



Årsredovisning och Revisionsberättelse 2024 HFB AB



Årsredovisning för Höörs Fastighets Bostadsaktiebolag

559337-3490

Räkenskapsåret
2024

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Rapport över förändringar i eget kapital	18
Kassaflödesanalys	19
Noter	20

Styrelsen och verkställande direktören för Höörs Fastighets Bostadsaktiebolag, org nr 559337-3490, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Bolaget har sitt säte i Höörs kommun.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Under hösten 2023 gjordes en fission (företagsdelning) av Höörs Fastighets AB (HFAB) och verksamheten i HFAB överfördes till Höörs Fastighets Bostadsaktiebolag (HFB AB) och Höörs Fastighets Lokalaktiebolag (HFL AB). År 2024 är således bolagets första hela verksamhetsår.

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

Ny VD, Jesper Sundbärg, tillträdde den 15 januari 2024.

Ledningsgruppen har under året bestått av Jesper Sundbärg VD, Alban Fetahu fastighetschef, Gunnar Elvingsson bolagscontroller, Jan Johansson senior projektledare och Camilla Lindhe kommundirektör/VD Höörs kommunhus AB. Adjungerad till ledningsgruppen har också varit Margareta Gabrielsson HR-chef Höörs kommun.

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

Styrelse och revisorer

HFB AB:s styrelse utses av kommunfullmäktige i Höörs kommun. Styrelsen har under året bestått av 9 ledamöter. Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 2024-04-04.

Ordinarie styrelseledamöter

Lars-Håkan Persson ordförande, Oscar Wassbjer förste vice ordförande, Evalisa Forshell andre vice ordförande, Roger Stenberg tredje vice ordförande, Sarah Nystedt, Lars-Olof Andersson, Olle Krabbe, Arno Werner, Marie-Louise Palm. Roger Stenberg har efter årsskiftet avgått.

Revisorer och lekmannarevisorer

Ellinor Dahlgren ordinarie och Ravi Fältman suppleant är valda lekmannarevisorer av Höörs kommun. KPMG AB med huvudansvarig revisor Sara Sjöberg Einarsson är vald av årsstämman.

Ägardirektiv och måluppfyllelse

HFB AB ska enligt ägardirektivet bidra till att ägaren/kommunens vision och övergripande mål nås.

Mål och fokusområden

Utifrån kommunkoncernens övergripande målområden fastställs fokusområden och indikatorer för bolaget.

Nedan följer de fokusområden och indikatorer som är fastställda för 2024 samt utfall för måluppfyllelse enligt följande markering.

Kommunkoncernens övergripande mål

- Medborgare, företagare och kommunal förvaltning utgör en gemenskap med ett gott samarbete för ett attraktivt och hållbart Höör.
- God, hållbar livsmiljö och bra boende för alla.
- Trygg förskole- och skolverksamhet med hög kvalitet samt god lärmiljö
- Långsiktig, hållbar ekonomi och miljö

	Fokusområdet har uppnåtts eller kommer att uppnås under planerad period
	Fokusområdet bedöms delvis uppnått under perioden eller mätvärdet saknas
	Fokusområdet har inte uppnåtts. Mätvärdet har inte uppnåtts eller aktiviteter har inte genomförts

Kommunfullmäktige har i ägardirektiv uttryckt inriktning för HFB AB:

Höörs Fastighets Bostads AB (HFBAB) är ett allmännyttigt bostadsbolag och ska bidra till en fungerande bostadsmarknad inom kommunen genom att förvärva, bebygga, förvalta, avyttra och ombilda fastigheter samt utveckla attraktiva bostäder och orter.

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

Bolaget ska vara 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. Det är bolagets uppgift att närmare beskriva på vilket sätt bolaget avser utgöra en aktiv part för att förverkliga kommunens vision.

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

Mål

Medborgare, företagare och kommunal förvaltning utgör en gemenskap med ett gott samarbete för ett attraktivt och hållbart Höör.

Koppling Agenda 2030



Fokusområde	Indikator	Utfall	
Service & Delaktighet Ett serviceinriktat bolag där varje hyresgäst bemöts på ett positivt och lösningsorienterat sätt.	Dialogmöten ska anordnas med bolagets entreprenörer och leverantörer för att skapa förståelse för bolagets fokusområde kopplat till service, lösningsorientering och delaktighet.	Inledande möte ramavtalsleverantörer gjordes i mars i samband med ny avtalsperiod. Nytt möte i början på 2025.	
Attraktiva bostäder Bolagets fastighetsbestånd ska möta kundens behov.	NKI undersökningar vartannat år.	Genomfördes 2023. Genomförs nästa gång 2025.	
	Bomöten anordnas med hyresgästerna för att skapa samsyn, delaktighet och boinflytande.	Genomförda på de större områdena.	

Mål

God, hållbar livsmiljö och bra boende för alla

Koppling Agenda 2030



Fokusområde	Indikator	Utfall	
Sociala bostäder Bolaget ser regelbundet över kraven på bostadssökande. HFAST och kommunen genomför regelbundet dialogmöten avseende sociala bostäder.	Upprätta ett avtal mellan kommunen och HFAST avseende sociala bostäder.	Avtalet är upprättat men inte undertecknat.	
Klargöra förutsättningar för bostadsbyggande i hela kommunen Höörs kommunfullmäktige har under målet slagit fast att hela kommunen ska leva, genom att utveckla tätorter, byar och landsbygd. Förutsättningarna för bostadsbyggande varierar mellan olika områden i Höörs kommun, och bolaget avser att presentera dessa skillnader i en rapport till ägaren.	Ta fram en rapport under 2024 som klargör förutsättningarna för bostadsbyggande i kommunen.	Ett utkast presenteras i samband med bokslutet. Rapport färdigställs första halvåret 2025.	

Mål

Trygg förskole- och skolverksamhet med hög kvalitet samt god lärmiljö

Koppling Agenda 2030



Fokusområde	Indikator	Utfall	
Trygghets- och trivselskapande åtgärder Bolaget ska aktivt jobba med åtgärder i den fysiska miljön som ökar den upplevda trivseln och tryggheten.	Riktade frågor i samband med NKI undersökningen som mäter den upplevda tryggheten.	Bevakas i NKI-undersökning som görs 2025.	
	Säkerställa att över en fyraårs period samtliga fastigheter har ett intakt skalskydd.	Inventeras och utförs löpande.	*

Mål

Långsiktig, hållbar ekonomi och miljö

Koppling Agenda 2030



Fokusområde	Indikator	Utfall	
Väl omhändertagna byggnader Fastighetsbeståndet ska förvaltas med långsiktighet som främjar god ekonomi och skapar eftertraktade bostäder och byggnader.	Underhållsplaner för prioriterade fastigheter ska uppdateras under 2024.	Sju st fastigheter (HFAST) har prioriterats, underhållsplaner är upprättade för samtliga.	
Energieffektivisering Energieffektivisera för att uppnå 30 % effektivisering till 2030 med 2008 som basår.	Uppföljning av energiförbrukning månadsvis.	Månadsvis uppföljning av förbrukningen sker. Per årsskiftet 24/25 beräknas en effektivisering på 25% vara uppnådd. Målet bör infrias till 2030.	
	Bistå med energieffektiva åtgärder till underhållsplanerna	Ingår som ett naturligt moment i underhållsplaneringen.	
Solceller Utveckla och utöka bolagets solcellsbestånd utefter fastigheternas förutsättningar.	Specificera solcellsutredning för mest lämpade fastigheter för framtida installationer.	Under de kommande åren kommer satsning att ske på solceller och inriktningen är att förutsättning för att installera solceller prövas vid varje ny- om- och tillbyggnadsprojekt. Utredning har satts i gång för Brinken 1 (Vårdcentralen)	
Ekonomiskt resultat och ställning Resultat – Bostadsbolaget ska uppnå en avkastning på minst 3,5% av insatt kapital inklusive ägartillskott. Detta motsvarar den genomsnittliga statslåneräntan året före budgetåret plus 1%. 1,7 mnkr. Soliditet – Bostadsbolagets mål är att uppnå en soliditet på minst 10%.	Utveckla uppföljning av det ekonomiska resultatet på fastighetsnivå	Samtliga bokförda intäkter och kostnader beräknas vara redovisade på objektsnivå i bokslutet. Årets resultat är 3,6 mnkr Soliditeten i bokslutet uppgår till 21%	

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolagsdelning

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

Under 2023 pågick sedan processen med att genomföra delningen och blev fullt genomförd fr o m 1 oktober 2023.

Under 2024 har arbetet fortsatt med att förtydliga och implementera ägardirektiv och viktiga styrdokument i de två nya bolagen. Arbetet har också fokuserat på att bibehålla och stärka samarbetet mellan enheterna men också med ägaren Höörs kommun och ta tillvara synergier. Den gemensamma organisationen för de båda bolagen benämns Höörs Fastigheter, HFAST.

Förvärv, försäljningar samt nyproduktion

Under perioden har inga förvärv skett men däremot har vi avyttrat Klubban 1.

Under 2025 kommer vi att initiera försäljning av Konvaljen 10.

För närvarande pågår ingen nyproduktion av bostäder.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet består av 31 fastigheter och en uthyrningsbar yta på 44 500 kvm vid årets slut. Ytorna fördelas på 35 800 kvm bostäder och 8 700 kvm lokaler. Majoriteten av fastigheterna är ägda och någon enstaka fastighet innehas med tomträtt eller arrendeavtal.

Antalet lägenheter uppgår vid årets slut till 523 (521).

Investeringar och underhåll

Under perioden har investeringar i ombyggnationer och underhåll utförts för cirka 3,5 mnkr, främst lägenhetsrenoveringar samt avslutande arbeten vid de nya marklägenheterna i Sätöfta.

Avsikten har varit att också påbörja byte av yttertak i kv Ziegler men åtgärden har skjutits framåt eftersom taket har bedömts vara i tillräckligt bra skick.

Marknad och kunder

Under det gångna året har efterfrågan på bostäder i Höör fortsatt att vara hög, vilket speglar kommunens attraktiva läge och goda kommunikationer. Höörs Fastighets Bostads AB har arbetat aktivt för att möta marknadens behov genom att erbjuda trygga, välskötta och moderna boenden för våra hyresgäster. Under året förmedlades 87 lägenheter, varav 85 av dem genom Boplats Syds digitala plattform.

Under år 2024 kan vi konstatera att vi i snitt har 25 intresseanmälningar per ledigt objekt samt en genomsnittlig kötid på 3,2 år. Det visar på ett stabilt intresse för våra lägenheter generellt.

Vi ser även en fortsatt stark efterfrågan på både mindre lägenheter för par och singelboenden samt större bostäder för familjer. Dock har vi under året har vi arbetat hårt för att undvika vakanser i våra nyare områden, framför allt Bangårdsterassen och Mastvägen i Sätöfta. Detta i princip endast pga. en högre hyra i dessa områden då potentiella hyresgäster i övrigt uppskattar fastigheterna och satsningen på kvalitet, mervärde och hållbarhet.

Under året har vi arbetat med att stärka vår digitala service genom både vårt nya fastighetssystem med "mina sidor" som en förlängd arm mot kund och genom vår nya hemsida som lanserades strax före sommaren.

Vakansgraden är fortsatt låg, i december var enbart en lägenhet outhyrd. Vakansgraden har inte legat över 1% någon gång under året.

Organisation och medarbetare

I HFB AB är sju st medarbetare anställda. Ingen personalomsättning har skett under perioden.

Övergripande funktioner såsom VD, fastighetschef, ekonomi, HR, ärendehantering är anställda i HFL AB samt i Höörs kommun och tjänsterna köps därifrån.

Miljö och hållbarhet

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 HFAST 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 HFAST köper in externt är KRAV-certifierad.

HFASTs 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.

När det gäller solceller så är inriktningen att förutsättning för att installera solceller provas vid varje ny-om- och tillbyggnadsprojekt.

Sedan tidigare finns solceller installerade på HFASTs kontor, Björkgatan 54, med en årskapacitet på 27 MWh. På fastigheten Råven 18, trygghetsboendet Bangårdsterrassen finns också solceller, årskapacitet 11 MWh.

Under sommaren 2024 har den gemensamma organisationen för HFAST i tre olika perioder tagit emot 12 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.

Framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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 är optimalt organiserade och 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.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Omvärldsläge

Ett mer osäkert omvärldsläge med världskonflikter, klimatförändring och IT-attacker ställer nya krav på planering och beredskap i kommunkoncernen. För HFAST innebär det ökat arbete med krisberedskap och dataskydd/datasäkerhet.

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.

Taxebundna kostnader och skatter

Taxebundna kostnader och skatter såsom till exempel för el, fjärrvärme, vatten och avlopp ökar fortsatt i avsevärt högre takt än normalt. Bolaget kan inte genom konkurrensutsättning påverka dessa. Bolaget jobbar ständigt med att försöka minska förbrukningen, men det kompenserar långtifrån taxehöjningarnas ekonomiska kostnadseffekter. Om trenden med höga kostnadsökningar fortsätter blir det en risk.

Nya energikrav

EU har under året antagit ett nytt direktiv om energiprestanda (EPBD) som ska minska energiförbrukningen i och växthusgasutsläppen från byggnader. Direktivet kommer att ha stor påverkan på fastighetsbolagens åtgärder för energieffektivisering i samband med underhållsåtgärder och investeringar.

Nyproduktion av bostäder

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

Ränteutvecklingen

Bolagets låneskuld uppgår i bokslutet till 414 mnkr. Ränteläget har mycket stor påverkan på bolagets resultat och räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna. För att hålla räntekostnaderna på en jämn och kontrollerad nivå så har en hög andel av låneskulden, 75%, bunden ränta. Bolaget följer aktivt kapital- och räntemarknadens utveckling för att undvika att hamna i en dålig position framöver.

Kommersiella lokaler

Osäkerhet råder kring den framtida vakansgraden på kommersiella lokaler. Inte minst i samband med att bland annat kommunen sannolikt flyttar från hyrda lokaler i Brinken och Mejeriet om några år.

Ekonomi och finans

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick för 2024 till 57,6 mnkr (föregående år 1,8) mnkr och redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt till 44,8 mnkr (5,0). I resultatet ingår återföring av tidigare gjorda nedskrivningar med 54,0. I resultatet ingår också reavinst från fastighetsförsäljning med 0,8 mnkr.

Nettoomsättningen uppgick till 64,6 mnkr (55,7). Hyreshöjningen för bostäder uppgick till 5,45 % (värme inkluderat) och 3 % (kallhyra) från 1 april 2024. I de lokaler som bolaget har för uthyrning ökade hyrorna med 3%-4,56% från 1 januari 2024.

Fastighetskostnaderna uppgick till 24,7 mnkr (22,5). Under 2024 har de taxeburna kostnaderna för elnät, VA och fjärrvärme ökat på grund av prisökningar.

Personalkostnaderna uppgick till 4,8 mnkr (7,9). Övriga externa kostnader uppgick till 6,2 mnkr (4,6). Efter företagsdelningen samordnas och delas tjänster med Höörs kommun och HFL AB i större utsträckning i stället för att ha egen anställd personal.

Årets avskrivningar av materiella anläggningstillgångarna uppgick till 16,7 mnkr (12,6). Avskrivningarna har ökat i och med ett större fastighetsbestånd.

I samband med bokslutet har återföring av nedskrivning gjorts med 54,0 mnkr.

Finansiella poster uppgick till 8,6 mnkr (7,6). Räntekostnader hänförliga till lån uppgick till 16,6 mnkr medan räntederivat gav ett positivt kassaflöde på 9,0 mnkr. Borgensavgifterna till Höörs kommun uppgick till 1,7 mnkr. Ränteintäkter på likvida medel uppgick till 0,7 mnkr (0,5)

Finans

Låneskulden uppgick vid årets slut till 413,7 mnkr (422,7). Några nya lån har inte tagits upp under året utan i stället har amortering skett med 9,0 mnkr. Bolaget innehar kommunal borgen för samtliga långfristiga skulder. Borgensramen för 2024 är 430 mnkr och den årliga borgensavgiften till Höörs kommun uppgår till 0,4 % av aktuell låneskuld.

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 ränteswapar. 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 ränteswapar på totalt 320 (320). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,09 år (3,77) och genomsnittsräntan för året (exklusive borgensavgift) uppgår till 1,87 % (1,90).

Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgick vid årets slut till 18,5 mnkr (20,6 mnkr). Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om avtalen avslutas i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (så kallad ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/överbärdet 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.

Extern värdering visar att bedömt marknadsvärde nu ligger så pass mycket över bokfört värde så att återföring bör göras. De aktuella fastigheterna

Fastighetsvärdering

En extern marknadsvärdering av fastighetsbeståndet har genomförts i slutet av 2024 i syfte att beräkna fastigheternas marknadsvärde samt att fastställa eventuellt nedskrivningsbehov. Marknadsvärdet på Höörs Fastighets Bostadsaktiebolags samlade färdigställda fastigheter bedöms i värderingen till 868 mnkr och vi bedömer att inget nedskrivningsbehov finns.

I stället visar värderingen att bedömt marknadsvärde nu ligger så pass mycket över bokfört värde så att återföring av tidigare nedskrivning har genomförts med 54,0 mnkr. De aktuella fastigheterna är Mejeriet 1 (50 mnkr), Persiljan 3 (3 mnkr) och Fyrkanten 3-4 (1 mnkr).

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	64 584	55 688	0
Resultat efter finansiella poster	57 616	1 849	-12
Varav återföring av nedskrivning	54 000	0	0
Räntetäckningsgrad (ggr)	7,2	1,2	0
Avkastning på eget kapital (%)	49,3%	2,5%	0
Balansomslutning	558 031	558 590	25
Aktiverade investeringar	6 417	115 639	0
Soliditet (%)	20,9%	13,0%	0
Nettoskuld/lån	413 700	422 700	0
Ränteswapar	320 000	320 000	0
Genomsnittlig ränta (%) *	1,87%	1,90%	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*) Genomsnittlig ränta är exklusive borgensavgift till Höörs kommun.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	7 283
årets vinst	44 775
	52 058
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 031
i ny räkning överföres	51 027
	52 058

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

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

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen:

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

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

Resultaträkning

tkr

Not

2024-01-01

-2024-12-31

2023-01-01

-2023-12-31

Nettoomsättning	3,4	64 584	55 688
Övriga rörelseintäkter		908	1 347
		65 492	57 035
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-24 697	-22 526
Övriga externa kostnader	6,7	-6 185	-4 556
Personalkostnader	8	-4 866	-7 862
Återföring nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	13-14	54 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13-14	-16 676	-12 642
Övriga rörelsekostnader		-824	0
		752	-47 586
Rörelseresultat		66 244	9 449
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		717	450
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-9 347	-8 052
		-8 628	-7 600
Resultat efter finansiella poster		57 616	1 849
Bokslutsdispositioner	11	-809	-185
Resultat före skatt		56 807	1 664
Skatt på årets resultat	12	-12 032	3 342
Årets resultat		44 775	5 006

Balansräkning

tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	541 427	499 294
Inventarier, verktyg och installationer	14	945	1 203
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	477	470
		542 849	500 967

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Uppskjuten skattefordran	17	0	4 316
Andra långfristiga fordringar	18	112	125
		152	4 481

Summa anläggningstillgångar

543 001

505 448

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 459	1 732
Fordringar hos koncernföretag	19	346	42 067
Aktuell skattefordran		723	0
Övriga fordringar		156	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	118	640
		3 802	44 439

Kassa och bank

11 228

8 703

Summa omsättningstillgångar

15 030

53 142

SUMMA TILLGÅNGAR

558 031

558 590

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		30 000	25
		30 000	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
	21		
Balanserad vinst eller förlust		7 283	42 196
Erhållna aktieägartillskott		28 900	20 200
Årets resultat		44 775	5 006
		80 958	67 402
Summa eget kapital		110 958	67 427
Obeskattade reserver			
	22	7 410	6 601
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	17	7 014	0
Långfristiga skulder			
	23,24		
Skulder till kreditinstitut		412 700	421 700
Summa långfristiga skulder		412 700	421 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000	1 000
Leverantörsskulder		4 244	5 299
Skulder till koncernföretag	25	344	44 221
Aktuella skatteskulder		0	1 713
Övriga skulder		3 577	552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	10 784	10 077
Summa kortfristiga skulder		19 949	62 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		558 031	558 590

Rapport över förändringar i eget kapital
tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Aktieägar- tillskott	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	25	0	0	0	-12	13
Övertaget kapital vid fission			42 196			42 196
Utdelning						0
Omföring föregående års resultat					12	12
Aktieägartillskott				20 200		20 200
Årets resultat						0
					5 006	5 006
Utgående eget kapital 2023-12-31	25	0	42 196	20 200	5 006	67 427
Ingående eget kapital 2024-01-01	25	0	42 196	20 200	5 006	67 427
Övertaget kapital vid fission						0
Utdelning			-1 044			-1 044
Omföring föregående års resultat			5 006		-5 006	0
Fondemission 1.	29 975		-29 975			
Omföring aktieägartillskott 2.			-8 900	8 700		-200
Årets resultat					44 775	44 775
Utgående eget kapital 2024-12-31	30 000	0	7 283	28 900	44 775	110 958

- 1. Beslut i samband med årsstämma 2024-04-04.
- 2. Omföring av aktieägartillskott från Höörs Fastighets AB innan delning.

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		57 616	1 849
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-37 347	12 642
Betald skatt		-712	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		19 557	14 491
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-727	1 189
Förändring av kortfristiga fordringar		41 364	-41 922
Förändring av leverantörsskulder		-1 054	2 319
Förändring av kortfristiga skulder		-41 857	44 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 274	6 382
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 417	-115 639
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 890	0
Förändring av av finansiella anläggningstillgångar		13	-4 440
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 514	-120 079
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	50 000
Amortering av lån		-9 000	0
Utbetald utdelning		-1 044	0
Återbetalning ägartillskott		-200	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 244	50 000
Årets kassaflöde		2 525	-49 206
Likvida medel vid årets början		8 703	57 909
Likvida medel vid årets slut	28	11 228	8 703

Noter

tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Byggnader	1–6,7 %
Markanläggningar	2,5–20 %
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, utrangeras 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/ledningar	20–50 år
Inre ytskikt/vitvaror	20 år
Yttertak/fasader	20–50 år
Fönster/dörrar	30–50 år
Köksinredning/storkök	15–30 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.

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 övernärden 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 provas individuellt.

Leasingavtal

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Ersättningar till anställda

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

Pensioner

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

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. För de förmånsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget en pensionspremie och i enlighet med förenklingsreglerna i 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 Kommunhus AB som i sin tur är ett helägt bolag till Höörs kommun.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Räntetäckningsgrad (ggr)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Genomsnittlig ränta %

Finansiella kostnader i procent av långfristiga skulder.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Värdering av bolagets fastigheter är gjord i december 2024. Bedömningen är att inget nedskrivningsbehov finns.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättning per rörelsegren		
Bostäder	52 781	43 574
Lokaler	10 825	10 880
Förvaltningsuppdrag	978	1 234
	64 584	55 688

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från HFL AB och Kommunhus AB	15%	4%
Andel av årets försäljning som skett till HFL AB och Kommunhus AB	3%	1%

Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	4 286	2 822
Reparation och underhåll	5 365	5 817
Taxebundna kostnader	12 159	11 307
Övriga fastighetskostnader	2 873	2 465
Kostnader som vidarefaktureras	14	115
	24 697	22 526

Not 6 Arvode till revisorer

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

	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, KPMG AB		
Revisionsuppdrag	214	59
Rådgivning	42	0
	256	59

Not 7, Leasing, leasingtagaren

Bolagets leasingavgifter kostnadsförs löpande. De anläggningarstillgångar som leasas är fordon, kontorsmaskiner, städmaskiner. Leasingavtalen löper på mellan 36 och 48 månader. Årets leasingkostnader uppgår till 255 tkr.

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

	2024	2023
Inom ett år	185	61
Senare än ett år men inom fem år	351	50
Senare än fem år.	0	0

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda *		
Kvinnor	1	1
Män	6	5
	7	6
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	162	296
Övriga anställda	2 909	5 030
	3 071	5 326
Sociala avgifter		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	242	460
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 542	2 076
	1 784	2 536
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader *	4 855	7 862

* På grund av schablonfördelning av personalkostnaderna från företagsdelningen av HFAB som gjordes 2023 är inte uppgifterna om medeltalet anställda och personalkostnader helt jämförbara mellan år 2023 och 2024.

	2024	2023
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Antal kvinnor i styrelsen	3	3
Antal män i styrelsen	6	6
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0	0
Antal män bland ledande befattningshavare	0	0
(Bolaget köper företagsledningstjänster från HFL AB)		

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Erhållna utdelningar, HBV	2	2

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Borgensavgift till Höörs kommun	1 686	1 502
Övriga räntekostnader	7 661	6 550
	9 347	8 052

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	-1 152	-729
Återföring från periodiseringsfond	362	598
Förändring av överavskrivningar	-19	-54
	-809	-185

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-703	-451
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-11 329	3 793
Totalt redovisad skatt	-12 032	3 342

Avstämning av effektiv skatt

	2024 Belopp	2023 Belopp
Redovisat resultat före skatt	56 807	1 664
Skatt enligt gällande skattesats	11 702	342
Ej avdragsgilla kostnader	172	5
Ej skattepliktiga intäkter	-11 127	-1
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	-61	-131
Schablonränta periodiseringsfond	38	13
Vinst vid fastighetsförsäljning	-13	0
Ej avdragsgilla räntekostnader	0	223
Redovisad effektiv skatt	711	451

Not 13 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	699 062	583 455
Inköp	3 400	80 000
Försäljning utrangering	-3 376	0
Omklassificering	3 017	35 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	702 103	699 062
Ingående avskrivningar	-164 538	-152 238
Försäljning utrangeringar	1 510	0
Årets avskrivningar	-15 528	-12 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-178 556	-164 538
Ingående uppskrivningar	19 770	20 660
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-890	-890
Utgående ackumulerade uppskrivningar	18 880	19 770
Ingående nedskrivningar	-55 000	-55 000
Återföring av nedskrivningar	54 000	
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 000	-55 000
Utgående redovisat värde	541 427	499 294
Uppgift om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	541 427	499 294
Bokfört värde byggnader	513 377	471 386
Bokfört värde mark	28 050	27 908
	541 427	499 294

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

Fastigheterna har värderats inför bokslut 2024 av en oberoende värderingsman till 868 mnkr. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärden används en kalkylperiod på tio år och ett inflationsantagande på 1% för första året och 2% för övriga år. Hyresutvecklingen antas vara i linje med inflationsutvecklingen och vakansrisken har bedömts till 0,1-1,0%.

Not 14 Inventarier verktyg och installationer	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	5 321	5 289
Inköp	0	32
Försäljning/utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 321	5 321
Ingående avskrivningar	-4 118	-3 776
Försäljning/utrangering	0	0
Årets avskrivningar	-258	-342
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 376	-4 118
Utgående redovisat värde	945	1 203
Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	470	2 051
Årets nedlagda utgifter	3 024	34 026
Årets omklassificering från pågående arbeten	-3 017	-35 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	477	470
Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden, insatskapital i HBV	40	40
Utgående anskaffningsvärden	40	40
Not 17 Uppskjuten skattefordran/skuld		
Bolaget redovisar uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan planmässiga avskrivningar på byggnader jämfört med skattemässiga avskrivningar.		
	2024	2023
Belopp vid årets ingång	4 316	522
Årets förändring	-11 330	3 794
Belopp vid årets utgång	-7 014	4 316

Not 18 Andra långfristiga fordringar

	2024	2023
Innestående återbäringsmedel, HBV	112	125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112	125

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	2024	2023
Kundfordringar och övriga fordringar	346	42 067

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Förutbetalda kostnader från leverantörsfakturor	118	76
Ofakturerade intäkter	0	564
	118	640

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

	2024	2023
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	7 283	42 196
årets vinst	44 775	5 006
	52 058	47 202
disponeras så att		
till aktieägare utdelas	1 031	1 044
i ny räkning överföres	51 027	46 158
	52 058	47 202

Not 22 Obeskattade reserver

	2024	2023
Periodiseringsfond 2018	0	362
Periodiseringsfond 2019	892	892
Periodiseringsfond 2020	1 814	1 814
Periodiseringsfond 2021	910	910
Periodiseringsfond 2022	1 615	1 615
Periodiseringsfond 2023	729	729
Periodiseringsfond 2024	1 152	0
Avskrivning utöver plan för maskiner och inventarier	298	279
	7 410	6 601

Not 23 Långfristiga skulder

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

	2024	2023
Övriga skulder till kreditinstitut	412 700	421 700

Not 24 Långfristiga skulder

	2024	2023
Kapitalbindning förfallotidpunkt		
Inom 1 år från balansdagen (avsedda att refinansieras)	128 000	251 700
In0m 1-2 år	284 700	50 000
Inom 2-3 år		120 000
Inom 3-4 år	0	0
Inom 4-5 år	0	0
	412 700	421 700

Räntebindning förfallotidpunkt

Inom 1 år från balansdagen	92 700	102 700
Inom 1-2 år	70 000	0
Inom2-3		70 000
Inom 3-4 år	50 000	0
Inom 4-5 år	65 000	50 000
mer än 5 år	135 000	200 000
	412 700	422 700

Not 25 Skulder till koncernföretag

	2024	2023
Övriga skulder	344	44 221
	344	44 221

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Personalrelaterade kostnader	433	549
Upplupna räntekostnader	1 356	1 599
Förutbetalda hyresintäkter	7 012	6 375
Övriga upplupna kostnader	1 983	1 554
	10 784	10 077

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024	2023
Avskrivningar	16 676	12 642
Utrangering av komponenter	824	0
Återföring av nedskrivningar	-54 000	
Vinst vid fastighetsförsäljning	-847	0
	-37 347	12 642

Not 28 Likvida medel

	2024	2023
Tillgodohavande inom Höörs kommuns koncernkonto redovisas som likvida medel		
Banktillgodohavanden	11 228	8 703
	11 228	8 703

Höör den 26 februari 2025

Lars-Håkan Persson
Ordförande

Oscar Wassbjer

Lars-Olof Andersson

Evalisa Forshell

Olle Krabbe

Arno Werner

Sarah Nystedt

Marie-Louise Palm

Stefan Gärdebring

Jesper Sundbärg
Verkställande direktör

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

KPMG AB

Sara Sjöberg Einarsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sarah Maria Fredrika Nystedt

Undertecknare

Serienummer: b816303c0082dc[...]f326cb58fb887

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-02-26 12:44:44 UTC



OSCAR WASSBJER

Undertecknare

Serienummer: bfaa7ee386fb18[...]4783d70da5ae0

IP: 95.203.xxx.xxx

2025-02-26 12:45:11 UTC



ARNO HANS JÖRGEN WERNER

Undertecknare

Serienummer: a38206ddf6dc4a[...]b9f6e31f5420f

IP: 194.68.xxx.xxx

2025-02-26 12:54:13 UTC



JAN OLLE ALBERT KRABBE

Undertecknare

Serienummer: 06786fe4b162d0[...]5a710c5e8fa68

IP: 194.68.xxx.xxx

2025-02-26 13:21:35 UTC



KARIN EVALISA FORSHELL

Undertecknare

Serienummer: 82efc768c4d445[...]f96c76d1169fe

IP: 193.15.xxx.xxx

2025-02-26 13:21:48 UTC



Stefan Gärdebring

Undertecknare

Serienummer: d2304cab3da13c[...]a144c9aced3ff

IP: 194.68.xxx.xxx

2025-02-26 13:22:07 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JEANETTE MARIE-LOUISE PALM

Undertecknare

Serienummer: 8bc9a32e5fd8f4[...]735ad2fef8c2f

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-02-26 13:22:35 UTC



Jesper Fredrik Sundbärg

Undertecknare

Serienummer: 584a8f8871cc9e[...]d3f8a9816bc3a

IP: 83.187.xxx.xxx

2025-02-27 10:54:00 UTC



Lars Håkan Evert Persson

Undertecknare

Serienummer: 27aa0258588849[...]c4b45984bf22f

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-02-27 13:35:01 UTC



LARS-OLOF ANDERSSON

Undertecknare

Serienummer: 6be40e61cd994f[...]f628d0bae80de

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-03 19:13:22 UTC



Sara Karin Einarsson

Undertecknare

Serienummer: 54cc4b7d0ec9dc[...]0afe6e4a93fab

IP: 77.240.xxx.xxx

2025-03-05 19:17:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Höörs Fastighets Bostadsakitebolag för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Höörs Fastighets Bostadsakitebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Höörs Fastighets Bostadsakitebolag 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 8 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisionsssed 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. Risker 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 Bostadsakitebolag för år 2024 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 Bostadsakitebolag 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlshamn den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Sara Sjöberg Einarsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sara Karin Einarsson

Undertecknare

Serienummer: 54cc4b7d0ec9dc[...]0afe6e4a93fab

IP: 77.240.xxx.xxx

2025-03-05 19:20:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.