



BUDGET 2026-FLERÅRSPLAN 2027-2028

HÖÖRS FASTIGHETS BOSTADSAKTIEBOLAG

BUDGET 2026

Bolagsstruktur och uppdrag

Höors Fastighets Bostadsaktiebolag (HFB AB) ägs till 100 % av Höors Kommunhus AB som i sin tur är helägt av Höors kommun.

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

HFB AB är en aktiv part för att förverkliga kommunens övergripande mål, vision och tillväxtambitioner baserat på Höors möjligheter till goda livs- och boendemiljöer samt utveckling av näringsliv och kommunal service.

Enligt ägardirektivet är HFB AB 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.

Om verksamheten

HFB AB äger och förvaltar fastigheter inom Höors kommun och den totala arean avser huvudsakligen bostäder men innehåller också en del kommersiella lokaler. Den totala arean beräknas är ca 44 000 kvadratmeter.

Bolagets miljöarbete fortsätter genom Allmännyttans Klimatinitiativ, som är det gemensamma uppdraget inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Under de kommande åren kommer fokus att vara på energieffektivisering och solceller. Inriktningen är att förutsättning för att installera solceller provas vid varje ny- om- och tillbyggnadsprojekt.

Organisation

HFL AB och HFB AB har en gemensam organisation med benämningen Höors Fastigheter, HFAST. Organisationen består av två avdelningar, Förvaltning och Projekt samt stödfunktioner för ekonomi, marknad/kommunikation, diarium och HR. I avdelningen Förvaltning finns fastighetsförvaltning, drift/teknik, service, utemiljö samt lokalvård. Funktionerna för ekonomistyrning, HR samt diarie- och ärendehanteringsfunktion köps från Höors kommun. Dessutom samordnas tjänster med HFL AB inom ramen för Höors Fastigheter.

Antal tjänster (årsarbetare) budgeteras 2026 att uppgå till 60 för Höors Fastigheter totalt, där 54 tjänster tillhör HFL AB och 6 tjänster tillhör HFB AB.

Förvärv och avyttring

Inga förvärv eller avyttringar av fastigheter budgeteras för perioden 2026-2028.

Nyproduktion

Bolaget samverkar med kommunen kring de antagna riktlinjerna för bostadsförsörjning. Nyproduktion i någon av byarna kan bli aktuellt under perioden 2026-2028.

Bolaget planerar för exploatering av kvarteret Lugnet där nyproduktion av 50 till 90 lägenheter i olika etapper kan bli verklighet. Byggnation kan komma igång tidigast år 2028.

Projekt och underhållsarbete

Investeringsbudgeten för de närmaste åren 2026 och 2027 är främst inriktad på underhållsinvesteringar med bland annat takbyte i kvarteret Ziegler. Målsättningen är att ligga på en underhållsnivå på minst 150 kr per m² under hela budgetperioden. Detta innefattar då både budgetbelopp i resultatbudget och investeringsbudget.


Mål och fokusområden


Utifrån kommunens övergripande målområden fastställs fokusområden och indikatorer för bolaget.


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

Fokusområden och indikatorer är delvis oförändrade jämfört med tidigare år då bedömningen är att de har relevans även för 2026.

Mål	Fokusområde	Indikator
<p>Medborgare, företagare och kommunal förvaltning utgör en gemenskap med ett gott samarbete för ett attraktivt och hållbart Höör.</p> <p><i>Koppling Agenda 2030</i></p> 	<p>Service och bemötande Ett serviceinriktat bolag där varje hyresgäst bemöts på ett positivt och lösningsorienterat sätt.</p> <p>Attraktiva bostäder och lokaler Bolagets fastighetsbestånd ska möta kundens behov.</p>	<p>Dialog med bolagets entreprenörer och leverantörer för att skapa förståelse för bolagets fokusområde kopplat till service, lösningsorientering och delaktighet.</p> <p>Förbättrat serviceindex jämfört med 2025 års nivå.</p> <p>NKI (Nöjd kund index) undersökningar genomförs årligen för bostadshyresgäster.</p> <p>Bomöten anordnas med hyresgästerna för att skapa samsyn, delaktighet och boinflytande.</p>

Mål	Fokusområde	Indikator
<p>God, hållbar livsmiljö och bra boende för alla</p> <p><i>Koppling Agenda 2030</i></p> 	<p>Sociala bostäder Bolaget ser regelbundet över kraven på bostadssökande. HFAST och kommunen genomför regelbundet dialogmöten avseende sociala bostäder.</p> <p>Beredskap för bostadsbyggande i hela kommunen Hörs 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 Hörs kommun.</p>	<p>Årlig uppföljning av avtalet för sociala bostäder.</p> <p>Planerings- och samverkansinsatser enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska genomföras.</p>

Mål	Fokusområde	Indikator
<p>Trygg förskole- och skolverksamhet med hög kvalitet samt god lärmiljö</p> <p><i>Koppling Agenda 2030</i></p> 	<p>Trygghets- och trivselskapande åtgärder Bolaget ska aktivt jobba med åtgärder i den fysiska miljön som ökar den upplevda trivseln och tryggheten.</p>	<p>Utemiljöåtgärder för ökad trivsel och trygghet.</p> <p>Säkerställa att samtliga fastigheter har ett intakt skalskydd.</p>

Mål	Fokusområde	Indikator
<p>Långsiktig, hållbar ekonomi och miljö</p> <p><i>Koppling Agenda 2030</i></p> 	<p>Väl omhändertagna byggnader Fastighetsbeståndet ska förvaltas med långsiktighet som främjar god ekonomi och skapar eftertraktade bostäder och byggnader.</p> <p>Energieffektivisering Energieffektivisera för att uppnå 30 % effektivisering till 2030 med 2008 som basår.</p> <p>Minskad vattenåtgång</p> <p>Solceller Utveckla och utöka bolagets solcellsbestånd utefter fastigheternas förutsättningar.</p> <p>Ekonomiskt resultat och ställning Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer inom ramen för lagen om kommunala bostadsbolag.</p>	<p>Framtagande av underhållsplaner för fler fastigheter samt att efterleva aktuella och uppdaterade underhållsplaner.</p> <p>Uppföljning av energiförbrukning halvårsvis.</p> <p>Inventering av byggnader som inte klarar kraven enligt EPBD-direktivet. (EPRD = EU-direktiv om förbättrad energiprestanda)</p> <p>Utreda förutsättningar för IMD (individuell mätdata)</p> <p>Övergång till beröringsfria blandare.</p> <p>Öka andelen egenproducerad el.</p> <p>Resultat – Bostadsbolaget ska uppnå en avkastning på minst 2-4% av insatt kapital inklusive ägartillskott. Avkastningen ska motsvara den genomsnittliga statslåneräntan året före budgetåret plus 1%.</p> <p>Soliditet – Bostadsbolagets mål är att uppnå en soliditet på minst 10%.</p>

Ekonomi

Flerårsöversikt

	Utfall 2024	Prognos 2025	Budget 2026	Flerårs- plan 2027	Flerårs- plan 2028
Nettoomsättning, mnkr	65	68	69	71	72
Resultat efter finansiella poster, mnkr	57,6	7,4	6,2	5,4	4,1
Resultatmål enligt ägardirektiv, mnkr	1,7	1,6	1,7	1,8	1,8
Rörelsemarginal, %	102,6%	22,6%	21,2%	20,6%	20,0%
Räntetäckningsgrad (ggr)	7,2	1,9	1,7	1,6	1,4
Balansomslutning, mnkr	558	553	554	556	616
Nettoskuld lån, mnkr	413	401	399	397	455
Ränteswapar, mnkr	320	320	320	320	320
Avkastning på eget kapital, %	49,3%	6,0%	4,9%	4,2%	3,2%
Soliditet (%)	20,9%	22,0%	22,6%	23,1%	21,2%
Soliditet (%), målsättning enligt ägardirektiv	10%	10%	10%	10%	10%

Resultat

Resultatet efter finansiella poster enligt budgeten är 6,2 mnkr för 2026. För 2027-2028 är det budgeterade resultatet 5,4 respektive 4,1 mnkr.

Förändringar av intäkter och kostnader mellan prognos 2025 och 2026 kan hänföras till:

intäkt/kostnadspost	Förändring, mnkr
Hysesintäkter	+1,7
Fastighetskostnader	+0,8
Övr externa kostnader	-0,1
Personalkostnader	+0,6
Övr rörelsekostnader	+0,0
Avskrivningskostnader	+0,0
Räntenetto	+0,5

Resultatmål enligt ägardirektiv

Bolaget ska årligen ge ägaren en marknadsmässig avkastning på totalt insatt kapital, som inkluderar ägartillskott, som motsvarar den genomsnittliga statslåneräntan med ett påslag på en procentenhet.

Ägaren, kommunens, insatta kapital uppgår till 30 mnkr i aktiekapital samt 20 mnkr i ägartillskott, totalt 50 mnkr.

Statslåneräntan har beräknats till 2,4% för 2025 och 2,6% för åren 2026-2027. Procentsatserna är fastställda av kommunens ekonomichef i samråd med bolagscontroller.

Med ovanstående förutsättningar krävs ett resultat efter finansiella poster på minst 1,7 mnkr för år 2026 och 1,8 mnkr för 2027-2028.

HFB AB uppnår därmed resultatmålet med god marginal enligt ägardirektivet.

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter består av hyresintäkter från bostäder och lokaler. Intäkterna för 2026 budgeteras öka med 2,2% jämfört med prognosen för 2025.

- Hyrorna för bostäder beräknas följa hyresförändringarna för Sveriges Allmännyttas medlemsföretag, och är förändrade med 2% per år.
- Fr o m 2025 sätts nya hyror för bostäderna fr o m 1 februari mot tidigare 1 april.
- Hyrorna för lokaler beräknas höjas med 2% för år 2026 och följer prognosen för förändring för konsumentprisindex (KPI).

Uthyrningsgraden i bolagets lägenheter är hög och budgeteras till 99,5%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna förväntas öka med 0,8 mnkr jämfört med 2025. I fastighetskostnaderna ingår kostnader för fastighetsskötsel, reparationer och underhåll samt taxebundna kostnader.

Taxebundna kostnader har ökat kraftigt de senaste åren, även efter det att den allmänna inflationen i samhället har dämpats. Budgeterade prisökningar 2026 uppgår i snitt till 3,2% och bygger på en bedömning med lugnare prisutveckling.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader beräknas vara i stort sett oförändrade jämfört med 2025.

Personalkostnader

Personalkostnaderna beräknas att öka med 0,6 mnkr jämfört med prognos för 2025. Löneökningar är budgeterade med 3,0 % för 2026 och följer de avtal som slutits på arbetsmarknaden.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader består av kostnader för återstående bokfört restvärde vid utbyte av komponenter i byggnader, s k utrangering, och kostnaderna för detta budgeteras till 0,5 mnkr.

Av- och nedskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar beräknas att uppgå till 15,8 mnkr vilket är oförändrat jämfört med 2025. Effekterna för avskrivningskostnaderna är relativt små då investeringarna ligger på en relativt låg nivå.

Ingen nedskrivning av anläggningstillgångar budgeteras.

Finans

Bolagets finansverksamhet styrs av den finanspolicy som har antagits av styrelsen.

Låneportfölj

All upplåning sker med kommunal borgen som säkerhet och samtliga lån har rörlig ränta.

Någon nyupplåning planeras inte under 2026 och 2027. För 2028 är budgeterat en nyupplåning på 60 mnkr då byggnation av nya lägenheter i kv. Lugnet beräknas komma i gång. Amortering av befintliga lån beräknas ske med 2 mnkr för respektive år 2026-2028.

Ränterisk

För att hantera ränterisken i skuldportföljen används derivatavtal i form av ränteswapar. Ränteswaparna uppgår i maj 2025 till 320 mnkr, vilket innebär att drygt 75% av låneskulden har fast ränta. Ränterisken är därmed begränsad i bolaget.

Räntekostnader

Räntekostnaderna budgeteras utifrån marknadens förväntningar.

År	Räntekostnader, tkr	Borgensavgift, tkr	Summa, tkr	Snittränta	Borgensavgift
2026	6 650	2 010	8 660	1,70%	0,50%
2027	7 270	2 000	9 270	2,10%	0,50%
2028	8 340	2 140	10 480	2,10%	0,50%

Hörs kommun förväntas att i juni 2025 besluta om höjning av borgensavgiften från 0,4% på lånebeloppet till 0,5%. Höjningen ska gälla fr o m 2026.

Utdelning

Utdelning till ägaren budgeteras med 1,3 mnkr för år 2026, 1,0 mnkr för år 2027 och 1,1 mnkr för 2028. Utdelningsnivåerna följer grundreglerna för värdeöverföring enligt Lagen om Kommunala bostadsaktiebolag. För år 2026 finns ett tillägg för utdelning av hälften av bolagets vinst i samband med fastighetsförsäljning under 2025.

Bokslutsdispositioner och skatt

Bokslutsdispositioner för 2026 avser återföring av periodiseringsfond från 2020 på 1,8 mnkr samt ny avsättning på 1,5 mnkr, nettoeffekt + 0,3 mnkr.

Skatt på årets resultat uppgår till 1,4 mnkr för 2026.

Ränteavdragsbegränsningsregler innebär begränsningar i aktiebolags möjlighet att få avdrag för räntekostnader och kan därför innebära ökade skattekostnader.

Enligt en preliminär beräkning drabbas inte HFB AB av denna begränsningsregel. Bedömningen är att bolaget kommer att få avdrag för samtliga räntekostnader.

Känslighetsanalys

Tabellen nedan visar vilka effekter förändringar i intäkter och kostnader kan medföra för bolagets resultat 2026.

Förändring av	Budget 2026, tkr	Förändring	Påverkan resultat, tkr
Hysesintäkter	69 370	+/- 1 %	700
Taxebundna kostnader	14 165	+/- 1 %	140
Personalkostnader	5 170	+/- 1 %	50
Räntekostnader*)	8 660	+/- 1 %	1 200
*) baserad på befintlig låneportfölj			

Investeringar

Investeringsbudgeten för 2026 uppgår till drygt 17 mnkr. Bland projekten finns

- Byte av tak i kv Ziegler, 10 mnkr.
- Planarbete för kv Lugnet, 0,2 mnkr. Planarbetet påbörjas 2025.
- Underhållsinvesteringar, komponentutbyten i byggnader och lägenheter, 4,2 mnkr.
- Energibesparande investeringar, 2,1 mnkr.

Balansräkning och soliditet

Balansomslutningen (summan av företagets tillgångar) budgeteras till 554 mnkr vilket är liten ökning med 1 mnkr jämfört med 2025.

Soliditeten beräknas uppgå till 22,6 % vid utgången av 2026 och till 21,2 % vid utgången av 2028.

Soliditet enligt ägardirektiv

Enligt ägardirektivet ska bolaget ha en synlig soliditet 2030 på minst 10 procent.

Målsättningen uppnås med god marginal för budgetperioden 2026-2028.

Likviditet – kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten budgeteras att uppgå till 21 mnkr för 2026.

Kassaflödet från investeringsverksamheten budgeteras till -17 mnkr.

Investeringsverksamheten visar -3 mnkr efter amortering och utdelning.

Sammantaget är då kassaflödet i stort sett oförändrat och likvida medel beräknas uppgå till 12 mnkr vid utgången av 2026. Likviditeten beräknas vara oförändrad för 2027 och sedan minska med 5 mnkr 2028. Nivån på likvida medel bedöms vara tillräcklig sett till företagets löpande inkomster och utbetalningar.

EKONOMI

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Utfall 2024	Prognos 2025	Budget 2026	Flerårsplan 2027	Flerårsplan 2028
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	64 584	67 673	69 370	70 730	72 090
Övriga rörelseintäkter	908	1 020	0	0	0
	65 492	68 693	69 370	70 730	72 090
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-24 696	-27 397	-28 230	-29 100	-30 030
Övriga externa kostnader	-6 185	-5 101	-4 990	-5 140	-5 300
Personalkostnader	-4 866	-4 583	-5 170	-5 350	-5 530
Övriga rörelsekostnader	-824	-500	-500	-500	-500
Vidarefakturerings intäkter	0	0	0	0	0
Vidarefakturerings kostnader	0	0	0	0	0
Rörelseresultat före avskrivningar	28 921	31 112	30 480	30 640	30 730
Återföring nedskrivningar	54 000	0	0	0	0
Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	-16 676	-15 800	-15 800	-16 100	-16 300
Rörelseresultat	66 245	15 312	14 680	14 540	14 430
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	720	191	160	160	160
Räntekostnader	-9 348	-8 150	-8 660	-9 270	-10 480
Resultat efter finansiella poster	57 617	7 353	6 180	5 430	4 110
Bokslutsdispositioner	-809	-946	270	-450	590
Skatt på årets resultat	-12 032	-1 320	-1 430	-1 130	-1 070
Årets resultat	44 776	5 087	5 020	3 850	3 630

EKONOMI

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Utfall 2024	Prognos 2025	Budget 2026	Flerårsplan 2027	Flerårsplan 2028
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	542 849	537 950	538 960	540 190	605 470
Finansiella anläggningstillgångar	152	150	150	150	150
Summa anläggningstillgångar	543 001	538 100	539 110	540 340	605 620
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	3 802	3 800	3 800	3 800	3 800
Kassa och bank	11 228	11 130	11 520	11 570	6 250
Summa omsättningstillgångar	15 030	14 930	15 320	15 370	10 050
Summa tillgångar	558 031	553 030	554 430	555 710	615 670
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	110 958	115 010	118 680	121 510	124 060
Obeskattade reserver	7 410	8 360	8 090	8 540	7 950
Avsättningar	7 014	7 010	7 010	7 010	7 010
Långfristiga skulder	412 700	400 700	398 700	396 700	454 700
Kortfristiga skulder	19 949	21 950	21 950	21 950	21 950
Summa eget kapital och skulder	558 031	553 030	554 430	555 710	615 670

EKONOMI

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i tkr</i>	Utfall 2024	Prognos 2025	Budget 2026	Flerårsplan 2027	Flerårsplan 2028
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	57 617	7 353	6 180	5 430	4 110
Justering för av- och nedskrivningar	-37 348	15 800	15 800	16 100	16 300
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	0	-520	500	500	500
	20 269	22 633	22 480	22 030	20 910
Betalad skatt	-712	-1 320	-1 430	-1 130	-1 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	19 557	21 313	21 050	20 900	19 840
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	40 637	0	0	0	0
Ökning(+)/Minskning(-) rörelseskulder	-42 911	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 283	21 313	21 050	20 900	19 840
Investeringsverksamheten					
Investering i materiella anläggningstillgångar	-6 417	-10 375	-17 310	-17 830	-82 080
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1 890	2 000	0	0	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	13	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 514	-8 375	-17 310	-17 830	-82 080
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagna lån	0	0	0	0	60 000
Amortering	-9 000	-12 000	-2 000	-2 000	-2 000
Aktieägartillskott	-200	0	0	0	0
Utbetalad utdelning	-1 044	-1 031	-1 350	-1 020	-1 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 244	-13 031	-3 350	-3 020	56 920
Årets kassaflöde	2 525	-93	390	50	-5 320
Likvida medel vid årets början	8 703	11 228	11 136	11 526	11 576
Likvida medel vid årets slut	11 228	11 136	11 526	11 576	6 256

