

Styrelsen och verkställande direktören för
Hallsbergs Bostadsstiftelse

Org nr 875700-1063

får härmed avge
**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

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	33

†

Styrelsen och verkställande direktören för Hallsbergs Bostadsstiftelse, med säte i Hallsberg, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer under perioden 2020-01-01 - 2020-12-31

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, t.o.m. 2021-02-15
Magnus Fahlström
Ewa Unevik, t.o.m. 2020-05-31
David Romell, fr.o.m. 2020-09-21
Erik Storsveden
Jussi Rinne, t.o.m. 2020-11-23

Styrelseersättare

Bernth Gahm
Gunnel Hedström
Anders Oxelgren
Khin Kywe Thin
Birgitta Lindström Pettersson
Hans Johansson
David Romell, t.o.m. 2020-09-20
Mattias Björklund, fr.o.m. 2020-09-21
Calin Mcquillan
Jane Svedhjelm

Fördelning: män 6 st, kvinnor 2 st

Fördelning: män 5 st, kvinnor 4 st

Beredningsutskottet har sammanträtt 7 gånger (5).

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

Revisorer

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

Verkställande direktör

Hans Boskär, t.o.m. 2021-02-28
Peter Sjerling, fr.o.m. 2021-03-01

Firmatecknare

Stiftelsen har tecknats, förutom av styrelsen i dess helhet, av Magnus Andersson, Thomas Larsson, Anders Lycketeg och Hans Boskär (t.om. 2021-02-28), Peter Sjerling (fr.o.m. 2021-03-01-) 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.





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

Stiftelsens vision

Mål

En välskött ekonomi

- 1.a Vakansgraden för bostäder ska vara låg
1.b Hyresbortfallet exkl ROT-evakuerade lägenheter ska minska

Bra boende i en högkvalitativ boendemiljö

- 2.a Antal lägenheter som ROTas
2.b Tillskapa mötesplatser i våra bostadsområden

Socialt och miljömässigt hållbar stiftelse

- 3.a Minskad energiförbrukning
3.b Miljöcertifierad stiftelse

Serviceinriktad med gott bemötande (NKI)

Stiftelsens ambition är alltid 100 % nöjdhet från våra hyresgäster, som mål på vägen dit antas följande ambitioner

- 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 Svarsfrekvensen på hyresenkäten ökar
4.f NKI

Medarbetarna – nyckeln till vår framgång (NMI)

Stiftelsen ska vara en bra arbetsgivare, vår ambition är alltid 100% engagemang, arbetstillfredsställelse, stolthet mm, som mål på vägen dit antas följande ambitioner

- 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 2020	Mål 2020	Mål 2021
	0,4 % 1 mnkr	0,5 % 1 mnkr	0,5 % 1,0 mnkr
	99 st 3 st	60 st 3 st	- 3 st
	60 MWh Inleds	50 MWh Genomförs	50 MWh Genomförs
	85 %	75 %	75 %
	83 %	75 %	75 %
	88 %	80 %	80 %
	79 %	90 %	90 %
	44 %	60 %	60 %
	73 %	80 %	80 %
	-	70 %	-
	-	80 %	-
	-	80 %	-
	-	65 %	-





Flerårsöversikt

Verksamhetens ekonomiska utveckling

KONCERNEN	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	88 582	85 800	85 743	99 490	100 346
Rörelseresultat tkr	4 061	1 342	1 802	9 211	4 872
Resultat efter finansiella poster tkr	2 028	7	1 160	86 859	1 925
Balansomslutning tkr	606 850	518 719	438 598	430 462	433 468
Soliditet %	20,0	23,0	27,2	27,5	7,2
Uthyrningsgrad %	98,8	99,0	99,5	98,5	97,6
MODERSTIFTELSEN	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	88 582	85 800	85 743	99 490	100 346
Rörelseresultat tkr	4 214	1 504	2 011	9 383	5 236
Resultat efter finansiella poster tkr	2 181	169	1 369	87 031	2 290
Balansomslutning tkr	605 339	516 799	436 842	428 512	431 286
Soliditet %	20,2	23,2	27,4	27,7	7,3
Uthyrningsgrad %	98,8	99,0	99,5	98,5	97,6

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

I hyresförhandlingsfrågan har vi nått en samsyn kring stiftelsens behov av hyresökning för att klara de kostnadsökningar som sker under 2021 och har därför enats om att göra en generell hyreshöjning på 1,5 % från 1 januari 2021. 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 till förmån för avbetalning av lån. För att nå balans i ekonomin innebär det att förvaltningen behöver titta på vilka kostnadsreducerande åtgärder som behöver vidtas.

Sedan 2017 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.

Stiftelsen har sedan 2015 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.

Vid slutet av 2020 var antalet anställda varit ca 40 medarbetare. I och med styrelsen beslut om att inte fortsätta ROTa i egen regi kommer därför ROT-avdelningen under år 2021 att avvecklas. Det innebär att förvaltningen kommer bestå av ca 25 medarbetare vid utgången av 2021.

Under 2018 färdigställdes 14 småhusvillor i Hallsberg och Sköllersta som hyrköp. Under 2021 kommer dessa erbjudas möjlighet att utnyttja sin option att köpa loss sitt hus.

Sedan 2018 har Hallbo ROTat kv Regnbågen i egen regi. Vi började med trapphus 58 och kommer ha färdigställt fram till trapphus 24 under 2021. I och med att likviditeten nu är ansträngd har styrelsen därför valt att inte, i dagsläget, gå vidare med ROT av trapphus 78-86 utan istället se över förutsättningarna för att hantera så många lägenheter med det mest kostnadseffektiva förslag som i stort innebär vattenstamsbyten samt badrumsbyten i ca 450 lägenheter, däribland i Vretstorp och Pålsboda.





År 2020 har inneburit förändringar och anpassningar i och med coronapandemin. Stiftelsen har följt lägesrapporterna och de rekommendationer som funnits från Folkhälsomyndigheten för minskad smittspridning. En av de åtgärder förvaltningen vidtagit är att hålla kundtjänst stängt för drop-in besök och endast ha öppet för inbokade besök. Detta har fungerat väl och servicen har inte drabbats väsentligt. Ytterligare en åtgärd förvaltningen vidtagit, som följd av de ekonomiska konsekvenserna Covid-19 fått på dagligvaruhandel, är en hyressänkning på 50 % under månaderna april till juni för dagligvarubutiker m.fl. Stiftelsen har sökt och fått bidrag för 50 % av denna hyressänkning från staten.

KOMMUNIKATION

Sedan 2015 ger vi ut en egen tidning ca 4 ggr/år, en av hyresgästerna uppskattad informationskälla.

Sedan mars 2019 har vi en ny webbsida via en ny plattform (Wordpress). Under de 10 månaderna har vi haft ca 43 000 (36 000) besökare och 153 000 (144 000) visningar, vilket innebär att vi har en välbesökt hemsida. Under 2017 skapades en Facebook-sida, en sida som vi mer och mer arbetar med systematiskt, i syfte att få ut mer akut information och upplysning. Under 2019 tillskapades även ett Instagram-konto som har ca 170 (150) följare.

FRAMTIDA UTVECKLING

Under 2021 ligger nu fokus på fortsatta förenklingar och effektiviseringar i framtida ROT-projektet, fokus är badrum, stambyte av vatten och avlopp. Under 2021 kommer därför en stor återhållsamhet ske i det löpande underhållet, investeringar samt reparationer.

Den 1 mars tillträder Peter Sjerling som ny VD för Hallbo.

RISKER I VERKSAMHETEN OCH ÅRETS RESULTAT

Stiftelsens resultat efter finansiella poster uppgår till 2 181 tkr, att jämföra med det budgeterade resultatet om 131 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 (1183) bostadslägenheter med en yta av 76 948 (76 948) 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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring.

SKULDSÄTTNING OCH RÄNTOR

Skuldsättningen är 451 380 000 (360 380 000) kronor eller 4 904 (3 916) kronor/kvm bostads- och lokalyta exklusive bilplatser.

Under året har avskrivningar gjorts med 12 124 (11 235) tkr.

Bruttoräntan, genomsnittet av samtliga erlagda räntor, har varit 0,43 (0,35) %.

†

DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att enligt resultaträkningen årets vinst om 2 181 tkr jämte tidigare års ansamlade förlust -53 812 tkr tillsammans -51 631 tkr, balanseras i ny räkning.

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





**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	88 582	85 798
Aktiverat arbete för egen räkning		15 421	10 785
Övriga rörelseintäkter		4 350	1 759
Summa rörelseintäkter		108 353	98 342
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-39 065	-39 683
Underhåll och Reparationer		-13 703	-14 109
Fastighetsskatt		-1 857	-1 521
Personalkostnader		-30 685	-30 168
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	25	-17 392	-11 492
Övriga rörelsekostnader		-1 590	-27
Summa rörelsekostnader		-104 292	-97 000
Rörelseresultat		4 061	1 342
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	724	749
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 783	-2 102
		-2 033	-1 335
Resultat efter finansiella poster		2 028	7
Resultat före skatt		2 028	7
Skatt på årets resultat	9	0	-7
Uppskjuten skatt	10	43	46
Årets resultat		2 071	46

Handwritten mark

Handwritten signature

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggningar	11	540 974	435 193
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 849	2 377
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	35 921	46 213
		579 744	483 783

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40
Andra långfristiga fordringar	18	1 475	1 161
		1 515	1 201

Summa anläggningstillgångar		581 259	484 984
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		95	129
---------------------------	--	----	-----

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 160	1 997
Aktuella skattefordringar		1 210	891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	533	1 435
		5 903	4 323

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		25 591	33 735
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		606 850	518 719
-------------------------	--	----------------	----------------





**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not **2020-12-31** **2019-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Grundfond		170 432	170 432
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-48 804	-50 875
Summa eget kapital		121 628	119 557

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	10	2 058	2 101
-----------------------------------	----	-------	-------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	20, 21	451 380	360 380
Övriga skulder	21	1 571	2 192
		452 951	362 572

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		16 506	20 060
Övriga skulder		2 162	2 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	11 545	12 174
		30 213	34 489

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

606 850 **518 719**

k

*5/1/20
TE*

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Grund- fond	Reservfond / Konsoliderings- fond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	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
Årets resultat 2020			2 071	2 071
Utgående eget kapital 2020-12-31	170 432	3 434	-52 238	121 628

R

SP
12/20

**Koncernens
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 028	7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	23	18 038	10 771
Betald skatt		-319	760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		19 747	11 538
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		34	-123
Förändring kundfordringar		-2 163	556
Förändring av kortfristiga fordringar		902	369
Förändring leverantörsskulder		-3 554	1 157
Förändring av kortfristiga skulder		-723	3 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 243	17 461
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-115 390	-82 406
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		46	101
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		410	379
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-114 934	-81 925
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		91 000	75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		91 000	75 000
Årets kassaflöde		-9 690	10 535
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		29 283	18 748
Likvida medel vid årets slut		19 593	29 283

k

Handwritten signature

Moderstiftelsens Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	88 582	85 800
Aktiverat arbete för egen räkning		15 421	10 785
Övriga rörelseintäkter		4 557	2 044
Summa rörelseintäkter		108 560	98 629
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-39 144	-40 065
Underhåll och reparationer		-13 703	-14 109
Fastighetsskatt		-1 857	-1 521
Personalkostnader	6	-30 929	-30 168
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	25	-17 124	-11 235
Övriga rörelsekostnader		-1 590	-27
Summa rörelsekostnader		-104 347	-97 125
Rörelseresultat		4 214	1 504
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	724	749
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 783	-2 102
		-2 033	-1 335
Resultat efter finansiella poster		2 181	169
Resultat före skatt		2 181	169
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		2 181	169





Moderstiftelsens Balansräkning

Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggningar	11	527 355	421 307
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 849	2 377
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	35 921	46 213
		566 125	469 897

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	1 475	1 161
		12 766	12 452

Summa anläggningstillgångar		578 891	482 349
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		95	129
---------------------------	--	----	-----

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 030	1 742
Fordringar hos koncernföretag		66	2 305
Aktuella skattefordringar		1 192	873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	533	1 435
		7 821	6 355

Kassa och bank

		18 532	27 966
Summa omsättningstillgångar		26 919	34 450

SUMMA TILLGÅNGAR

		605 339	516 799
--	--	----------------	----------------





**Moderstiftelsens
Balansräkning**

Not **2020-12-31** **2019-12-31**

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		-53 812	-53 980
Årets resultat		2 181	169
		-51 631	-53 811

Summa eget kapital		122 235	120 055
---------------------------	--	----------------	----------------

Långfristiga skulder

20, 21

Skulder till kreditinstitut		451 380	360 380
Övriga skulder		1 571	2 192
Summa långfristiga skulder		452 951	362 572

Kortfristiga skulder

21

Leverantörsskulder		16 506	19 805
Övriga skulder		2 099	2 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	11 547	12 175
		30 152	34 172

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

605 339 **516 799**



Moderstiftelsens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Grund- fond	Konsolider- ingsfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	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
Årets resultat 2020			2 181	2 181
Utgående eget kapital 2020-12-31	170 432	3 434	-51 631	122 235

SPK
E

Moderstiftelsens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 181	169
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	17 770	10 513
Betald skatt		-319	760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		19 632	11 442
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		34	-123
Förändring av kundfordringar		-4 288	575
Förändring av kortfristiga fordringar		2 670	-666
Förändring av leverantörsskulder		-2 827	1 138
Förändring av kortfristiga skulder		-722	3 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 499	16 271
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-115 390	-81 953
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		46	101
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		410	379
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-114 934	-81 473
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		91 000	75 000
Årets kassaflöde		-9 435	9 798
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		27 966	18 168
Likvida medel vid årets slut		18 532	27 966

Handwritten signature

Handwritten signature

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 orealiserade 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.





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
Markanläggningar	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, utrangeras 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.





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

R

5/2/20

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

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värden för tillgångar och skulder i framtiden.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av stiftelsens fastighetsbestånd avseende nuvärdesdiskonteringen av framtida kassaflödesöverskott. Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Som en följd av de s.k. K3-reglerna provas årligen värdet av stiftelsens fastigheter. En avgörande koefficient för att bedöma värdet är de hyresintäkter och driftkostnader som en fastighet genererar, även avkastningskrav är en parameter. Denna parameter är en bedömning av vad marknaden är beredd att betala för en fastighet i stiftelsens bestånd jämfört med länet och riket i övrigt. Stiftelsen använder en oberoende värderingsman till att värdera fastighetsbeståndet.





Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	79 485	74 740
Hysesintäkter lokaler	11 674	10 923
Hysesintäkter garage och bilplatser	2 174	2 007
Avgår rabatt hyresgäststyrt underhåll	-833	-939
Avgår hyresbortfall*	-3 918	-2 931
	88 582	85 800

Moderstiftelsen

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	79 485	76 740
Hysesintäkter lokaler	11 674	10 923
Hysesintäkter garage och bilplatser	2 174	2 007
Avgår rabatt hyresgäststyrt underhåll	-833	-939
Avgår hyresbortfall*	-3 918	-2 931
	88 582	85 800

*varav 2 824 (1 677) tkr är den kostnad som uppstår i och med att stiftelsen valt att ha evakueringslägenheter för ROT-projektet i eget bestånd.

Not 3 Operationella leasingavtal där stiftelsen är leasgivare

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

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

	2020-12-31	2019-12-31
Inom ett år	9 415	21 951
Senare än ett år men inom fem år	8 525	10 953
Senare än fem år	397	151
	18 337	33 055

Under perioden har stiftelsen erhållit variabla leasingavgifter till ett värde av 11 324 (10 569) tkr.




SP
18/12/20

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

	2020-12-31	2019-12-31
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	230	231
Övriga tjänster	96	131
	326	362

Not 5 Operationella leasingavtal där stiftelsen är leasagare

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 155 (2 442) tkr.

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

	2020-12-31	2019-12-31
Inom ett år	1 606	125
Senare än ett år men inom fem år	3 612	6 980
Senare än fem år	0	0
	5 218	7 105

A

spdx
Kon

Not 6 Anställda och personalkostnader

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	11	14
Män	29	28
	40	42
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	918	1 121
Övriga anställda	18 516	17 564
	19 434	18 685
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	411	383
Pensionskostnader för övriga anställda	1 219	875
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 606	5 962
Uttagsskatt	4 020	3 690
	11 256	10 910
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	30 690	29 595
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	38 %	33 %
Andel män i styrelsen	62 %	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

	2020	2019
Erhållen återbäring	724	749
	724	749





Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2020	2019
Räntekostnader, Borgensavgift Hallsbergs kommun	1 010	901
Övriga räntekostnader	1 773	1 201
	2 783	2 102

Not 9 Skatt på årets resultat

Koncernen

	2020	2018
Aktuell skatt	0	-7
Uppskjuten skatt	43	46
Skatt på årets resultat	43	39

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 028		7
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	434	21,40	1
Ej avdragsgilla kostnader		1 128		64
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		0		-7
Skatteeffekt av ej aktiverat underskottsavdrag		-1 519		-19
Effekt av ändrad skattesats		0		0
Redovisad skattekostnad		43		39

A

Sp skt

Moderstiftelsen

	2020	2019
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Skatt på årets resultat	0	0

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 181		169
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	467	21,40	36
Ej avdragsgilla kostnader		1 083		19
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skatteeffekt av ej aktiverat underskottsavdrag		-1 550		-55
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		0		0
Redovisad skattekostnad		0		0

Not 10 Uppskjuten skatt

Koncernen

Uppskjutna skatteskulder	2020	2019
Koncernmässigt övervärde på byggnader	10 002	10 211
	10 002	10 211
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen:	2 058	2 102
Uppskjutna skatteskulder	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	2 101	2 147
lansspråktaga fordringar	-43	-46
Omvärdering – ändrad skattesats	0	0
	2 058	2 101

R

12/2019 SP

Koncernen

	2020	2019
Bokföringsmässigt värde	540 974	435 193
Skattemässiga värden	533 332	424 613
Temporär skillnad fastighet	-7 642	-10 580
Koncernmässigt övervärde	-10 002	-10 211
Uppskjuten skatteskuld/fordran på temporära skillnader	486	2 179
Skattemässigt underskott	-71 347	-75 384
Uppskjuten skattefordran ej utnyttjat underskottsavdrag	-14 697	-15 529
Nettofordran (ej redovisad)	15 184	13 349

Moderstiftelsen

	2020	2019
Bokföringsmässigt värde	527 355	421 307
Skattemässiga värden	530 893	421 636
Temporär skillnad fastighet	3 538	329
Koncernmässigt övervärde	0	0
Uppskjuten skatteskuld/fordran på temporära skillnader	729	68
Skattemässigt underskott	-71 301	-75 373
Uppskjuten skattefordran ej utnyttjat underskottsavdrag	14 688	15 527
Nettofordran (ej redovisad)	15 417	15 595

Outnyttjade underskottsavdrag uppgår inom koncernen till totalt 71 347 tkr. Av försiktighetsskäl har koncernen valt att ej aktivera den uppskjutna skattefordran som underskottet och temporära skillnader genererar.





Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	690 811	603 551
Årets omklassificeringar	44 818	40 679
Årets investeringar	78 673	47 356
Försäljningar/utrangeringar	-3 712	-775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	810 590	690 811
Ingående avskrivningar	-244 341	-234 806
Försäljningar/utrangeringar	2 333	763
Årets avskrivningar	-11 331	-10 298
Utgående ackumulerade avskrivningar	-253 339	-244 341
Ingående nedskrivningar	-11 277	-11 277
Årets nedskrivningar	-5 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 277	-11 277
Utgående redovisat värde	540 973	435 193

Moderstiftelsen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	675 914	589 107
Årets omklassificeringar	44 818	40 226
Årets investeringar	78 673	47 356
Försäljningar/utrangeringar	-3 712	-775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	795 693	675 914
Ingående avskrivningar	-243 331	-234 053
Försäljningar/utrangeringar	2 333	763
Årets avskrivningar	-11 063	-10 041
Utgående ackumulerade avskrivningar	-252 061	-243 331
Ingående nedskrivningar	-11 277	-11 277
Årets nedskrivningar	-5 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 277	-11 277
Utgående redovisat värde	527 355	421 306

Fastigheterna värderades inför årsbokslutet 2020-12-31 till 797 400 tkr (Hasselhuset AB 14 200 tkr) inom ett troligt intervall på 717 660 - 877 140 tkr. Oberoende värderingsman har använts för att värdera fastighetsbeståndet. Värderingen beaktar dels nuvärdet av framtida kassaflöden och dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar.






Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 200	10 474
Årets anskaffningar	1 572	170
Försäljningar/utrangeringar	-1 501	-443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 271	10 200
Ingående avskrivningar	-7 824	-6 956
Försäljningar/utrangeringar	1 463	327
Årets avskrivningar	-1 061	-1 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 422	-7 824
Utgående redovisat värde	2 849	2 376

Not 13 Pågående nyanläggningar

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	46 213	52 012
Årets utgifter	35 145	47 356
Årets omklassificeringar	-44 818	-53 155
Årets omkostnadsförda belopp	-619	0
	35 921	46 213
	35 921	46 213



Not 14 Andelar i koncernföretag

Moderstiftelsen

	2020-12-31	2019-12-31
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	273	57

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

Moderstiftelsen

Avser långfristigt lån till Hasselhuset AB

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 427	2 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 427	2 427
Utgående redovisat värde	2 427	2 427

N

SP 1/14

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
	40	40

Not 18 Andra långfristiga fordringar

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 162	791
Tillkommande fordringar	314	502
Avgående fordringar	0	-131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 476	1 162
Utgående redovisat värde	1 476	1 162

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	328	1 281
Förutbetalda leasingavgifter	0	0
Upplupna intäkter	205	154
533	533	1 435

Handwritten signature and date:
31/12/2020

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Kommuninvest		
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	237 218	130 218
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	170 162	55 000
	407 380	185 218

Not 21 Skulder som avser flera poster

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

Företagets lån om 451 350 (360 380) tkr redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	451 380	360 380
	451 380	360 380
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	1 759	1 988
Upplupna sociala avgifter	553	625
Upplupna räntekostnader	215	151
Förutbetalda hyror	4 319	3 485
HLU-rabatter	816	928
Övriga upplupna kostnader	3 885	4 999
	11 546	12 175

A

SP

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	12 219	11 492
Nedskrivningar	5 000	0
Realisationsresultat	-8	0
Utrangeringar	1 552	12
Förändring avsättning ROT	-621	0
Under årets kostnadsförda investeringar	620	0
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	15
Erhållen, ej utbetalad återbäring HBV	-724	0
	18 038	11 519

Moderstiftelsen

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	11 951	11 234
Nedskrivningar	5 000	0
Realisationsresultat	-8	0
Utrangeringar	1 552	12
Förändring avsättning ROT	-621	0
Under året kostnadsförda investeringar	620	0
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	15
Erhållen, ej utbetalad återbäring HBV	-724	0
	17 770	11 261

Not 24 Eventualförpliktelser

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser		
Ansvarsförbindelse Fastigo	378	309
	378	309

R

Not 25 Exceptionella kostnader

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

Moderstiftelsen har gjort en nedskrivning av Harven 2, 3, 4.

	2020-12-31	2019-12-31
Exceptionella kostnader		
Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5 000	0
	5 000	0

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

Vi fortsätter att bevaka coronapandemins utveckling och eventuella effekter på bolagets utveckling. Vår bedömning är i dagsläget att effekten är fortsatt begränsad.





Underskrifter

Hallsberg 2021-03-25



Magnus Andersson
Styrelseordförande



Thomas Larsson
Vice ordförande



Anders Lycketeg
2:e vice ordförande



Birgitta Billström



Magnus Fahlström



David Romell



Erik Storsveden



Peter Sjerling
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15



Siv Palmgren
Av Hallsbergs Kommun
utsedd revisor



Torvald Evanni
Av Hallsbergs Kommun
utsedd revisor



Peter Söderman
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB