

Styrelsen och verkställande direktören för

# **Aktiebolaget Höganäshem**

**ORG NR 556104-9551**

avger härmed

## **ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021**

Styrelsens säte: Höganäs

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (tkr)

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Innehållsförteckning</b> .....	<b>1</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>2</b>
<b>Uppdrag och organisation</b> .....	<b>2</b>
Uppdrag.....	2
Ägardirektiv .....	2
Styrelse.....	2
Bolagets ledning .....	3
Organisation .....	3
Organisationsanslutning.....	3
Händelser av väsentlig betydelse .....	3
<b>Ekonomi</b> .....	<b>3</b>
Fastigheternas värde .....	3
Finansiell översikt .....	4
Finansiering.....	5
Förändring eget kapital .....	6
Förslag till vinstdisposition.....	6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>10</b>
<b>Fotnoter</b> .....	<b>11</b>

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## UPPDRAG OCH ORGANISATION

### UPPDRAG

Aktiebolaget Höganäshem ägs av Höganäs kommun och har till uppgift att inom kommunen förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder och/eller lokaler för affärs-, kontors- och industriverksamhet och därmed jämförbar verksamhet.

### ÄGARDIREKTIV

Det huvudsakliga ändamålet med bolaget är att tillhandahålla goda bostäder. Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet och de kommunalrättsliga principer som framgår av dessa direktiv.

Höganäshems styrelse gör bedömningen att bolaget under verksamhetsåret 2021 bedrivit verksamhet enligt affärsmässiga principer med beaktande av de kommunalrättsliga principerna, samt följt Höganäs kommuns beslutade bolagsordning och ägardirektiv.

### STYRELSE

Styrelsen tillsätts av kommunfullmäktige i Höganäs kommun och består av fem ordinarie ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har under räkenskapsåret haft fem ordinarie styrelsemöten och en ordinarie årsstämma. Utöver dessa styrelsemöten har tolv presidiummöten ägt rum. Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Förutom arbetet med företagets affärsplan behandlas nyproduktion, ombyggnation samt budget för kommande år och bokslutsredovisningar. Ordinarie årsstämma hölls 29 mars 2021.

Styrelsen består av:

#### Styrelseledamöter

Péter Kovács (M), ordförande  
Lennart Ekberg (M), vice ordförande  
Elisabeth Eriksson (L)  
Wivi-Anne Broberg (S)  
Torbjörn Ericson (M)

#### Styrelsesuppleanter

Ann-Margreth Larsson (S)  
Carina Lövestedt (C)  
Ingemar Hertting (MP)  
Gunilla Tengvall (M)  
Solweig Adam Stjernvall (M)

Kommunfullmäktige har utsett följande revisorer för verksamhetsåret 2021:

#### Revisor

Henrik Rosengren, Ernst & Young AB

#### Lekmannarevisorer

Ordinarie  
Lars Bergwall (M)

Ersättare  
Hazze Brokopp (S)

## **BOLAGETS LEDNING**

Som stöd och beredning för VD sammanträder företagsledningen varannan vecka och behandlar såväl strategiska som verksamhetsnära frågor. Företagsledningen består av VD, Bostadschef, Ekonomichef, Fastighetschef och Kundservicechef.

## **ORGANISATION**

Organisationen är indelad i fyra avdelningar: Bostadsavdelningen, Ekonomiavdelningen, Kundserviceavdelningen samt Fastighetsavdelningen. Utbildning och kontinuerlig fortbildning är två viktiga element för att fortsätta utveckla verksamheten.

Den totala personalstyrkan 2021 var 18 (17) personer inklusive VD. Av dessa var 9 (9) kvinnor och 9 (8) män. Personalomsättningen under året uppgick till 1 (4) personer och medelåldern uppgick till 50 (51) år. Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 4,5 (5,0) år. Under året har en Bovärd och en Fastighetsskötare rekryterats.

## **ORGANISATIONSANSLUTNING**

AB Höganäshem är medlem i Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation (FASTIGO), Andelsföreningen Skånehem, Husbyggnadsvaror HBV Förening och i Sveriges Allmännyttä.

## **HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE**

Under 2021 fortsatte arbetet med nyproduktion. Bolagets målsättning är att bygga 325 nya bostäder mellan 2017–2025. 180 av dessa är färdigställda, ca 72 befinner sig i produktion och resterande är under planering. Investeringsbehovet för de 325 bostäderna är ca 1 miljard kronor, fördelat över en 8 års period.

Vi har under året färdigställt 15 radhuslägenheter på Steglinge. Investeringskostnaden för de här radhusen ligger på 32,6 mnkr. Vi har beviljats statligt stöd på 4,4 mnkr samt kommunalt stöd på 4,1 mnkr som minskar investeringskostnaden med samma belopp.

Bolaget utvecklas positivt med låg vakansgrad. Den ökande befolkningen ger en stadig efterfrågan på bostäder och Höganäshem ser med tillförsikt fram mot en fortsatt hög investeringstakt.

Utöver nyproduktion underhåller och utvecklar Höganäshem befintliga fastigheter i hög takt. Under året har ett antal renoveringsprojekt slutförts jämte projekt med syfte att sänka energiförbrukningen.

## **EKONOMI**

### **FASTIGHETERNAS VÄRDE**

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta värdet av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av det uppskattade framtida betalningarna som tillgången genererar. Nedskrivning görs på anläggningstillgång per balansdagen om detta värde understiger anskaffningsvärdet minskat med gjorda avskrivningar med mer än tio procent, och värdenedgången kan antas vara bestående. Tidigare gjord nedskrivning återförs, om det inte längre finns skäl för denna. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Bolaget gör kontinuerliga interna värderingar av fastighetsbeståndet. Både generellt och i samband

med större renoveringsprojekt och vid nyproduktion. Det bedömda marknadsvärdet överstiger såväl bokfört värde som taxeringsvärde med god marginal. Vid utgången av 2021 bedömdes marknadsvärdet till 1 583(1 561) mnkr och taxeringsvärdet på fastigheterna var 1 044 (1 015) mnkr.

## **FINANSIELL ÖVERSIKT**

Bolagets avkastningskrav fastställs genom ägardirektivet där bolagets långsiktiga avkastning på det justerade egna kapitalet ska uppgå till riskfri ränta plus 1 %. För 2021 var resultatkravet 9,2 (13,2) mnkr. Bolagets resultat efter finansiella poster för 2021 blev 23,1 (17,4) mnkr och uppfyller därmed ägardirektivet.

### **Hysesintäkter**

AB Höganäshem befinner sig i en expansiv region med närhet till många städer. Utvecklingen av kommunen inom fastighetssektorn tillsammans med bolagets ökande bostadskö borgar för låga vakansrisker på lägenheter inom en överskådlig tid. Uthyrningen av lokaler har under året utvecklats väl trots Covid-19. I nuläget är i princip samtliga lokaler inom beståndet uthyrda.

Hysesintäkterna ligger något högre än föregående år 118,4 (115,3) mnkr. Det beror framförallt på helårseffekten av nybyggnationen på Folkparken (inflyttning sommaren 2020) samt nybyggnationen av radhus på Steglinge som hade inflyttning under året.

### **Driftskostnader**

Våra driftskostnader följer till viss del konjunkturutvecklingen. Uppräkning av avtalspriser, timpriser och materialpriser är svåra för bolaget att påverka. Vi har också svårt att påverka så kallade taxebundna kostnader såsom värme, vatten och renhållning.

I driftskostnaderna ingår kostnader för yttre- och inre skötsel, mediakostnader, riskkostnader och övriga driftskostnader.

Driftskostnaderna uppgick till 33 (27) mnkr.

### **Investeringar**

Under 2021 uppgick investeringarna i nybyggnationer till 65,9 (53,5) mnkr exkl. statsbidrag för nyproduktion. Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 0,7 (0,5) mkr.

### **Planerat underhåll**

Planerat underhåll uppgick under året till totalt 10,3 (16,6) mnkr.

Akut underhåll uppgick till 6,8 (8,8) mnkr.

### **Fastighetsskatt**

Fastighetsskatten uppgick till 2,2 (2,3) mnkr.

## Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen nedan visar hur bolagets resultat skulle påverkas om det sker förändringar i uthyrningsgraden, hyresintäkterna, underhållskostnaderna och driftskostnaderna.

Begrepp	Förändring %	Resultateffekt före skatt, tkr
Hyresintäkter bostäder	+/- 1 %	1 091
Hyresintäkter lokaler	+/- 1 %	109
Totala underhållskostnader	+/- 1 %	172
Uppvärmning, avfall, vatten, el	+/- 1 %	183

## FINANSIERING

Under året har bolaget ökat sin skuldportfölj med 30 mnkr och hade per 2021-12-31 fastighetslån på 504,2 (474,2) mnkr. Att inte skuldportföljen ökat mer, med tanke på alla investeringar som gjorts, har en direkt följd av fastighetsförsäljningarna 2019.

Räntekostnaderna har minskat med 0,4 mnkr jämfört mot föregående år och uppgår till 4,0 (4,4) mnkr. Ränteläget är fortsatt gynnsamt och snitträntan har sjunkit till 0,65 (0,78) %. I första hand bygger vi vår stabila ekonomi kring den justerade soliditeten 68,0 (69,4) % där den synliga soliditeten vid samma tidpunkt var 41,3% (42,2) %. Som ett ytterligare skyddsnet har bolaget en beslutad kommunal borgensram på 770 mnkr för att hantera refinansieringsrisker.

Bolaget fortsätter simulera effekterna av den höga investeringstakten genom långtidsprognoser och riskscenarier. Simuleringar i kombination med beräkningar och avkastningskrav för varje enskild investering tryggar bolagets solvens över tid. Höganäshem planerar start av flera nybyggnationer samtidigt som det planeras för en fortsatt reovering av det befintliga beståndet. Sammantaget utgör lånebehovet och kommande räntekostnader en risk som måste beaktas. Målet är att, oavsett var i konjunkturen vi befinner oss, kunna fortsätta i beslutad riktning.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter (tkr)	118 405	115 301	116 878	111 557	107 829
Driftnetto (tkr)	66 022	60 125	60 456	56 795	51 576
Resultat från fastighetsförsäljningar	0	0	124 906	0	13 488
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	97,9	98,9	99,1	99,1	99,5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	23 131	17 431	158 697	17 373	27 704
Avkastning på justerat eget kapital (%)*	2,0	1,5	3,2	2,0	2,0
Balansomslutning (tkr)	930 018	882 291	865 025	769 822	655 440
Synlig soliditet (%)	41,3	42,2	41,5	27,0	30,0
Justerad soliditet** (%)	68,0	69,4	67,5	61,3	64,7
Antal lägenheter	1404	1387	1336	1 429	1 372
Hyra per m <sup>2</sup>	1235	1223	1152	1 074	1 062
Antal anställda	18	17	16	15	15

\* Resultat efter finansiella poster exklusive reavinster i förhållande till justerat eget kapital. Justerat eget kapital är övervärdet i beståndet, det synliga egna kapitalet och eget kapitalandel av obeskattade reserver.

\*\* Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning inkl. övervärden i beståndet.

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	<b>Totalt</b>
<b>Ingående balans 2021-01-01</b>	<b>2 235</b>	<b>0</b>	<b>11 706</b>	<b>318 123</b>	<b>12 888</b>	<b>344 952</b>
Överföring resultat föregående år				12 888	-12 888	<b>0</b>
Årets resultat					16 931	<b>16 931</b>
Utdelning				-7 021		<b>-7 021</b>
<b>Utgående balans 2021-12-31</b>	<b>2 235</b>	<b>0</b>	<b>11 706</b>	<b>323 990</b>	<b>16 931</b>	<b>354 862</b>

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står  
Följande vinstmedel:

Styrelsen föreslår att vinstmedlen  
disponeras så att:

Balanserad vinst	323 989 863 kr	Till aktieägaren utdelas	2 025 900 kr
<u>Årets vinst</u>	<u>16 931 201 kr</u>	<u>I ny räkning balanseras</u>	<u>338 895 164 kr</u>
<b>Totalt</b>	<b>340 921 064 kr</b>	<b>Totalt</b>	<b>340 921 064 kr</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna vinstutdelningen är förenlig med försiktighetsprincipen i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen och att den försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken av det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Vinstmedel ska användas till åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Resultatet av årets verksamhet samt bolagets ställning per den 31 december 2021 framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med därtill fogade kommentarer.

**Resultaträkning**

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hysesintäkter	2	118 405	115 301
Vinst vid försäljning av anläggningstillgång		0	0
Övriga rörelseintäkter		4 882	1 939
		<b>123 287</b>	<b>117 240</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Underhålls- och driftskostnader	3	-52 383	-55 175
Övriga externa kostnader	4, 5	-6 790	-6 246
Personalkostnader	6	-13 642	-12 356
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-22 592	-20 670
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar		-818	-983
		<b>-96 225</b>	<b>-95 430</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>27 062</b>	<b>21 810</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	98	73
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 029	-4 452
		<b>-3 931</b>	<b>-4 379</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>23 131</b>	<b>17 431</b>
Bokslutsdispositioner	11	-1 650	-900
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21 481</b>	<b>16 531</b>
Skatt på årets resultat	12	-4 550	-3 643
<b>Årets resultat</b>		<b>16 931</b>	<b>12 888</b>



**Balansräkning**

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13-15	806 072	778 418
Pågående ny- till- och ombyggnation	16-17	41 706	12 260
Inventarier, verktyg och installationer	18	1 131	642
		<b>848 909</b>	<b>791 320</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	50	50
Andelskapital HBV		40	40
Andelar i Bostadsrättsförening		1 100	1 100
Uppskjuten skattefordran	20	1 384	805
Andra långfristiga fordringar	21	301	353
		<b>2 875</b>	<b>2 348</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>851 784</b>	<b>793 668</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		131	32
Kundfordringar		192	266
Aktuell skattefordran		223	1 272
Övriga fordringar	28	687	24 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 222	2 139
		<b>3 455</b>	<b>28 230</b>
<i>Kassa och bank</i>		74 779	60 393
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>78 234</b>	<b>88 623</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>930 018</b>	<b>882 291</b>

**Balansräkning**

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (2 235 aktier)		2 235	2 235
Reservfond		11 706	11 706
		<b>13 941</b>	<b>13 941</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		323 990	318 123
Årets resultat		16 931	12 888
	29	<b>340 921</b>	<b>331 011</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>354 862</b>	<b>344 952</b>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>	23	<b>37 100</b>	<b>35 450</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	24	359 200	356 200
		<b>359 200</b>	<b>356 200</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån		145 000	118 000
Leverantörsskulder		15 292	6 908
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder		230	6 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	18 334	14 547
		<b>178 856</b>	<b>145 689</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>930 018</b>	<b>882 291</b>

**Kassaflödesanalys**

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	27 062	21 810
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar	22 592	20 670
Realisationsresultat	818	983
	<b>50 472</b>	<b>43 463</b>
Erhållen ränta	98	73
Erlagd ränta	-4 029	-4 452
Betald inkomstskatt	-4 080	-3 543
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>42 461</b>	<b>35 541</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-408	551
Förändring av rörelseskulder	11 880	-12 991
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>53 933</b>	<b>23 101</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62 578	-72 793
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	-37
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	52	0
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-62 526</b>	<b>-72 830</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utbetald utdelning	-7 021	-34
Upptagna lån	148 000	53 700
Amortering av lån	-118 000	-35 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>22 979</b>	<b>18 666</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>14 386</b>	<b>-31 063</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>60 393</b>	<b>91 456</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>74 779</b>	<b>60 393</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år:

#### Bedömningar och uppskattningar

Följande av styrelsens bedömningar har en betydande effekt på redovisade belopp i årsredovisningen:

Fastigheternas bedömda marknadsvärde utgår från värderingsverket Datscha. Datscha tar hänsyn till bland annat hyresnivåer, ålder på fastighet och drift och underhållskostnader.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras företaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Se vidare beskrivning för respektive grupp av finansiella instrument. Säkringsredovisning tillämpas enligt rekommendationen i kapitel 11, BFNAR 2012:1.

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterad senast när säkringen ingås.

#### Köp och försäljning av fastigheter

Köp och försäljning av fastigheter redovisas när den formella äganderätten övergår till köparen, vilket normalt anses ske vid tillträdespunkten. Försäljning av fastighetsförvaltande dotterbolag redovisas/rubriceras koncernmässigt som försäljning av fastighet.

#### Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen, vilken för närvarande är 20,6 %. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning där är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

#### Låneutgifter

Låneutgifter belastar resultat för det år till vilket de hänförs.

#### Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet, skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av det uppskattade framtida betalningarna som tillgången genererar. Nedskrivning görs på anläggningstillgång på balansdagen om detta värde understiger anskaffningsvärdet minskat med gjorda avskrivningar med mer än tio procent, och värdenedgången kan antas vara bestående. Tidigare gjord nedskrivning återförs, om det inte längre finns skäl för denna. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

#### Redovisning av leasingavtal

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

Se vidare not 3.

#### Ersättning till anställda efter avslutad anställning

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

### **Anläggningstillgångar**

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

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	5-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

### **Offentliga bidrag**

Offentliga bidrag aktiveras och redovisas som en minskning av anskaffningsvärdet.

### **Fordringar, skulder och avsättningar**

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Rörelsemarginal*

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

#### *Justerat eget kapital*

Eget kapital och eget kapitalandel av obeskattade reserver plus övertärdet i fastighetsbeståndet.

#### *Avkastning på justerat eget kapital*

Resultat efter finansiella poster exklusive reavinster i procent av justerat eget kapital.

#### *Justerad soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

#### *Synlig soliditet*

Eget kapital i procent av balansomslutning

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Hyror	122 282	117 734
Avgår interna hyror	-1 301	-1 105
Avgår hyresbortfall	-2 123	-654
Avgår hyresrabatter	-453	-674
	<b>118 405</b>	<b>115 301</b>

## Not 3 Operationella leasingavtal

	2021	2020
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	194	371
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	124	321
Ska betalas inom 1-5 år	28	152
Ska betalas senare än 5 år	0	0

## Not 4 Arvode till revisorer

	2021	2020
<i>EY AB</i>		
Revisionsuppdraget	88	95
Annan revisionsverksamhet		
Skatterådgivning		
Övriga tjänster	72	77
	<b>160</b>	<b>172</b>

## Not 5 Inköp och försäljning mellan Höganäs kommun och andra helägda dotterbolag av Höganäs Kommun

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen exkl. försäljning av fastigheter	13%	14%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen exkl. försäljning av fastigheter	7%	7%

## Not 6 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2021	2020
Män	9	8
Kvinnor	9	9
	<b>18</b>	<b>17</b>

	2021	2020
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 327	1 188
Övriga anställda	7 489	7 023
	<b>8 816</b>	<b>8 211</b>

Tantien till styrelse och verkställande direktör ingår med 0 0

### Pensions- och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	495	412
Pensionskostnader för övriga anställda	881	775
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	2 710	2 447
	<b>4 086</b>	<b>3 634</b>

	2021-12-31	2020-12-31
Utestående pensionsförpliktelser till styrelse och verkställande direktör	0	0

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	40%	40%
Andel män i styrelsen	60%	60%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40%	40%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60%	60%

## Not 7 Av- och nedskrivningarnas fördelning

Avskrivningar	-22 592	-20 670
Återföring av nedskrivningar	0	0
	<b>-22 592</b>	<b>-20 670</b>

## Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Anteciperad utdelning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	98	73
	<b>98</b>	<b>73</b>

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till Höganäs kommun	148	148
Övriga räntekostnader	3 111	3 819
Borgensavgifter	770	485
	<b>4 029</b>	<b>4 452</b>

### Not 11 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Återföring från periodiseringsfond	6 350	5 600
Avsättning till periodiseringsfond	-8 000	-6 500
	<b>-1 650</b>	<b>-900</b>

### Not 12 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	5 129	4 220
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-579	-577
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>4 550</b>	<b>3 643</b>

### Avstämning av effektiv skattesats

<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>21 481</b>	<b>16 531</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 % (tid. 21,4 %)	4 425	3 538
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	179	221
Temporära skillnader avskrivningar	410	388
Schablonintäkt och uppräknig av periodiseringsfond	115	73
<b>Redovisad skatt</b>	<b>5 129</b>	<b>4 220</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>23,9%</b>	<b>25,5%</b>

#### *Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld*

Vad avser förändringen av uppskjuten skattefordran, se not Avsättningar

Den uppskjutna skattefordran är hänförlig till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden på fastigheter.



### Not 13 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	969 693	874 322
Årets anskaffningar	6 218	7 488
Under året avslutad ny-, till-, och ombyggnation	40 980	90 898
Försäljningar/utrangeringar	-1 254	-3 015
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 015 637</b>	<b>969 693</b>
Ingående avskrivningar	-224 578	-207 194
Försäljningar/utrangeringar	421	2 033
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-20 980	-19 417
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-245 137</b>	<b>-224 578</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>770 500</b>	<b>745 115</b>

#### Uppgifter om offentliga bidrag

År 2020: Stöd för hyresbostäder, på 24 135 tkr, har beviljats från Boverket för nybyggnationen på Månstorp 35, Löparen 2 och Kulan 2. Då bidraget betalas ut först under 2021 har bidraget bokförts som övrig fordran. Bidraget har i sin helhet aktiverats som en tillgång i balansräkningen och minskat anskaffningsvärdet.

Stöd från Höganäs Kommun på 8 000 tkr erhöles under 2019 för byggnation av prisvärda bostäder. Av dem har totalt 2287 tkr aktiverats som en tillgång i balansräkningen. Resterande 5 713 tkr har skuldförts för att använda kommande år, i takt med att byggnationen fortskrider.

År 2021: Stöd för hyresbostäder, på 4 439 tkr, har beviljats från Boverket för nybyggnationen på Sparrisen 1 och Moroten 1. Stöd för bostäder till äldre i flerbostadshus, på 480 tkr, har beviljats från Boverket för ombyggnad av lokal till 3 lägenheter på Brorsbacke.

Bidragen har i sin helhet aktiverats som en tillgång i balansräkningen och minskat anskaffningsvärdet.

Stöd från Höganäs Kommun på 8 000 tkr erhöles under 2019 för byggnation av prisvärda bostäder.

Under 2021 har 5 713 tkr av bidraget aktiverats, därmed är hela bidraget nu aktiverat och har minskat tillgångarnas anskaffningsvärde.

### Not 14 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 127	13 828
Årets anskaffningar	34	10
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Under året avslutad ny-, till-, och ombyggnation	1 500	2 289
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 661</b>	<b>16 127</b>
Ingående avskrivningar	-2 387	-2 095
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-323	-292
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 710</b>	<b>-2 387</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 951</b>	<b>13 740</b>

## Not 15 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 403	15 943
Under året avslutad ny-, till-, och ombyggnation	2 167	6 460
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 570</b>	<b>22 403</b>
Ingående avskrivningar	-2 840	-1 951
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 109	-889
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 949</b>	<b>-2 840</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 621</b>	<b>19 563</b>
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
Redovisat värde	806 072	778 418
Verkligt värde	1 583 210	1 561 277
Taxeringsvärde	1 044 366	1 015 011

### Beräkning av verkligt värde

Bedömning av fastigheternas verkliga värde har genomförts internt och utgår från värderingsverktyget Datscha. Bostadsfastigheterna värderas utifrån yielder 4,75 % enligt Datschas schablon. De fastigheter där lokaler finns värderas utifrån yielder 8,75 %. Påverkansfaktorer såsom hyresnivåer, drift- och underhållskostnader, och ålder på fastigheter är parametrar som påverkar värdet på fastigheterna.

**Not 16 Pågående nybyggnader**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 665	59 867
Under året nedlagda kostnader	65 943	49 879
Omföring av investeringsbidrag under året	-10 153	-26 332
Under året avslutade nybyggnationer	-24 122	-80 749
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 333</b>	<b>2 665</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 333</b>	<b>2 665</b>

**Not 17 Pågående till- och ombyggnader**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 594	13 555
Under året nedlagda kostnader	18 785	15 029
Omföring av investeringsbidrag under året	-480	-92
Under året avslutade nybyggnationer	-20 526	-18 898
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 373</b>	<b>9 594</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 373</b>	<b>9 594</b>

**Not 18 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	770	291
Årets anskaffningar	669	479
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 439</b>	<b>770</b>
Ingående avskrivningar	-128	-56
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-180	-72
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-308</b>	<b>-128</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 131</b>	<b>642</b>

**Not 19 Specifikation av andelar i koncernföretag**

<b>Bolag</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Rösträttsandel</b>	<b>Antal andelar</b>
Fastighetsaktiebolag Viken Eken, org.nr 559002-7727	100%	100%	500
<b>Bolag</b>	<b>Org. Nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>
Fastighetsaktiebolag Viken Eken	559002-7727	Höganäs	50
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående/Utgående anskaffningsvärden		50	50

Koncernredovisning upprättas ej med hänsyn till ÄRL 7 kap 3A§

**Not 20 Uppskjuten skattefordran**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående uppskjuten skattefordran	805	228
Årets avsättning	579	577
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 384</b>	<b>805</b>

Den uppskjutna skattefordran är hänförlig till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden på fastigheter.

**Not 21 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	353	316
Tillkommande fordringar	-52	37
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>301</b>	<b>353</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>301</b>	<b>353</b>

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förutbetalda hyreskostnader	136	201
Förutbetalda försäkringspremier	894	86
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 192	1 852
	<b>2 222</b>	<b>2 139</b>

**Not 23 Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond avsatt 2015	0	6 350
Periodiseringsfond avsatt 2016	4 800	4 800
Periodiseringsfond avsatt 2017	7 500	7 500
Periodiseringsfond avsatt 2018	5 100	5 100
Periodiseringsfond avsatt 2019	5 200	5 200
Periodiseringsfond avsatt 2020	6 500	6 500
Periodiseringsfond avsatt 2021	8 000	0
	<b>37 100</b>	<b>35 450</b>

**Not 24 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</b>		
Fastighetslån	359 200	356 200
	<b>359 200</b>	<b>356 200</b>

**Förfaller senare än 5 år efter balansdagen**

Fastighetslån	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 25 Checkräkningskredit**

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kredit	10 000	10 000
Utnyttjad kredit	0	0

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	0	0
Upplupna semesterlöner	508	435
Upplupna sociala avgifter	386	364
Upplupna räntekostnader	312	107
Övriga upplupna kostnader	6 350	3 340
Förutbetalda hyresintäkter	10 778	10 301
	<b>18 334</b>	<b>14 547</b>

**Not 27 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	230 208	292 208
	<b>230 208</b>	<b>292 208</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>230 208</b>	<b>292 208</b>

**Not 28 Eventualförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	40	40
Fastigo	161	152
Redovisade investeringsbidrag som ännu inte utbetalts	0	24 135
	<b>201</b>	<b>24 327</b>

Höganäshem gör bedömning att organisationerna där ansvarsförbindelserna finns hos kommer att fortsätta sin verksamhet.

## Not 29 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Balanserad Vinst	323 989 863 kr	318 123 258 kr
Årets Vinst	16 931 201 kr	12 887 505 kr
<b>Totalt</b>	<b>340 921 064 kr</b>	<b>331 010 763 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utdelning enligt förslag i årsredovisning	2 025 900 kr	3 020 900 kr
Extra utdelning enligt beslut på årsstämma		4 000 000 kr
I ny räkning balanseras	338 895 164 kr	323 989 863 kr
<b>Totalt</b>	<b>340 921 064 kr</b>	<b>331 010 763 kr</b>

Höganäs den 14 februari 2022

Péter Kovács  
Ordförande

Lennart Ekberg

Carina Lövestedt

Elisabeth Eriksson

Wivi-Anne Broberg

Jesper Månsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Min granskningsrapport har lämnats den

Ernst & Young AB

Henrik Rosengren  
Auktoriserad revisor

Lars Bergwall  
Lekmannarevisor