

Styrelsen och verkställande direktören för
Hallsbergs Bostadsstiftelse

Org nr 875700-1063

får härmed avge
**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning koncern	6
Balansräkning koncern	7
Rapport över förändring av eget kapital koncern	9
Kassaflödesanalys koncern	10
Resultaträkning moderstiftelse	11
Balansräkning moderstiftelse	12
Rapport över förändring av eget kapital moderstiftelse	14
Kassaflödesanalys moderstiftelse	15
Noter	16
Underskrifter	31



Styrelsen och verkställande direktören för Hallsbergs Bostadsstiftelse, med säte i Hallsberg, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer under perioden 2019-01-01 - 2019-12-31

Utsedda av kommunfullmäktige i Hallsbergs kommun

Styrelseledamöter, ordinarie

Magnus Andersson, ordförande
Thomas Larsson, vice ordförande
Anders Lycketeg, 2:e vice ordförande
Birgitta Billström
Veronica Wallgren
Magnus Fahlström
Ewa Unevik
Erik Storsveden
Jussi Rinne

Styrelseersättare

Bernth Gahm
Gunnel Hedström
Anders Oxelgren
Khin Kywe Thin
Birgitta Lindström Pettersson
Hans Johansson
David Romell
Calin Mcquillan
Jane Svedhjelm

Fördelning: män 6 st, kvinnor 3 st

Fördelning: män 5 st, kvinnor 4 st

Beredningsutskottet har sammanträtt 5 gånger (3).

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 stycken (8) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Siv Palmgren, lekmannarevisor
Torvald Evanni, lekmannarevisor
Peter Söderman, Auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Verkställande direktör

Hans Boskär

Firmatecknare

Stiftelsen har tecknats, förutom av styrelsen i dess helhet, av Magnus Andersson, Thomas Larsson, Anders Lycketeg och Hans Boskär två i förening.

VERKSAMHET

Fastighetsskötsel och administration

Fastighetsskötsel och fastighetsnära administration drivs i egen regi. Underhållsarbeten, reparationer och städning sker dels i egen regi och dels på entreprenad.

Stiftelsen äger samt förvaltar bostäder i Hallsberg, Pålsboda, Sköllersta, Vretstorp och Östansjö. I Hallsberg och Sköllersta äger och förvaltar Hallbo även kommersiella lokaler.

Stiftelsen blockförhyr 18 lägenheter i Hallsberg som ägs av Stockbo Hallsberg AB.

Hasselhuset AB (org.nr. 559025-1186) utgör ett helägt dotterföretag till Hallbo.

↓

KSB JW

Stiftelsens vision

Hallsbergs Bostadsstiftelse har hög servicenivå och är klimatsmart. Vi erbjuder god boendestandard i attraktiva boendemiljöer som inbjuder till gemenskap.

Mål

En välskött ekonomi

- 1.a Vakansgraden för bostäder ska vara låg
- 1.b Hyresbortfallet ska minska
- 1.c Soliditeten ska stärkas (0,25%=1 mnkr)¹

Bra boende i en högkvalitativ boendemiljö

- 2.a Antalet lägenheter som standarden förbättras i (exkl ROT)
- 2.b Antal lägenheter som ROTas
- 2.c Tillskapa mötesplatser i våra bostadsområden

Socialt och miljömässigt hållbar stiftelse

- 3.a Antal miljöfordon
- 3.aa därav antal eldrivna fordon
- 3.b Minskad energiförbrukning
- 3.c Miljöcertifierad stiftelse

Serviceinriktad med gott bemötande (NKI)

- 4.a Andelen kunder nöjda med sin lägenhet
- 4.b Andelen nöjda med övriga utrymmen (boendemiljön)
- 4.c Andelen nöjda kunder avseende service & bemötande
- 4.d Andel felanmälningsärende (ej akuta) som åtgärdas inom tre arbetsdagar
- 4.e Svartfrekvensen på hyresenkäten ökar
- 4.f NKI

Medarbetarna – nyckeln till vår framgång (NMI)

- 5.a Andelen engagerade medarbetare (ansvar och engagemang)
- 5.b Andelen med arbetstillfredsställelse i arbetet
- 5.c Andelen stolta medarbetare
- 5.d NMI som helhet

Uppföljning dec 2019	Mål 2019	Mål 2020
0,8 %	0,3 %	0,5 %
1,3 mnkr	0,6 mnkr	1,0 mnkr
23,2 %	29 %	29 %
3 st	3 st	-
35 st	60 st	60 st
-	-	3 st
15 st	15 st	-
9 st	9 st	-
63 MWh	50 MWh	50 MWh
Inleds	Inleds	Genomförs
Ingen mätning 2019		
-	-	75%
-	-	75%
-	-	80%
-	-	90%
-	-	60%
-	-	80%
Uppföljning jan 2020		
64 %	60 %	70 %
70 %	70 %	80 %
57 %	75 %	80 %
59 %	-	65 %

ASB
VW

¹ Under givna förutsättningar

Flerårsöversikt

Verksamhetens ekonomiska utveckling

KONCERNEN	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	85 798	85 130	99 489	100 346	98 261
Rörelseresultat tkr	1 342	1 802	9 211	4 872	9 959
Resultat efter finansiella poster tkr	7	1 160	86 859	1 925	3 242
Balansomslutning tkr	518 719	438 598	430 462	433 468	431 866
Soliditet %	23,0	27,2	27,5	7,2	6,8
Uthyrningsgrad %	99,0	99,5	98,5	97,6	97,6

MODERSTIFTELSEN	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	85 800	85 743	99 490	100 346	97 916
Rörelseresultat tkr	1 504	2 011	9 383	5 236	9 732
Resultat efter finansiella poster tkr	169	1 369	87 031	2 290	3 242
Balansomslutning tkr	516 799	436 842	428 512	431 286	431 420
Soliditet %	23,2	27,4	27,7	7,3	6,8
Uthyrningsgrad %	99,0	99,5	98,5	97,6	97,6

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

I hyresförhandlingsfrågan har vi inte fullt ut nått en samsyn kring stiftelsens behov av hyresökning för att klara de kostnadsökningar som sker under 2020. Vi har trots det ändå enats om att göra en generell hyreshöjning på 2 % från 1 januari 2020. Stiftelsen står inför stora utmaningar med ett kraftigt eftersatt underhållsbehov av 70 % av vårt fastighetsbestånd, vilket är en effekt av uteblivna underhållsåtgärder under perioden 1998-2015. Effekten av att hyresökningen inte kompenserar de kostnadsökningar som nu sker innebär att förvaltningen behöver titta på vilka kostnadsreducerande åtgärder som behöver vidtas.

Sedan 2 år tillbaka arbetar stiftelsen efter en strukturerad process kring det planerade och löpande underhållet, vilket ger oss god framförhållning och en god inblick i vårt fastighetsbestånd på detaljnivå.

Samverkan i boendesociala frågor har löpande skett med individ- och familjeomsorgsförvaltningen inom Hallsbergs kommun och fortsätter även framöver.

Stiftelsen hanterar sedan 2018 ett gemensamt kösystem för Hallsbergs Bostadsstiftelse och Hallsbergs Bostads AB. Här finns dock förutsättningar för att kostnadseffektivisera, speciellt på ABs sida men även detta ger ringar på vattnet för stiftelsens ekonomi och kostnadseffektivitet.

Stiftelsen har nu under 5 års tid arbetat utifrån en vision samt uppdrag och målbambitioner. Det gör att det är lättare att styra verksamheten och ger en ökad förståelse hos medarbetarna, vilket den senaste medarbetarenkäten visar, där nöjdhetsgraden är den högsta sedan mätningarna började göras år 2014.

Under 2019 har antalet anställda fortsatt att öka, till följd att vi har valt att anställa fler medarbetare inom vår egen ROT-avdelning. Effekten av detta är att vi numera har 45 medarbetare och därför varit tvungna att inrätta en ny organisation med 3 chefer med varsin avdelning; ROT-avdelningen, Fastighetsavdelningen och Kundtjänstavdelningen. Det kan inte ha undgått någon att vi under 2019 har arbetat med arbetskulturen inom förvaltningen.

Under 2019 färdigställdes 4 småhusvillor för hyrköp i Vretstorp. Vi har nu uppfört totalt 18 småhusvillor i Sköllersta, Hallsberg och Vretstorp.

f

AB3
JL VW

Konkurrensverket har ställt frågor om upphandlingen av dessa och troligen kommer de rikta kritik för att vi inte har antagit någon av de inlämnade offerterna, LOU-upphandling har genomförts vid två tillfällen, men inlämnade anbud har ansetts för dyra. Styrelsen gjorde år 2017 därefter en bedömning att köp av villa via någon av de etablerade småhusproducenterna (SmålandsVillan) skulle vara mer kostnadseffektivt. I stort har därför styrelsen ansett att intentionerna i LOU, om transparens och tillvaratagande av allmänhetens ekonomiska medel på bästa sätt har uppfyllts. Vid en jämförelse mellan inlämnad offert för området Sköllersta och köp av prefabricerad villa från SmålandsVillan har visat sig vara 9 mnkr billigare, därmed har 2 upphandlingar uppfyllt transparens-kriteriet och 9 mnkr billigare uppfyllt kriteriet om att tillvarata allmänhetens ekonomiska medel på bästa sätt.

Som nämnts ovan har vi numera en egen ROT-avdelning. Vi har nu färdighetställt de första 6 trapphusen i Regnbågen och är i februari 2020 inne i ytterligare 4 trapphus. Utmaningarna under 2019 har varit stora, dels att få till rätt arbetsledning och få till en säker arbetsmiljö, något som vi dock har lyckats med sedan augusti 2019. Det börjar nu bli en god struktur och samtliga medarbetare arbetar för att finna förenklingar och effektiviseringar som gör att vi kan driva projektet på ett ekonomiskt klokt sätt.

KOMMUNIKATION

Sedan mars 2019 har vi en ny webbsida via en ny plattform (Wordpress). Under de 10 månaderna har vi haft ca 36 000 besökare och 144 000 visningar, vilket innebär att vi har en välbesökt hemsida.

Under år 2020 kommer vi fokusera på mer information om vad som händer och vad som är på gång inom Hallbo och vår förvaltning, motivet till detta är för att själv bättre styra över den information som vi vill förmedla men även för att ge bättre information till berörda hyresgäster eller dess anhöriga och vänner. Vi har därför under året skapat ett Instagram-konto som har ca 150 följare. Vi har även börjat nyttja vår Facebook-sida på ett mer strukturerat sätt. Vår Facebook-sida hade den 31 december strax under 300 följare men vi hoppas på att fler ska hitta sidan och börja följa vårt informationsflöde.

FRAMTIDA UTVECKLING

Under 2020 ligger nu fokus på fortsatta förenklingar och effektiviseringar inom ROT-projektet för en mer kostnadseffektiv ROTning av berörda lägenheter. Inom organisationen fortsätter vi det systematiska arbetsmiljöarbetet med hög del av delaktighet och inflytande i förändringsprocessen som nu är nödvändig.

RISKER I VERKSAMHETEN OCH ÅRETS RESULTAT

Stiftelsens resultat efter finansiella poster uppgår till 169 tkr, att jämföra med det budgeterade resultatet om 1 001 tkr. Stiftelsens uppdrag är inte att maximera vinsten utan att kvalitetsförbättra våra bostäder och områden och svara upp mot det behov av nybyggnation som finns från våra kunder.

Underhållet följer numera den plan för investeringar i planerat och löpande underhåll.

Risker som företaget har att möta är framförallt finansiella. En procents ökning av räntorna påverkar resultatet med ca 3 mnkr. Prisstegring för el och fjärrvärme eller extremkyla under längre tid kan innebära att underhållsinsatsen minskar. Även vakanserna kan öka om efterfrågan minskar.

PERSONAL

Antal årsarbetare (tillsvidareanställda) vid årets slut var 40 (39) st därav 28 (28) % kvinnor.

FASTIGHETER OCH LÄGENHETSBESTÅND

Hallsbergs Bostadsstiftelse har 1183 (1174) bostadslägenheter med en yta av 76 948 (76 598) kvm. Antalet lokaler är 83 (83) st och ytan är 15 088 (15 088) kvm. Antalet bilplatser är 645 (645) st och ytan är 8 385 (8 385) kvm.

ASB

ASB JW

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring.

SKULDSÄTTNING OCH RÄNTOR

Skuldsättningen är 360 380 000 (285 380 000) kronor eller 3 916 (3 118) kronor/kvm bostads- och lokalyta exklusive bilplatser.

Under året har avskrivningar gjorts med 11 235 (8 906) tkr.

Bruttorentan, genomsnittet av samtliga erlagda räntor, har varit 0,35 (0,21) %.

DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att enligt resultaträkningen årets vinst om 169 tkr jämte tidigare års ansamlade förlust -53 981 tkr tillsammans -53 812 tkr, balanseras i ny räkning.

Koncernens och moderstiftelsens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

←

ASB
JE VV

**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	85 798	85 130
Aktiverat arbete för egen räkning		10 785	4 786
Övriga rörelseintäkter		1 759	4 799
Summa rörelseintäkter		98 342	94 715
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-39 683	-40 915
Underhåll och Reparationer		-14 109	-14 721
Fastighetsskatt		-1 521	-1 544
Personalkostnader		-30 168	-25 521
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 492	-9 159
Övriga rörelsekostnader		-27	-1 053
Summa rörelsekostnader		-97 000	-92 913
Rörelseresultat		1 342	1 802
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	749	473
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 102	-1 146
		-1 335	-642
Resultat efter finansiella poster		7	1 160
Resultat före skatt		7	1 160
Skatt på årets resultat	9	-7	6
Uppskjuten skatt	10	46	183
Årets resultat		46	1 349

MSB
OK VW

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggningar	11	435 193	357 468
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 377	3 518
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	46 213	52 012
		483 783	412 998

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40
Andra långfristiga fordringar	18	1 161	791
		1 201	831

Summa anläggningstillgångar		484 984	413 829
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		129	6
---------------------------	--	-----	---

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 997	2 553
Aktuella skattefordringar		891	1 658
Övriga fordringar		0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 435	1 802
		4 323	6 015

Kassa och bank

		29 283	18 748
Summa omsättningstillgångar		33 735	24 769

SUMMA TILLGÅNGAR

		518 719	438 598
--	--	----------------	----------------

MSB
R AS W

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not **2019-12-31** **2018-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Grundfond		170 432	170 432
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-50 875	-50 921
Summa eget kapital		119 557	119 511

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	10	2 101	2 147
-----------------------------------	----	-------	-------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	20, 21	360 380	287 301
Övriga skulder	21	2 192	0
		362 572	287 301

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		0	500
Leverantörsskulder		20 060	18 903
Övriga skulder		2 255	1 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	12 174	8 661
		34 489	29 639

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

518 719 **438 598**

HSB VU
R JK

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Grund- fond	Reservfond / Konsolideringsfo- nd	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	170 432	3 434	-55 704	118 162
Årets resultat 2018			1 349	1 349
Utgående eget kapital 2018-12-31	170 432	3 434	-54 355	119 511
Årets resultat 2019			46	46
Utgående eget kapital 2019-12-31	170 432	3 434	-54 309	119 557

119 557
H
11/10

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		7	1 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	23	10 771	10 073
Betald skatt		760	-475
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11 538	10 758
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-123	48
Förändring kundfordringar		556	-2 466
Förändring av kortfristiga fordringar		369	131
Förändring leverantörsskulder		1 157	10 429
Förändring av kortfristiga skulder		3 964	-4 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 461	13 921
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-82 406	-87 109
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		101	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		379	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-81 926	-87 109
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		75 000	2 421
Amortering av lån		0	-500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		75 000	1 921
Årets kassaflöde		10 535	-71 266
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		18 748	90 015
Likvida medel vid årets slut		29 283	18 749

1853
K Jo VW

Moderstiftelsens Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	85 800	85 743
Aktiverat arbete för egen räkning		10 785	4 786
Övriga rörelseintäkter		2 044	4 800
Summa rörelseintäkter		98 629	95 329
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-40 065	-40 938
Underhåll och reparationer		-14 109	-15 337
Fastighetsskatt		-1 521	-1 544
Personalkostnader	6	-30 168	-25 540
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 235	-8 906
Övriga rörelsekostnader		-27	-1 053
Summa rörelsekostnader		-97 125	-93 318
Rörelseresultat		1 504	2 011
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	749	473
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 102	-1 146
		-1 335	-642
Resultat efter finansiella poster		169	1 369
Resultat före skatt		169	1 369
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		169	1 369

MSB VW
A JK

**Moderstiftelsens
Balansräkning**

Tkr

Not **2019-12-31** **2018-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggningar	11	421 307	343 777
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 377	3 518
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	46 213	52 012
		469 897	399 307

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14, 15	8 824	8 824
Fordringar hos koncernföretag	16	2 427	2 427
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40
Andra långfristiga fordringar	18	1 161	791
		12 452	12 082

Summa anläggningstillgångar **482 349** **411 389**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter 129 6

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 742	2 572
Fordringar hos koncernföretag		2 305	1 291
Aktuella skattefordringar		873	1 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 435	1 783
		6 355	7 279

Kassa och bank 27 966 18 168

Summa omsättningstillgångar **34 450** **25 453**

SUMMA TILLGÅNGAR **516 799**

436 842

MSB
K-ET
VW

**Moderstiftelsens
Balansräkning**

Not

2019-12-31

2018-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundfond		170 432	170 432
Reservfond / Konsolideringsfond		3 434	3 434
		173 866	173 866

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-53 980	-55 349
Årets resultat		169	1 369
		-53 811	-53 980

Summa eget kapital		120 055	119 886
---------------------------	--	----------------	----------------

Långfristiga skulder

20, 21

Skulder till kreditinstitut		360 380	285 380
Övriga skulder		2 192	2 421
Summa långfristiga skulder		362 572	287 801

Kortfristiga skulder

21

Leverantörsskulder		19 805	18 922
Övriga skulder		2 192	1 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	12 175	8 661
		34 172	29 155

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

516 799

436 842

HSB
v w
or

Moderstiftelsens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Grund- fond	Konsolider- ingsfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	170 432	3 434	-55 350	118 516
Årets resultat 2018			1 369	1 369
Utgående eget kapital 2018-12-31	170 432	3 434	-53 981	119 885
Årets resultat 2019			169	169
Utgående eget kapital 2019-12-31	170 432	3 434	-53 812	120 054

HSB VW
K de

**Moderstiftelsens
Kassaflödesanalys**

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		169	1 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	10 513	9 820
Betald skatt		760	-451

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

11 442 **10 738**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager		-123	48
Förändring av kundfordringar		575	-2 491
Förändring av kortfristiga fordringar		-666	149
Förändring av leverantörsskulder		1 138	10 047
Förändring av kortfristiga skulder		3 905	-5 008

Kassaflöde från den löpande verksamheten

16 271 **13 483**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-81 953	-87 109
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		101	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		379	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-81 473 **-87 109**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		75 000	2 421
Amortering av lån		0	-500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

75 000 **1 921**

Årets kassaflöde

9 798 **-71 705**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		18 168	89 872
--------------------------------	--	--------	--------

Likvida medel vid årets slut

27 966 **18 167**

Handwritten signature and initials: HSB, JW

NOTER

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period som uthyrning avses. Intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom realiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

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.

Ar

PBB VW
jks

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponent	Avskrivning (år)
Stomme	100
Fasad	50
Yttertak	50
Badrum	40
Kök	40
Trapphus	50
Tekniska installationer	40
Ytskikt och vitvaror mm	20
Märkaniläggningar	40

Övrigt	Avskrivning (%)
Maskiner och andra tekniska anläggningar %	3,33-20
Byggnadsinventarier %	5
Övriga inventarier %	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, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag

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

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.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]
vw
HSA

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 prövas individuellt.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas 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 skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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

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, bonus 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.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och

AK

HSB
VK
de

har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Uthyrningsgrad (%)

Verkliga hyresintäkter i förhållande av hyresintäkter vid full uthyrning av alla objekt.

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.

A

ASB

AK VW

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	76 740	74 629
Hysesintäkter lokaler	10 541	11 109
Hysesintäkter garage och bilplatser	2 007	1 870
Avgår rabatt hyresgäststyrt underhåll	-939	-1 057
Avgår hyresbortfall*	-2 931	-1 421
	85 417	85 130

Moderstiftelsen

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	76 740	74 629
Hysesintäkter lokaler	10 923	11 722
Hysesintäkter garage och bilplatser	2 007	1 870
Avgår rabatt hyresgäststyrt underhåll	-939	-1 057
Avgår hyresbortfall*	-2 931	-1 421
	85 799	85 743

*varav 1 677 (592) tkr är den kostnad som uppstår i och med att stiftelsen valt att ha evakueringslägenheter för ROT-projektet i eget bestånd.

Not 3 Stiftelsen som leasgivare

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

Fodran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2019-12-31	2018-12-31
Inom ett år	21 951	9 886
Senare än ett år men inom fem år	10 953	14 776
Senare än fem år	151	231
	33 055	24 893

Under perioden har stiftelsen erhållit variabla leasingavgifter till ett värde av 10 569 (11 327) tkr.





Not 4 Arvode till revisorer

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2019-12-31	2018-12-31
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	231	200
Övriga tjänster	131	0
	362	200
KPMG AB		
Övriga tjänster	0	134
	0	134

Not 5 Operationella leasstagare

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 442 (2 840) tkr.

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

	2019-12-31	2018-12-31
Inom ett år	125	0
Senare än ett år men inom fem år	6 980	565
Senare än fem år	0	8 622
	7 105	9 187

l

1058 VW
JK

Not 6 Anställda och personalkostnader

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	14	11
Män	28	28
	42	39
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 121	1 094
Övriga anställda	17 564	15 216
	18 685	16 310
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	383	397
Pensionskostnader för övriga anställda	875	620
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 962	5 136
Uttagsskatt	3 690	2 799
	10 910	8 952
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	29 595	25 262
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	33 %	33 %
Andel män i styrelsen	67 %	67 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2019	2018
Erhållen återbäring	749	473
	749	473

f

HSA VW
JK

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2019	2018
Räntekostnader, Borgensavgift Hallsbergs kommun	901	532
Övriga räntekostnader	1 201	614
	2 102	1 146

Not 9 Skatt på årets resultat

Koncernen

	2019	2018
Aktuell skatt	-7	6
Uppskjuten skatt	46	183
Skatt på årets resultat	39	189

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7		1 161
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	1	22,00	255
Ej avdragsgilla kostnader		64		61
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		-7		-219
Skatteeffekt av ej aktiverat underskottsavdrag		-19		-9
Effekt av ändrad skattesats		0		137
Redovisad skattekostnad		39		189

K

KSB LW

Moderstiftelsen

	2019	2018
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Skatt på årets resultat	0	0

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		169		1 369
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	36	22,00	301
Ej avdragsgilla kostnader		19		15
Ej skattepliktiga intäkter		0		-0
Skatteeffekt av ej aktiverat underskottsavdrag		-19		-316
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		0		0
Redovisad skattekostnad		0		0

Not 10 Uppskjuten skatt

Koncernen

Uppskjutna skatteskulder	2019	2018
Koncernmässigt övervärde på byggnader	10 211	10 421
	10 211	10 421

Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen: **2 101** **2 147**

Uppskjutna skatteskulder	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	2 147	2 330
lansspråktaga fordringar	-46	-46
Omvärdering – ändrad skattesats	0	-137
	2 101	2 147

d

2 147
HSB
vw
ds

Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	603 551	559 983
Inköp	88 035	46 066
Försäljningar/utrangeringar	-775	-2 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	690 811	603 551
Ingående avskrivningar	-234 806	-228 081
Försäljningar/utrangeringar	763	1 445
Årets avskrivningar	-10 298	-8 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-244 341	-234 806
Ingående nedskrivningar	-11 277	-11 277
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 277	-11 277
Utgående redovisat värde	435 193	357 468

Moderstiftelsen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	589 107	545 539
Inköp	87 582	46 066
Försäljningar/utrangeringar	-775	-2 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	675 914	589 107
Ingående avskrivningar	-234 053	-227 579
Försäljningar/utrangeringar	763	1 445
Årets avskrivningar	-10 041	-7 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-243 331	-234 053
Ingående nedskrivningar	-11 277	-11 277
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 277	-11 277
Utgående redovisat värde	421 306	343 777

Stiftelsens fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Fastigheterna, exklusive pågående nybyggnationer, värderades inför bokslutet till 661 300 tkr (Hasselhuset AB 13 000 tkr), av auktoriserad fastighetsvärderare. Marknadsvärdet har bedömts med hjälp av kassaflödeskalkyl, där förutsättningarna är marknadsanpassade och således är en form av orsprismetod.

kr

1058 AX W

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 474	9 669
Inköp	170	1 867
Försäljningar/utrangeringar	-443	-1 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 200	10 474
Ingående avskrivningar	-6 956	-7 031
Försäljningar/utrangeringar	327	1 062
Årets avskrivningar	-1 195	-987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 824	-6 956
Utgående redovisat värde	2 376	3 518

Not 13 Pågående nyanläggningar

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	52 012	12 837
Aktiveringar	-87 582	-46 066
Investeringar	81 783	85 241
	46 213	52 012

B

46 213

52 012

HSB

VW

Not 14 Andelar i koncernföretag

Moderstiftelsen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 824	8 824
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 824	8 824
Utgående redovisat värde	8 824	8 824

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderstiftelsen

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Hasselhuset AB	50	100	8 824
			8 824

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Hasselhuset AB	559025-1186	Hallsberg	219	41

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

Moderstiftelsen

Avser långfristigt lån till Hasselhuset AB

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 427	2 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 427	2 427
Utgående redovisat värde	2 427	2 427

f

MSB
vw
st

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
	<u>40</u>	<u>40</u>

Not 18 Andra långfristiga fordringar

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	791	652
Tillkommande fordringar	502	314
Avgående fordringar	-131	-175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 162	791
Utgående redovisat värde	1 162	791

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	1 281	1 119
Förutbetalda leasingavgifter	0	72
Upplupna intäkter	154	592
	<u>1 435</u>	<u>1 783</u>

A

HSB vw
JK

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Kommuninvest		
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	130 218	284 880
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	55 000	0
	185 218	284 880

Not 21 Skulder som avser flera poster

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

Företagets lån om 360 380 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	360 380	284 880
	360 380	284 880
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	500
	0	500

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	1 988	1 429
Upplupna sociala avgifter	625	449
Upplupna räntekostnader	151	70
Förutbetalda hyror	3 485	3 185
HLU-rabatter	928	1 025
Övriga upplupna kostnader	4 999	2 504
	12 175	8 661

AS

AS
153
NW
OK

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Av- och nedskrivningar	11 492	9 159
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	15	0
Utrangeringar	12	1 053
Orealiserade värdeförändringar	0	-139
	11 519	10 073

Moderstiftelsen

	2019-12-31	2018-12-31
Av- och nedskrivningar	11 234	8 906
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	15	0
Utrangeringar	12	1 053
Orealiserade värdeförändringar	0	-139
	11 261	9 820

Not 24 Eventualförpliktelser

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser		
Ansvarsförbindelse Fastigo	309	237
	309	237

R

HSB VW
[Signature]

Underskrifter

Hallsberg 2020- 03-25



Magnus Andersson
Styrelseordförande



Thomas Larsson
Vice ordförande



Anders Lyckefeg
2:e vice ordförande



Birgitta Billström



Veronica Wallgren



Magnus Fahlström



Ewa Unevik



Erik Storsveden



Jussi Rinne



Hans Boskär
Verkställande direktör

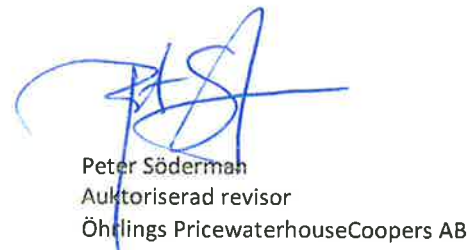
Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 06-12



Siv Palmgren
Av Hallsbergs Kommun
utsedd revisor



Torvald Evanni
Av Hallsbergs Kommun
utsedd revisor



Peter Söderman
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB