart till hösten 2024.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet består av 55 fastigheter och en uthyrningsbar yta på 103 384 kvm vid årets slut. Ytorna fördelas på 36 338 kvm bostäder och 67 046 kvm lokaler. Majoriteten av fastigheterna är ägda och någon enstaka fastighet innehas med tomträtt eller arrendeavtal.

Under året har industrifastigheten Pumpen 21 sålts.

Antalet lägenheter uppgår vid årets slut till 521 (513).

Lokalytan är fördelad på kommunala verksamhetslokaler, kommersiella lokaler samt vård- och industrilokaler. Skolor är dominerande i fastighetsportföljen och utgör cirka 46 % av den totala lokalytan. Bland de övriga ytorna ingår bland annat brandstation och polisstation.

Investeringar och underhåll

Under 2022 genomfördes underhållsåtgärder och ombyggnationer för 13,9 mkr. De största underhålls- och ombyggnadsprojekten som har genomförts under året är

- utbyte av fasadskivor på Mejeriet 1
- takarbete på Ringsjöskolan
- renovering av lägenheter vid omflyttning.

Investeringar i bolagets fastigheter inklusive pågående projekt uppgick till 108,5 mkr (26,9), varav årets största investeringar avser Maglehill.

Marknad och kunder

Vakanserna bland bostäderna fortsätter att vara låga och uthyrningsgraden är över 99 % och vid årets slut fanns tre lediga lägenheter. Omflyttningen, det vill säga hur stor andel av hyresgästerna som under året har bytt bostad, ligger på 15 % (14). HFAB har sedan 2021 avtal med Boplats Syd om förmedling av lediga lägenheter. Bolagets lediga lägenheter kommer fram till och med 2023-12-31 i första hand erbjudas de som stått i bolagets kö sedan tidigare och som har överfört kötiden till Boplats Syd.

Av den uthyrningsbara lokalytan var cirka 0,3 % vakant vid årsskiftet.

Organisation och medarbetare

HFAB gav under våren Zondera i uppdrag att genomföra en medarbetarundersökning. Syftet med undersökningen är att kunna utveckla HFAB som arbetsplats genom att mäta engagemang, välmående och uppfattning i olika frågor. Medarbetarundersökning genomförs vartannat år och enkäten bestod i år av 62 frågor där årets enkät kompletterats med några frågor kring arbetssituationen under pandemin som infunnit sig under de senaste två åren samt organisationsförändringen som genomfördes under 2021. Resultatet har presenterats för samtliga medarbetare och nu pågår ett arbete för att omsätta resultatet i handling.

Antalet tillsvidareanställda i bolaget vid årets slut var 53 (51) personer och av de anställda var 62 % (61) kvinnor och 38 % (39) män.

Medelantalet anställda under året uppgick till 51 (52).

Under sommaren 2022 har bolaget 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 HFAB arbetat systematiskt och målinriktat med syfte att minska energianvändningen och bli fossilfria. Tack vare det arbetet är bolaget nu en bra bit på vägen för att uppnå de två övergripande målen före år 2030. Idag värms bolagets fastigheter av egna solceller, berg- och fjärrvärme och den värme HFAB köper in externt är KRAV-certifierad.

HFAB:s miljöarbete ingår som en del i all verksamhet och bolagets åtgärder för att nå målen är att

- minska utsläpp av koldioxid genom att effektivisera energianvändningen och välja rätt energikällor
- använda resurser effektivare för att främja en långsiktig hållbar utveckling
- öka vår kompetens och medvetenhet så att vi agerar 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.

Under 2022 har ett aktivt arbete mot att bli mer digitala påbörjats. Detta både för att minska användningen av kontorspapper och drivmedel samt bli mer effektiva.

Utsikter för 2023

Höörs kommun är i ett expansivt skede avseende befolkningstillväxt och vi tror att kommunen framöver kommer att öka än mera i attraktionsvärde. HFAB: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. Ett flertal projekt finns i diskussions- och planeringsfasen och gäller såväl bostäder som kommunala verksamhetslokaler.

Efterfrågan på våra hyreslägenheter är fortsatt hög och vi har i stort sett inga vakanser. Detta ger oss en god framtidstro även gällande nyproducerade hyresrätter. Med rätt marknadsanalys och anpassning av nyproduktionen bör Höörs bostadsmarknad klara en produktionstakt på mer än ett 10-tal lägenheter om året från bolagets sida.

Med bolagets höga belåning är vi räntekänsliga vilket gör att vi måste fortsätta arbeta aktivt med vår låneportfölj och använda de finansiella instrument som vår finanspolicy tillåter. En ökad räntenivå har stor resultatpåverkan på bolaget trots att cirka 70 % av låneportföljen har en bunden ränta.

Bolagets storlek ger oss möjlighet att påverka miljön i positiv riktning. Vi tror att vi därmed kan fungera som inspirationskälla och föredöme i Höör. 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.



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 Höörs 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.

Vår värdegrund "genom arbetsglädje och nytänkande är vi professionella och affärsmässiga" tar vi med oss in i 2023 som ledstjärna för vårt fortsatta arbete med att bidra till att Höör ska upplevas som attraktivt att bo och arbeta i.

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.

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

HFAB: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 i takt med ökande investeringar. 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 arbetar vi med derivatinstrument i enlighet med vår finanspolicy. Bolaget följer aktivt kapital- och räntemarknadens utveckling för att undvika att hamna i en dålig position framöver.

Humankapitalet

Bolaget går en utmanande tid till mötes i samband med den av ägarna beslutad bolagsdelning, då våra medarbetare är en framgångsfaktor för bolaget. Vi arbetar aktivt för att behålla våra medarbetare, vi arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna trivs och har möjlighet att utvecklas och vi arbetar även för att säkerställa att vi har rätt kompetens idag och på längre sikt.

Ekonomi och finans

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick för 2022 till 24,6 mkr (16,9) och redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt till 15,6 mkr (10,6).

Nettoomsättningen ökade med 7,2 mkr och uppgick för året till 156,1 mkr (148,9). Den huvudsakliga delen av ökningen kan hänföras till årets hyreshöjningar samt färdigställda ny- och ombyggnadsprojekt. Hyreshöjningen för bostäderna uppgick till 1,87 % från 1 maj 2022. För de kommunala verksamhetslokalerna uppgick hyreshöjningen till 1,97 % från 1 januari 2022.

Fastighetskostnaderna uppgick till 52,1 mkr (49,9), en ökning med 2,2 mkr. Under 2022 har kostnaderna för fastighetsskötsel ökat på grund av prisökningar och fler utförda externa tjänster. En orolig energimarknad med stigande energipriser har gjort att främst kostnaderna för el har ökat.

Personalkostnaderna har minskat med 1,2 mkr jämfört med föregående år. Vakanta tjänster och färre genomförda utbildningar och övriga personalsammankomster är orsaken till de lägre kostnaderna.

Årets avskrivningar av materiella anläggningstillgångarna uppgick till 30,5 mkr (30,1). Ökningen förklaras av färdigställda nyinvesteringar.

Finansiella poster uppgick till 10,2 mkr (17,2). De lägre finansiella kostnaderna förklaras främst av en lägre genomsnittsränta 2022 jämfört med 2021 och att två ränteswappar förtidsinlöstes i december 2021 och kostnaderna för dessa belastade det året. Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick under året till 0,9 mkr (13,3) och borgensavgifterna uppgick till 3,1 mkr (3,1).

Finans

Skuldportföljen ökade med 100 mkr under året och uppgick vid årets slut till 872,7 mkr (772,7). Bolaget innehar kommunal borgen för samtliga långfristiga skulder. Borgensramen för 2022 är 1 150 mkr och den årliga borgensavgiften uppgår till 0,4 % av befintliga långfristiga skulder till Höörs 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 530 mkr (530), varav 0 mkr (100) är forwardswappar. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,85 år (4,96) och genomsnittsräntan för året (exklusive borgensavgift) uppgår till 0,91 % (1,64).

Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgick vid årets slut till 67,6 mkr (-0,5). Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om avtalen avslutas i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (så kallad ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet 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

Bolaget har gjort en extern marknadsvärdering av fastighetsbeståndet i syfte att beräkna fastigheternas marknadsvärde samt att fastställa eventuellt nedskrivningsbehov. Marknadsvärdet på bolagets färdigställda fastigheter bedöms till 1 681 mkr (1 319,3) och inget nedskrivningsbehov finns.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	156 128	148 943	166 078	145 737	141 036
Resultat efter finansiella poster	24 550	16 888	28 928	13 941	5 981
Räntetäckningsgrad (ggr)	3	2	3	2	2
Avkastning på eget kap. (%)	15,4	12,0	22,7	13,3	6,3
Balansomslutning	1 092 862	959 332	956 530	905 913	880 599
Aktiverade investeringar	34 965	19 200	39 280	24 768	22 278
Soliditet (%)	14,6	14,7	13,4	11,6	10,8
Nettoskuld/lån	872 700	772 700	788 421	768 421	748 421
Ränteswapar	530 000	530 000	583 000	583 000	583 000
Genomsnittlig ränta (%) *)	0,9	1,6	1,9	2,0	1,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*) Genomsnittlig ränta är exklusive borgensavgift till Höors kommun

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	69 574 461
årets vinst	15 632 791
	85 207 252

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 202 940
i ny räkning överföres	84 004 312
	85 207 252

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

Styrelsens motivering:

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 HFAB:s förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller göra nödvändiga investeringar.

886
HQA

Höors Fastighets AB
Org.nr 556019-3350

13 (31)

Resultaträkning
tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	3, 4, 5	156 128	148 943
Övriga rörelseintäkter		66	2 812
		156 194	151 755
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5, 6	-52 117	-49 935
Övriga externa kostnader	5, 7, 8	-6 980	-5 317
Personalkostnader	9	-29 908	-31 128
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-30 485	-30 144
Övriga rörelsekostnader	10	-1 994	-1 107
Rörelseresultat	5	34 710	34 124
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		461	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-10 623	-17 258
		-10 160	-17 236
Resultat efter finansiella poster		24 550	16 888
Bokslutsdispositioner	13	-4 730	-3 668
Resultat före skatt		19 820	13 220
Skatt på årets resultat	14	-4 187	-2 593
Årets resultat		15 633	10 627

2023060813905

886
AOL

Höörs Fastighets AB
Org.nr 556019-3350

14 (31)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	15	817 449	819 701
Inventarier, verktyg och installationer	16	2 070	2 132
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	90 944	17 442
		910 463	839 275

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	40	40
Uppskjuten skattefordran	19	2 846	1 594
Andra långfristiga fordringar	20	103	100
		2 990	1 733
Summa anläggningstillgångar		913 453	841 009

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		62	86
Fordringar hos koncernföretag	21	160 504	108 251
Övriga fordringar	22	12 183	4 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 770	2 668
		175 519	115 504

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		3 890	2 819
		179 409	118 323

SUMMA TILLGÅNGAR

1 092 862

959 332

2023060813906

Höörs Fastighets AB
Org.nr 556019-3350

15 (31)

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER	24, 25		
Eget kapital	26		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		40 000	40 000
Uppskrivningsfond	27	6 595	6 854
Reservfond		50	50
		46 645	46 904
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		69 574	59 256
Årets resultat		15 633	10 627
		85 207	69 883
Summa eget kapital		131 852	116 787
Obeskattade reserver	28	34 969	30 239
Långfristiga skulder	29, 30		
Skulder till kreditinstitut		572 700	610 000
Summa långfristiga skulder		572 700	610 000
Kortfristiga skulder	29		
Skulder till kreditinstitut		300 000	162 700
Leverantörsskulder		20 726	9 500
Skulder till koncernföretag	31	15 057	16 833
Aktuella skatteskulder		3 500	3 059
Övriga skulder		1 021	916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	13 036	9 298
Summa kortfristiga skulder		353 340	202 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 092 862	959 332

2023060813907

Rapport över förändringar i eget kapital

tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	40 000	7 162	39 772	19 680	106 614
Omföring avskrivning av uppskrivna tillgångar		-259	259		0
Utdelning			-455		-455
Omföring föregående års resultat			19 680	-19 680	0
Årets resultat				10 627	10 627
Utgående eget kapital 2021-12-31	40 000	6 904	59 256	10 627	116 787
Omföring avskrivning av uppskrivna tillgångar		-259	259		0
Utdelning			-567		-567
Omföring föregående års resultat			10 627	-10 627	0
Årets resultat				15 633	15 633
Utgående eget kapital 2022-12-31	40 000	6 645	69 574	15 633	131 852

2025060813908

Kassaflödesanalys

tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		24 550	16 888
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	37 279	30 856
Betald skatt		-4 999	-3 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		56 830	44 484
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		24	26
Förändring av kortfristiga fordringar		-60 039	-8 301
Förändring av leverantörsskulder		11 226	5 863
Förändring av kortfristiga skulder		2 067	-987
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 108	41 085
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-108 467	-26 939
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	2 776
Minskning av finansiella anläggningstillgångar		-3	15
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-108 470	-24 148
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		100 000	0
Amortering av lån		0	-15 721
Utbetald utdelning		-567	-455
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		99 433	-16 176
Årets kassaflöde		1 071	761
Likvida medel vid årets början		2 819	2 058
Likvida medel vid årets slut	34	3 890	2 819

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

Immateriella 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, uträngas 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 räkningsår 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-KL 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 BFAR 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 Höörs kommun.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Likvida medel utgörs av kassa, banktillgodohavande samt kortfristiga placeringar. Koncernbankkonto redovisas som fordran mot Höörs kommun och ingår därför ej i 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 totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

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.



Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättning per rörelsegren		
Bostäder	47 816	45 229
Fastigheter nyttjade i kommunal verksamhet	103 026	98 295
Industrifastigheter	5 286	5 419
	156 128	148 943

Not 4 Leasing, leasinggivaren

Bolagets hyresintäkter intäktsoförs löpande och redovisas som operationell leasing. Redovisade framtida hyresintäkter är baserade på bindande hyresavtal och är beräknade till nominella belopp. Hyresavtalen löper på 3 månader - 18 år, varav huvuddelen (>95 %) avser Höörs kommun.

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	92 186	86 156
Senare än ett år men inom fem år	307 910	298 206
Senare än fem år	495 497	530 494
	895 593	914 856

Not 5 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från Höörs kommun	7,00 %	7,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till Höörs kommun	71,00 %	70,00 %

Not 6 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städning	6 167	4 919
Reparationer och underhåll	15 519	15 168
Taxebundna kostnader	13 714	12 784
Uppvärmning	5 231	5 293
Övriga fastighetskostnader	4 171	4 026
Kostnader som vidarefaktureras	7 315	7 745
	52 117	49 935

Not 7 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.

	2022	2021
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	115	66
Skatterådgivning	4	64
	119	130

Not 8 Leasing, leasetagaren

Bolagets leasingavgifter kostnadsförs löpande. De anläggningstillgångar som leasas är fordon, kontorsmaskiner, städmaskiner och datorer. Leasingavtalen löper på mellan 36 och 48 månader. Årets leasingkostnader uppgår till 917 tkr.

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

	2022	2021
Inom ett år	955	828
Senare än ett år men inom fem år	473	560
Senare än fem år	0	0
	1 428	1 388

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	33	31
Män	20	20
	53	51
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 147	1 125
Övriga anställda	18 981	19 958
	20 128	21 082
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	361	362
Pensionskostnader för övriga anställda	1 366	1 653
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 299	6 610
	8 026	8 625
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	28 154	29 707

885
Ade

	2022	2021
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	22 %	22 %
Andel män i styrelsen	78 %	78 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	79 %	54 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	21 %	46 %

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 10 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Utrangering av bokförda restvärden på byggnadskomponenter	1 994	1 107
	1 994	1 107

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Erhållna utdelningar	2	2
	2	2

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Borgensavgift till kommunen	3 094	3 108
Övriga räntekostnader	7 529	14 150
	10 623	17 258

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-8 803	-4 959
Återföring från periodiseringsfond	4 000	1 200
Förändring av överavskrivningar	72	90
	-4 730	-3 668

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-5 440	-3 064
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 253	471
Totalt redovisad skatt	-4 187	-2 593

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		19 820		13 220
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 083	20,60	-2 723
Ej avdragsgilla kostnader	4,49	-890	3,43	-454
Ej skattepliktiga intäkter		0		558
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	1,96	-388	3,17	-419
Schablonränta periodiseringsfond	0,40	-79	0,20	-26
Redovisad effektiv skatt	27,45	-5 440	23,18	-3 064

Not 15 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 151 347	1 140 867
Inköp	13 257	34
Försäljningar/utrangeringar	-14 112	-7 960
Omklassificeringar	21 183	18 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 171 675	1 151 347
Ingående avskrivningar	-299 681	-273 460
Försäljningar/utrangeringar	7 483	2 472
Årets avskrivningar	-29 062	-28 693
Utgående ackumulerade avskrivningar	-321 260	-299 681
Ingående uppskrivningar	23 035	24 037
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 000	-1 002
Utgående ackumulerade uppskrivningar	22 035	23 035
Ingående nedskrivningar	-55 000	-57 000
Försäljningar/utrangeringar	0	2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-55 000	-55 000
Utgående redovisat värde	817 449	819 701

886
AK

	2022-12-31	2021-12-31
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	817 449	819 701
Bokfört värde byggnader	744 295	758 873
Bokfört värde mark	73 154	60 828
	817 449	819 701
Not 16 Inventarier, verktyg och installationer		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 835	6 075
Inköp	525	760
Försäljningar/utrangeringar	-249	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 111	6 835
Ingående avskrivningar	-4 703	-4 254
Försäljningar/utrangeringar	84	0
Årets avskrivningar	-423	-449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 041	-4 703
Utgående redovisat värde	2 070	2 132
Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 442	9 703
Årets nedlagda kostnader	100 407	32 808
Årets omklassificeringar från pågående arbete	-26 904	-25 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 944	17 442
Utgående redovisat värde	90 944	17 442
Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

886


Not 19 Uppskjuten skattefordran/skuld

Bolaget redovisar uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan planmässiga avskrivningar på byggnader jämfört med skattemässiga avskrivningar.

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 594	1 122
Årets förändring	1 253	471
Belopp vid årets utgång	2 846	1 594

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	115
Tillkommande fordringar	4	0
Avgående fordringar	0	-15
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103	100
Utgående redovisat värde	103	100

Not 21 Fordringar hos Höörs kommun

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernkonto	157 164	104 062
Kundfordringar och övriga fordringar	3 340	4 189
	160 504	108 251

Not 22 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	12 123	1 523
Övriga poster	59	60
Skattekonto	0	2 917
	12 183	4 500

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader från leverantörsfakturor	2 751	2 668
Ofakturerade intäkter	19	0
	2 770	2 668

2023060813920

Not 24 Eventualförpliktelser

2022-12-31 2021-12-31

Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 25 Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Ställda säkerheter	0	0
	0	0

Not 26 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	69 574
årets vinst	15 633
	85 207

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 203
i ny räkning överföres	84 004
	85 207

Not 27 Uppskrivningsfond

2022-12-31 2021-12-31

Belopp vid årets ingång	6 854	7 112
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-259	-259
Belopp vid årets utgång	6 595	6 854

Not 28 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2016	0	4 000
Periodiseringsfond 2017	3 262	3 262
Periodiseringsfond 2018	1 971	1 971
Periodiseringsfond 2019	4 864	4 864
Periodiseringsfond 2020	9 887	9 887
Periodiseringsfond 2021	4 959	4 959
Periodiseringsfond 2022	8 803	0
Avskrivningar utöver plan för maskiner & inventarier	1 224	1 296
	34 969	30 239
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	7 204	6 229
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	30	26

Not 29 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 872 700 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	572 700	610 000
	572 700	610 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	300 000	162 700
	300 000	162 700

Not 30 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Kapitalbindning - förfallotidpunkt		
Inom 1 år från balansdagen (avsedda att refinansieras)	300 000	162 700
Inom 1-2 år	352 700	200 000
Inom 2-3 år	100 000	190 000
Inom 3-4 år	120 000	100 000
inom 4-5 år	0	120 000
	872 700	772 700
Räntebindning - förfallotidpunkt		
Inom 1 år	342 700	242 700
Inom 1-2 år	75 000	0
Inom 2-3 år	0	75 000
Inom 3-4 år	70 000	0
Inom 4-5 år	0	70 000
mer än 5 år	385 000	385 000
	872 700	772 700

2023060813922

Not 31 Skulder till koncernföretag

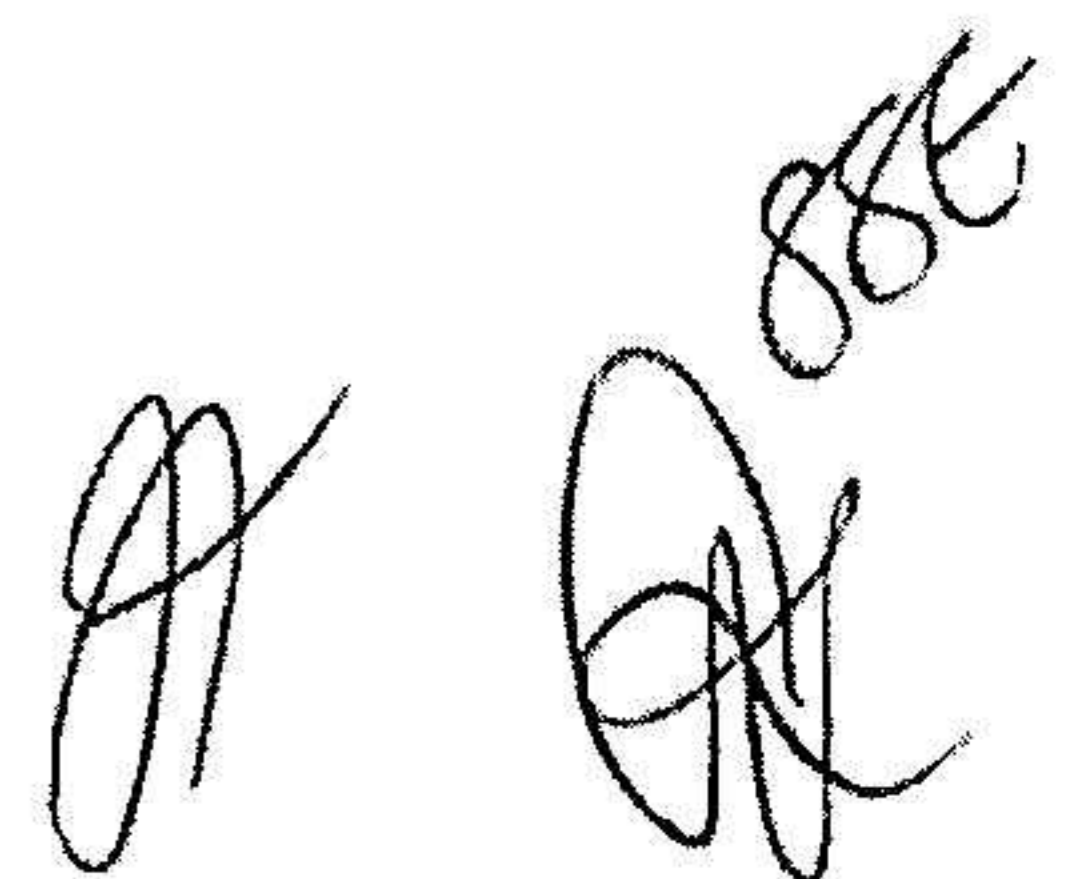
	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	4 606	6 959
Förutbetalda hyresintäkter	10 451	9 874
	15 057	16 833

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade kostnader	2 165	2 193
Upplupna räntekostnader	1 936	625
Förutbetalda hyresintäkter	4 724	3 294
Övriga upplupna kostnader	4 211	3 186
	13 036	9 298

Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	30 485	30 144
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-2 776
Utrangering av komponenter	6 794	3 488
	37 279	30 856



Not 34 Likvida medel

Likvida medel

Kassamedel

Banktillgodohavanden

2022-12-31

2021-12-31

0

0

3 890

2 819


3 890

2 819

Höör den 15 februari 2023



Camilla Källström
Ordförande



Fredrik Stålhandske



Gill Andersson



Orvar Jansson



Jan-Åke Roslund



Arno Werner



Eskil Öhrn



Clas Kileskog Gärdebring



Björn Lindqvist



Jeanette Norrman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-01



Sara Sjöberg Einarsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet.
Magnus Lund



2023060813924

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Höörs Fastighets AB, org. nr 556019-3350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Höörs Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Höörs Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

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 Höörs Fastighets 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 AB för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Höörs Fastighets 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.

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 revisionssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlshamn den 1 mars 2023

KPMG AB



Sara Sjöberg Einarsson

Auktoriserad revisor