

Styrelsen och verkställande direktören för

Aktiebolaget Höganäshem

ORG NR 556104-9551

avger härmed

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

Styrelsens säte: Höganäs

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	1
Förvaltningsberättelse	2
Ägarförhållande.....	2
Bolaget och verksamheten.....	2
Styrelse.....	2
Bolagets ledning.....	3
Organisation och organisationsanslutning.....	3
Händelser av väsentlig betydelse	3
Förväntad framtida utveckling	3
Ekonomi	4
Översikt.....	4
Finansiering.....	4
Flerårsöversikt moderbolag.....	4
Flerårsöversikt koncern.....	5
Förändring eget kapital moderbolag.....	5
Förändring eget kapital koncern.....	5
Förslag till vinstdisposition.....	6
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ÄGARFÖRHÅLLANDE

Aktiebolaget Höganäshem är helägt av Höganäs kommun.

Aktiebolaget Höganäshem är moderbolag i en koncern som omfattar två dotterbolag, Fastighets AB Viken Eken (org. nr 559002–7727) och Höganäshem Kaktusen HB (org.nr 969717–3418)

Fastighets AB Viken Eken bedriver ingen verksamhet.

Höganäshem Kaktusen HB bedriver fastighetsförvaltning. Bolaget äger en fastighet i Höganäs Kommun, vilken omfattas av 32 bostäder och 3 lokaler.

Aktiebolaget Höganäshem förvärvade handelsbolaget i september 2023 och äger 99% av andelarna. Övriga 1 % ägs av Höganäs Mark- och Exploaterings AB.

Resultat efter finansiella poster för Höganäshem Kaktusen HB uppgår till -2 831 tkr.

Fastighets AB Viken Eken och Höganäshem Kaktusen HB har inte haft någon personal anställd under räkenskapsåret.

BOLAGET OCH VERKSAMHETEN

Bolagets uppgift är att inom Höganäs kommun förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder och/eller lokaler för affärs-, kontors- och industriverksamhet och därmed jämförbar verksamhet. Bolagets huvudsakliga ändamål är att tillhandahålla goda bostäder. Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet och de kommunalrättsliga principer som framgår av ägardirektivet.

Höganäshems styrelse gör bedömningen att bolaget under verksamhetsåret 2025 bedrivit verksamhet enligt affärsmässiga principer med beaktande av de kommunalrättsliga principerna, samt följt Höganäs kommuns beslutade bolagsordning och ägardirektiv.

STYRELSE

Styrelsen tillsätts av kommunfullmäktige och består av fem ordinarie ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har under räkenskapsåret haft sex ordinarie styrelsemöten, två extrainsatta styrelsemöten och en ordinarie årsstämma. Utöver dessa styrelsemöten har tolv presidie-möten ägt rum. Ordinarie årsstämma hölls 24 mars 2025. Styrelsen består av:

Styrelseledamöter

Péter Kovács (M), ordförande
Gustaf Wingårdh (M), vice ordförande
Håkan Edvinsson (KD)
Vivianne Broberg (S)
Arne Gunnarsson (L)

Styrelsesuppleanter

Jonas Kihlman (M)
Lila Ericsson (C)
Julia Roth (MP)
Ann-Margreth Larsson (S)
Johan Westrell (SD)

Kommunfullmäktige har utsett följande revisorer för verksamhetsåret 2025:

Revisor

Henrik Rosengren, Ernst & Young AB

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Lars Bergwall (M)

Ersättare

Hazze Brokopp (S)

BOLAGETS LEDNING

Under 2025 har Jesper Månsson verkat som VD. Som stöd och beredning för VD sammanträder företagsledningen varannan vecka och behandlar såväl strategiska som verksamhetsnära frågor. Företagsledningen består av VD, Bostadschef, Economichef, Fastighetschef och Kundservicechef.

ORGANISATION OCH ORGANISATIONSANSLUTNING

Organisationen är indelad i fyra avdelningar: Bostadsavdelningen, Ekonomiavdelningen, Kundserviceavdelningen samt Fastighetsavdelningen. Den totala personalstyrkan 2025 var 22 (21) Av dessa var 10 (9) kvinnor och 12 (12) män. Personalomsättningen har under året uppgått till 2 (1) personer och medelåldern uppgick till 46 år. Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 5,2 (4,6) år. Under året har tre Trädgårdsarbetare rekryterats. Bolaget är medlem i Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation (FASTIGO), Andelsföreningen Skånehem, Husbyggnadsvaror HBV Förening och i Sveriges Allmännytt.

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE

Med utgångspunkt i de nya ägardirektiven har vi under året skapat en tydligare och mer effektiv struktur för hur vi fördelar våra arbeten. I grunden är bolaget en stor beställare av varor och tjänster. Vår uppfattning är att vi kan uppnå bättre kontroll och starkare resultat genom att utföra en större del av arbetena i egen regi.

Under året har vi bland annat etablerat en egen avdelning för skötsel av utemiljön. Det innebär att allt trädgårdsarbete numera utförs i egen regi, vilket stärker både effektiviteten och kvaliteten. Detta är ett viktigt steg för att öka vår NKI – nöjt kundindex.

De senare årens inflation parallellt med hyreshöjningar som inte ger kostnadstäckning har till viss del tvingat fram en omställning.

Trots ett ökat fokus på förvaltning inleddes arbeten för att iordningställa en lokal om 1100 m2 till Folkvandvården med inflyttning i september 2026.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Analysen som gjordes vid inledningen av 2025 står fast, dvs att verksamheten under några år kommer fokusera på skuldkvoten för att sedan fram till 2030 förvalta det befintliga beståndet. Konjunkturmässigt passar detta bra eftersom byggkostnadsindex skjutit i höjden och det finns en viss mättnad på hyresrätter efter år av hög produktion. För det fall vi åter ska satsa på nyproduktion prioriterar vi trygghetsboende och radhus. Här råder ett stort underskott i vår marknad.

EKONOMI

ÖVERSIKT

Bolagets avkastningskrav fastställs genom ägardirektivet, som säger att direktavkastningen (verkligt värde) ska uppgå till minst 3,75% och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,25.

För 2025 blev direktavkastningen 4,25% och räntetäckningsgraden 2,81. Bolaget uppfyller därmed ägardirektivet.

Bolagets resultat efter finansiell poster för 2025 blev 30,4 (17,1) mnkr. För koncernen blev resultatet efter finansiella poster 30,2 (17,0) mnkr.

Hysesintäkterna ligger högre än föregående år 152,3 (139,8) mnkr. Det är ett resultat av de senaste årens omfattande renovering av området Verkstaden samt av de årliga hyreshöjningarna.

Driftskostnaderna uppgick till 28,6 (34) mnkr. Planerat underhåll uppgick under året till totalt 7,2 (14,9) mnkr. Akut underhåll uppgick till 4,9 (7,8) mnkr.

Under året har 9,8 mnkr omförts från pågående investeringar avseende förgävesprojekt.

För koncernen uppgick driftskostnaderna till 29,7 (35,1) mnkr. Planerat- och akut underhåll uppgick i koncernen till 12,5 (24,0) mnkr. I koncernen har det gjorts ytterligare en omföring av förgävesprojekt från pågående investeringar med 3,1 mnkr.

Investeringar

Under 2025 uppgick investeringarna i nybyggnationer, för moderbolaget, till 0 (3,0) mnkr.

Investeringar i ombyggnationer uppgick till 13,6 (103,6) mnkr exkl. statsbidrag.

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 0,5 (0,8) mkr.

FINANSIERING

Under året har bolaget minskat sin skuldportfölj med 85,0 mnkr och hade per 2025-12-31 fastighetslån på 607,0 (692,0) mnkr. Räntekostnaderna har ökat med 2,5 mnkr jämfört mot föregående år och uppgår till 18,3 (15,8) mnkr. Snitträntan har ökat till 2,43 (2,05) %. Den justerade soliditeten uppgick till 68,4 (67,2) % där den synliga soliditeten vid samma tidpunkt var 40,1% (36,3) %. Den kommunala borgensramen ligger oförändrad kvar på 770 mnkr för att hantera refinansieringsrisker

FLERÅRSÖVERSIKT MODERBOLAG

	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter (tkr)	152 292	139 835	131 907	123 674	118 405
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	97,7	95,0	96,2	97,8	97,9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	30 355	17 085	20 369	18 497	23 131
Avkastning på justerat eget kapital* (%)	2,1	1,1	1,5	1,5	2,0
Balansomslutning (tkr)	1 104 973	1 161 065	1 066 234	977 435	930 018
Driftnetto (tkr)	85 022	66 452	57 754	52 094	52 208
Direktavkastning (verkligt värde) (%)	4,25	3,11	3,12	3,14	3,30
Räntetäckningsgrad	2,81	2,09	3,26	4,81	6,74
Synlig soliditet (%)	40,1	36,3	38,5	40,6	41,3
Justerad soliditet** (%)	68,4	67,2	67,3	68,1	68,0
Antal lägenheter	1 439	1 440	1 440	1 403	1 404
Hyra per m ²	1 542	1 463	1 386	1 282	1 235
Antal anställda	22	21	20	20	18

FLERÅRSÖVERSIKT KONCERN

	2025	2024	2023	2022
Hysesintäkter (tkr)	158 308	145 626	132 761	123 674
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	97,7	95,0	96,2	97,8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	30 198	16 954	19 628	18 497
Avkastning på justerat eget kapital* (%)	2,1	1,1	1,5	1,5
Balansomslutning (tkr)	1 101 243	1 162 454	1 068 477	977 385
Driftnetto (tkr)	86 384	69 812	57 842	52 094
Direktavkastning (verkligt värde) (%)	4,20	3,18	3,04	3,14
Räntetäckningsgrad	2,65	2,07	3,21	4,81
Synlig soliditet (%)	40,1	36,2	38,3	40,6
Justerad soliditet** (%)	68,6	67,2	67,3	68,1
Antal lägenheter	1 471	1 472	1 472	1 403
Hyra per m ²	1 539	1 460	1 384	1 282
Antal anställda	22	21	20	20

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

**Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen inkl. övervärden i beståndet.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL MODERBOLAG

	Aktiekapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2025-01-01	2 235	11 706	363 330	11 030	388 301
Överföring resultat fg. år			11 030	-11 030	0
Årets resultat				18 649	18 649
Utdelning			-2 071		-2 071
Utgående balans 2025-12-31	2 235	11 706	372 289	18 649	404 879

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERN

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2025-01-01	2 235	0	418 266	80	420 581
Rörelseförvärv					0
Årets resultat			23 471	-29	23 442
Utdelning			-2 071		-2 071
Utgående balans 2025-12-31	2 235	0	439 666	51	441 952

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står
Följande vinstmedel:

Styrelsen föreslår att vinstmedlen
disponeras så att:

Balanserad vinst	372 289 282 kr	Till aktieägaren utdelas	2 075 000 kr
Årets vinst	18 648 618 kr	I ny räkning balanseras	388 862 900 kr
Totalt	390 937 900 kr	Totalt	390 937 900 kr

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 och koncernens 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 2025 framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med därtill fogade kommentarer.

Resultaträkning

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	2	158 308	145 626	152 292	139 835
Vinst vid försäljning av anläggningstillgång		0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter		8 057	4 244	8 207	3 671
		166 365	149 870	160 499	143 506
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Underhålls- och driftskostnader	3	-58 182	-61 953	-53 143	-59 327
Övriga externa kostnader	4, 5	-6 986	-7 817	-7 097	-7 747
Personalkostnader	6	-16 328	-15 001	-16 328	-15 001
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-36 855	-31 447	-34 894	-29 512
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar		-111	-1 785	-13	-1 668
		-118 462	-118 003	-111 475	-113 255
Rörelseresultat		47 903	31 867	49 024	30 251
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-	-	-2 803	-204
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	568	880	2 407	2 831
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-18 273	-15 793	-18 273	-15 793
		-17 705	-14 913	-18 669	-13 166
Resultat efter finansiella poster		30 198	16 954	30 355	17 085
Bokslutsdispositioner	11	0	0	-6 200	-2 600
Resultat före skatt		30 198	16 954	24 155	14 485
Skatt på årets resultat	12	-6 757	-3 964	-5 506	-3 455
Årets resultat		23 441	12 990	18 649	11 030
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		23 470	12 992		
Innehav utan bestämmande inflytande		-29	-2		

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025	2024	2025	2024
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	13-14	1 057 519	1 087 872	1 011 936	1 040 841
Pågående ny- till- och ombyggnation	15-16	9 348	14 051	9 348	10 571
Inventarier, verktyg och installationer	17	2 440	2 495	2 440	2 495
		1 069 307	1 104 418	1 023 724	1 053 907
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	18	-	-	5 321	8 124
Andelskapital HBV		40	40	40	40
Andelar i Bostadsrättsförening		1 100	1 100	1 100	1 100
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		0	0	43 000	43 000
Uppskjuten skattefordran	19	0	3 336	4 858	3 336
Andra långfristiga fordringar	20	296	360	296	360
		1 436	4 836	54 615	55 960
Summa anläggningstillgångar		1 070 743	1 109 254	1 078 339	1 109 867
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hysesfordringar		135	79	135	79
Kundfordringar		603	535	598	535
Fordringar hos koncernföretag		0	0	553	573
Aktuell skattefordran		0	203	0	203
Övriga fordringar		2 004	30	2 004	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2 520	2 721	2 069	2 183
		5 262	3 568	5 359	3 587
<i>Kassa och bank</i>		25 238	49 632	21 275	47 611
Summa omsättningstillgångar		30 500	53 200	26 634	51 198
SUMMA TILLGÅNGAR		1 101 243	1 162 454	1 104 973	1 161 065

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025	2024	2025	2024
Eget kapital					
Aktiekapital		2 235	2 235		
Övrigt tillskjutet kapital		0	0		
Balanserat resultat inkl. årets resultat		439 666	418 266		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		441 901	420 501		
Innehav utan bestämmande inflytande		51	80		
Summa eget kapital		441 952	420 581		
Bundet eget kapital					
Aktiekapital (2 235 aktier)				2 235	2 235
Reservfond				11 706	11 706
				13 941	13 941
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				372 289	363 330
Årets resultat				18 649	11 030
	28			390 938	374 360
Summa eget kapital				404 879	388 301
Obeskattade reserver	22	-	-	47 800	41 600
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	19	6 257	9 864	0	0
		6 257	9 864	0	0
Långfristiga skulder					
Fastighetslån	23	370 000	397 000	370 000	397 000
Skulder till koncernföretag		0	0	0	0
		370 000	397 000	370 000	397 000
Kortfristiga skulder					
Fastighetslån		237 000	295 000	237 000	295 000
Leverantörsskulder		20 690	18 957	20 597	18 715
Skulder till koncernföretag		0	0	0	0
Aktuella skatteskulder		2 300	26	2 256	0
Övriga skulder		385	259	325	309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	22 659	20 767	22 116	20 140
		283 034	335 009	282 294	334 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 101 243	1 162 454	1 104 973	1 161 065

Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	47 903	31 867	49 024	30 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	0	0	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar	36 855	31 447	34 894	29 512
Realisationsresultat	13 065	1 921	9 871	1 668
	97 823	65 235	93 789	61 431
Erhållen ränta	568	880	2 407	2 831
Erlagd ränta	-18 273	-15 793	-18 273	-15 793
Betald inkomstskatt	-4 551	-4 644	-4 569	-4 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	75 567	45 678	73 354	43 745
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>				
Förändring av rörelsefordringar	-1 897	2 788	-1 975	1 335
Förändring av rörelseskulder	3 751	7 197	3 874	7 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	77 421	55 663	75 253	52 896
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av rörelse/andelar i dotterföretag	0	659	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 808	-107 323	-14 582	-106 196
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	64	-20	64	-20
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	659
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 744	-106 684	-14 518	-105 557
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Utbetald utdelning	-2 071	-2 077	-2 071	-2 077
Upptagna lån	0	203 000	0	203 000
Amortering av lån	-85 000	-127 500	-85 000	-127 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 071	73 423	-87 071	73 423
Årets kassaflöde	-24 394	22 402	-26 336	20 762
Likvida medel vid årets början	49 632	27 230	47 611	26 849
Likvida medel vid årets slut	25 238	49 632	21 275	47 611

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.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de dotterbolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Redovisningsprinciperna för dotterbolag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner och mellanhavanden har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

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 förpliktsen.

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

Stomme	100 år
Fasad	50 år
Tak, fönster & dörrar	40 år
Garage/Miljöhus	50 år
Standardförbättring	5-20 år
Teknik, rörlig	15 år
Teknik, fast	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-15 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.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av disponibla tillgodohavanden hos banker. I likvida medel ingår företagets tillgodohavande på kommunens koncernkonto.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Hyror	163 976	155 065	157 764	149 039
Avgår interna hyror	-1 894	-1 777	-1 894	-1 777
Avgår hyresbortfall	-2 779	-5 931	-2 770	-5 898
Avgår hyresrabatter	-995	-1 731	-808	-1 529
	158 308	145 626	152 292	139 835

Not 3 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	0	0	0	0
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Ska betalas inom 1 år	0	0	0	0
Ska betalas inom 1-5 år	0	0	0	0
Ska betalas senare än 5 år	0	0	0	0

Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
EY AB				
Revisionsuppdraget	233	352	233	352
Annan revisionsverksamhet	38	60	38	60
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0
	271	412	271	412

Not 5 Inköp och försäljning mellan Höganäs kommun och andra av Höganäs Kommun helägda företag och koncerner

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen exkl. försäljning av fastigheter	27%	12%	28%	12%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen exkl. försäljning av fastigheter	7%	8%	7%	8%

Not 6 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<i>Medelantalet anställda</i>				
Män	12	12	12	12
Kvinnor	10	9	10	9
	22	21	22	21
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelse och verkställande direktör	1 446	1 396	1 446	1 396
Övriga anställda	9 148	8 687	9 148	8 687
	10 594	10 083	10 594	10 083
Tantem till styrelse och verkställande direktör ingår med	0	0	0	0
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	485	372	485	372
Pensionskostnader för övriga anställda	767	720	767	720
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	3 598	3 270	3 598	3 270
	4 850	4 362	4 850	4 362
Utestående pensionsförpliktelser till styrelse och verkställande direktör	0	0	0	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare,</i>				
Andel kvinnor i styrelsen	20%	20%	20%	20%
Andel män i styrelsen	80%	80%	80%	80%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40%	40%	40%	40%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60%	60%	60%	60%

Not 7 Av- och nedskrivningarnas fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Avskrivningar	-36 855	-31 447	-34 894	-29 512
Återföring av nedskrivningar	0	0	0	0
	-36 855	-31 447	-34 894	-29 512

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025	2024
Resultatandelar från HB	-2 803	-204
	-2 803	-204

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Övriga ränteintäkter	568	880	2 407	2 831
	568	880	2 407	2 831

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader till Höganäs kommun	0	0	0	0
Övriga räntekostnader	15 826	13 354	15 826	13 354
Borgensavgifter	2 447	2 439	2 447	2 439
	18 273	15 793	18 273	15 793

Not 11 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2025	2024
Återföring från periodiseringsfond	5 200	5 100
Avsättning till periodiseringsfond	-11 400	-7 700
	-6 200	-2 600

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncern		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	7 046	4 777	7 046	4 777
Justering avseende tidigare år	-18	8	-18	8
Förändring uppskjuten skatt	-271	-821	-1 522	-1 330
Summa redovisad skatt	6 757	3 964	5 506	3 455

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	30 198	16 954	24 155	14 485
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 %	6 221	3 493	4 976	2 984
Skatteeffekt av:				
Övriga ej avdragsgilla kostnader	577	771	545	744
Temporära skillnader avskrivningar	1 314	775	1 314	775
Schablonintäkt och uppräknig av periodiseringsfond	211	274	211	274
Obeskattade reserver	-1 277	-536	-	-
Redovisad skatt	7 046	4 777	7 046	4 777
Effektiv skattesats	23,3%	28,2%	29,2%	33,0%

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 377 336	1 222 957	1 321 764	1 166 976
Årets anskaffningar	496	2 099	496	2 055
Under året avslutad ny-, till-, och ombyggnation	5 526	159 402	4 915	158 807
Försäljningar/utrangeringar	-201	-6 286	-57	-6 074
Omklassificeringar från Förbättringsutgift på annans fastighet	0	0	0	0
Förvärv Kaktusen	0	-836	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 383 157	1 377 336	1 327 118	1 321 764
Ingående avskrivningar	-322 185	-297 697	-313 643	-290 987
Försäljningar/utrangeringar	90	4 502	44	4 406
Årets avskrivningar	-34 091	-28 868	-32 260	-27 062
Omklassificeringar från Förbättringsutgift på annans fastighet	0	0	0	0
Förvärv Kaktusen	-129	-122	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-356 315	-322 185	-345 859	-313 643
Utgående redovisat värde	1 026 842	1 055 151	981 259	1 008 121

Uppgifter om offentliga bidrag

År 2022: Stöd till energieffektivisering i flerbostadshus, på 10 371 tkr, har beviljats av Länsstyrelsen Skåne för energieffektivisering av Verkstaden 23, Verkstaden 24 och Verkstaden 25. Av beviljat belopp har 5 186 tkr betalats ut i förskott under året och aktiverats som en tillgång i balansräkningen och minskat anskaffningsvärdet.

År 2023: Länsstyrelsen Skåne har beviljat ytterligare 551 tkr i stöd till energieffektivisering av Verkstaden 23, Verkstaden 24 och Verkstaden 25. Av beviljat belopp på nu totalt 10 922 tkr har under året utbetalats ytterligare 1 181 tkr. Stödet har aktiverats som en tillgång i balansräkningen och minskat anskaffningsvärdet.

Stöd för hyresbostäder för studerande har utbetalats, men är ej slutligt godkänt, av Länsstyrelsen för nybyggnationen av studentlägenheter på Kolonien på 3 022 tkr och aktiverats som en tillgång i balansräkningen och minskat anskaffningsvärdet.

År 2024: Länsstyrelsen Skåne har betalt ut ytterligare 4204 tkr i stöd till energieffektivisering av Verkstaden 23 och Verkstaden 25.

Stödet har aktiverats som en tillgång i balansräkningen och minskat anskaffningsvärdet.

Beslut gällande stöd för hyresbostäder för studerande som Länsstyrelsen tog under 2023 har återtagits under 2024. 3 022 tkr har återbetalats till Länsstyrelsen. Beloppet har aktiverats i balansräkningen som en tillgång och ökat anskaffningsvärdet.

År 2025. Inga offentliga bidrag har mottagits.

Not 14 Markanläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	41 858	39 199	41 858	39 199
Under året avslutad ny-, till-, och ombyggnation	0	2 659	0	2 659
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 858	41 858	41 858	41 858
Ingående avskrivningar	-9 137	-7 193	-9 137	-7 193
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-2 044	-1 944	-2 044	-1 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 181	-9 137	-11 181	-9 137
Utgående redovisat värde	30 677	32 721	30 677	32 721
Bokfört värde Byggnader och mark	1 057 519	1 087 872	1 011 936	1 040 842

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	1 038 857	1 070 522	993 274	1 023 491
Verkligt värde	2 042 973	2 184 800	1 986 583	2 121 800
Taxeringsvärde	1 506 441	1 406 736	1 463 734	1 367 955

Beräkning av verkligt värde

Bedömningen av fastigheternas verkliga värde har genomförts internt och utgår från värderingsverktyget Datscha. Bostadsfastigheterna värderas utifrån yielder 4,65%. De fastigheter där lokaler finns värderas utifrån yielder 7,75-9 %.

Påverkansfaktorer såsom hyresnivåer, drift- och underhållskostnader, och ålder på fastigheter är parametrar som påverkar värdet på

Föregående år (2024) genomfördes värderingen externt av Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB.

Vid den interna värderingen används mer återhållsamma antaganden och bedömningar än vid en extern värdering, därmed blir fastighetsvärdet något lägre. Syftet är att säkerställa en stabil och ansvarsfull värdering.

Not 15 Pågående nybyggnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	9 857	9 843	9 857	9 843
Under året nedlagda kostnader	0	14	0	14
Kostnadsförda projekt	-9 857	0	-9 857	0
Under året avslutade nybyggnationer	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	9 857	0	9 857
Utgående redovisat värde	0	9 857	0	9 857

Not 16 Pågående till- och ombyggnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	4 194	61 987	713	58 856
Under året nedlagda kostnader	13 777	104 575	13 550	103 630
Omföring av investeringsbidrag under året	0	-4 204	0	-4 204
Under året avslutade ombyggnationer	-5 526	-158 164	-4 915	-157 569
Kostnadsförda projekt	-3 097	0	0	0
Förvärv Kaktusen	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 348	4 194	9 348	713
Utgående redovisat värde	9 348	4 194	9 348	713

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	3 982	3 178	3 982	3 178
Årets anskaffningar	536	804	536	804
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 518	3 982	4 518	3 982
Ingående avskrivningar	-1 487	-981	-1 487	-981
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-591	-506	-591	-506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 078	-1 487	-2 078	-1 487
Utgående redovisat värde	2 440	2 495	2 440	2 495

Not 18 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	8 124	8 987
Årets anskaffningar	-2 803	-863
Utgående anskaffningsvärden	5 321	8 124

Spec. av moderbolagets innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde 2025	Redovisat värde 2024
Fastighetsaktiebolaget Viken Eken, 559002-7727, Höganäs	500	100	50	50
Höganäshem Kaktusen HB, 969717-3418, Höganäs	99	99	5 271	8 074
			5 321	8 124

Not 19 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skattefordran				
Ingående uppskjuten skattefordran	0	0	3 336	2 006
Årets avsättning	0	0	1 522	1 330
Utgående redovisat värde	0	0	4 858	3 336

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skatteskuld				
Obeskattade reserver	4 989	5 234	0	0
Övervärde fastighet	1 268	1 294	0	0
	6 257	6 528	0	0

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	360	340	360	340
Tillkommande fordringar	-64	20	-64	20
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	296	360	296	360

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förutbetalda hyreskostnader	568	658	106	106
Förutbetalda försäkringspremier	1 127	1 086	1 127	1 086
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	825	977	836	991
	2 520	2 721	2 069	2 183

Not 22 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2025	2024
Periodiseringsfond avsatt 2019	0	5 200
Periodiseringsfond avsatt 2020	6 500	6 500
Periodiseringsfond avsatt 2021	8 000	8 000
Periodiseringsfond avsatt 2022	6 500	6 500
Periodiseringsfond avsatt 2023	7 700	7 700
Periodiseringsfond avsatt 2024	7 700	7 700
Periodiseringsfond avsatt 2025	11 400	0
	47 800	41 600

Not 23 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Fastighetslån	370 000	397 000	370 000	397 000
	370 000	397 000	370 000	397 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Fastighetslån	0	0	0	0
	0	0	0	0

Not 24 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Beviljad kredit	10 000	10 000	10 000	10 000
Utnyttjad kredit	0	0	0	0

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna semesterlöner	791	708	791	708
Upplupna sociala avgifter	512	466	512	466
Upplupna räntekostnader	3 528	943	3 528	943
Övriga upplupna kostnader	5 776	6 731	5 679	6 561
Förutbetalda hyresintäkter	12 052	11 919	11 606	11 462
	22 659	20 767	22 116	20 140

Not 26 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	0	0	0	0
Summa ställda säkerheter	0	0	0	0

Not 27 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Övriga ansvarsförbindelser	40	40	40	40
Fastigo	198	190	198	190
Delägare Handelsbolag	-	-	807	916
	238	230	1 045	1 146

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

Not 28 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

	2025	2024
Balanserad Vinst	372 289 282	363 329 664
Årets Vinst	18 648 618	11 030 018
Totalt	390 937 900	374 359 682

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

	2 025	2024
Utdelning enligt förslag i årsredovisning	2 075 000	2 070 400
I ny räkning balanseras	388 862 900	372 289 282
Totalt	390 937 900	374 359 682

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-05

Péter Kovács
Ordförande

Gustaf Wingårdh

Håkan Edvinsson

Vivianne Broberg

Arne Gunnarsson

Jesper Månsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Min granskningsrapport har lämnats

Ernst & Young AB

Henrik Rosengren
Auktoriserad revisor

Lars Bergwall
Lekmannarevisor

Signering

Följande parter har signerat detta dokument

Namn: Jesper Månsson

Datum: 2026-03-05 15:23

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

07E90925A527ED90AC7E2F0F815966760171D698B68881CFCAE2C283B6867182

Namn: PETER KOVACS

Datum: 2026-03-06 07:28

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

07E90925A527ED90AC7E2F0F815966760171D698B68881CFCAE2C283B6867182

Namn: Carl Johan Gustaf Wingårdh

Datum: 2026-03-05 15:19

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

07E90925A527ED90AC7E2F0F815966760171D698B68881CFCAE2C283B6867182

Namn: Carl Håkan Edvinsson

Datum: 2026-03-05 18:46

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

07E90925A527ED90AC7E2F0F815966760171D698B68881CFCAE2C283B6867182

Namn: VIVIANNE BROBERG

Datum: 2026-03-05 15:19

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

07E90925A527ED90AC7E2F0F815966760171D698B68881CFCAE2C283B6867182

Namn: ARNE GUNNARSSON

Datum: 2026-03-05 20:27

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

07E90925A527ED90AC7E2F0F815966760171D698B68881CFCAE2C283B6867182

Namn: Lars Rustan Bergwall

Datum: 2026-03-05 15:21

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

07E90925A527ED90AC7E2F0F815966760171D698B68881CFCAE2C283B6867182

Namn: Pär Henrik Rosengren

Datum: 2026-03-06 20:36

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

07E90925A527ED90AC7E2F0F815966760171D698B68881CFCAE2C283B6867182