

Hörbybostäder AB  
556507-3235



Vallgatan 6 A, 242 31 HÖRBY

Undertecknad VD i Hörbybostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 21 april 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Hörby 2022-05-05

  
Eva Hellman Persson  
VD

## Arsredovisning

för

# Hörbybostäder AB

556507-3235

**2021**

Ett attraktivt boende i  av Skåne



2022051814092

Hörbybostäder AB  
556507-3235



Vallgatan 6 A, 242 31 HÖRBY

*Arsredovisning*

*för*

# Hörbybostäder AB

556507-3235

**2021**

Ett attraktivt boende i  av Skåne



Styrelsen och verkställande direktören för Hörbybostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Siffrorna inom parentes avser föregående år.

Hörbybostäder AB är ett av Hörby kommuns helägda bolag. Bolaget har som föremål att främja försörjning av bostadslägenheter inom kommunen. Hörbybostäder AB förvaltar 395 lägenheter med en yta på drygt 27 000 kvm. Bolaget äger också lokaler på drygt 1 400 kvm. Fastighetsbeståndets totala marknadsvärde uppgår till 417 mkr (406,1 mkr). Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 258,6 mkr (220,2 mkr). Ingen koncernredovisning har upprättats då koncernen utgör en mindre koncern.

Verkställande direktör: Eva Hellman Persson

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

### Ordinarie styrelseledamöter

Leif Rosvall, ordförande  
Lars-Göran Ritmer, vice ordförande  
Hans Frank

### Suppleanter

Stefan Borg  
Ingela Brickling  
Jan Lind

### Firmatecknare, två i förening

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

### Revisor

Auktoriserad revisor Mattias Johansson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Lekmannarevisorer

Karin Gullberg, ordförande  
Tommy Hall, vice ordförande  
Kristina Holmqvist  
Peter Kromnow  
Göran Andersson  
Leif Håkansson

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.



## Fastighetsförvaltning

### Pandemin

Bolaget har fortsatt anpassa verksamheten efter rådande situation med pandemin. Delvis infört digitala möten, stoppat lägenhetsvisningar. Infört skyddsåtgärder för personal, såsom stängd kundmottagning under del av året samt fortsatt införskaffat skyddsutrustning etc.

### Värdering

Bolaget har gjort en intern bokslutsvärdering (Datscha) av fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2021. Marknadsvärdebedömningen har skett genom en kombination av ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultatet av dessa metoder gjordes en samlad bedömning av marknadsvärdet. Total värdering 417 mkr (406,1 mkr). Bokförda värden uppgår till 249,8 mkr (247,4 mkr). Avkastningskravet har minskat i Sverige så även i Hörby, detta pga ökat antal fastighetsförsäljningar i Sverige. Årliga hyreshöjningar och lägre avkastningskrav har tillsammans medfört att marknadsvärdena har stigit i fastighetsbeståndet.

### Återföring del av tidigare års nedskrivningar

Efter genomförd bedömning av bokförda värden mot marknadsvärdering har bolaget gjort återföring på del av tidigare års nedskrivning med totalt 2,5 mkr. Återföringen avser fastighetsbeteckningar Häggenäs 2:153, Ludvisborg 0,9 mkr, (1,2 mkr) Sofiero 2 Slångatan 13 A-B (höghuset) i Hörby 1,0 mkr (1,4 mkr) och Eriksberg 18, Tvärgatan 25 o 27 med 0,6 mkr (2,2 mkr).

Ingående ack nedskrivning 11,2 mkr har därmed minskar till 8,7 mkr. Bolaget har beslutat att inte göra uppskrivning av resterande fastigheter då detta medför ökade årliga avskrivningskostnader.

### Skador

Årets skadekostnader uppgick till 203,8 tkr dessa avser vattenskador i fyra lägenheter.

### Hyresförhandlingar

Bolaget yrkade på en hyreshöjning om 2,5 % (snitthöjning) för 2021. Kanslihuset AB har skött årets hyresförhandling med hyresgästföreningen. Förhandlingen slutade med en överenskommelse om 0,9 % fr o m 2021-04-01.

### Lån, amortering och borgensbeslut

Under året har amorteringar skett med totalt 1,2 mkr, bolagets låneskulder uppgår därmed till 207,2 mkr (208,4 mkr). Utöver detta har Hörbybostäder upptagit ett byggkreditiv om 45,7 mkr varav 40 mkr är uttagna som lån per 2021-12-31. Dessa 40 mkr har lånats ut till Fjärilsbacken AB mot marknadsmässig ränta, (stibor 3M + 2,5 %). Bolaget har även lånat ut 4,4 mkr av egna medel till samma gäldenär.

Bolaget har en beviljad borgen på 253,5 mkr av Hörby kommun. Kommunfullmäktige beviljade, 2010-10-25 § 111, 183,5 mkr och med ytterligare 70,0 mkr, 2016-10-31 § 415.

Bolaget har erlagt borgensavgift med 0,5 % (0,25 %) av låneskulden på 217,5 mkr (208,4 mkr) vid avstämningstidpunkten. Borgensavgiften för 2021 uppgick därmed till 1,08 mkr (521 tkr).

### Underhåll

Den totala underhållskostnaden för 2021 i fastighetsbeståndet uppgår till 6,0 mkr (4,7 mkr).

### Försäkringsvärde

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade.



AK 14-1

### **Branschorganisation**

Hörbybostäder AB är medlem i Sveriges Allmännyttan (tidigare SABO).

### **Lägenheter**

Lägenhetsomflyttningen har under året varit 67 (91), vid årsskiftet fanns det 3 (5) outhyrda lägenheter. Antalet outhyrda lägenheter motsvarar 0,7 % (1,2 %) av bolagets lägenhetsbestånd.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### **Egen regi**

Fr o m den 1 januari 2021 tog bolaget över mark- och grönyteskötseln från Hörby kommun /Gata & Park, i o m detta har rekrytering av parktekniker skett. Till detta nya arbetsområde har bolaget införskaffat maskinpark.

#### **Huvudkontor och driftslokal**

Bolaget har sitt huvudkontor i egna lokaler på Vallgatan 6 A i Hörby. Även Hörby kommuns Industrifastighets AB finns i samma lokal. Bolagets tekniker verkar i driftslokal på industriområdet (Filaregatan 14).

#### **Yrkande av hyreshöjning 2022**

För 2022 har bolaget yrkat på 4,2 % i hyreshöjning (snitthöjning), förhandling pågår. Även i år är det Kanslihuset AB som sköter bolagets hyresförhandling. Uppdraget omfattar även bruksvärderingar på fem fastigheter i beståndet.

#### **Tjänsteavtal**

Hörbybostäder sköter fastighetsförvaltningen åt Hörby kommuns Industrifastighets AB. Uppdraget har utökats under året med mark- och grönyteskötsel. Intäkterna för 2021 uppgick till 2,2 mkr (1,87 mkr).

#### **Bidrag**

Bolaget har erhållit bidrag från Naturvårdsverket avseende den installation av laddstolpar som genomförts på Tvärgatan 27.

#### **Underhållsplan**

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

#### **Förvärv**

Bolaget har inte förvärvat några fastigheter eller mark under året.

#### **Dotterbolag, avyttring aktier och bostadsutveckling**

Fjärilsbacken Holding AB (org nr 559305-7341) är ett helägt dotterbolag till Hörbybostäder AB. Den 27 maj 2021 avyttrade Hörbybostäder AB aktierna i Fjärilsbacken AB (org nr 559275-6356) till Fjärilsbacken Holding AB, detta med en revers daterad samma dag

Hörbybostäder är bostadsutvecklare och har bolagiserat bostadsrättsprojektet Fjärilsbacken, på Statten Norra, Idas gata. Denna nyproduktionen omfattar 20 marklägenheter med upplåtelseform bostadsrätt.

Byggherre är Fjärilsbacken AB som på uppdrag åt Brf Fjärilsbacken uppför denna nyproduktion. Henrik Anderssons Byggnads AB är upphandlad totalentreprenör.

CM 147

### Juridisk medlem

Hörbybostäder AB är tillsammans med Hörby kommuns Industrifastighets AB och Fjärilsbacken Holding AB juridiska medlemmar i Bostadsrättsföreningen Fjärilsbacken.

### Avyttring

Ett mindre markområde har avyttrats under året. Marken omfattade 4000 kvm, (ej byggbar) i Södra Rörum, fastighetsbeteckning Södra Rörum 24:2 område 2, marken avyttrades för 90 tkr. Förlust vid avyttring med 252 tkr.

### Nyproduktion

Inga nyproduktioner under året, se även information under rubrik dotterbolag och bostadsutveckling.

### Redovisning energi

Hörbybostäder är sedan 2020 med i Allmännyttans Klimatinitiativ. Initiativet, som startades 2018, är ett gemensamt upprop inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte.

Bolaget arbetar aktivt med att minska energianvändningen, och har under året bl a genomfört vattensparprojekt (etapp I av II). Även fortsatt uppkoppling av styrsystem i delar av fastighetsbeståndet, för att övervaka driften.

Bolaget har numera nio (sju) robotgräsklippare i fastighetsbeståndet.

### Genomförda investeringar under 2021

Totalt har bolaget investerat 8,1 mkr (6,0 mkr) i fastighetsbeståndet som redovisas enligt nedan:

Investeringar i	Fastighet	Åtgärd	Summa
Byggnad	Övergripande i fastighetsbeståndet	Totalrenoveringar av lägenheter Uppkoppling styrsystem Vattenoptimeringsprojekt etapp I av II.	6,7 mkr
Byggnadsinventarier	Södra Rörum 24:2 Vallgatan/Stationshuset	Vp beredare Solskyddsgardiner	0,1 mkr
Markanläggningar	Övergripande i fastighetsbeståndet	Plattläggningar och trygghetsskapande åtgärder	0,7 mkr
Maskiner och inventarier	Övergripande	Installationer av robotgräsklippare. Åkgräsklippare Heatweed (ogräsbekämpning) Fordonssläp	0,6 mkr
<b>Totalt</b>			<b>8,1 mkr</b>

Utrangeringskostnad uppgår till totalt 163 tkr.

### Planerade investeringar för 2022

- Fortsätta investeringsprojektet med införandet av robotgräsklippare
- Reinvesteringar/investeringar enligt underhållsplan.

### Ekonomi

Bolaget redovisar en vinst på 1,3 mkr (4,6 mkr) efter bokslutsdispositioner och skatt.

004

21

### Räntederivat

Bolaget har räntederivat (swappar) på totalt 205 mkr (220 mkr), varav 25 mkr (40 mkr) är forwardswappar med avtalslängd på 6 år, räntesatser 0,325-0,348%. Bolaget har därmed räntesäkrat sina lån med 98,9%. Bolaget har också upptagit ett byggkreditiv om 45,7 mkr varav 40 mkr är uttagna som lån 2021-12-31, totalt uppgår lånen till 247,2 mkr, totalt räntesäkring om 82,9 %.

### Ägare

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

### Medlemskap och samverkan

Bolaget har tecknat medlemskap med Husbyggnadsvaror HBV Förening fr o m 1 januari 2020 (insatskapital 40 tkr). Ett samverkansavtal är undertecknat med Östra Göingens inköpscentral som ska bistå bolaget med upphandlingstjänster.

### Bostadsförmedling

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

### Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	36 429	33 928	32 464	30 219	29 422
Resultat efter finansiella poster	1 760	5 740	8 226	-8 631	-20 606
Soliditet (%)	17,5	19,7	18,1	18,4	21,6

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 000 000	400 000	46 210 622	4 555 088	53 165 710
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			4 555 088	-4 555 088	0
Årets resultat				1 343 290	1 343 290
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 000 000</b>	<b>400 000</b>	<b>50 765 710</b>	<b>1 343 290</b>	<b>54 509 000</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

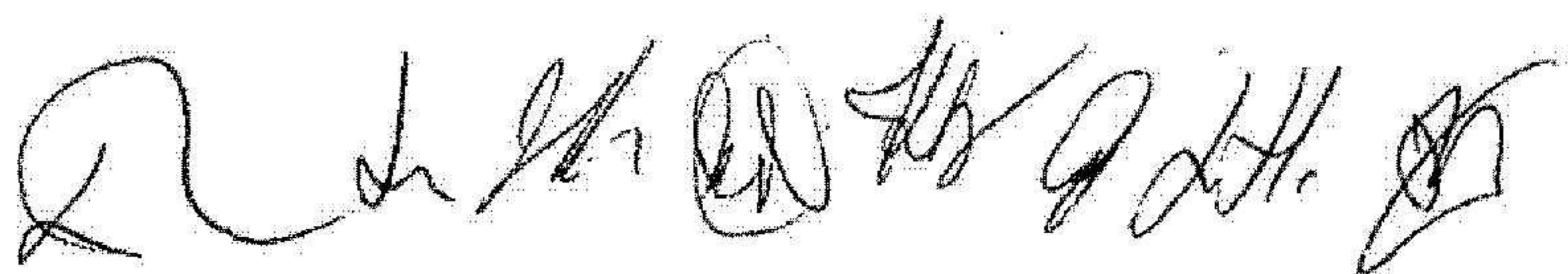
balanserad vinst	50 765 710
årets vinst	1 343 290
	<b>52 109 000</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	52 109 000
	<b>52 109 000</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	36 429 184	33 928 008
Övriga rörelseintäkter	3	534 707	3 943 320
		<b>36 963 891</b>	<b>37 871 328</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4, 5	-20 848 556	-17 418 758
Personalkostnader	6	-6 650 140	-5 777 505
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-4 312 245	-6 100 739
Övriga rörelsekostnader		-414 874	-55 600
		<b>-32 225 815</b>	<b>-29 352 602</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 738 076</b>	<b>8 518 726</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	335 773	198 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 313 353	-2 977 193
		<b>-2 977 580</b>	<b>-2 778 983</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 760 496</b>	<b>5 739 743</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 760 496</b>	<b>5 739 743</b>
Skatt på årets resultat		-417 206	-1 184 655
<b>Årets resultat</b>		<b>1 343 290</b>	<b>4 555 088</b>



**Balansräkning**

Not

2021-12-31

2020-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

	10, 11, 12,		
Byggnader och mark	13	243 163 603	243 427 215
Inventarier, verktyg och installationer	14	6 695 501	3 158 251
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	16 294	16 294
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	0	807 959
		<b>249 875 398</b>	<b>247 409 719</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	17	300 000	50 000
Fordringar hos koncernföretag	18	44 850 000	0
Ägarintressen i övriga företag	19	40 000	40 000
Uppskjuten skattefordran	20	3 549 575	3 966 781
		<b>48 739 575</b>	<b>4 056 781</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>298 614 973</b>	<b>251 466 500</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 148 997	1 100 366
Fordringar hos koncernföretag	21	9 260 807	14 955 942
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		250 000	0
Aktuella skattefordringar		1 011 076	1 011 076
Övriga fordringar		62 083	79 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	666 721	618 998
		<b>12 399 684</b>	<b>17 766 315</b>

*Kassa och bank*

		104 597	75 758
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 504 281</b>	<b>17 842 073</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**311 119 254**      **269 308 573**

2022051814096

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

23

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

2 000 000

2 000 000

Reservfond

400 000

400 000

**2 400 000**

**2 400 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

50 765 710

46 210 622

Årets resultat

1 343 290

4 555 088

**52 109 000**

**50 765 710**

#### Summa eget kapital

**54 509 000**

**53 165 710**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

24

247 200 000

208 400 000

Skulder till koncernföretag

250 000

0

#### Summa långfristiga skulder

**247 450 000**

**208 400 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 755 052

2 448 432

Övriga skulder

443 669

366 071

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

5 961 533

4 928 360

#### Summa kortfristiga skulder

**9 160 254**

**7 742 863**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**311 119 254**

**269 308 573**



## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		4 738 076	8 518 726
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 738 076</b>	<b>8 518 726</b>
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Av- och nedskrivningar		4 312 245	6 540 739
Räntenetto		-2 977 387	-2 683 029
Övriga ej likviditetspåverkande poster		1 222 833	-4 228 080
<b>Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 557 691</b>	<b>-370 370</b>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		-1 026 225	1 555 722
Ökning/minskning kortfristiga skulder		1 417 391	-2 799 735
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>7 686 933</b>	<b>6 904 343</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-8 090 757	-19 495 450
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		90 000	5 206 550
Investering i finansiella anläggningstillgångar		0	-50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 000 757</b>	<b>-14 338 900</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagna lån		40 000 000	78 300 000
Amortering av långfristiga skulder		-1 200 000	-79 500 000
Ökning långfristiga fordringar		-44 850 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-6 050 000</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-6 363 824</b>	<b>-8 634 557</b>
Likvida medel vid årets början	26	15 538 352	24 172 909
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>9 174 528</b>	<b>15 538 352</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

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

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

#### Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

#### Inkomstskatter

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

#### Aktuell skatt

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

#### Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Anläggningstillgångar**

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

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

### **Finansiella instrument**

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

### **Andelar i dotterföretag**

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

### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

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

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

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

### **Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld**

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

### **Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar**

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

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Koncernförhållanden**

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

### **Kassaflödesanalys**

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

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

## Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2021	2020
<b>Hyresintäkter inkl outhyrda objekt</b>		
Bostäder	31 976 873	30 928 126
Lokaler	1 122 047	1 029 976
Övrigt	3 863 747	2 483 587
	<b>36 962 667</b>	<b>34 441 689</b>
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-359 680	-387 649
Lokaler	-9 318	-9 268
Övrigt	-61 871	-86 999
Rabatter	-102 614	-29 765
	<b>-533 483</b>	<b>-513 681</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Återvunnen fordran	22 080	17 416
Övriga intäkter	512 627	82 224
Avyttring fastighet	0	3 843 680
<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>534 707</b>	<b>3 943 320</b>

## Not 4 Leasingavtal

Hörbybostäder AB har leasingbilar hos Nordea med limit 1 000 000 kr varav 406 984 kr är utnyttjat.

## Not 5 Inköp och försäljning mellan bolaget och Hörby kommun (inkl. helägda bolag)

Hörbybostäder AB har under 2021 debiterat Hörby kommun för hyror samt städkostnader med 1 390 503 kr.

Hörbybostäder AB har under 2021 debiterat Hörby Kommuns Industrifastighets AB 2 248 256 kr för tjänsteavtal.

Hörbybostäder AB har under 2021 debiterat Fjärilsbacken AB 1 772 176 kr för fakturerade kostnader, arvode samt upplupen ränta.

Hörbybostäder AB har under 2021 debiterat Fjärilsbacken Holding AB för upplupen ränta 3 725 kr.

Hörby kommun har under 2021 debiterat Hörbybostäder AB med 1 776 245 kr för borgensavgift, bygglovsansökan samt diverse andra kostnader

Hörby kommuns Industrifastighets AB har under 2021 debiterat Hörbybostäder AB hyror om 124 998 kr.

## Not 6 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	11	9

**Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021	2020
Avskrivningar	-6 812 245	-6 540 739
Nedskrivning av fastighet	2 500 000	440 000
	<b>-4 312 245</b>	<b>-6 100 739</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021	2020
Räntor	335 773	198 210
<b>Summa ränteintäkter</b>	<b>335 773</b>	<b>198 210</b>

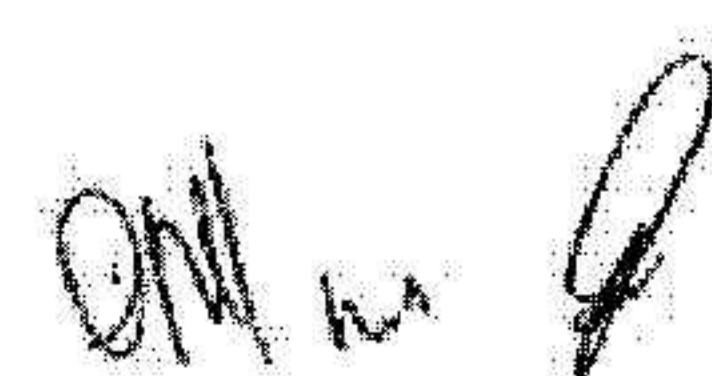
**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	-244 455	-496 943
Räntekostnader derivat	-1 981 250	-1 958 727
Borgensavgift Hörby kommun	-1 087 500	-521 000
Övriga räntekostnader	-148	-524
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-3 313 353</b>	<b>-2 977 194</b>

**Not 10 Anläggningstillgångar byggnader**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	316 582 975	282 261 878
Inköp	3 509 179	1 479 647
Försäljningar/utrangeringar	-318 500	-2 493 393
Omklassificeringar	0	35 334 843
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>319 773 654</b>	<b>316 582 975</b>
Ingående avskrivningar	-88 345 930	-83 899 561
Försäljningar/utrangeringar	155 920	1 373 944
Årets avskrivningar	-5 865 664	-5 820 313
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-94 055 674</b>	<b>-88 345 930</b>
Ingående nedskrivningar	-11 201 820	-11 641 820
Återförda nedskrivningar	2 500 000	2 667 000
Årets nedskrivningar	0	-2 227 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-8 701 820</b>	<b>-11 201 820</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>217 016 160</b>	<b>217 035 225</b>





2022051814100

**Not 11 Anläggningstillgångar mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 100 993	20 390 415
Försäljningar/utrangeringar	-342 294	-289 421
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 758 699</b>	<b>20 100 994</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 758 699</b>	<b>20 100 994</b>

**Not 12 Anläggningstillgångar markanläggningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 178 599	8 115 512
Inköp	668 216	2 659 042
Försäljningar/utrangeringar	0	-24 000
Omklassificeringar	0	428 045
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 846 815</b>	<b>11 178 599</b>
Ingående avskrivningar	-4 887 602	-4 423 891
Försäljningar/utrangeringar	0	14 400
Årets avskrivningar	-570 469	-478 111
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 458 071</b>	<b>-4 887 602</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 388 744</b>	<b>6 290 997</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckning	5 953 000	5 953 000
	<b>5 953 000</b>	<b>5 953 000</b>

*R* *LH* *SW* *KG* *H.* *JB*

*Mal*

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 127 720	2 187 853
Inköp	3 913 362	1 521 297
Omklassificeringar		418 570
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 041 082</b>	<b>4 127 720</b>
Ingående avskrivningar	-969 469	-727 154
Årets avskrivningar	-376 112	-242 315
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 345 581</b>	<b>-969 469</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 695 501</b>	<b>3 158 251</b>

**Not 15 Övriga materiella anläggningstillgångar**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 294	16 294
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 294</b>	<b>16 294</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 294</b>	<b>16 294</b>

**Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	807 959	23 153 952
Inköp	598 472	13 835 465
Omklassificeringar	-1 406 431	-36 181 458
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>807 959</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>807 959</b>

**Not 17 Andelar i koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Inköp	50 000	50 000
Avyttring	-50 000	
Kapitaltillskott	250 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>300 000</b>	<b>50 000</b>

2022051814101

**Not 18 Fordringar hos koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	44 850 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 850 000	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 850 000</b>	<b>0</b>

**Not 19 Ägarintressen i övriga företag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

**Not 20 Uppskjutna skattefordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Temporär skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	2 928 333	3 538 573
Outnyttjat underskottsavdrag	621 242	428 208
	<b>3 549 575</b>	<b>3 966 781</b>

**Not 21 Fordringar koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankkonto under koncernkonto hos Hörby kommun	9 069 931	15 462 594
Upplupna intäkter	761 742	70 962
Fordringar	659 078	264 366
Skulder	-1 229 944	-841 980
<b>Summa fordringar hos koncernföretag</b>	<b>9 260 807</b>	<b>14 955 942</b>

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 138	193
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	664 583	618 805
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>666 721</b>	<b>618 998</b>



**Not 23 Antal aktier och kvotvärde**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvot- värde</b>
Antal aktier	2 000	1 000
	<b>2 000</b>	

Hörby kommun äger samtliga aktier i bolaget.

**Not 24 Långfristiga skulder**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	247 200 000	208 400 000
	<b>247 200 000</b>	<b>208 400 000</b>

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna räntekostnader derivat	574 412	612 306
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 387 121	4 316 054
	<b>5 961 533</b>	<b>4 928 360</b>

**Not 26 Likvida medel**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	104 597	75 758
Tillgodohavanden på koncernkonto	9 069 931	15 462 594
	<b>9 174 528</b>	<b>15 538 352</b>

### Not 27 Finansiella derivatinstrument

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

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 205 MSEK (220) varav 25 MSEK (40) är forwardswapar. Den genomsnittliga räntebindingstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,27 år (5,88) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,76% (1,08). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 2,1 MSEK (-4,8).

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

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


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

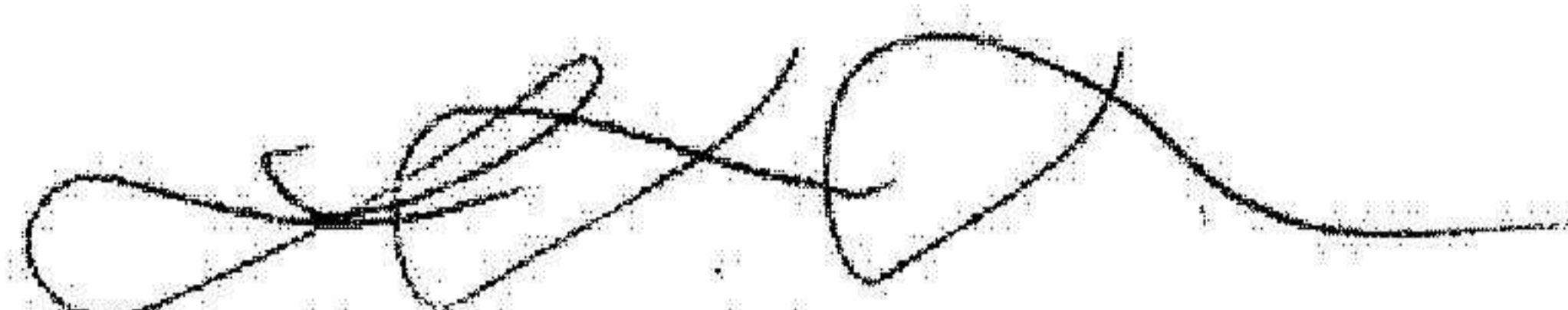
	211231	201231
Inom 0-1 år	77,2	28,4
Inom 1-2 år	0	10
Inom 2-3 år	20	0
Inom 3-4 år	30	20
Inom 4-5 år	0	30
Inom 5-6 år	0	0
Inom 6-7 år	45	0
Inom 7-8 år	45	45
Inom 8-9 år	30	45
Inom 9-10 år	0	30
Summa:	247,2	208,4

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

Hörby 2022-03-14

  
Leif Rosvall  
Ordförande


  
Hans Frank  
Ledamot

  
Lars-Göran Ritmer  
Ledamot

  
Eva Hellman Persson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-14

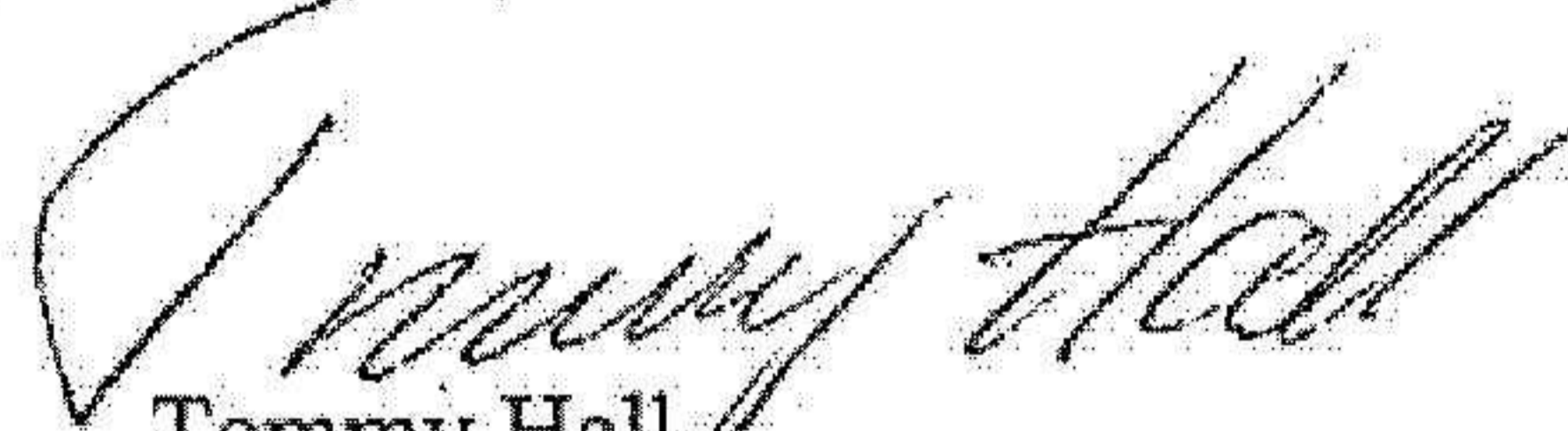
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

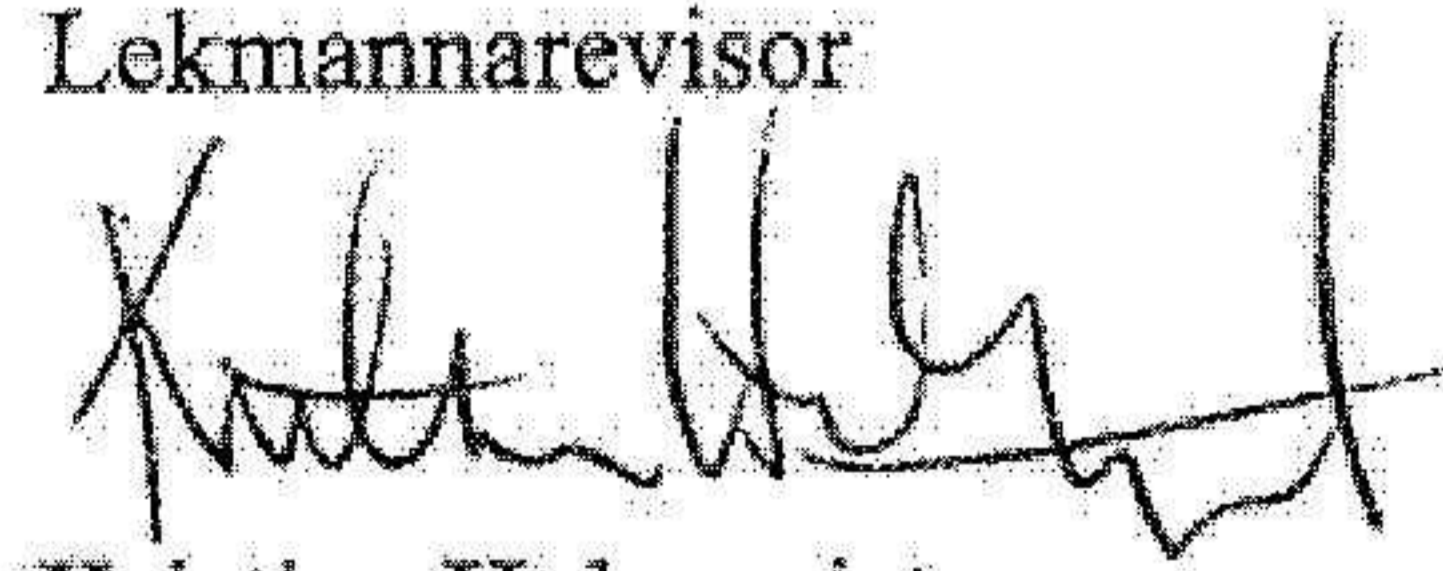
Vår granskningsrapport avseende verksamheten 2021 har angivits 2022-04-01


Av Hörby Kommunfullmäktige utsedda lekmanarevisorer.

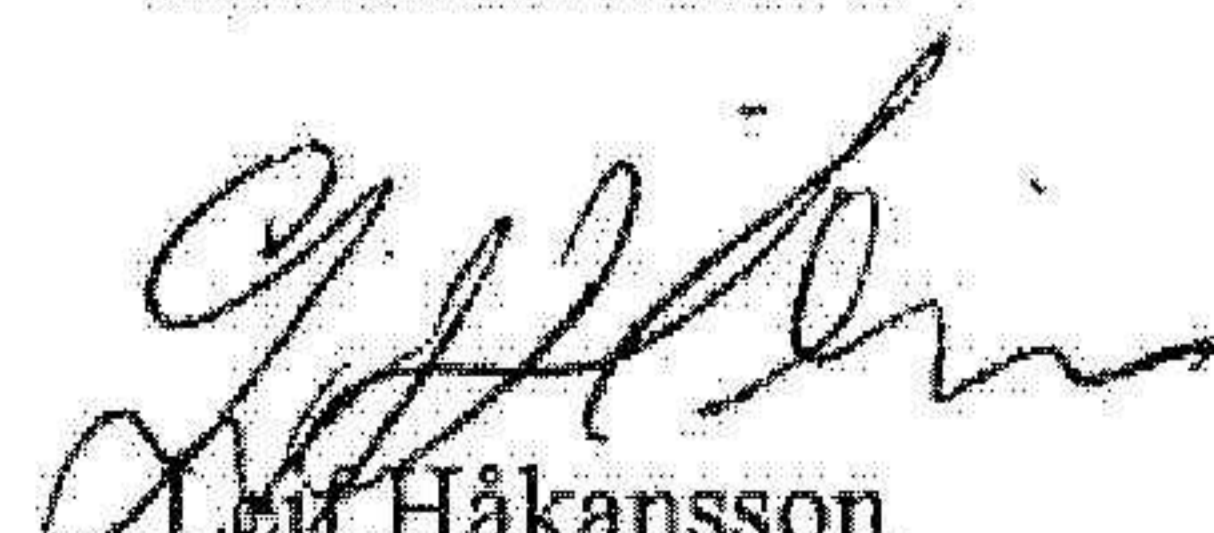
  
Karin Gullberg  
Ordförande  
Lekmanarevisor

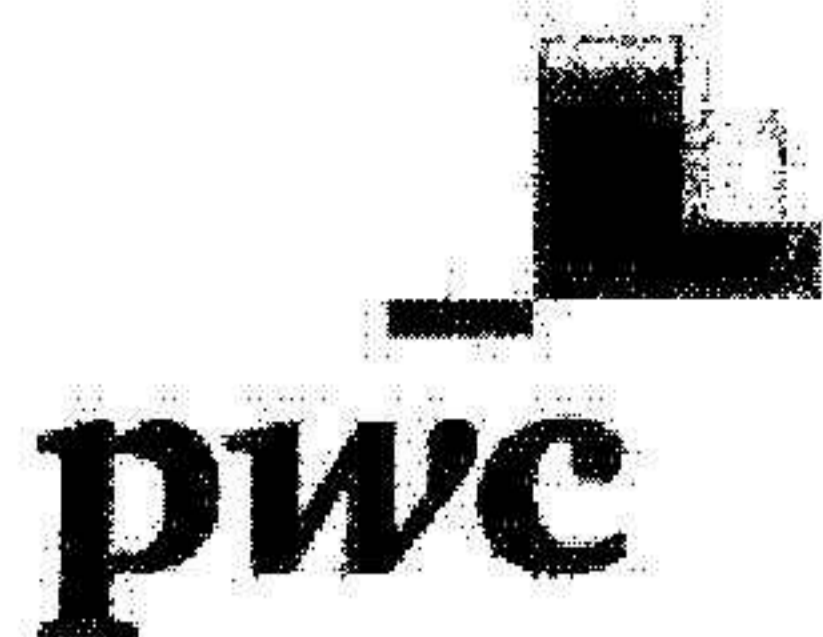
  
Tommy Hall  
Vice ordförande  
Lekmanarevisor

  
Göran Andesson  
Lekmanarevisor

  
Kristina Holmqvist  
Lekmanarevisor

  
Peter Kromnow  
Lekmanarevisor

  
Leif Håkansson  
Lekmanarevisor



# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hörbybostäder Aktiefbolag för år 2021.

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hörbybostäder Aktiefbolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

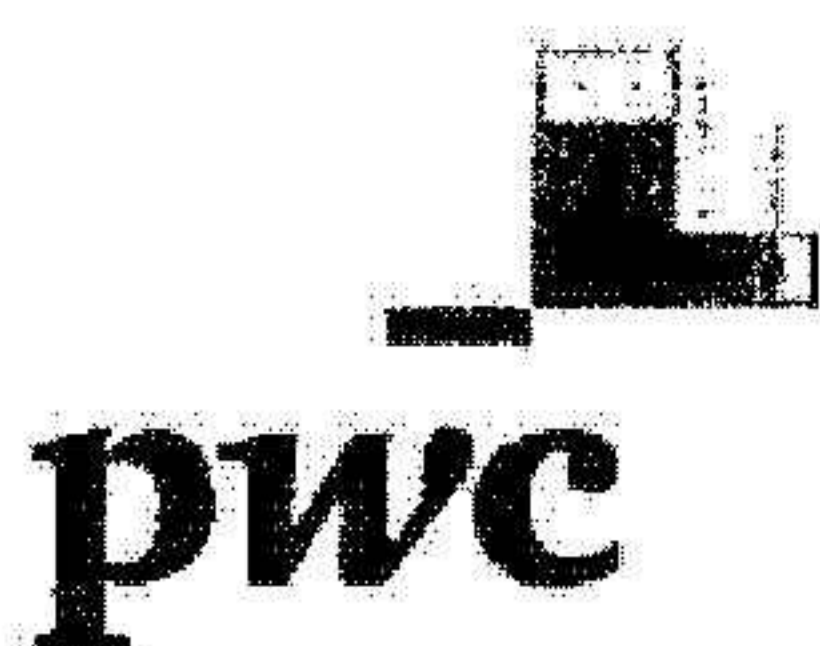
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hörbybostäder Aktiebolag för år 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hörbybostäder Aktiebolag 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 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
- 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 revisions sed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 14 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor