



**HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING**

23

ÅRSREDOVISNING

5 Händelser 2023



Planering för framtida byggande med beställningar av detaljplaner



Hyresgästträffar på alla våra områden



Byte Fastighetssystem inkl. Mina Sidor, Energiuppföljningssystem och ekonomisystem



Städgrupp Wetterlin



Fortsatt utbyggnation av solceller och laddstolpar

VD har ordet



”Nya tider”

De ”nya tiderna” är verkligen här nu. Då syftar jag främst på konjunkturen och alla kostnadsökningar som nu träffar oss med full kraft. 2023 klarade vi resultatet trots att vi fick en kraftigt ökad underhållskostnad, bland annat tack vare att elpriset via våra löpande inköp blev mycket lägre än budgeterat.

Nya tider är inte bara detsamma som mörka tider. Under 2023 har det naturligtvis också varit många positiva inslag hos oss på Hyresbostäder. Framför allt vill jag lyfta områdesträffarna som vi genomförde under vår- och sommarmånaderna för alla våra hyresgäster. På grund av pandemin så har det varit flera år som vi inte haft möjligheten att komma ut och träffa våra hyresgäster under trevliga former så visst fanns det ett uppdämt behov, både hos hyresgästerna men också hos vår fantastiska personal. Det engagemang som personalen visade i planeringen och i genomförandet är inget som man kan ta för givet och dom gör mig till en väldigt stolt VD.

Positivt är också att vi under 2023 lagt mycket energi på att byta affärssystem. Nytt fastighetssystem, nytt energiuppföljningssystem och nytt ekonomisystem är nu implementerade med ett lyckat resultat. Även här har personalen varit involverade med att bygga struktur och framför allt att lära sig det nya. Fortfarande har vi en del att justera och skruva på, både i systemen och i våra processer, så vi har fortfarande möjligheter att bli ännu mer kundvänliga och effektiva.

Vårt arbete med social hållbarhet har blivit ännu bättre under 2023, vår satsning på en områdesutvecklare har gett frukt, både i det förebyggande arbetet och i hanteringen av olika störningsärenden. Vi har märkt av en ökad svårighet för fler att betala sina hyror och där har vår områdesutvecklare genom dialog med hyresgästen hjälpt många att reda ut situationen. Samarbetet med förvaltningarna inom Falköpings kommun har utveck-

lats, tillsammans jobbar vi mot gemensamt satta mål och med fler verktyg. Dock är detta ett arbete som vi aldrig kommer i mål med utan är ständigt aktuellt.

Satsningar i Klimatinitiativet har rullat vidare. Injusteringar, styrsystem och byte av belysning är några av åtgärderna som genomförts. Vi har även genomfört byte av fönster och fönsterdörrar i Stenstorp, Floby och Kinnarp/Slutarp. Vår sista oljepanna är ersatt med värmepump och därmed har vi tagit ett stort steg närmare att bli 100% fossilfria. Vi har också etablerat ett samarbete med lokal aktör för tankning av HVO för de få diesel-fordon vi har kvar. Vi har utökat vår park med laddstationer för att möjliggöra omställning till elbilar för våra hyresgäster, en omställning som går med hög fart. Vi har också utökat vår solcellspark i år med en anläggning på Läkaren. Stor eloge till vår personal som verkligen är motiverade och engagerade i Klimatinitiativet.

Avslutningsvis, 2024 blir ett tufft år. Redan i budgetarbetet såg vi att vi måste vara återhållsamma och verkligen prioritera rätt åtgärder. Det blir ett utmanande år men vår kompetenta personal och vår styrelse är redo att anta utmaningarna.

Stort tack till styrelse och personal för det fina arbetet under det gångna året.

Tomas Thiel
Verkställande direktör

Fokus klimatarbete



Nyrenoverad tvättstuga på Ällagatan

Under år 2023 har vi bytt energiuppföljningssystem från Incit Xpand till Momentum Energi. I samband med detta har all historisk energistatistik rapporterats in på nytt från våra el-, fjärrvärme- och vattenleverantörer och rutinerna kring insamling av energistatistik har förändrats. Detta har medfört att vi fått vissa skillnader i vår energistatistik jämfört med tidigare.

I samband med bytet har vi även gått över till användning av SMHI:s energiindex i stället för graddagar för att normalårskorrigera vår energianvändning. SMHI:s energiindex ger en mer exakt normalårskorrigerad och tar hänsyn till fler parametrar än vad graddagar gör.

Under år 2023 har fjärrvärmeanvändningen ökat något vilket bland annat kan förklaras av att vi har haft problem med ett par av våra frånluftvärmepumpar, vilket har krävt att vi fått köpa in mer fjärrvärme än normalt.

Den sista oljepannan i drift har under året skrotats, nämligen oljepannan på Redvägsgatan i Åsarp. Den är numera ersatt med värmepump och därmed är vi numera helt fossilfria på uppvärmning av våra fastigheter!

Som en del i vårt arbete med att minska effektuttaget på elen har vi testat förändrade tvätttider i ett par tvättstugor. Genom att tidigarelägga när den första tvätttiden startar på dagen, samt genom att utöka antalet tvättider per dag så sprids effekttopparna ut över dygnet.

Det är bättre för miljö och klimat med en stor välfungerande centraltvättstuga i stället för att alla hyresgäster ska ha egna tvättmaskiner och torktumlare som ska tillverkas, underhållas och användas. Vi har därför rustat upp ett par av våra äldre tvättstugor med nya effektiva och självdoserande maskiner med värmepumpsteknik. Torkning sker i effektiva torkskåp i stället för i torkrum. För att tvättstugan ska upplevas som riktigt attraktiv så har vi även gjort en rejäl uppfräschning av hela miljön i flera av tvättstugorna.

Under år 2023 producerade våra solceller 105 MWh el (det motsvarar ungefär årsförbrukningen för fem villor). Vår senaste solcellsanläggning togs i bruk i slutet av året och är belägen på Trädgårdsgatan 23.

Fokus på odling

Vår övertygelse om att många hyresgäster önskar möjligheten att odla sina egna grönsaker och blommor låg till grund för projektet. Som hyresvärd vill vi underlätta och uppmuntra till en hållbar livsstil och under våren 2023 drog vi därför igång ett projekt med odlingslådor på tre av våra bostadsområden. De utvalda områdena var Bergsliden, Wetterlin och i Floby.

Konceptet går ut på att vi erbjuder våra hyresgäster möjlighet att kostnadsfritt hyra sin odlingslåda. Hyresbostäder ser till att pallkragar med odlingsjord, kompostkärl och vatten finns på plats. Våra hyresgäster får sen plantera, sköta och skörda sina egna örter och grönsaker.

Det fanns ett stort intresse i de tre första områdena och då projektet var lyckat har vi valt att fortsätta även kommande år. Tanken är att fortsätta på samma områden och även utöka antalet platser då vi har sett ett stort intresse hos våra hyresgäster.



Fokus på våra system

Det är mycket som är annorlunda på våra datorskärmar nu jämfört med i början av 2023!

Den 1 mars 2023 implementerades ett nytt ekonomisystem, Fenix. Vid övergången gjordes en översyn av våra register, för att säkerställa att informationen i det nya systemet skulle vara helt uppdaterad vid starten. Vi har jobbat hårt med att effektivisera flödet av bokföringstransaktioner genom att leverantörsfakturafiler innehåller mer konteringsinformation och att den komplicerade fastighetsmomsen hanteras mer automatiskt. Våra rapporter har förbättrats och hjälper oss att hålla full koll på resultat och balans på flera olika nivåer.

Samtidigt med bytet av ekonomisystem tjuvstartade projektet med uppgradering av fastighetssystem genom att energiuppföljningssystemet uppgraderades. Uppgraderingen har inneburit att vi kan vässa vårt energispararbete ytterligare genom att hitta onödiga förbrukningar och de åtgärder som fungerar bäst i våra fastigheter.

Under hela 2023 gjordes ett stort arbete med att gå igenom all vår fastighetsdata och uppdatera den på ett optimalt sätt inför vår stora uppgradering av hjärtat i



vår verksamhet, fastighetssystemet. Fastighetssystemet innehåller en massa uppgifter om våra fastigheter såsom hyresobjekt av olika slag, ytor, underhållsdata och nyckelsystem och mycket annat. Det innehåller även en massa uppgifter för vår uthyrning, allt som behövs för att kunna publicera lediga hyresobjekt, hantera de som söker, skriva kontrakt, hantera nycklar och skicka ut hyresaviser men även för uppsägningar och den efterföljande besiktningen. Under hösten 2023 intensifierades arbetet med att förbereda för övergången och i slutet av november fördes all data över. Personalen har gjort ett jättejobb med att lära sig nya arbetssätt och att hitta nya rutiner som förbättrar oss ytterligare som hyresvärd.

Fokus på våra hyresgäster



Korvgrillning, volleyboll, musik och trevlig samvaro! Det var en del av det som Hyresbostäders hyresgäster och personal upplevde tillsammans under 2023. Arbetet med fokus på social hållbarhet fortsatte under året, och en del av detta arbete var hyresgästräffar som anordnades i olika delområden i fastighetsbeståndet.

Startskottet gick den 25 maj med "Dotorpsdagen", som ägde rum utanför våra fastigheter utmed Wetterlingatan i Falköping. Det vimlade av barn och vuxna som träffades på gräsplanen i solskenet denna eftermiddag, och stämningen var hög. Musik i högtalarna och olika femkampsgrenar, ansiktsmålning, roligheter med Taggalov, små gåvor i fiskedammen, och det fanns kanelbullar, kaffe och festis att fika på. Alla åldrar trivdes, och det fanns en chans att umgås och utmana grannen i prickkastning eller ta en pratstund med fastighetsskötaren. Dessutom fanns Polisen och Samhällsskydd Mellersta Skaraborg på plats. De minglade med besökarna och visade glatt upp både fordon och hur man släcker bränder.

I juni genomfördes ytterligare två trevliga träffar i Falköping. Den första gick av stapeln på Ållebergsvägen i område Centrum, där Hyresbostäders egen sångfågel och fastighetsskötare Kenneth spelade livemusik, och det bjöds på picknick. På område Bergsliden genomfördes den andra juniträffen; ett midsommarfirande! Dans kring stängen, blommor i håret och gräddtårta runt munnen, fina minnen skapades även här.

Efter sommaren var det sedan dags för resterande träffar. I Stenstorp träffades personal och hyresgäster med bland annat pilkastning och korvgrillning på programmet. I Kinnarp satt en hyresgäst redan och väntade för att hjälpa personalen att duka upp när hyresgästräffen där skulle dra igång. Kokkorv, kaffe, och tipspromenad runt Kulebacken var värt att vänta på. I Åsarp genomfördes också en trevlig och uppskattad träff med live-musik, korv och fika. Så trevligt att getingarna också



visade stort intresse. Och i Floby sken augustisolen när Hyresbostäders elitserierespelande fastighetsskötare Hugo lärde barn och vuxna att spela volleyboll.

Är det chefen!?" frågade en hyresgäst i Floby häpet medan VD-Tomas leende langade ut nygrillad korv med bröd till hyresgästerna. Och det var det ju. Att dela bröd (och korv) är ett fantastiskt sätt att komma närmare varandra som både hyresvärd och hyresgäst, och som människor.



Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen och verkställande direktören för Falköpings Hyresbostäder AB avger följande årsredovisning och concernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 boendeinflytande över lägenheter, boendemiljö och servicenivå

- använda medborgardialog som verktyg i sitt planeringsarbete vid bostadsbyggande
- vara 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 2023 har omfattat såväl förvaltning av bolagets befintliga fastigheter, som små och stora renoveringsprojekt. Bostadsbeståndet i moderbolaget Falköpings Hyresbostäder AB omfattar vid årsskiftet 2 039 (2 039) 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, två restaurangverksamheter, två större butikslokaler i centrum samt mindre lokaler i bostadsfastigheterna. Bolaget tillhandahåller också garage och parkeringsplatser.

Det samlade marknadsvärdet av fastigheterna inom koncernen uppgår till 1 843 433 tkr (1 978 118 tkr) medan det bokförda värdet uppgår till 891 691 tkr (908 374 tkr).

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Marknad

Under 2023 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 relativt låg nivå även om den ökat och det märks en tröghet i uthyrningen. Cirka 5 900 personer är registrerade i bolagets bostadskö, alla är dock inte aktivt bostadssökande. Inför årsskiftet 2023/2024 har antalet outhyrda lägenheter påverkats av systembytet som innebar ett uppehåll i uthyrningsprocessen under november månad.

Liksom tidigare år har även efterfrågan på lokaler varit god. Industrielokalerna i dotterbolaget har inte haft några vakanser och moderbolagets större lokaler har haft kontrakt. Under 2024 förväntas dock vakanser på några av de större lokalerna i moderbolaget.

Förhandlingarna gällande hyreshöjning per 1 april 2024 är avslutad och Hyresgästföreningen och bolaget kom överens om en snitthöjning på 5,59%. Vid standardhöjningar förhandlas hyreshöjningar för dessa separat.

Bolaget har under året medverkat 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%).

Bolaget har stort fokus på att jobba med sociala frågor för att utbilda i boendefrågor (inbjudan BoBra-introduktion till alla nya hyresgäster), uppnå hög trivsel i boendeområdena och stötta hyresgäster med betalningsproblem. Under 2023 har hyresgästräffar genomförts på alla bostadsområdena, dessa har innehållit viktig boendeinformation, lekar och musik.

Under 2023 har det gjorts en stor uppgradering av bolagets fastighetssystem vilket bland annat medfört förbättrad information via Mina Sidor för hyresgästerna och förbättrade uthyrningsprocesser.

Förvärv och Byggnadsverksamhet

Detaljplanearbete för fastigheten Snickaren 3 har färdigställts och projektering av ramhandlingar har färdigställts, beslut om byggnation har dock avvaktats.

Fastigheterna Klockaren 7 och 8, innehållande parkeringsplatser och detaljplanelagd mark, har avyttrats till ägaren Falköpings kommun som ett led i kommunens centrumutveckling. Tillträde var 1 juni 2023 och vinsten vid avyttringen uppgick till 319 tkr.

Markanvisningsavtal på Mälaren 8 (Aristo) har tecknats med Falköpings kommun. Arbeta med ny detaljplan är påbörjat för att möjliggöra byggnation av flerbostadshus. Ny detaljplan är också beställt för fastigheterna Sankt Göran 22 och Ranten 2:14 för framtida möjlighet att tillföra ytterligare lägenheter.

Renovering av lägenheter samt ny ventilation på Gumsen 1 och 4 blev upphandlat och Allt i Bygge Tidaholm blev huvudentreprenör. Projektet startade i januari 2024. Förskolan Paletten lämnade sin lokal på Gumsen 5 och denna ställdes om till tre lägenheter. Lägenheter är inflyttningsklara i mars 2024.



Fastighetsbestånd		2023	2022	2021	2020	2019
Bostäder	Antal	2 039	2 039	2 038	2 002	1 964
Lokaler	Antal	102	102	102	101	101
Garage	Antal	653	653	653	653	603
P-platser	Antal	777	777	777	767	743
Bostadsyta	Kvm	129 191	129 191	129 061	126 457	123 180
Lokalyta	Kvm	14 405	14 405	14 405	14 350	14 350
Uthyrning						
Outhyrda lägenheter	Antal	66	20	21	12	8
Hyresbortfall bostäder	%	2,6	2,2	3,3	2,1	1,4
Hyresbortfall lokaler	%	1,8	0,6	0,5	0,4	0,4
Antal flyttningar	Antal	416	404	454	381	352

Det helägda dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg äger industrielokaler, totalt 19 329 kvm, i Falköping samt Floby.

På Läkaren 3 har takbyte samt installation av solceller genomförts. I Slutarp på Timotejvägen har fasadbyte, tilläggsisolering samt fönsterbyte genomförts.

I övrig har på ett flertal fastigheter i Floby, Stenstorp och Slutarp genomförts fönsterbyten.

I dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg har underhållsarbete utförts på fastigheten Fiskarna 5 genom byte av armaturer och reling. Därutöver har åtgärder för att anpassa byggnaden på fastigheten Domkraften 7 till förändringar i en av hyresgästernas verksamhet påbörjats samtidigt som projektering av tillbyggnad pågått vid räkenskapsårets utgång och vidare.

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 2023 uppgick till 29 928 tkr (27 930 tkr) och komponentförda underhållsåtgärder till 27 193 tkr (20 460 tkr). Totalt uppgår budgeterat underhåll 2024 till 95 395 tkr (72 750 tkr) varav balanserade underhållsåtgärder och standardhöjande åtgärder utgör 69 375 tkr (46 585 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, vat-

ten 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 fastighetsstyrning. Solcellsanläggningar har installerats och kommer att installeras fler framöver. Laddpunkter för elbilar har installerats på ytterligare tre områden. Förutom rena energisparåtgärder utförs också klimatåtgärder i form av anläggande av ängar och översyn av klippintervaller.

Personal och organisation

Under verksamhetsåret har medelantal anställda uppgått till 34 stycken. Av dessa arbetar 13 på kontoret och övriga anställda är fastighetsskötare och arbetar inom sina respektive bostads- och lokalområden. Personalomsättningen har varit fortsatt låg.

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 bolagsstämman 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 2027:

Ledamöter

Fredy Neuman, ordf.

Caroline Lundberg, vice ordf.

Emil Estébanez, andre vice ordf.

Bengt Lundqvist

Niclas Fällström

Kent Mossby

Jonas Larsson

Suppleanter

Amanda Berglund

Tomas Ödeslätt

Stefan Blomqvist

Staffan Nilsson

Maria Vängell-Rehn

Per Halldén

Per Magnusson

Under 2023 har sex styrelsemöten hållits. Viktiga frågor under året har varit möjligheter till byggnation i kommunsamhällen, beslut om att beställa detaljplaner för framtida byggnationer, att anta en elinköspolicy och att diskutera arbetet och inriktningen för en ny affärsplan från 2024 och framåt. Omvärldsfaktorer såsom ränte- och finansieringsläget samt extrema prishöjningar jämfört med hyreshöjningarna har också diskuterats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Omvärldsfaktorer med sämre konjunktutsikter, höjd räntenivå och oro i samhället medför stora utmaningar för bolaget och påverkar verksamheten på olika sätt samt framtida resultat och investeringsmöjligheterna.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Överlag är hyresmarknaden en riskfaktor i en stad av Falköpings storlek. I nuläget är efterfrågan i nivå med utbudet av lägenheter, dock skiljer det sig mycket mellan olika lägen, hyresnivåer och standard.

Falköpings kommun har en försiktigt positiv befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder är fortsatt god och vakansgraden har liksom de senaste åren varit låg. På kort sikt påverkas möjligheten att producera nya bostäder negativt av ökningen av byggpriserna och den höjda räntenivån samtidigt som konjunkturen viker men på längre sikt ser vi ljus på framtiden och kommer att delta i utbyggnaden av kommunen.

Bolagets fastställda rutiner gällande kreditriskhantering har fungerat mycket väl. Bolagets kreditförluster är fortfarande låga i förhållande till omsättningen och alltför kraftiga kreditförluster har kunnat undvikas genom det uppsökande arbetet.

Förändringar i taxor för el, vatten, värme och sophämtning har en stor inverkan på resultatet. Ökningarna av taxorna har de senaste åren varit väsentligt högre än inflationen och detta gällde särskilt inför år 2023 men även inför 2024. 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 av fasträntelån för räntesäkring. Syftet är att säkra bolagets räntekostnader och således minska risken för stigande räntenivåer. Den spridning av ränterisken som gjorts medför att de kraftigt stigande räntenivåerna har resulterat och kommer resultera i ökade kostnader etappvis för bolaget.

Bolaget har med start i februari 2023 använt sig av elprissäkringar för att säkra bolagets elpriser de närmsta åren. Policyn som antagits av styrelsen implementeras gradvis under en tvåårsperiod.

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

Miljö

Inom bolaget pågår ett fortlöpande miljöarbete. Arbetet pågår kontinuerligt med åtgärdsprogram i syfte att minimera energiförbrukningen för bolagets fastigheter. Energisparprojektet är ett flerårsprojekt med åtgärder som genomförs på fastigheterna utföras 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 utrop 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.



Resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)				
Koncernen	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	182 552	174 419	170 018	162 204
Resultat efter finansiella poster	10 343	53 352	18 855	23 132
Balansomslutning	954 733	955 736	1 065 816	1 056 360
Soliditet (%)	24,7	23,8	16,6	15,3
Avkastning på eget kap. (%)	4,4	23,5	10,7	14,3
Antal anställda	34	34	34	31

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	174 476	165 609	155 496	146 584
Resultat efter finansiella poster	33 228	31 417	12 944	16 818
Balansomslutning	922 041	923 523	959 581	951 062
Soliditet (%)	22,6	19,1	15,5	14,6
Avkastning på eget kap. (%)	16,0	17,8	8,7	10,0
Antal anställda	34	34	34	31

Ekonomi

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 33 228 tkr för räkenskapsåret 2023 och koncernens resultat uppgår till 10 343 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 2,7% (2,2%) varav en del kan förklaras av omflyttningar och hyresbortfall som bolaget haft i samband med renoveringar. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter, dvs exklusive sådan som har med renoveringar eller skador att göra uppgår till 2,3% (1,9%).

Bolagets driftnetto är i nivå med föregående år trots priser inom branschen som stigit mer än den relativt höga prisutvecklingen i samhället i stort. Under de senaste åren har taxorna på förbrukning av värme, el, vatten ökat väsentligt, betydligt mer än vad som motsvarar de hyreshöjningar som gjorts.

Bolaget har under året, tack vare positivt kassaflöde från driften, minskat de långfristiga skulderna med 22 411 tkr (gäller även koncernen). Eftersom snitträntan ökat från 1,02% till 2,05% per bokslutsdagarna innebär de lösta lånen att räntekostnaderna ökar men ändå mindre än ökningen av snitträntan.

Uppfyllelse av ekonomiska mål i ägardirektivet

Gällande ägardirektiv har antagits av kommunfullmäktige i maj 2022. I ägardirektivet har Falköpings kommun ställt upp ekonomiska mål för bolaget. Belånings-

graden får inte överstiga 60%, dvs. lån till kreditinstitut i förhållande till marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Vidare ska bolaget bedrivas så att bostadsbeståndet lämnar en marknadsmässig avkastning. Direktavkastningen på bolagets fastigheter ska enligt ägardirektivet över tid vara lägst genomsnittlig direktavkastning enligt Sveriges Allmännyttas statistik för riket för jämförbara bolag året före räkenskapsåret. Med över tid avses en period på fem år. 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 2023 uppgår den totala lånestocken i koncernen till 645 629 tkr (668 040 tkr) och genomsnittlig ränta senaste tolv månaderna i lånestocken uppgår till 1,74% (0,57%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgår till 72,4% (73,5%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas beräknade verkliga värde enligt not 15 uppgår till 34,8% (35,1%) och för bolaget 36,5% (35,1%).

Direktavkastningen för bolaget uppgår för 2023 till 3,68% vilket genomsnittligt över senaste femårsperioden blir 3,72%, alltså högre än målet i ägardirektivet som för 2023 är 2,39%. Avkastningen på eget kapital uppgår till 16%.

Fastighetsvärdering

Under 2014–2016 samt 2018 och 2020 värderades tre till fem av bolagets fastigheter per år av en utomstående värderingsman. Värderingarna för bokslutet 2023 har utförts av intern värderare och värderingen som gjorts internt har stämt väl överens med uppräknade värden från de tidigare externa värderingarna. Värderingen har utförts med stöd av analysverktyget Datscha

med marknadsmässiga schabloner från Newsec, vilka är vedertagna 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	20 270	202 499	227 369
Utdelning			-57	-57
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-710	710	0
Årets resultat			8 147	8 147
Belopp vid årets utgång	4 600	19 560	211 299	235 459

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 600	17 349	126 627	27 047	175 624
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Utdelning			-57		-57
Balanseras i ny räkning			27 047	-27 047	0
Årets resultat				31 915	31 915
Belopp vid årets utgång	4 600	17 349	153 618	31 915	207 483

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	153 618 214
årets vinst	31 915 082
	185 533 296
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	135 240
	185 398 056
	185 533 296

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.

Elisabeth har gått i pension

Hur länge har du jobbat på Falköpings Hyresbostäder?

Jag har jobbat i 17 år. Det har varit mycket roliga år med många olika arbetsuppgifter. Jag har trivts mycket bra.

Vad är det roligaste/viktigaste/mest oväntade/svåraste som har hänt i bolaget under dina år?

Det svåraste som hänt under min tid var när vi bytte system 2015, det var jobbigt. Sen är det alltid svårt med hyresgäster som har det tufft med ekonomin, man vill försöka hjälpa, lyssna och stötta. Det är också svårt när det uppstår oro i vissa områden på grund av missbruk/våld.

Viktigast har varit att se till att lägenheterna hyrs ut. Viktigt att alla hjälps åt och stöttar varandra.

Det roligaste är när vi hyr ut och får nöjda, positiva hyresgäster. Att vara med i projekt för nyproduktion, se allt växa fram och sedan få allt uthyr.

Det har hänt mycket roligt med språksvårigheter och sånt, vi har skrattat mycket.

Vad är det som gör att Falköpings Hyresbostäder har så nöjda hyresgäster?

Nöjda kunder beror nog på bra, omtänksam personal som bryr sig och tar tag i saker samt återkopplar till hyresgästerna. Ett glatt gäng som jobbar ihop.



Vilka tror du är bolagets viktigaste utmaningar och möjligheter de närmaste åren?

Bolagets utmaningar är att hänga med i utvecklingen på alla plan, se framåt. Vara ett stort stöd för personalen.

Vad ska du nu ägna dig åt som pensionär?

Jag som pensionär, ska njuta av långa promenader, träna lite, umgås/hjälpa barn och barnbarn, resa, sommaren ska jag ut med husvagnen, gå i svampskogen.



SIFFRORNA 2023

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	2	174 009	166 742	165 380	157 340
Övriga rörelseintäkter	3	8 544	7 677	9 097	8 270
		182 552	174 419	174 476	165 609
Rörelsens kostnader					
Drift- och underhållskostnader	5	-81 454	-76 637	-79 833	-74 115
Fastighetsskatt/-avgift		-3 256	-3 254	-3 094	-3 046
Övriga externa kostnader		-7 938	-7 250	-7 730	-6 796
Personalkostnader	6	-26 613	-25 210	-26 613	-25 210
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-41 080	-37 142	-38 801	-34 208
Övriga rörelsekostnader		-215	-7 903	-215	-59
		-160 556	-157 395	-156 285	-143 435
Rörelseresultat		21 996	17 023	18 191	22 175
Resultat från finansiella poster					
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar		0	41 944	27 000	15 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 214	219	1 076	130
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-12 868	-5 834	-13 038	-5 888
		10 342	53 352	33 228	31 417
Resultat efter finansiella poster					
Bokslutsdispositioner				22	-1 172
Skatt på årets resultat	13	-2 195	-2 435	-1 336	-3 198
		8 147	50 918	31 915	27 047
Årets resultat		8 147	50 918	31 915	27 047

BALANSRÄKNING

Tillgångar (tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för programvaror	14	592	124	592	124
		592	124	592	124
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	15	891 691	908 375	864 720	880 523
Inventarier, verktyg och installationer	16	5 253	4 061	4 940	3 939
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	9 609	3 023	7 580	3 023
		906 553	915 459	877 240	887 486
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20			2 895	2 895
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40	40	40
		40	40	2 935	2 935
Summa anläggningstillgångar		907 185	915 623	880 767	890 545
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m m					
Bränsle, vitvaror		353	347	353	347
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		764	506	744	475
Aktuella skattefordringar		2 815	1 459	3 219	963
Övriga fordringar		1 268	2 269	1 090	2 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 581	4 060	1 581	3 961
		6 428	8 294	6 635	7 435
Kassa och bank		40 767	31 472	34 286	25 195
Summa omsättningstillgångar		47 548	40 113	41 274	32 978
Summa tillgångar		954 733	955 736	922 041	923 523

Eget kapital och skulder (tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
EGET KAPITAL					
Aktiekapital		4 600	4 600	4 600	4 600
Bundna reserver/övrigt tillskjutet kapital		19 560	20 270	17 349	17 349
		24 160	24 870	21 949	21 949
Annat eget kapital/balanserat resultat		203 152	151 581	153 618	126 627
Årets resultat		8 147	50 918	31 915	27 047
		211 299	202 499	185 533	153 675
Summa eget kapital		235 459	227 369	207 483	175 624
Obeskattade reserver		0	0	1 149	1 172
Avsättningar					
Avsättningar för uppskjuten skatt	24	21 468	20 117	20 249	18 913
		21 468	20 117	20 249	18 913
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	26	642 429	664 840	642 429	664 840
		642 429	664 840	642 429	664 840
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	26	3 200	3 200	3 200	3 200
Leverantörsskulder		25 192	16 996	21 752	16 529
Skulder till koncernföretag		0	0	0	22 028
Övriga skulder		521	981	1 146	1 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	26 464	22 233	24 633	20 105
		55 377	43 410	50 731	62 974
Summa eget kapital och skulder		954 733	955 736	922 041	923 523

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys (tkr)	Koncern		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	10 343	53 352	33 228	31 417
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	41 149	3 058	38 870	34 224
Betald skatt	-2 200	-1 885	-2 256	-821
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	49 292	54 526	69 842	64 820
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av varulager och pågående arbeten	-6	-22	-6	-22
Förändring av kort- och långfristiga fordringar	3 222	-3 078	3 057	-2 988
Förändring av kortfristiga skulder	11 966	3 068	-12 242	25 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 182	-32	-9 191	22 967
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-614	0	-614	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-33 513	-28 512	-29 893	-23 563
Försäljning av materiella och finansiella anläggningstillgångar	1 415	66 880	1 415	42
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-33	0	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	41 976	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 712	80 311	-29 092	-23 521
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	0	34 400	0	34 400
Amortering av lån	-22 411	-199 053	-22 411	-126 603
Utbetald utdelning	-57	-53	-57	-53
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 468	-164 706	-22 468	-92 256
Årets kassaflöde	9 295	-29 901	9 091	-27 990
Likvida medel vid årets början	31 472	61 373	25 196	53 184
Likvida medel vid årets slut	40 767	31 472	34 286	25 195

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 anskaffningsvärde minskat med ackumulerade 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.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

	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 anskaffningsvärde 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 kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Se vidare not 15.

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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört. Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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.

Läneskulder och leverantörsskulder

Läneskulder 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.

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.



Wetterlin

Noter (tkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
2 HYRESINTÄKTER				
Bostäder	151 375	143 476	151 375	143 476
Lokaler	25 224	25 017	16 564	15 599
Övrigt	3 447	3 457	3 447	3 457
Hyresbortfall bostäder	-3 821	-3 179	-3 821	-3 179
Hyresbortfall lokaler	-557	-482	-526	-466
Hyresbortfall övrigt	-358	-329	-358	-329
Avgår rabatter	-1 302	-1 218	-1 301	-1 218
	174 009	166 742	165 379	157 340
	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER				
Fakturering till hyresgäster	1 895	1 378	1 895	1 378
Externt sålda fastighetsskötartjänster	171	42	171	196
Fastighetsskötsel, administration, förvaltning koncern	134	140	694	756
Återvunna fordringar	2	64	2	64
Försäkringsersättningar	3 051	4 838	3 051	4 838
Övriga sidointäkter	672	1 021	672	843
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	319	42	319	0
Erhållna bidrag	410	90	410	90
Sjuklönersättningar	0	63	0	63
Elstöd	1 849	0	1 842	0
	8 544	7 677	9 097	8 270
	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
5 DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Fastighetsskötsel och städ	7 731	6 950	7 618	6 832
Reparationer	7 485	10 283	7 123	10 221
Underhållskostnader	30 211	29 579	29 928	27 930
Taxebundna kostnader	16 626	14 185	16 499	14 073
Uppvärmning	16 953	13 623	16 294	13 107
Övriga driftskostnader	2 448	2 017	2 371	1 951
	81 454	76 637	79 833	74 115
6 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER, FÖRMÅNER TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE				
Koncernen, moderbolaget			Koncernen/Moderbolaget	
			2023	2022
Medelantalet anställda				
Kvinnor			10	9
Män			24	25
			34	34
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör			1 385	1 319
Övriga anställda			15 252	14 164
			16 637	15 483

Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verksällande direktör	397	418
Pensionskostnader för övriga anställda	1 100	1 186
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 245	4 800
	6 742	6 404
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	23 379	21 887

Till personalkostnader hör också uttagsskatt med 2 437 (2 370) tkr.

Arvode till styrelsens ordförande i moderbolaget uppgår till 138 (120) tkr. Övriga ledamöters arvoden för verksamhetsåret uppgår till 152 (128) tkr. Inga övriga ersättningar utbetalas utöver vad bolagsstämman beslutat. Samtliga arvoden och ersättningar till styrelsen i koncernen utbetalas från moderbolaget.

Lön till VD under verksamhetsåret uppgår till 1 095 (1 071) tkr. Pensionförmåner bygger på allmän pensionsplan samt 12 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 avgångsvederalag om arton månadslöner (avräkning sker mot inkomst från annan arbetsgivare).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
11 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader till koncernföretag	0	0	174	150
Räntekostnader till kreditinstitut	11 246	4 146	11 246	4 050
Kommunal borgensavgift	1 614	1 670	1 614	1 670
Räntekostnader övriga	8	18	4	18
	12 868	5 834	13 038	5 888

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
13 Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-844	-1 507	0	-909
Justering avseende tidigare år	0	-286	0	-286
Förändring uppskjuten skatt	-1 351	-642	-1 336	-2 004
	-2 195	-2 435	-1 336	-3 198

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
14 Immateriella anläggningstillgångar				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	2 224	2 224	2 224	2 224
Inköp	614	0	614	0
Utgående anskaffningsvärde	2 838	2 224	2 838	2 224

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 100	-2 019	-2 100	-2 019
Årets avskrivningar	-146	-81	-146	-81
In- och utgående ackumulerade avskrivningar	-2 246	-2 100	-2 246	-2 100
Utgående balans	592	124	592	124

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
15 Byggnader och mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	1 381 660	1 426 705	1 326 223	1 299 921
Inköp	21 795	21 874	20 438	20 824
Försäljning/utrangeringar	-2 572	-73 769	-2 572	-1 373
Omklassificeringar från pågående arbeten	2 198	2 002	2 198	2 002
Erhållet bidrag	14	-1 018	14	-1 018
Omklassificeringar från inventarier, verktyg, installationer	3 554	5 867	3 120	5 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 406 650	1 381 660	1 349 422	1 326 223
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-465 928	-438 658	-438 341	-401 143
Årets avskrivningar	-35 102	-35 456	-32 865	-32 663
Försäljning/utrangeringar	1 301	14 053	1 301	1 332
Omklassificeringar från inventarier, verktyg, installationer	-3 554	-5 867	-3 120	-5 867
Utgående ackumulerade avskrivningar	-503 282	-465 928	-473 026	-438 341
Ackumulerade nedskrivningar				
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7 358	-7 358	-7 358	-7 358
Återförda nedskrivningar	1 500	1 500	1 500	1 500
Årets nedskrivningar	-5 818	-1 500	-5 818	-1 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 676	-7 358	-11 676	-7 358
Utgående redovisat värde	891 691	908 375	864 720	880 523
Verkligt värde	1 843 433	1 978 118	1 760 399	1 901 282

Under 2014-2016 och 2018 värderades ca fem av bolagets fastigheter per år av en utomstående värderingsman. Under 2020 har värdering av en utomstående värderingsman utförts på två fastigheter. 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. 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	
	2023	2022	2023	2022

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
16 Inventarier, verktyg och installationer				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	19 352	39 736	18 671	25 522
Inköp	2 706	1 100	2 473	1 100
Försäljningar/utrangeringar	-248	-15 617	-248	-2 083
Omklassificeringar balansräkningen	-433	-5 867	0	-5 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 377	19 352	20 898	18 671

Ackumulerade avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 291	-24 451	-14 732	-14 732
Försäljningar/utrangeringar	248	4 897	248	2 065
Årets avskrivningar	-1 513	-1 605	-1 472	-1 464
Omklassificeringar balansräkningen	433	5 867	0	5 867
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 123	-15 291	-15 956	-14 732
Utgående balans	5 253	4 061	4 940	3 939
	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022

17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Snickaren 3	2 130	532	2 130	532
Ombyggnation tidigare förskolan Paletten till lägenh.	1 165	0	1 165	0
Värmeprojekt Amaranten	0	1 352	0	1 352
Gumsen garage	1 941	0	1 941	0
Stamreovering Gumsen	1 525	0	1 525	0
Övriga projekt inklusive ej beslutade	819	1 139	819	1 139
Domkraften 7	2 029	0	0	0
	9 609	3 023	7 580	3 023

20 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 895
Utgående redovisat värde	2 895

	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	28 441	3 942

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
24 Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad fastigheter	-20 930	-19 422	-20 341	-19 034
Temporär skillnad bolånepost	93	120	93	120
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	-631	-815		
Fordran +, skuld -	-21 468	-20 117	-20 248	-18 913

26 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. Detta gäller samtliga lån förutom ett i moderbolaget där amortering görs med 3 200 tkr årligen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förfaller senare än fem år efter balansdagen				
Skuld kreditinstitut	629 629	652 040	629 629	652 040
Summa	629 629	652 040	629 629	652 040

Länestruktur och räntebindningstid

	Koncernen och Moderbolaget		
	Snittränta %	Andel lån %	Lånebelopp 2022-12-31
2024	1,65	33,20	214 375
2025	0,32	10,84	70 000
2026	1,54	20,83	134 489
2027	3,54	13,97	90,200
2028	3,00	13,44	86 765
2029	3,26	7,71	49 800
	2,05	100	645 629

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna löner och semesterlöner	2 796	2 505	2 796	2 505
Upplupna sociala kostnader	1 553	1 435	1 553	1 435
Upplupna räntekostnader	1 634	921	1 634	921
Förskottsbetalda hyror	11 981	12 021	10 499	10 540
Upplupen fastighetsskatt	3 262	3 477	3 099	3 044
Övriga upplupna kostnader	5 240	1 874	5 053	1 660
	26 464	22 233	24 633	20 105

29 Eventualförpliktelser

Koncernen och moderbolaget

Borgensförpliktelse Fastigo

	2023-12-31	2022-12-31
	298	310

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Falköpings Hyresbostäder Aktiebolag för år 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

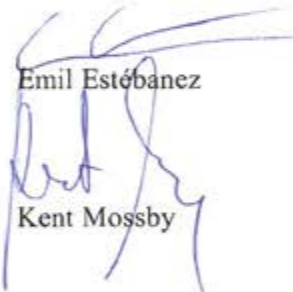
Falköping den 13 mars 2024



Fredy Neuman
Ordförande



Bengt Lundqvist



Emil Estébanes

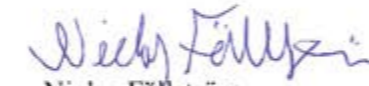
Kent Mossby



Caroline Lundberg



Jonas Larsson



Niclas Fällström



Tomas Thiel
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Larsson
Auktoriserad revisor

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 Aktiebolag för år 2023 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 revisions sed 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skövde den 26 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Larsson
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 revisions sed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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

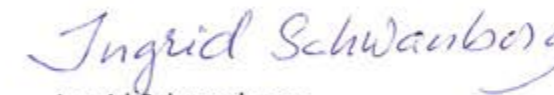
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Falköping 13/3 2024



Anne-Mari Sahlström
av kommunfullmäktige i Falköping
utsedd lekmannarevisor



Ingrid Schwanborg
av kommunfullmäktige i Falköping
utsedd lekmannarevisor

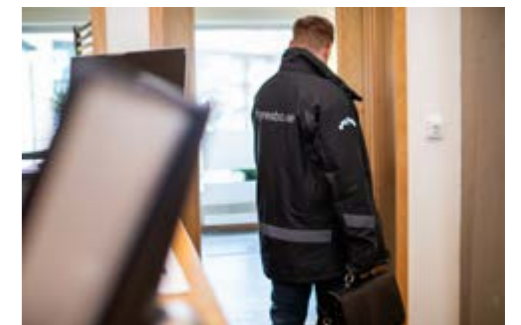
Grönelund 8



Trädgårdsgatan, Falköping

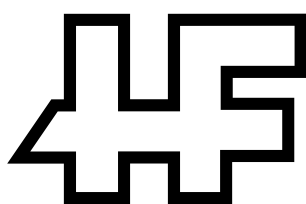


Wetterlin





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



**HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING**

www.hyresbo.se

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