



# HYRESBOSTÄDER FALKÖPING

21

ÅRSREDOVISNING



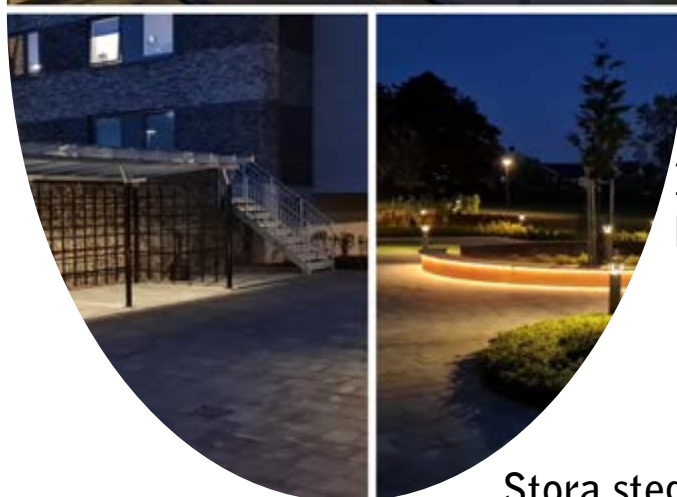
# 5 STORA HÄNDELSE 2021



Anders slutar som VD och Tomas tillträder som ny



FTX projektet klart på Wetterlin och Grönelund



Inflyttning Diamanten Hus 2

Kvartersvärdar



Stora steg mot fossilfrihet i fordon



# VD har ordet



## ”Ring in det nya och ring ut det gamla...”

Citatet från dikten ”Nyårsklockorna”, av Lord Alfred Tennyson har nog aldrig tidigare passat in så bra på Hyresbostäder.

2021 har präglats av pensionsavgångar och rekrytering av ersättare. Trotjänare har lämnat med all sin erfarenhet, kompetens och alla anekdoter. Givetvis påverkar detta en organisation samtidigt som det skapar nya möjligheter.

Vi har fått in nya duktiga medarbetare som ställer frågan ”varför gör ni så?”. En fantastiskt bra fråga som tvingar organisationen till att fundera. Ibland är det helt självklart varför vi gör som vi gör men ibland väcks också idéer på att vi kan göra på ett smartare sätt.

Detta kan vi kalla för digitalisering. Digitalisering är inte bara teknik utan också att skapa strukturer och att arbeta med givna rutiner. Att vara trygg i vad vi gör, hur vi gör och vem som gör vad...

Med detta vill jag inte säga att det tidigare var sämre, tvärtom vi ”nya” har kommit till ett fint dukat bord. Givetvis gäller det att förvalta detta arv på ett fortsatt bra sätt. Med nya ögon och med teknikens stöd går det att skruva lite till för att arbeta smartare.

2021 var fortsatt påverkat av Corona men vi fick se ljuset i tunneln och började gå tillbaka till normalare verksamhet. Vi kunde gå in i lägenheter och slutföra OVK:er, injusteringar av värmesystem, FTX installationer mm. Vi kunde öppna kontoret för besök, vi kunde ha fysiska möten igen. Men tyvärr kom en ny ”tunnel” igen och vi fick ta ett steg tillbaka igen.

Givetvis är det mycket positivt också. Vår senaste nyproduktion Diamanten blev färdigställd och Hus B fylldes med nya förväntansfulla hyresgäster i juni. Och vi kan inte vara annat än nöjda, både hus, lägenheter och utemiljön är lite utöver det vanliga. Fastigheten gör verkligen skäl för sitt namn.

Sista huset för radonåtgärder har också blivit klart. Det är Vinkelhaken som har fått FTX aggregat i

lägenheterna. Så nu uppfyller samtliga våra fastigheter de högt ställda radonkraven. På fastigheterna Vinkelhaken och Spaden påbörjades även fönsterbyte, ett projekt som skall vara klart till sommaren 2022.

Våra satsningar i Klimatinitiativet har rullat vidare. Injusteringar, styrsystem och ombyggnad av fjärrvärme är de större åtgärderna men vi har även investerat i robotgräsklippare på flera områden, ställt om gräsytor till ängsytor, laddstationer, fågelholkar och äntligen lyckats finna en lösning att ersätta diesel med HVO i våra arbetsmaskiner. Att vi lyckas så bra med vårt åtagande gällande klimatinitiativet beror i högsta grad på vår engagerade personal. De är verkligen med på tåget.

Felanmälan för våra hyresgäster har förbättrats och nu kan hyresgästerna förutom att göra felanmälningar på mina sidor även följa ärendet där. Det har varit en positiv utveckling men fortfarande hög prioritet med att öka användandet. Överlag så fortsätter vi att titta på hur vi kan ge våra hyresgäster en fortsatt bra service med rutiner som säkrar personalens arbetssituation.

Tagga lov och musik på gårdar har varit en favorit i repris och givetvis vill vi fortsätta med bostadssociala insatser även 2022.

Avslutningsvis, vi går en fortsatt spännande framtid till mötes. Nya projekt ligger i röret, satsning på bostadssociala frågor, Klimatinitiativet, digitalisering och 5G är bara några av de utmaningar vi har framför oss. Men med det höga engagemang vi idag har från både styrelse och personal så är vi redo för nya utmaningar.

Stort tack till styrelse och personal.

Tomas Thiel  
VD Falköpings Hyresbostäder



# Hållbart arbete med sociala frågor

Falköpings Hyresbostäder är ett kommunalt allmännyttigt bostadsbolag och i uppdraget ingår att ta samhällsansvar genom till exempel:

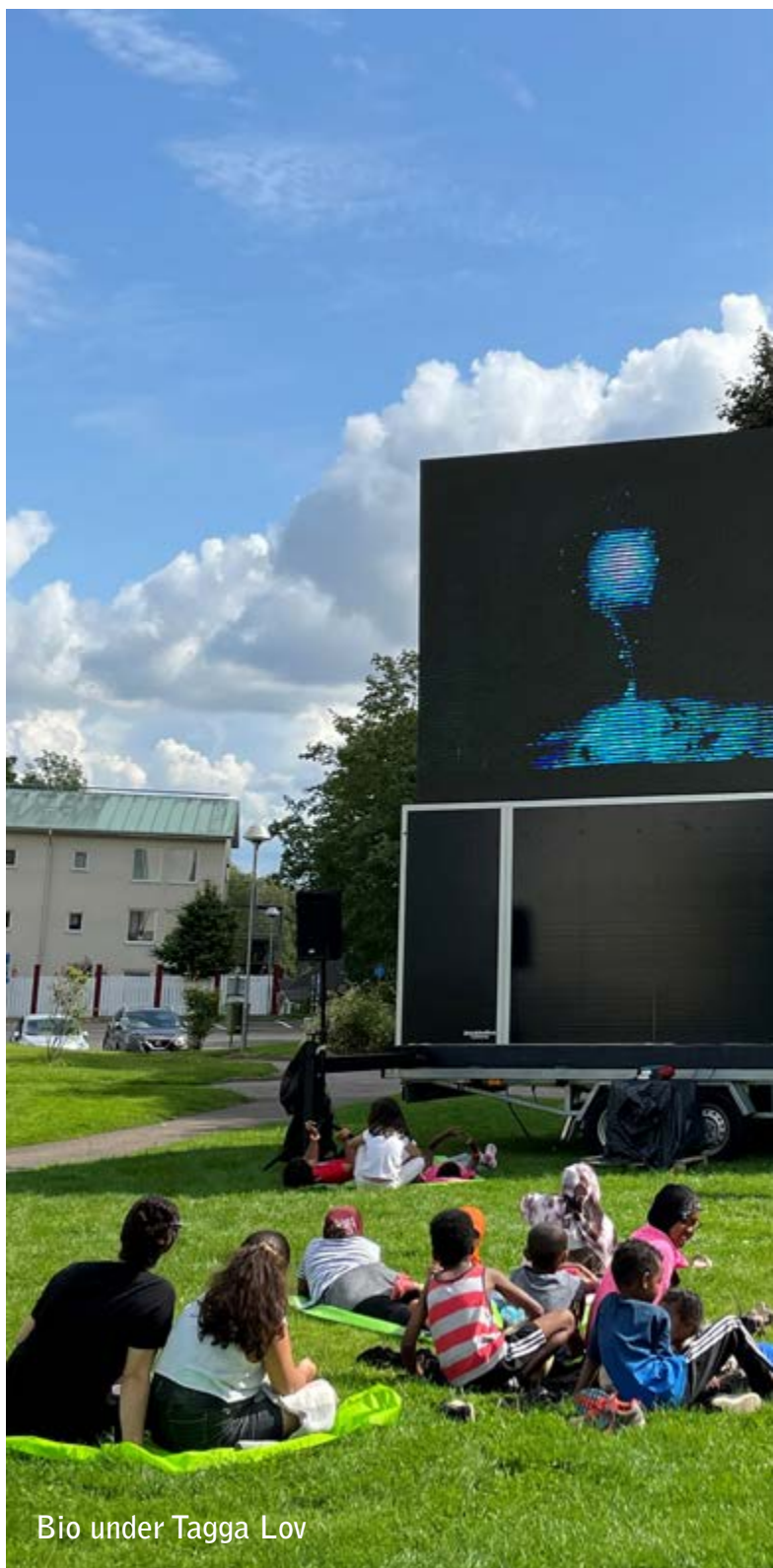
- Att medverka till att utveckla Falköping som attraktiv bostadsort genom att skapa sunda och trygga miljöer
- Att bidra till ökad inkludering och mångfald
- Att ge hyresgästerna möjlighet till boinflytande
- Att vara en socialt ansvarstagande hyresvärd

Vårt trygghetsarbete pågår kontinuerligt och kan handla om allt från att öka belysningen runt fastigheterna till att ta ner växtlighet som förhindrar översikt över utemiljön. Vi samarbetar med andra aktörer såsom Polisen, socialförvaltningen och gärna också med våra hyresgäster eller Hyresgästföreningen med både trivselfrämjande, brottsförebyggande och vråkningsförebyggande åtgärder.

Flera av våra gårdar har de senaste åren utrustats med fler mötesplatser som nya lekplatser och grillplatser. Vi erbjuder också lokaler som kan bokas via Hyresgästföreningen där man kan mötas i olika syften.



Under 2021 har vi startat upp ett samarbete med Arbetsmarknadsenheten (AME) i Falköpings kommun för att erbjuda praktikplatser. Dessa praktikplatser har resulterat i att vi i dagsläget har fyra kvartersvärdar som jobbar med lite extra översyn av gårdarna, återvinningsrummen och tvättstugor-





na samt lite extra hjälp till våra hyresgäster vid frågor kring hur man sköter sitt boende och bidrar till en bra boendemiljö. På somrarna har vi dessutom feriepraktikanter som jobbar på våra områden och ser till att det blir trevligt och välskött med guldkant.

Tagga Lov är ett välkänt begrepp i Falköping och de två senaste somrarna har vi på Hyresbostäder erbjudit lovaktiviteter på fem av våra områden, hela sommaren! Första året var temat hållbarhet klimat och miljö och i somras, 2021, var temat



Lekplats området Wetterlin

trygghet i våra områden, alltså en del i den sociala hållbarheten. Vi är jättenöjda och responsen från barn och ungdomar i våra bostadsområden har varit så positiv att det nu är en självklarhet att Tagga Lov-tåget går vidare till sommaren 2022.





# Miljö

Falköpings Hyresbostäder gick år 2018 med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Genom att inspirera och peppa varandra kan bostadsföretagen göra omställningen snabbare än var och en för sig. Antalet företag som ansluter sig ökar succesivt och tillsammans förvaltar bolagen drygt 750 000 lägenheter.

Vi har satt målet att minska energianvändningen med 20% från 2015 till 2030, samt att vara fossilfria senast 2030. För oss är detta en helt naturlig åtgärd, dels för att hjälpa moder jord, dels för att vi ser en ekonomisk potential i att förbruka så lite energi som möjligt. För att nå dessa mål arbetar vi brett med olika åtgärder. Det gäller att se över att såväl fordon som maskiner är miljömässigt bra och att hitta nya sätt att sköta våra fastigheter.

När det gäller energiförbrukning finns det mycket att göra. För att kunna följa upp målen görs en årlig inrapportering. Vår senaste inrapporterade energiprestanda som är baserade på utfall för 2020 ligger på 121 kWh/m<sup>2</sup> A-temp, vilket är en sänkning från 2018 då förbrukningen låg på 133 kWh/m<sup>2</sup> A-temp. I procent ger detta en sänkning på 9%.

Under 2021 har vi bland annat gjort åtgärder på ventilationssystem och värmeinjusteringar i lägenheterna. Injustering av värmesystem görs för att ge bättre komfort med jämnare inomhustemperaturer samtidigt som energiförbrukningen blir lägre. På området Wetterlin och Grönelund har det sedan 2018 pågått ett större radon/FTX projekt, vilket färdigställdes under 2021. Dels har detta varit en del i arbete med att sänka radonhalten i fastigheterna, dels miljöförbättrande åtgärder.



Under 2021 påbörjades även ett Ventilationsombyggnad på fastigheten Freden 14 för att minska värmeläckage samtidigt som luften omsätts under



Fläktrum Diamanten



Floberget



kontrollerade former. Vi arbetar även aktivt med automatiserade styrsystem för uppvärmningen för att kunna optimera uppvärmningen av fastigheterna på ett energieffektivt sätt.

Under slutet av 2021 gick vi över till HVO i de flesta av våra dieseldrivna fordon. HVO-diesel tillverkas av förnybara råvaror vilket ger en lägre miljöpåverkan. Detta är något vi testat som ett av stegen till att bli mer fossilfria utan att behöva byta ut maskinparken. Arbetet med att hitta sätt att ersätta den bensin/dieseldrivna gräsklippningen pågår ständigt. Det är allt från att klippa mer sällan, anlägga ängar eller installera robotar.

De senaste åren har vi installerat solceller på några av våra fastigheter. Under 2021 har dessa tillsammans producerat drygt 100 MWh el.

Under 2021 färdigställdes etapp 2 på Diamanten och här har vi i samband med nybyggnationen kravet att uppnå en energiförbrukning på maximalt 56% av Boverkets regelverk. För att nå målen har vi förutom installation av solceller borrar för bergvärme och även installerat en värmeåtervinningssystem för avloppsvattnet. I garaget finns



Solceller Diamanten

laddstolpar för elbilar och det finns även en cykelverkstad för att underlätta även för våra hyresgäster att ställa om mot miljövänligare alternativ.



Faundepå



Kulebacken Kinnarp

# Förvaltningsberättelse 2021

Styrelsen och verkställande direktören för Falköpings Hyresbostäder AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Ägarförhållanden

Falköpings Hyresbostäder är ett helägt bolag till Falköpings kommun. Bolaget har ett helägt dotterbolag, Fastighets AB Mösseberg.

Företaget har sitt säte i Falköping.

## Information om verksamheten

Falköpings Hyresbostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag med syfte att medverka till en god bostadsförsörjning i Falköpings kommun. Bolaget ska tillhandahålla bra, sunda och prisvärda bostäder och lokaler inom Falköpings kommun. Verksamheten bedrivs enligt affärsmässiga principer.

Falköpings Hyresbostäder AB ska enligt direktiv från ägaren:

- medverka till att utveckla Falköping som en attraktiv bostadsort genom att skapa sunda och trygga miljöer
- aktivt medverka till att förse bostadsmarknaden med bostäder
- aktivt arbeta med miljö- och klimatfrågor
- bidra till ökad inkludering och mångfald både som hyresvärd och som arbetsgivare
- erbjuda ett prisvärt boende för alla

- ge hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande över lägenheter, boendemiljö och servicenivå
- använda medborgardialog som verktyg i sitt planeringsarbete vid bostadsbyggande
- var en socialt ansvarstagande hyresvärd samt ta ansvar för en rimlig del av kommunens behov av bostäder för särskilt utsatta grupper
- tillskapa och erbjuda hyresrätter i hela kommunen, inklusive yttertätorter, utifrån marknadens efterfrågan och bolagets affärsmässiga grund.

Verksamheten under 2021 har omfattat såväl förvaltning av bolagets befintliga fastigheter, som små och stora renoveringsprojekt samt nybyggnation. Bostadsbeståndet i moderbolaget Falköpings Hyresbostäder AB omfattar vid årsskiftet 2 038 (2 002) bostadslägenheter. Dessa är främst lokaliserade inom centralorten men finns också i sju av kommunens andra tätorter.

Lokalerna i moderbolaget avser främst lokaler i vård-, service- och gruppboenden, en restaurangverksamhet, två större butikslokaler i centrum samt mindre lokaler i bostadsfastigheterna. Bolaget tillhandahåller också garage och parkeringsplatser.

Fastighetsbestånd		2021	2020	2019	2018	2017
Bostäder	Antal	2038	2 002	1 964	1 915	1 937
Lokaler	Antal	102	101	101	97	99
Garage	Antal	653	653	603	594	601
P-platser	Antal	777	767	743	681	701
Bostadsyta	Kvm	129 061	126 457	123 180	121 747	123 286
Lokalyta	Kvm	14 405	14 350	14 350	14 073	14 159
<b>Uthyrning</b>						
Outhyrda lägenheter	Antal	21	12	8	4	4
Hyresbortfall bostäder	%	3,3	2,1	1,4	1,4	1,7
Hyresbortfall lokaler	%	0,5	0,4	0,4	0,7	1,4
Antal flyttningar	Antal	454	381	352	369	362

Det helägda dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg äger industrilokaler, totalt 32 045 kvm, i Falköping samt Floby.



Falköpings Hyresbostäders ABs marknadsandel av hyresrätterna i kommunen uppgår till ca 33%. Det samlade marknadsvärdet av fastigheterna inom koncernen uppgår till 2 029 017 tkr (1 846 312 tkr) medans det bokförda värdet uppgår till 980 690 tkr (934 017 tkr).

Bolaget är medlem i branschorganisationen Sveriges allmännytt, HBV (Husbyggnadsvaror förening) samt FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Corona

Bolaget har naturligtvis, som alla andra, påverkats av Corona-pandemin år 2021. Det varit svårare att genomföra visningar av lägenheter och vissa arbeten i lägenheterna. Underhåll och andra åtgärder har fått planeras om. Vissa hyresgäster har drabbats av betalningsproblem kopplat till Corona.

Bolaget har erhållit stöd för att ge hyresrabatter till lokalhyresgäster i vissa branscher.

### Marknad

Under 2021 har det varit fortsatt god efterfrågan både på bolagets bostäder och lokaler. Vakansgraden, det vill säga andelen outhyrda lägenheter, ligger liksom tidigare år på en låg nivå även om pandemin gjort att den ökat. Cirka 5 600 personer är registrerade i bolagets bostadskö, alla är dock inte aktivt bostadssökande.

Den stora efterfrågan de senaste åren har gjort att bolaget nyproducerat 122 bostäder och genom ombyggnation tillfört ytterligare 9 bostäder de senaste tre åren. Affärsplanen för 2019 - 2023 hade ett mål om 125 nya bostäder under perioden och det har alltså redan infriats.

Liksom tidigare år har även efterfrågan på lokaler varit god. Industrielokalerna i dotterbolaget har inte haft några vakanser och även moderbolagets större lokaler har kontrakt.

Förhandlingarna gällande hyreshöjning per 1 april 2022 är avslutad och Hyresgästföreningen och bolaget kom överens om en snitthöjning på 1,9%. Vid standardhöjningar förhandlas hyreshöjningar för dessa separat.

Bolaget medverkar normalt vid bomöten i de olika områdena samt vid möten med boinflytandekommittén. För att uppnå en god relation till kunderna och finnas nära hyresgästerna har bolaget valt att fortsätta sin satsning på områdeskontoren. Bolagets egen kundnöjdhetsundersökning visar på en fortsatt hög andel av nöjda kunder, hela 88% (87%). I Hyresgästföreningens egen kundundersökning hamnade

## Simone Wigholm marknad/kundtjänst



**Hur länge har du arbetat på Falköpings Hyresbostäder?**

Jag har jobbat i 1,5 år på Hyresbostäder.

**Vad är det bästa med ditt jobb?**

Att möta så många människor, det är verkligen så härligt att vara "spindeln i nätet" i alla olika situationer.

Jag som har mycket kontakt med hyresgästerna får väldigt många olika frågor att rodda runt i, det är roligt och man blir väldigt lösningsorienterad. Variationen i jobbet är toppen, det finns många olika uppgifter vilket gör att det aldrig känns långtråkigt. Vi har ett nära samarbete med fastighetsskötarna vilket jag uppskattar.

**Vilken/vilka utmaningar är svårast i din roll på marknadsavdelningen?**

I min roll på marknadsavdelningen kan man ibland få tuffa samtal om någon är missnöjd med något i sin lägenhet eller med grannar exempel, där kan det vara en utmaning att hitta en bra lösning för alla parter. Vi gör allt vi kan tillsammans med våra härliga fastighetsskötare för att vi ska ha nöjda hyresgäster i varje lägenhet. Ibland tar vissa saker tid att lösa, då är det viktigt att vi gör hyresgästen förstörd och att vi alltid försöker göra det bästa i varje situation.

**Vad ser du fram emot under 2022?**

Just nu jobbar vi mycket med digitalisering och jag ser fram emot att vi blir mer digitala i det dagliga arbetet. Det är lätt att jobba på i "gamla spår". Jag ser fram emot att vi kommer vidare i vårt digitala arbetssätt och att det ska underlätta för både hyresgästerna och oss själva!



bolaget senast tvåa i Sverige bland hyresbolag med fler än 100 lägenheter!

Under 2021 har kvartersvärdar tillkommit på några av bostadsområdena, i samarbete med arbetsmarknadsenheten på Falköpings kommun. Under 2021 påbörjades också, i samarbete med Falköpings kommun, rekryteringen av en områdesutvecklare som ska jobba med social hållbarhet. Framöver innebär det ökat fokus på arbetet med sociala frågor.

Första utgåvan av kundtidningen HF-nytt gavs ut våren 2019 och har sedan dess getts ut med två nummer årligen. Arbetet med tidningen sker i samarbete med samhällsprogrammet medieinriktning på Ållebergsgymnasiet.

### **Förvärv och Byggnadsverksamhet**

Inflyttning i 35 nya lägenheter i kvarteret Diamanten 1 har skett i juni 2021. Statligt investeringsstöd har beviljats för projektet. Samtliga lägenheter i våra nyproducerade byggnader är uthyrda.

Ett detaljplanearbete pågår för fastigheten Snickaren 3, vilket beräknas vara klart våren 2022.

### **Underhåll**

Planerade underhållsarbeten utförs fortlöpande inom bolagets fastigheter och bolaget lägger stor vikt vid att ta hand om fastighetsbeståndet. Bolaget upprättar en underhållsplan för de närmaste tre åren vilken revideras och uppdateras löpande för att kunna verka kostnadseffektivt och prioritera rätt bland de åtgärder som behöver göras. Underhållskostnaderna 2021 uppgick till 26 251 tkr (26 395 tkr), och

2022 budgeteras ännu mer underhållsinsatser och standardhöjande åtgärder. Totalt uppgår budgeterat underhåll 2022 till 80 777 tkr (75 332 tkr) varav balanserade underhållsåtgärder och standardhöjande åtgärder utgör 51 990 tkr (47 170 tkr).

Under 2018 gick bolaget med i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativet vilket inneburit och kommer att innebära även framöver stort fokus på energisparåtgärder och måluppföljning. Extra relevant ekonomiskt är detta projekt då höjningarna av taxor för el, fjärrvärme, vatten mm är betydligt högre än den allmänna prisutvecklingen, särskilt i Falköping. En genomgripande energisparutredning har resulterat i till exempel åtgärder inom belysning, vattenspar, undercentraler och klimatstyrning. Solcellsanläggningar har och kommer att installeras. Förutom rena energisparåtgärder utförs också klimatåtgärder i form av anläggande av ängar, översyn av klippintervaller och val av bränsle.

Med start under 2018 och avslut under 2021 har ett stort radon/FTX-projekt genomförts på områdena Wetterlin och Grönelund och i samband med detta utfördes även standardhöjande åtgärder. Totalt har cirka 300 lägenheter omfattats av projektet och nu har slutrapportering av nya gränsvärden för radon kunnat lämnas in.

I kvarteret Bergsliden påbörjades under hösten 2019 installation av nytt värmesystem i samarbete med Falbygdens Energi. Arbetet skulle slutförts under 2020 men på grund av Corona-restriktioner fortsätter arbetet även 2021 och 2022.





## Personal och organisation

Under verksamhetsåret har medelantal anställda uppgått till 34 stycken. Av dessa arbetar 12 på kontoret och övriga anställda är fastighetsskötare och arbetar inom sina respektive bostads- och lokalområden. Personalomsättningen har varit fortsatt låg men under 2021 har tre personer gått i pension vilket medfört ersättningsrekryteringar. Under 2021 har bolaget bytt VD då tidigare VD Anders Johansson gått i pension och ersatts av Tomas Thiel.

Falköpings Hyresbostäder AB bistår Fastighets AB Mösseberg samt det kommunala bolaget Hotellfastigheter i Falköping AB med fastighetsskötsel och administration. Kostnaderna för dessa tjänster faktureras till koncernbolagen.

## Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Falköpings kommun för tiden från den ordinarie bolagsstämma som följer närmast efter det att val till kommunfullmäktige förrättas intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige utser bland ledamöterna ordförande och en vice ordförande.

Följande styrelse är vald till och med årsstämman i april 2023:

Ledamöter

Ulf Eriksson, ordf.

Caroline Lundberg, vice ordf.

Fredy Neüman, andre vice ordf.

Bengt Lundqvist

Jonas Larsson

Emanuel Ström

Ann-Kristin Bergström Svahn

Suppleanter

Hillevi Wallgren

Kent Mossby

Arne Gunnarsson

Vakant (Kelesh Hussein vald del av året)

Tommy Almgren

Stefan Blomqvist

Monica Janzon

Under 2021 har sex styrelsemöten hållits. Viktiga frågor under året har varit VD-rekrytering, frågor kring ägardialog, yttrande om detaljplan Snickaren 3, beslut om framtagande av plan för laddstolpar och ytterligare solcellsanläggningar samt större renoveringar.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen i Fastighets AB Mösseberg har under början av 2022 antagit ett bud på fastigheten Okularet 12 (GreenLog). Som ett led i avyttringen har ett dotterbolag förvärvat. Fastigheten har sålts till dotterbolaget till skattemässigt värde. Avtal har tecknats om försäljning av aktierna i dotterbolaget med preliminärt tillträde den 31 mars 2022.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Överlag är hyresmarknaden en riskfaktor i en stad av Falköpings storlek. I nuläget liksom de senaste åren har efterfrågan dock varit betydligt större än utbudet av lägenheter.

Falköpings kommun har en positiv befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder är fortsatt stor och vakansgraden har liksom de senaste åren varit låg. Som bostadsbolag ser vi ljus på framtiden och kan med försiktighet delta i utbyggnaden av kommunen.

Bolagets fastställda rutiner gällande kreditriskhantering har fungerat mycket väl och bolagets kreditförluster är låga i förhållande till omsättningen.

Förändringar i taxor för el, vatten, värme och sophämtning har en stor inverkan på resultatet. Bolaget arbetar konsekvent för att minska användningen av fjärrvärme, vatten samt elförbrukning.

Bolagets låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. Med de större projekt som bolaget haft och kommer att ha under de närmsta åren är det av största vikt att kapitalbehovet säkerställs genom god framförhållning och ett aktivt upplåningsförfarande. Nybyggnation och större projekt påbörjas inte förrän finansiering har säkerställts.

Bolaget använder sig bland annat av räntederivat för räntesäkring och säkringsredovisning tillämpas vid värdering. Dessa ränteswapar används för att säkra bolagets räntekostnader och således minska risken för stigande räntenivåer.

Förändringar i lagstiftningen för fastigheter kan få en stor betydelse för bolagets möjligheter och / eller skyldigheter att investera eller utföra olika åtgärder på fastigheterna.



## Resultat och ställning

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	165 694	162 204	158 047	161 531
Resultat efter finansiella poster	18 855	23 132	27 729	25 942
Balansomslutning	1 065 816	1 056 360	943 676	850 712
Soliditet (%)	16,6	15,3	15,2	14,3
Avkastning på eget kap. (%)	10,7	14,3	19,3	21,3
Antal anställda	34	31	32	32

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	155 496	146 443	140 221	148 851
Resultat efter finansiella poster	12 944	16 818	28 576	21 697
Balansomslutning	959 581	951 062	827 005	727 166
Soliditet (%)	15,5	14,6	14,9	13,5
Avkastning på eget kap. (%)	8,7	10,0	15,3	22,0
Antal anställda	34	31	32	32

### Miljö

Inom bolaget pågår ett fortlöpande miljöarbete. Arbete pågår kontinuerligt med åtgärds paket i syfte att minimera energiförbrukningen för bolagets fastigheter. Energisparprojektet är ett flerårsprojekt med åtgärder som genomförs på fastigheterna utförs utifrån bedömd ekonomisk och miljömässig nytta. Vid nybyggnation och renoveringsprojekt beaktas miljöeffekter redan i projekteringen.

Under 2018 beslutade bolaget att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. I bolaget har vi satt målet att minska energianvändningen med 20 procent från 2015 till 2030, samt att vara fossilfria senast 2030.

### Ekonomi

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 12 944 tkr för räkenskapsåret 2021 och koncernens resultat uppgår till 18 855 tkr.

Uthyrningsgraden har liksom tidigare år varit god, med låg vakansgrad, och bolagets hyresintäkter har ökat jämfört med föregående år. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter i relation till totala hyresintäkter för bostäder utgör 3,3 % (2,1%) varav en del kan förklaras av omflyttningar och hyresbortfall som bolaget haft i samband med renoveringar samt att Migrationsverket sagt upp 25 lägenheter i Floby och Stenstorp. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter, dvs exklusive sådan som har med renoveringar eller skador att göra uppgår till 2,4% (1,6%)

Bolagets driftnetto är visserligen i nivå med föregående år men samtidigt har ju antalet lägenheter och därmed

hyresintäkterna ökat. Under de senaste åren har taxorna på förbrukning av värme, el, vatten ökat väsentligt, betydligt mer än vad som motsvarar de hyreshöjningar som gjorts.

### Uppfyllelse av ekonomiska mål i ägardirektivet

Gällande ägardirektiv har antagits av kommunfullmäktige i februari 2020. I ägardirektivet har Falköpings kommun ställt upp ekonomiska mål för bolaget. Belåningsgraden får inte överstiga 60%, dvs. lån till kreditinstitut i förhållande till marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Vidare ska direktavkastningen på bolagets fastigheter vara lägst 4% under den senaste femårsperioden. Direktavkastningen definieras som fastigheternas driftnetto/ fastigheternas marknadsvärde. Driftnetto utgörs av hyresintäkter och andra intäkter förknippade med ägandet av fastigheterna med avdrag för bolagets samtliga utgifter för drift- och underhållskostnader (inklusive personalkostnader för fastighetsskötsel och fastighetsadministration). Avkastningen på eget kapital måste alltid överstiga genomsnittlig låneränta. Utöver ovan ska bolaget till kommunen årligen dela ut det maximala belopp som tillåts enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Per den 31 december 2021 uppgår den totala lånestocken i koncern till 832 695 tkr och genomsnittlig ränta i lånestocken uppgår till 0,41% (0,53%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgår till 84,9% (85,4%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas beräknade verkliga värde enligt not 14 uppgår till

41,0% (41,3%) och för bolaget 41,1% (44,0%).

Direktavkastningen för bolaget uppgår för 2021 till 3,5% vilket genomsnittligt över senaste femårsperioden blir 3,94%, alltså lägre än ägardirektivets angivna 4%. Avkastningen på eget kapital uppgår till 8,7%.

### Fastighetsvärdering

Under 2014-2016 samt 2018 och 2020 värderades tre till fem av bolagets fastigheter per år av en utomstående värderingsman. Under 2021 har en fastighet i dotterbolaget värderats av en utomstående värderingsman. Övriga värderingar utförs av intern

värderare och värderingen som gjorts internt har stämt väl överens med den utomstående värderingen. Värderingen har utförts med stöd av analysverktyget Datscha vilket är ett vedertaget värderingsverktyg på marknaden. Värdering är gjort utifrån avkastningsmetod vilken är baserad på en evighetskapitalisering av framtida marknadsmässiga driftnetton. Nuvärdesberäkningen har gjorts utifrån ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav.

### Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 600	25 793	131 309	161 702
Utdelning			-43	-43
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		391	-391	0
Årets resultat			14 845	14 845
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 600</b>	<b>26 184</b>	<b>145 720</b>	<b>176 504</b>

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 600	17 349	99 527	17 030	138 505
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			17 030	-17 030	0
Utdelning			-43		-43
Årets resultat				10 167	10 167
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 600</b>	<b>17 349</b>	<b>116 513</b>	<b>10 167</b>	<b>148 630</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	116 513 454
årets vinst	10 167 322
	<b>126 680 776</b>
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	53 360
	126 627 416
	<b>126 680 776</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Förslaget följer ägardirektivet som antagits av kommunfullmäktige i Falköpings kommun.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav på både

bolag och koncern som verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolaget har förmåga att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt och möjlighet att följa investeringsplan.

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



## Thomas & Johan

### Områdesansvariga Bergsliden

Hur länge har ni arbetat som fastighetsskötare på Falköpings Hyresbostäder?

Johan – Ett år här men har 13 års erfarenhet av yrket.

Thomas – Fem år.

Vad är det bästa med att arbeta i området Bergsliden?

Johan - Det bästa är närheten och kontakten med hyresgästerna.

Thomas - Vårt kontor ligger precis i området och det skapar en gemenskap och man blir välkänd av de boende.

Vad motiverar er i det dagliga arbetet?

Johan – Jag brinner för de äldre som bor här, att ha nöjda hyresgäster är drivkraften.

Thomas – Att skapa trivsel i området och att få uppskattning för det.



Det roligaste som hänt i området under 2021?

Johan – Det bästa är sommaren när människor tar sig ut i solen och bjuder in till en kopp kaffe.

Thomas – Det roligaste var givetvis att få Johan som min nya kollega!

Vad ser ni fram emot under det kommande året?

Båda – Att arbeta med den fortsatta utvecklingen av området.



Vartofta

# SIFFRORNA 2021

## RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter	2	165 694	158 748	150 886	142 568
Övriga rörelseintäkter	3	4 324	3 456	4 610	4 016
		<b>170 018</b>	<b>162 204</b>	<b>155 496</b>	<b>146 584</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Drift- och underhållskostnader	5	-70 558	-67 116	-68 946	-65 170
Fastighetsskatt/-avgift		-2 667	-2 790	-2 644	-2 468
Övriga externa kostnader		-7 328	-7 485	-7 221	-7 341
Personalkostnader	6	-25 361	-22 486	-25 361	-22 486
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-39 507	-32 925	-33 291	-26 736
Övriga rörelsekostnader		-54	0	-54	0
		<b>-145 475</b>	<b>-132 802</b>	<b>-137 518</b>	<b>-124 201</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>24 543</b>	<b>29 402</b>	<b>17 978</b>	<b>22 383</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar		18	31	18	31
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	23	23	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 732	-6 324	-5 074	-5 618
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>18 855</b>	<b>23 132</b>	<b>12 944</b>	<b>16 819</b>
Bokslutsdispositioner				0	4 730
Skatt på årets resultat	12	-4 009	-4 883	-2 777	-4 519
<b>Årets resultat</b>		<b>14 845</b>	<b>18 249</b>	<b>10 167</b>	<b>17 030</b>



# BALANSRÄKNING

Tillgångar (tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Balanserade utgifter för programvaror	13	205	198	205	198
		<b>205</b>	<b>198</b>	<b>205</b>	<b>198</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	14	980 690	934 018	891 420	839 402
Inventarier, verktyg och installationer	15	15 285	15 707	4 322	4 002
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	2 775	47 315	2 369	47 315
		<b>998 750</b>	<b>997 040</b>	<b>898 111</b>	<b>890 719</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	20			2 895	2 895
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40	40	40
Andra långfristiga fordringar		90	105	0	0
		<b>130</b>	<b>145</b>	<b>2 935</b>	<b>2 935</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>999 085</b>	<b>997 383</b>	<b>901 250</b>	<b>893 852</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Varulager m m</b>					
Bränsle, vitvaror		<b>326</b>	<b>345</b>	<b>326</b>	<b>345</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		600	3 074	592	484
Fordringar hos koncernföretag				3	2 676
Aktuella skattefordringar		1 368	1 027	1 337	1 447
Övriga fordringar		598	32 838	523	32 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 466	2 592	2 366	2 496
		<b>5 032</b>	<b>39 531</b>	<b>4 820</b>	<b>39 874</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>61 373</b>	<b>19 101</b>	<b>53 184</b>	<b>16 990</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>66 731</b>	<b>58 977</b>	<b>58 330</b>	<b>57 210</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 065 816</b>	<b>1 056 360</b>	<b>959 581</b>	<b>951 062</b>

Eget kapital och skulder (tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
<b>EGET KAPITAL</b>					
Aktiekapital		4 600	4 600	4 600	4 600
Bundna reserver/övrigt tillskjutet kapital		26 184	25 793	17 349	17 349
		<b>30 784</b>	<b>30 393</b>	<b>21 949</b>	<b>21 949</b>
Annat eget kapital/balanserat resultat		130 875	113 060	116 514	99 527
Årets resultat		14 845	18 249	10 167	17 030
		<b>145 720</b>	<b>131 309</b>	<b>126 681</b>	<b>116 557</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>176 504</b>	<b>161 702</b>	<b>148 630</b>	<b>138 506</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för uppskjuten skatt	24	19 475	18 189	16 910	15 587
		<b>19 475</b>	<b>18 189</b>	<b>16 910</b>	<b>15 587</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	25	827 695	832 695	760 245	760 245
		<b>827 695</b>	<b>832 695</b>	<b>760 245</b>	<b>760 245</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	25	5 000	5 000	0	0
Leverantörsskulder		11 744	11 394	11 495	10 945
Övriga skulder		1 547	1 455	1 284	683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	23 851	25 925	21 017	25 096
		<b>42 142</b>	<b>43 774</b>	<b>33 796</b>	<b>36 724</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 065 816</b>	<b>1 056 360</b>	<b>959 581</b>	<b>951 062</b>





## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys (tkr)	Koncern		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	18 855	23 132	12 944	16 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	39 451	33 241	33 238	27 050
Betald skatt	-3 063	-369	-1 344	301
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>55 243</b>	<b>56 004</b>	<b>44 838</b>	<b>44 169</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av varulager och pågående arbeten	20	-207	20	-206
Förändring av kort- och långfristiga fordringar	34 854	-34 747	34 944	-32 063
Förändring av kortfristiga skulder	-1 631	-16 793	-2 928	-15 422
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>33 243</b>	<b>-51 747</b>	<b>32 036</b>	<b>-47 691</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-82	0	-82	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-41 247	-114 372	-40 713	-112 493
Försäljning av materiella och finansiella anläggningstillgångar	158	58	158	58
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-41 171</b>	<b>-114 314</b>	<b>-40 637</b>	<b>-112 435</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Uptagna lån	0	120 000	0	120 000
Amortering av lån	-5 000	-12 900	0	0
Utbetald utdelning	-43	-47	-43	-47
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 043</b>	<b>107 053</b>	<b>-43</b>	<b>119 953</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>42 272</b>	<b>-3 004</b>	<b>36 194</b>	<b>3 996</b>
Likvida medel vid årets början	19 101	22 105	16 990	12 994
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>61 373</b>	<b>19 101</b>	<b>53 184</b>	<b>16 990</b>



Kv. Läkaren

# Tilläggsupplysningar

## Utdrag ur årsredovisningen

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

### 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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster och förluster elimineras i sin helhet.

### Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar i form av dataprogram (fastighetssystem) som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och nyttjandeperioden som använts är 5 år.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	15 - 100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 10 år

### 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 anskaffnings-

värde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Löpande utgifter för nyproduktion och om- och tillbyggnadsarbeten aktiveras i balansräkningen som ett pågående arbete tills de är färdigställda. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta beslutats.

Företaget gör årligen en individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaffödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Se vidare not 14.

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Nedskrivning sker om tillgångens värde är lägre än dess redovisade värde.

### Finansiella instrument

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

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

### Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Säkringsredovisningen avbryts om:

\*säkringsinstrument förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller

\*säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

### 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.



### **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 inansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **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 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 är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

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

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

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.

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpningen av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

**Soliditet** Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Avkastning på eget kapital** Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

**Antal anställda** Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Noter (tkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>2 HYRESINTÄKTER</b>				
Bostäder	138 741	129 194	138 741	129 194
Lokaler	30 359	32 123	15 541	15 685
Övrigt	3 427	3 056	3 427	3 056
Hyresbortfall bostäder	-4 517	-2 654	-4 517	-2 654
Hyresbortfall lokaler	-628	-936	-619	-679
Hyresbortfall övrigt	-377	-285	-377	-285
Avgår rabatter	-1 309	-1 749	-1 309	-1 749
	<b>165 694</b>	<b>158 748</b>	<b>150 886</b>	<b>142 568</b>
	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>				
Fakturering till hyresgäster	1 448	1 719	1 448	1 719
Externt sålda fastighetsskötartjänster	4	3	4	3
Fastighetsskötsel, administration, förvaltning koncern	119	117	755	747
Återvunna fordringar	47	29	46	6
Försäkringsersättningar	903	514	740	514
Övriga sidointäkter	1 200	801	1 200	799
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	140	2	140	2
Erhållna bidrag	445	130	258	86
Sjuklöneersättningar	18	141	18	141
	<b>4 324</b>	<b>3 456</b>	<b>4 610</b>	<b>4 016</b>
	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>5 DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>				
Fastighetsskötsel och städ	6 092	5 598	6 008	5 509
Reparationer	6 675	6 485	6 368	6 396
Underhållskostnader	26 741	27 496	26 251	26 395
Taxebundna kostnader	14 158	12 993	14 064	12 861
Uppvärmning	14 508	12 550	13 966	12 104
Övriga driftskostnader	2 383	1 995	2 288	1 904
	<b>70 558</b>	<b>67 116</b>	<b>68 946</b>	<b>65 170</b>
<b>6 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER, FÖRMÅNER TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE</b>				
<b>Koncernen, moderbolaget</b>			<b>Koncernen/Moderbolaget</b>	
			<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor			8	8
Män			26	23
			<b>34</b>	<b>31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>				
Styrelse och verkställande direktör			1 262	1 268
Övriga anställda			14 541	13 159
			<b>15 803</b>	<b>14 426</b>



<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verksällande direktör	224	191
Pensionskostnader för övriga anställda	1 412	1 140
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 816	3 867
	<b>6 452</b>	<b>5 198</b>
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<b>22 255</b>	<b>19 625</b>

Till personalkostnader hör också uttagsskatt med 2 211 (2 064) tkr.

Arvode till styrelsens ordförande i moderbolaget uppgår till 118 (115) tkr. Övriga ledamöters arvoden för verksamhetsåret uppgår till 123 (116) tkr. Inga övriga ersättningar utbetalas utöver vad bolagsstämman beslutat. Samtliga arvoden och ersättningar till styrelsen i koncernen utbetalas från moderbolaget.

Lön till nuvarande och avgående VD under verksamhetsåret uppgår till 1 022 (1 037) tkr. Pensionförmåner bygger på allmän pensionsplan samt 5 tkr individuell avgift. VD har möjlighet att arbeta till uppnådd ålder i enlighet med 32a§Las. Vid förtida pensionsavgång ska bestämmelserna om sänkt pensionsålder enligt ITP-planen gälla. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida utgår utöver uppsägningslön på sex månader ett avgångsvederlag om arton månadslöner (avräkning sker mot inkomst från annan arbetsgivare).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>				
Räntekostnader till kreditinstitut	3 722	4 318	3 251	3 805
Kommunal borgensavgift	1 993	2 006	1 812	1 812
Räntekostnader övriga	17	0	11	0
	<b>5 732</b>	<b>6 324</b>	<b>5 074</b>	<b>5 618</b>
	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>12 Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skatt	-2 723	-741	-1 454	0
Justering avseende tidigare år	0	32	0	32
Förändring uppskjuten skatt	-1 286	-4 174	-1 323	-4 551
	<b>-4 009</b>	<b>-4 883</b>	<b>-2 777</b>	<b>-4 519</b>
	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>13 Immateriella anläggningstillgångar</b>				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående anskaffningsvärde	2 142	2 142	2 142	2 142
Inköp	82	0	82	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 224</b>	<b>2 142</b>	<b>2 224</b>	<b>2 142</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 943	-1 800	-1 943	-1 800
Årets avskrivningar	-75	-143	-75	-143
<b>In- och utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 018</b>	<b>-1 943</b>	<b>-2 018</b>	<b>-1 943</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>205</b>	<b>198</b>	<b>205</b>	<b>198</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>14 Byggnader och mark</b>				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående anskaffningsvärde	1 345 387	1 227 726	1 218 731	1 102 889
Inköp	38 844	91 452	38 717	89 631
Försäljning/utrangeringar	-2 618	-1 502	-2 618	-1 502
Omklassificeringar från pågående arbeten	60 096	45 152	60 096	45 152
Erhållet bidrag	-15 005	-17 441	-15 005	-17 441
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 426 705</b>	<b>1 345 387</b>	<b>1 299 921</b>	<b>1 218 731</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
Ingående avskrivningar	-404 012	-371 474	-371 971	-344 879
Årets avskrivningar	-37 209	-34 041	-31 735	-28 595
Försäljning/utrangeringar	2 563	1 503	2 563	1 503
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-438 658</b>	<b>-404 012</b>	<b>-401 143</b>	<b>-371 971</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>				
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7 358	-10 320	-7 358	-10 320
Återförda nedskrivningar	2 300	2 962	2 300	2 962
Årets nedskrivningar	-2 300	0	-2 300	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 358</b>	<b>-7 358</b>	<b>-7 358</b>	<b>-7 358</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>980 690</b>	<b>934 017</b>	<b>891 420</b>	<b>839 402</b>
<b>Verkligt värde</b>	<b>2 029 017</b>	<b>1 846 312</b>	<b>1 846 789</b>	<b>1 679 198</b>

Under 2014-2016 och 2018 värderades ca fem av bolagets fastigheter per år av en utomstående värderingsman. Under 2020 har de tre senaste nyproduktionsprojekten värderats av utomstående värderingsman. Övriga värderingar utfördes av intern värderare och värderingen som gjorts internt har stämt väl överens med den utomstående värderingen. Värderingen har utförts med stöd av analysverktyget Datscha vilket är ett vedertaget värderingsverktyg på marknaden. Värderingen är gjord utifrån avkastningsmetod vilken är baserad på en evighetskapitalisering av framtida marknadsmässiga driftnetton. Nuvärdesberäkningen har gjorts utifrån ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>15 Inventarier, verktyg och installationer</b>				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	38 267	37 351	24 054	23 196
Inköp	1 851	926	1 851	867
Försäljningar/utrangeringar	-382	-10	-382	-10
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 736</b>	<b>38 267</b>	<b>25 522</b>	<b>24 054</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 561	-20 518	-20 051	-18 752
Försäljningar/utrangeringar	382	10	382	10
Årets avskrivningar	-2 273	-2 053	-1 531	-1 310
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 451</b>	<b>-22 561</b>	<b>-21 200</b>	<b>-20 051</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>15 285</b>	<b>15 707</b>	<b>4 322</b>	<b>4 002</b>



	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar</b>				
Tröskan och Räfsan renovering	0	9 997	0	9 997
Diamanten nybyggnation	0	37 115	0	37 115
Freden 14 renovering	1 903	0	1 903	0
Övriga projekt inklusive ej beslutade	466	202	466	202
GreenLog Etapp 2	407	0	0	0
	<b>2 775</b>	<b>47 315</b>	<b>2 369</b>	<b>47 315</b>

## 20 Andelar i koncernföretag

### Moderbolaget

	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 895
Utgående redovisat värde	<b>2 895</b>

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Mösseberg	100 %	100 %	40 000	2 895

Uppgifter om organisationsnummer och säte	Org.nr	Säte	Eget kapital	Varav årets resultat
	556000-5190	Falköping	21 714	4 287

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>24 Uppskjuten skatt</b>				
Temporär skillnad fastigheter	-17 274	-16 117	-17 058	-15 763
Temporär skillnad bolånepost	148	176	148	176
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	-2 349	-2 248		
<b>Fordran +, skuld –</b>	<b>-19 475</b>	<b>-18 189</b>	<b>-16 910</b>	<b>-15 587</b>

## 25 Lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut

### Koncernen, moderbolaget

Lånen förlängs successivt i takt med lånens konverteringsdagar och redovisas därför som långfristiga då avsikten är att de ska förnyas även om de formellt sett är kortfristiga. Lånen är utan amortering i moderbolaget.

Lån i dotterbolaget amorteras med 6% årligen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>				
Skuld kreditinstitut	807 695	812 695	760 245	760 245
<b>Summa</b>	<b>807 695</b>	<b>812 695</b>	<b>760 245</b>	<b>760 245</b>

## Länestruktur och räntebindningstid

	Koncernen			Moderbolaget		
	Snittränta %	Andel lån %	Lånebelopp 2021-12-31	Snittränta %	Andel lån %	Lånebelopp 2021-12-31
2022	0,42	43,92	365 219	0,36	43,31	329 269
2023	0,39	17,53	145 976	0,39	19,20	145 976
2024	0,46	18,73	156 000	0,50	15,78	120 000
2025	0,32	8,41	70 000	0,32	9,21	70 000
2026	0,41	11,41	95 000	0,41	12,50	95 000
	<b>0,41</b>	<b>100</b>	<b>832 695</b>	<b>0,39</b>	<b>100</b>	<b>760 245</b>

Outnyttjad checkräkningslimit uppgår till (40 000 tkr) i koncernen varav moderbolaget (30 000 tkr).

## Derivat och finansiell riskhantering

Företaget använder räntederivat för räntesäkring. Säkringsredovisning tillämpas vid värderingen. Säkringsredovisning tillämpas eftersom det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under löptiden eftersom den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden istället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Riskhanteringen avseende säkringarna har dokumenterats i samband med att säkringarna ingåtts. I tabellen ovan har rörliga lån som räntesäkrats med räntederivat redovisats på samma sätt som om de hade tagits upp till en fast marknadsränta.

## Säkringsredovisning

Motpart	Start	Slut	Ränta	Belopp	Marknadsvärde
Nordea/betala	2015-05-19	2022-06-30	0,99%	45 000	-230
					<b>-230</b>

29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna löner och semesterlöner	2 245	2 290	2 245	2 290
Upplupna sociala kostnader	1 381	1 282	1 381	1 282
Upplupna räntekostnader	352	370	294	309
Förskottsbetalda hyror	12 372	10 285	10 168	10 086
Upplupen fastighetsskatt	3 035	3 078	2 622	2 546
Övriga upplupna kostnader	4 466	8 621	4 308	8 585
	<b>23 851</b>	<b>25 926</b>	<b>21 017</b>	<b>25 096</b>

## 30 Ställda säkerheter

Koncernen och moderbolaget	2021	2020
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	<b>36 017</b>	<b>36 017</b>



### 31 Eventualförpliktelser

#### Koncernen och moderbolaget

Borgensförpliktelse Fastigo

2021-12-31

276

2020-12-31

272

### 34 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

#### Koncernen och moderbolaget

Styrelsen i Fastighets AB Mösseberg har under början av 2022 antagit ett bud på fastigheten Okularet 12 (GreenLog). Som ett led i avyttringen har ett dotterbolag förvärvat. Fastigheten har sålts till dotterbolaget till skattemässigt värde. Avtal har tecknats om försäljning av aktierna i dotterbolaget med preliminärt tillträde den 31 mars 2022. Vinsten vid aktieavyttringen uppgår preliminärt till 42,2 mkr.

Falköping den 16 mars 2022



Ulf Eriksson  
Ordförande



Fredy Neilman



Ann-Kristin Bergström Svahn



Emanuel Ström



Caroline Lundberg



Bengt Lundkvist




Jonas Larsson



Tomas Thiel  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 17 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marina Svensson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Falköpings Hyresbostäder AB, org.nr 556196-6275

---

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Falköpings Hyresbostäder AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Falköpings Hyresbostäder AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skövde den 17 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marina Svensson  
Auktoriserad revisor

**Granskningsrapport  
till årsstämman i Falköpings Hyresbostäder Aktiebolag**  
Org.nr: 556196-6275

**Till fullmäktige i Falköpings kommun**

Vi, av fullmäktige i Falköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Bolaget uppfyller samtliga ägardirektiv förutom kravet avseende direktavkastning. Det ska i genomsnitt uppgå till 4% under en femårsperiod, men bolagets genomsnitt uppgår per 2021-12-31 till 3,94%. Bolaget omnämner även detta i sin förvaltningsberättelse.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Falköping 17/3 2022

  
Anne-Mari Sahlström  
av kommunfullmäktige i Falköping  
utsedd lekmannarevisor

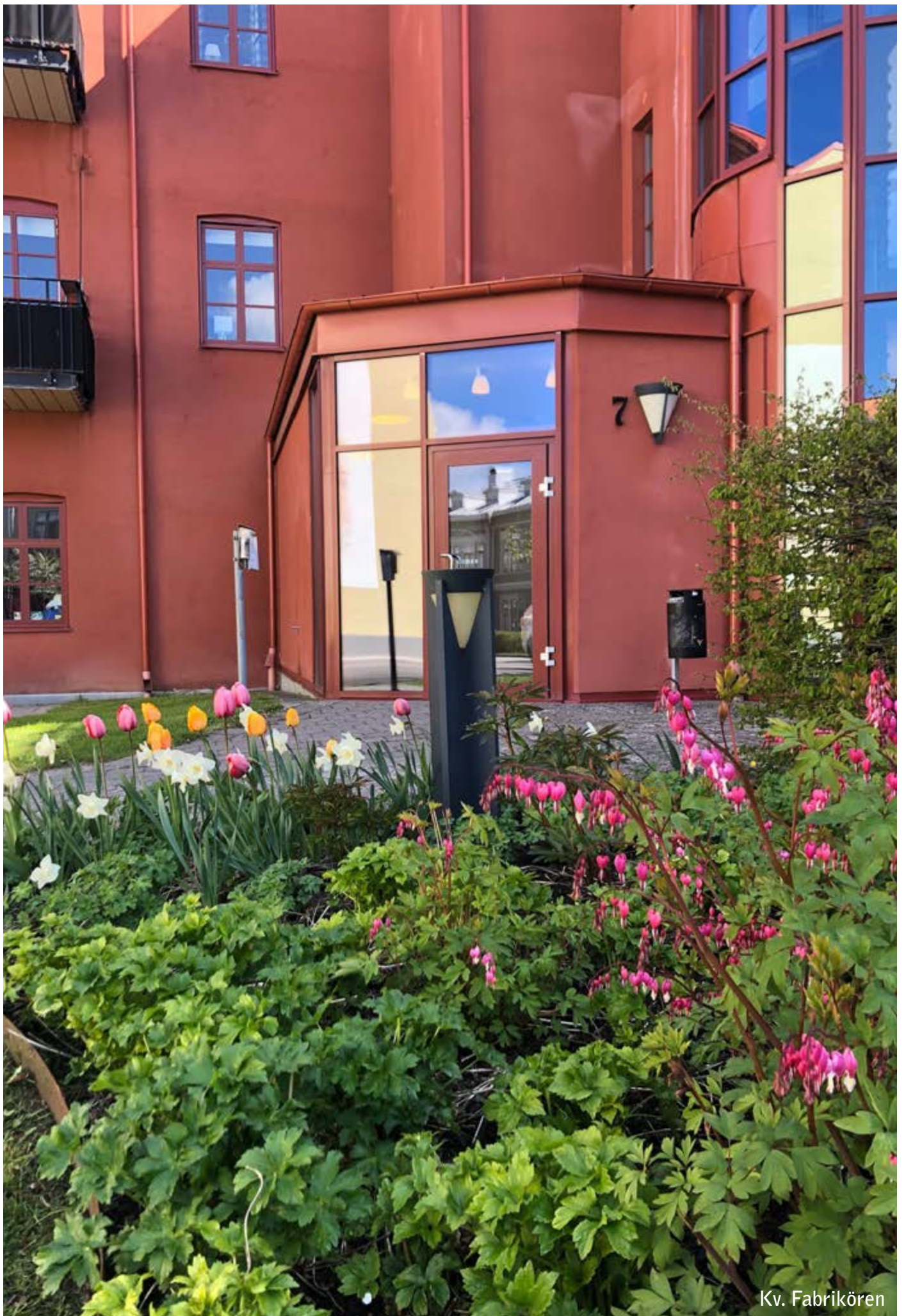
  
Lars Elinderson  
av kommunfullmäktige i Falköping  
utsedd lekmannarevisor





Äng på Bergsliden





Kv. Fabrikören





HF:s årsredovisning produceras i samarbete med Samhällsprogrammetts medieinriktning på Ållebergsgymnasiet Falköping.



HYRESBOSTÄDER  
FALKÖPING

[www.hyresbo.se](http://www.hyresbo.se)

HUVUDKONTOR: DOTORPSGATAN 53, 521 38 FALKÖPING. TELEFON: 0515-88 75 50