



**HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING**



20

ÅRSREDOVISNING

5 STORA HÄNDELSER 2020



Falbygdens naturskydds-föreningens miljödiplom



Solceller på flera av våra fastigheter



#tagga lov sommarprojekt för barn och ungdomar

Nya bi-hyresgäster



Inflyttning Diamanten etapp 1



VD har ordet



2020 – ett år av hopp och förtvivlan!

Det är ingen rolig rubrik till ett VD-ord men när man summerar ett sådant här år är det just blandningen av hopp och förtvivlan som blir tydlig. Hopp om alla de fina insatser och resultat vi åstadkommit och förtvivlan över den pandemi som lagt sig som ett olycksaligt täcke över hela 2020. Om nu VD-ordets rubrik börjar i dur och slutar i moll så får texten göra det motsatta – vi vill ju ändå avsluta med ett leende på läpparna.

Den 7:e mars skulle jag och min kära hustru sätta oss på planet för att åka till en efterlängtat vintersemester i de italienska alperna. Dagen innan gick regeringen ut med en rekommendation att ej åka till Italien då det fanns en ganska stor ökning av spridningen av ett virus man kallade Covid-19. Aj då tänkte vi och försökte boka om resan till något annat alpland men det var lönlöst. Farsoten med sitt ursprung i Kina hade spridit sig inte bara till Italien utan till övriga sydeuropeiska länder och snart fanns den i hela Europa och övriga världen. I det läget började man ana att pandemin kanske till och med kunde vara kvar under stora delar av våren.

Nu vet vi bättre - Covid-19 blev en mardröm och har skördat stora offer i både liv och umbäranden. Man kan frukta mycket men en världsomfattande pandemi är nog något av det värsta man kan ställas inför. Vi får nu hoppas att framtagna vacciner kommer att fungera bra och utrota den elakartade pandemin för gott.

Men det är ju inte bara elände vi upplevt under 2020. När det gäller utveckling av byggprojekt så har vi under 2020 färdigställt det första av två hus på kv. Diamanten. I december började de första flyttlassen komma till de 38 lägenheter som första huset innehåller. Byggprocessen är otroligt rolig för oss men den största glädjen är när man ser att det lyser i fönstren och huset får liv. I och med att hus ett blev klart så har bolaget passerat gränsen på 2000 lägenheter vilket väl kan ses som en milstolpe i bolagets historia.

Under försommaren 2021 kommer hela projektet att stå klart då de 35 lägenheterna i hus 2 kommer att vara inflyttningsklara. I dagsläget är nästan alla lägenheter uthyrda.

Under 2020 har vi fortsatt med våra renoveringar av våra fastigheter på Wetterlingsgatan. Vi byter i

första hand ut ventilationen för att klara de högre kraven för radon men i samband med detta så byter vi kök och badrum, vi byter fönster och lägenhetsdörrar och vi sätter skalskydd på fastigheterna med portlås och porttelefon. Några månader in på 2021 kommer vi att kunna lägga det projektet bakom oss då samtliga lägenheter där har blivit ombyggda. Utöver detta så har vi gjort om en vårdavdelning på Läkaren till ett riktigt trivsamt boende för hyresgäster över 70 år. Vi har också gjort stora underhållsarbeten och en hel del Klimatsatsningar (se särskild redogörelse).

Ett annat stort glädjeämne under året var våra bostadssociala satsningar med musik på gårdar och det mycket uppskattade projektet #Tagga Lov (se särskild redogörelse).

Det som jag nämnt ovan är ju bara ett axplock men hela tiden pågår ett idogt arbete med att förbättra, utveckla och göra bolaget så starkt som möjligt inför kommande stora satsningar. Vi jobbar hårt med att utveckla våra digitala system och i år har vi sjösatt en underhållsmodul som ska underlätta för våra medarbetare att veta när det är dags att göra olika underhållsinsatser i fastigheterna. Vi har en god ekonomisk framförhållning för att möta kommande utmaningar.

Allt arbete med såväl nytt som gammalt skulle dock inte vara möjligt om jag inte hade en så fantastisk och engagerad personal som lägger både själ och hjärta i sitt arbete. Den rådande Coronapandemin har ställt extra stora krav på personalen i arbetet att undvika smittspridning både för våra hyresgäster och för oss själva men det mesta har kunnat utföras om än med vissa omprioriteringar. För att arbetet ska kunna genomföras så krävs också goda och framåtsträvande beslut och där är vår styrelse mycket duktig.

Stort tack till styrelse och vår fantastiska personal!

Anders Johansson
VD Falköpings Hyresbostäder AB

Hållbart miljöarbete



Falköpings Hyresbostäder beslutade hösten 2018 att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaserna.

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 till exempel genom att

installera robotar för gräsklippningen och övervaka våra värmesystem digitalt.

Ett annat viktigt inslag i fossilfriheten är att vi både på kontoret och i ett antal områden skaffat bra cyklar för både persontransport samt för lite verktyg.

När det gäller energiförbrukning så finns det mycket att göra. Vår nuvarande energiprestanda ligger idag på 131 kWh/m² A-temp vilket är en sänkning från 2019 då förbrukningen låg på 133 kWh/m² A-temp. Vi installerar nya styrsystem och gör injusteringar av värmesystemen för att få en så jämn temperatur i lägenheterna som möjligt. Vi fortsätter med installationer av solceller som ger ett viktigt energitillskott. Under 2020 har nya anläggningar installerats på



Alvershus, Vilskegården och Bergsliden och givetvis på vårt nybygge på kv. Diamanten.

På kv. Diamanten har vi dessutom byggt för att uppnå en energiförbrukning på maximalt 56% av Boverkets regelverk. För att nå det tuffa målet så har vi, förutom solcellsinstallation, borrat för bergvärme och även installerat en värmeåtervinningsanläggning för avloppsvattnet. Den anläggningen är en av de först i sitt slag i Skaraborg. Det ska bli mycket spännande att följa upp hur dessa åtgärder påverkar energiförbrukningen.

Men Hållbarhet handlar inte bara om fossilfrihet och minskad energiförbrukning. Vi jobbar också med att skapa bra tillfällen för mångfald. Vi sår i ängsfrö och sätter lökväxter i vissa gräsytor dels för att minska klippningen men framför allt för att skapa bra miljöer för insekter och andra kryp. Det blir också fröjd för ögat med lite blomster som bryter av gräsytorna. Vi ser också över möjligheten att skapa insektsbon för att gynna bland annat humlor och bin och samtidigt

så ser vi att detta väcker intresse hos våra hyresgäster för Klimatfrågan. För detta arbete fick vi en oväntad men mycket uppskattad överraskning då Falbygdens naturskyddsförening, vid sitt årsmöte 2020, tilldelade oss 2019 års Miljödiplom.

Även Sveriges Allmännytta har uppmärksammat vårt arbete med gräsytor, ängar och insektsbon.

Allt detta arbete förutsätter en engagerad personal och då räcker det inte med att en styrelse eller ledningsgrupp bestämmer att det här ska vi göra. För att uppnå resultat så måste hela personalen engageras i hållbarhetsarbetet och vår personal har gått in i arbetet med liv och lust. Varje område har gjort sin egen 5-punktslista på vilka åtgärder man velat göra inom just "sitt område" och dessa har genomförts under året.

Hållbart miljöarbete är dock inget vi kan slutrapportera 2020 – Hållbart miljöarbete kommer alltid att stå högt på vår agenda.



Personal

Vi har en mycket trogen personal och personalomsättning är ett ganska okänt uttryck på företaget. Dock finns det ingen medicin mot ålder och vi närmar oss några pensionsavgångar vilket gör att vi måste se om vårt hus och förbereda oss för kommande förändringar.

I detta avseende har vi under året anställt Tomas Thiel som tagit över fastighetsansvaret från Klas Thilander som kommer avgå med pension under 2021. Klas, som också har arbetat med avflyttningsbesiktningar kommer att ersättas i den funktionen av Mikael Andersson som vill testa något

annat än sin vanliga syssla som områdesansvarig Bergsliden. Under 2021 kommer även vår trotjänare, Anders Lundh, att gå i pension och ersättas av en ny förvaltare, Mattias Fogelberg. Vi har även rekryterat en ersättare till Mikael på Bergsliden samt ytterligare en fastighetsskötare till område Grönelund som under en tid haft för låg bemanning. Det är fantastiskt kul att intresset för våra utannonserade tjänster är rekordhøgt – många vill jobba hos på Falköpings Hyresbostäder AB.

Hållbart arbete med sociala frågor



När man pratar om hållbarhetsarbete så är det lätt att man endast tänker energi och miljö. En lika viktig fråga är den sociala hållbarheten och hur vi kan påverka den i våra bostadsområden. Falköpings Hyresbostäder AB har en bestämd uppfattning om att vi här har en stor uppgift att fylla och behovet av insatser verkar öka.

Vi lever i en allt mer komplicerad värld och då är en viktig uppgift att försöka hjälpa hyresgäster att inte hamna i sociala problem. Därför har vi ett utökat samarbete med kommunens Socialförvaltning för att tidigt upptäcka svårigheter och problem som i sin förlängning kan bidra till social utslagning. Det kan till exempel handla om betalningssvårigheter, skadegörelser eller barn som far illa. Vi har nu, tillsammans med Socialförvaltningen, startat en arbetsgrupp som jobbar med att tidigt hjälpa dessa hyresgäster till bättre förhållanden.

Under året så drabbades vi ju alla av Coronapandemin vilket bland mycket annat innebar att många ungdomar ej kunde få sina utlovade sommarjobb.

För oss var det då naturligt att erbjuda kommunen dessa platser i våra bostadsområden och ungdomarna fick jobba med ett meningsfullt arbete och blev ett trevligt inslag med unga medarbetare på våra områden.

Pandemin innebar också mycket isolering och ensamhet framför allt bland våra äldre hyresgäster. I samarbete med Vuxenskolan anordnade vi musik på ett antal bakgårdar. Det var Henrik Strömberg från Scotts orkester som underhöll och många hyresgäster njöt av hans musik på gårdar och från balkonger. Flera hyresgäster dukade upp med campingbord och fikakorg i små grupper.

Vi har de senaste åren gjort stora insatser på vårt område vid Wetterlingsgatan för att höja standard och status. Vi har bytt kök och badrum, entrédörrar och fönster och ökat trygghet och säkerhet med portlås och andra säkerhetsanordningar. Även gårdarna har fräschats upp med ny utemiljö med fina lekutrustningar och utemöbleringar vilket uppskattas av hyresgästerna. Vi har också moderni-

serat tvättstugor så att de ser öppna och tilltalande ut och satt in nya modern tvätt-utrustning. Dessa åtgärder kan man tycka inte handlar om social hållbarhet men det bidrar till en statushöjning av området vilket ger positiva effekter ur ett socialt perspektiv.

Ett mycket uppskattat och välriktat projekt var vår egen lilla variant på Sommarkollo. Vi har många barn som bor på våra gårdar och de har ofta inte så mycket att göra på sina sommarlov. Därför kom vi på idén att göra ett projekt direkt riktat till barnen och förutsättningen var att det skulle vara på deras egen hemmaplan. När vi funderade på hur vi skulle arrangera projektet så tog vi kontakt med kommunens ungdomssatsning Tagga Lov som ju redan har rutin på att aktivera barn under sommarloven. De tyckte idén var strålande och ställde givetvis upp. Vi projektanställde 2 fantastiska ungdomsledare som under 8 veckor aktiverade barnen 1 dag per område i 8 veckor. Områdena vi arrangerade på var Grönelund, Floby, Bergsliden, Stenstorp och Wetterlin. Första veckan var det lite blygsam anslutning men efterhand blev det känt i områdena och uppslutningen bland barnen bara ökade och ökade. Ett genomgående tema för aktiviteter och lekar var miljö men först och främst gick det ut på att barnen skulle ha roligt. Man gjorde tävlingar i



att samla och sortera sopor, man gjorde odlingsexperiment och man gjorde sin egen fika med mera. Avslutningsveckan fick varje område plantera sitt eget vårdträd som vi kallar barnens träd. Barnen har också gjort teckningar som vi sedan klistrat upp på papperskorgar inom respektive område för att barnen ska känna igen "sin egen papperskorg" och använda dem flitigt. Efter genomfört projekt gjorde vi en utvärdering och sammanlagt har vi haft 1028 besök vid våra aktiviteter. Detta är ett resultat vi är väldigt stolta över.

I slutet av året fick vi upplysning om att Arbetsmarknadsenheten, AME, sökte lämpliga arbetsuppgifter för personer som de har ansvar för. Vi tog genast kontakt och sa att vi skulle kunna sysselsätta ett antal personer som skulle kunna fungera som kvartersvärdar i bostadsområden med uppgift att lära hyresgäster hur man sköter sitt boende. Man kan ha utbildningar i källsortering, visa hur tvättstugor ska skötas, hjälpa till med frågor om lägenheten och hur man sköter sin lägenhet och gården man bor på. I dagsläget pågår en rekrytering av 4 till 6 personer som ska jobba på tre områden med dessa arbetsuppgifter. Anställningen omfattar ett år och parallellt med detta arbete ska personerna även ha utbildning hos AME för att efter praktiktiden vara redo att gå ut i det öppna arbetslivet. Faller detta väl ut så kan insatsen utökas till fler områden.

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen och verkställande direktören för Falköpings Hyresbostäder AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

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. Bolagen 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 2020 har omfattat såväl förvaltning av bolagets befintliga fastigheter, som små och stora renoveringsprojekt samt nybyggnation.

Bostadsbeståndet i moderbolaget Falköpings Hyresbostäder AB omfattar vid årsskiftet 2 002 (1 964) 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 | | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|------------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bostäder | Antal | 2 002 | 1 964 | 1 915 | 1 937 | 1 912 |
| Lokaler | Antal | 101 | 101 | 97 | 99 | 97 |
| Garage | Antal | 653 | 603 | 594 | 601 | 589 |
| P-platser | Antal | 767 | 743 | 681 | 701 | 689 |
| Bostadsyta | Kvm | 126 457 | 123 180 | 121 747 | 123 286 | 121 534 |
| Lokalyta | Kvm | 14 350 | 14 350 | 14 073 | 14 159 | 11 659 |
| Uthyrning | | | | | | |
| Outhyrda lägenheter | Antal | 12 | 8 | 4 | 4 | 7 |
| Hyresbortfall bostäder | % | 2,1 | 1,4 | 1,4 | 1,7 | 1,3 |
| Hyresbortfall lokaler | % | 0,4 | 0,4 | 0,7 | 1,4 | 0,8 |
| Antal flyttningar | Antal | 381 | 352 | 369 | 362 | 305 |

Falköpings Hyresbostäders AB:s marknadsandel av hyresrätterna i kommunen uppgår till ca 33%. Det samlade marknadsvärdet av fastigheterna inom koncernen uppgår till 1 846 312 tkr (1 717 071 tkr) medan det bokförda värdet uppgår till 934 017 tkr (845 932 tkr).

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Corona

Bolaget har naturligtvis, som alla andra, påverkats av Corona-pandemin år 2020. Det har 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 som en följd av pandemin erhållit stöd för att ge hyresrabatter till lokalhyresgäster i vissa branscher. Stöd har också erhållits för att kompensera sjuklönekostnader och i form av reducerade arbetsgivaravgifter.

Marknad

Under 2020 har det ändå varit fortsatt stor efterfrågan både på bolagets bostäder och lokaler. Vakansgraden, det vill säga andelen outhyrda lägenheter, ligger liksom tidigare år på en mycket låg nivå även om pandemin gjort att den ökat. I slutet av året fanns ändå bara ett fåtal outhyrda lägenheter och efterfrågan har liksom de senaste åren varit betydligt större än utbudet. Fler än 6 000 personer är registrerade i bolagets bostadskö, alla är dock inte aktivt bostadssökande.

Den stora efterfrågan de senaste åren har gjort att bolaget nyproducerat 87 bostäder och genom ombyggnation tillfört ytterligare 8 bostäder de senaste två åren. Under 2021 tillkommer ytterligare 35 nyproducerade bostäder och en lokal som byggs om till bostad. Affärsplanen för 2019 - 2023 har ett mål om 125 nya bostäder under perioden och det kommer att infrias.

Liksom tidigare år har även efterfrågan på lokaler varit god. Industrilokalerna i dotterbolaget har haft ett fåtal vakanser och även moderbolagets större lokaler har kontrakt.

Förhandlingarna gällande hyreshöjning per 1 april 2021 är ännu inte avslutade. Vid standardhöjningar förhandlas hyreshöjningar för dessa separat.

Tomas Thiel Fastighetschef



Vad är det bästa med ditt jobb på Falköpings Hyresbostäder?

Att det är varierande arbetsuppgifter och frågeställningar. Det dagliga samarbetet mellan Fastighetsförvaltning och Marknad då många frågeställningar påverkar i flera led. Och givetvis alla trevliga kollegor.

Vad var det roligaste som hände på Falköpings Hyresbostäder 2020?

Ja, det måste ju varit att jag började på Hyresbostäder.

Vilka är dina stora utmaningar i arbetet 2021?

Den stora utmaningen är hur vi hanterar planerat underhåll i Corona tider. Kan vi genomföra eller måste vi stanna upp och skjuta framåt? Det brottades vi med under 2020 och flertal planerade åtgärder fick skjutas framåt i tid och det är inte hållbart i längden. En annan stor utmaning är att hantera organisationsförändringar då vi har pensionsavgångar. Mycket erfarenhet som skall ersättas med nya medarbetare.

Vad ser du fram emot 2021?

Att få lära känna organisation och verksamhet ännu bättre, att fortsätta skruva lite på rutiner och arbetsmetoder för att vi skall bli ännu bättre. Givetvis är det fortsatta arbetet med Klimatinitiativet också något jag ser fram emot.

Bolaget medverkar 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 87% (86%). I Hyresgästföreningens egen kundundersökning hamnar bolaget tvåa i Sverige bland hyresbolag med fler än 100 lägenheter!

Första utgåvan av vår kundtidning, 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 Ällebergsgymnasiet.

Förvärv och Byggnadsverksamhet

Inflyttning i 38 nya lägenheter i kvarteret Diamanten 1 har skett i december 2020. Statligt investeringsstöd har beviljats för projektet. Projektets bostäder är mycket populära och det var fullt uthyrt från första dagen.

Inflyttning i andra huset på Diamanten 1, med 35 lägenheter, kommer att ske den 1 juni 2021.

Ett detaljplanearbete pågår för fastigheten Snickaren 3. Utställning planeras under våren 2021 och ett fastställande planeras hösten 2021.

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 2020 uppgick till 26 396 tkr (19 377 tkr), och

2021 budgeteras ännu mer underhållsinsatser och standardhöjande åtgärder. Totalt uppgår budgeterat underhåll 2021 till 75 332 tkr (64 312 tkr) varav balanserade underhållsåtgärder och standardhöjande åtgärder utgör 47 170 tkr (38 108 tkr).

Med start under 2015 påbörjades ett projekt inom bolaget gällande energisparåtgärder. Det genomfördes en genomgripande energispar-utredning vilket har resulterat i underhåll av och investeringar såsom belysning, vattenspar, undercentraler och klimatstyrning.

Under 2018 gick bolaget med i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativet vilket inneburit och kommer att innebära ytterligare energisparåtgärder och målpåföljning. 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. Under 2020 har solcellsanläggningar installerats på Diamanten 1, Dvärgen 5, Vävarn 12 och Alvared 4:164 vilket kommer att förse fastigheterna och verksamheterna med el. Förutom rena energisparåtgärder utförs också klimatåtgärder i form av anläggande av ångar, översyn av klippintervaller och val av bränsle.

Med start under 2018 pågår ett stort radon/ FTX-projekt på området Wetterlin och i samband med detta utförs även standardhöjande åtgärder. Första fastigheten i projektet var Plogen som färdigställdes inför sommaren 2018, under 2019 och 2020 har kvarteren Harven och Lien färdigställts. I mars 2021 slutförs de sista trapphusen i kvarteren Räfsan och Tröskan (bara elevhem, övriga trappuppgångar nyligen renoverade). Under våren 2021 påbörjas sedan projektet i kvarteret Vinkelhaken men

med lite andra insatser. Totalt omfattas cirka 300 lägenheter av projektet. Bolaget har erhållit renoverings- och energieffektiviseringsstöd för de åtgärder som genomförts på Plogen och Harven. Stödet förutsätter att viss energieffektivisering görs och att hyran rabatteras under sju års tid. Bolagets återrapporeringar för stöden har godkänts. Tyvärr avslutades beviljande av nya medel den 12 december 2018.

Efter renoveringarna av lägenheterna har även gårdarna i kvarteren Plogen, Harven och Lien rustats upp med nya lekplatser, planteringar, grillplatser, belysning mm.

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 det även 2021.

Personal och organisation

Under verksamhetsåret har medelantal anställda uppgått till 31 stycken. Av dessa arbetar 11 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 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.
Emanuel Ström
Jonas Larsson
Bengt Lundqvist
Ann-Kristin Bergström Svahn

Suppleanter
Hillevi Wallgren
Kent Mossby
Arne Gunnarsson
Stefan Blomqvist
Monica Janzon
Tommy Almgren

Under 2020 har sex styrelsemöten hållits. Viktiga frågor under året har varit frågor kring nya ägardirektiv och ny bolagsordning, beslut om framtagande av detaljplan Snickaren 3, beslut om framtagande av plan för laddstolpar och ytterligare solcellsanläggningar samt större renoveringar.

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 sista åren varit låg. Som bostads-bolag 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 av fasträntelån och ränteswapar 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 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
| Rörelsens intäkter | 162 204 | 158 047 | 161 531 | 135 210 |
| Resultat efter finansiella poster | 23 132 | 27 729 | 25 942 | 17 600 |
| Balansomslutning | 1 056 360 | 943 676 | 850 712 | 785 207 |
| Soliditet (%) | 15,3 | 15,2 | 14,3 | 12,9 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 14,3 | 19,3 | 21,3 | 17,4 |
| Antal anställda | 31 | 32 | 32 | 32 |

| Moderbolaget | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Rörelsens intäkter | 146 443 | 140 221 | 148 851 | 127 252 |
| Resultat efter finansiella poster | 16 818 | 28 576 | 21 697 | 14 643 |
| Balansomslutning | 951 062 | 827 005 | 727 166 | 649 713 |
| Soliditet (%) | 14,6 | 14,9 | 13,5 | 12,5 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 10,0 | 15,3 | 22,0 | 18,0 |
| Antal anställda | 31 | 32 | 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 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 16 818 tkr för räkenskapsåret 2020 och koncernens resultat uppgår till 23 132 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 2,1% (1,4%) varav en stor del kan förklaras av omflyttningar och hyresbortfall som bolaget haft i samband med att evakueringslägenheter tillhandahållits i samband med radon/ftx projektet i området Wetterlin. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter, dvs exklusive sådan som har med renoveringar eller skador att göra uppgår till 1,6% (0,6%)

Bolagets driftnetto är högre än föregående år vilket främst kan förklaras av högre intäkter och

lägre driftskostnader i de fastigheterna där stora investeringar skett, dvs nyproduktion och större renoveringar. Under de senaste åren har taxorna på förbrukning av värme, el, vatten ökat väsentligt, betydligt mer än vad som motsvarar de hyreshöjningar som gjorts.

I bolagets resultat återfinns en återföring av tidigare nedskrivningar med 2 962 tkr. Återföring av nedskrivningar är kopplad till både värdeuppgång och avskrivningar enligt plan vilket påverkar det bokförda värdet.

Uppfyllelse av ekonomiska mål i ägardirektivet

Ett nytt 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. Direkt-avkastningen 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 2020 uppgår den totala lånestocken i koncern till 837 695 tkr och genomsnittlig ränta i lånestocken uppgår till 0,53% (0,56%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgår till 85,4% (81,3%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas beräknade verkliga värde enligt not 13 uppgår till 44,2% (41,3%) och för bolaget 44% (39,7%).

Direktavkastningen för bolaget uppgår till 4% och avkastningen på eget kapital till 10%. Därmed är samtliga ekonomiska mål som ställs i ägardirektivet uppfyllda

Förändring av eget kapital

| Koncernen | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Totalt |
|--|--------------|----------------------------|---|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 600 | 26 940 | 111 908 | 143 448 |
| Utdelning | | | -47 | -47 |
| Förskjutning mellan bundna och fria reserver | | -1 147 | 1 147 | 0 |
| Skatteeffekter ändrad skattesats 2019 och 2021 | | | 52 | 52 |
| Årets resultat | | | 18 249 | 18 249 |
| Belopp vid årets utgång | 4 600 | 25 793 | 131 309 | 161 702 |

| Moderbolaget | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|--------------|---------------|---------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 600 | 17 349 | 75 380 | 24 194 | 121 523 |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: | | | 24 194 | -24 194 | 0 |
| Utdelning | | | -47 | | -47 |
| Årets resultat | | | | 17 030 | 17 030 |
| Belopp vid årets utgång | 4 600 | 17 349 | 99 527 | 17 030 | 138 505 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|--|--------------------|
| balanserad vinst | 99 526 614 |
| årets vinst | 17 029 620 |
| | 116 556 234 |
| disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres | 42 780 |
| | 116 513 454 |
| | 116 556 234 |

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

Fastighetsvärdering

Under 2014–2016 samt under 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. Värdering är gjort utifrån avkastningsmetod vilken är baserad på en evighetskapitalisering av framtida marknadsmässiga driftnetton. Nuvärdesberäkningen har gjorts utifrån

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 kassafödesanalyser med noter.

Rikard Andersson Drift/Energitekniker

Vad är det bästa med ditt jobb på Falköpings Hyresbostäder?

Det bästa med att arbeta med energibesparingar är att det är lätt att se ett resultat av sitt arbete. Med tanke på att klimatet är bland de viktigaste frågorna globalt, så känns det bra att få vara med och göra nytta.

Vad var det roligaste som hände på Falköpings Hyresbostäder 2020?

Svårt att välja ut något speciellt, men en sak att nämna kan ju vara att Hyresbostäder blev tilldelade Falbygdens Naturskyddsförenings miljödiplom.

Vilka är dina stora utmaningar i arbetet 2021?

Vi kommer fortsätta vårt energispararbete för att nå våra mål inom klimatinitiativet. Vi har fått göra vissa omprioriteringar p.g.a Covid-19, men jag hoppas att vi snart kan jobba framåt som vanligt. Vi har bl.a. fått skjuta på ett antal åtgärder p.g.a. att det inte varit lämpligt att arbeta i lägenheter.



Vad ser du fram emot 2021?

Vi har några nya projekt på gång. Bland annat så håller vi på och tittar på möjligheten att återvinna returvärme från fjärrvärmenätet.

Vilket är ditt bästa energispartips?

Vattenbesparing. Det är en av de enklaste åtgärder som man kan genomföra, som ger ett snabbt resultat på både vattenförbrukning och på värmen till varmvattnet.



SIFFRORNA 2020

RESULTATRÄKNING

| (tkr) | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Hyresintäkter | 2 | 158 748 | 152 067 | 142 568 | 137 066 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 3 456 | 5 980 | 4 016 | 3 155 |
| | | 162 204 | 158 047 | 146 584 | 140 221 |
| Rörelsens kostnader | | | | | |
| Drift- och underhållskostnader | 5 | -67 116 | -62 635 | -65 170 | -61 297 |
| Fastighetsskatt/-avgift | | -2 790 | -2 735 | -2 468 | -2 544 |
| Övriga externa kostnader | | -7 485 | -7 977 | -7 341 | -7 750 |
| Personalkostnader | 6 | -22 486 | -22 682 | -22 486 | -22 622 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -32 925 | -23 552 | -26 736 | -17 345 |
| | | -132 802 | -119 581 | -124 201 | -111 618 |
| Rörelseresultat | | 29 402 | 38 466 | 22 383 | 28 604 |
| Resultat från finansiella poster | | | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | | | 0 | 10 000 |
| Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar | | 31 | 0 | 31 | 0 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 23 | 20 | 23 | 20 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -6 324 | -10 757 | -5 618 | -10 048 |
| Resultat efter finansiella poster | | 23 132 | 27 729 | 16 818 | 28 576 |
| Bokslutsdispositioner | | | | 4 730 | -650 |
| Skatt på årets resultat | 13 | -4 883 | -5 797 | -4 519 | -3 732 |
| Årets resultat | | 18 249 | 21 933 | 17 030 | 24 194 |

BALANSRÄKNING

| Tillgångar (tkr) | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|--------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 14 | | | | |
| Balanserade utgifter för programvaror | | 198 | 342 | 198 | 342 |
| | | 198 | 342 | 198 | 342 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Byggnader och mark | 15 | 934 018 | 845 932 | 839 402 | 747 691 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 16 | 15 707 | 16 833 | 4 002 | 4 444 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 17, 18 | 47 315 | 53 031 | 47 315 | 53 031 |
| | | 997 040 | 915 796 | 890 719 | 805 165 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Andelar i koncernföretag | 21 | | | 2 895 | 2 895 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 40 | 65 | 40 | 65 |
| Andra långfristiga fordringar | | 105 | 0 | 0 | 0 |
| | | 145 | 65 | 2 935 | 2 960 |
| Summa anläggningstillgångar | | 997 383 | 916 203 | 893 852 | 808 468 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | | | |
| Varulager m m | | | | | |
| Bränsle, vitvaror | | 345 | 139 | 345 | 139 |
| Kortfristiga fordringar | | | | | |
| Kundfordringar | | 3 074 | 455 | 484 | 404 |
| Fordringar hos koncernföretag | | | | 2 676 | 0 |
| Aktuella skattefordringar | | 1 027 | 1 367 | 1 447 | 1 716 |
| Övriga fordringar | | 32 838 | 431 | 32 771 | 400 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 2 592 | 2 976 | 2 496 | 2 885 |
| | | 39 531 | 5 229 | 39 874 | 5 405 |
| Kassa och bank | | 19 101 | 22 105 | 16 990 | 12 994 |
| Summa omsättningstillgångar | | 58 977 | 27 473 | 57 210 | 18 539 |
| Summa tillgångar | | 1 056 360 | 943 676 | 951 062 | 827 005 |

| Eget kapital och skulder (tkr) | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-----|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| EGET KAPITAL | | | | | |
| Aktiekapital | | 4 600 | 4 600 | 4 600 | 4 600 |
| Bundna reserver/övrigt tillskjutet kapital | | 25 793 | 26 940 | 17 349 | 17 349 |
| | | 30 393 | 31 540 | 21 949 | 21 949 |
| Annat eget kapital/balanserat resultat | | 113 060 | 89 975 | 99 527 | 75 380 |
| Årets resultat | | 18 249 | 21 933 | 17 030 | 24 194 |
| | | 131 309 | 111 908 | 116 557 | 99 574 |
| Summa eget kapital | | 161 702 | 143 448 | 138 506 | 121 523 |
| Obeskattade reserver | | | | 0 | 2 054 |
| Avsättningar | | | | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 26 | 18 189 | 14 067 | 15 587 | 11 036 |
| | | 18 189 | 14 067 | 15 587 | 11 036 |
| Långfristiga skulder | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 27 | 832 695 | 726 595 | 760 245 | 640 245 |
| Kortfristiga skulder | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 27 | 5 000 | 4 000 | 0 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 11 394 | 33 470 | 10 945 | 32 354 |
| Övriga skulder | | 1 455 | 1 409 | 683 | 724 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 31 | 25 925 | 20 687 | 25 096 | 19 068 |
| | | 43 774 | 59 566 | 36 724 | 52 146 |
| Summa eget kapital och skulder | | 1 056 360 | 943 676 | 951 062 | 827 005 |



Kassaflödesanalys

| Kassaflödesanalys (tkr) | Koncern | | Moderbolaget | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 23 132 | 27 729 | 16 818 | 28 576 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. | 33 241 | 19 653 | 27 050 | 16 926 |
| Betald skatt | -369 | -320 | 301 | -146 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 56 004 | 47 062 | 44 169 | 45 356 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | |
| Förändring av varulager och pågående arbeten | -207 | 10 | -206 | 10 |
| Förändring av kort- och långfristiga fordringar | -34 747 | 21 462 | -32 063 | 21 402 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -16 793 | 10 795 | -15 422 | 11 692 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -51 747 | 32 267 | -47 691 | 33 104 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | 0 | -93 | 0 | -93 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -114 372 | -128 193 | -112 493 | -127 277 |
| Försäljning av materiella och finansiella anläggningstillgångar | 58 | 8 380 | 58 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -114 314 | -119 906 | -112 435 | -127 370 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Upptagna lån | 120 000 | 60 000 | 120 000 | 60 000 |
| Amortering av lån | -12 900 | -4 000 | 0 | 0 |
| Utdelning | -47 | -68 | -47 | -68 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 107 053 | 55 932 | 119 953 | 59 932 |
| Årets kassaflöde | -3 004 | 15 355 | 3 996 | 11 023 |
| Likvida medel vid årets början | 22 105 | 6 750 | 12 994 | 1 972 |
| Likvida medel vid årets slut | 19 101 | 22 105 | 16 990 | 12 994 |



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 realiserade 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. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Nyttjandeperiod

| | |
|---|-------------|
| Byggnader | 15 - 100 år |
| Markanläggningar | 5 - 10 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 överförs 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.

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 upp kommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

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 anting-

en 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 förpliktelse 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 | |
|--|----------------|----------------|------------------------|----------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| 2 HYRESINTÄKTER | | | | |
| Bostäder | 129 194 | 125 008 | 129 194 | 125 008 |
| Lokaler | 32 123 | 28 673 | 15 685 | 13 329 |
| Övrigt | 3 056 | 2 795 | 3 056 | 2 795 |
| Hyresbortfall bostäder | -2 654 | -1 766 | -2 654 | -1 766 |
| Hyresbortfall lokaler | -936 | -442 | -679 | -98 |
| Hyresbortfall övrigt | -285 | -233 | -285 | -233 |
| Avgår rabatter | -1 749 | -1 967 | -1 749 | -1 967 |
| | 158 748 | 152 067 | 142 568 | 137 069 |
| | Koncernen | | Moderbolaget | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | | | |
| Fakturering till hyresgäster | 1 719 | 888 | 1 719 | 888 |
| Externt sålda fastighetsskötartjänster | 3 | 17 | 3 | 17 |
| Fastighetsskötsel, administration, förvaltning koncern | 117 | 116 | 747 | 773 |
| Återvunna fordringar | 29 | 3 | 6 | 3 |
| Försäkringsersättningar | 514 | 1 058 | 514 | 1 058 |
| Övriga sidointäkter | 801 | 384 | 799 | 384 |
| Vinst vid avyttring av byggnader och mark | 0 | 3 472 | 0 | 0 |
| Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier | 2 | 10 | 2 | 0 |
| Erhållna bidrag | 130 | 32 | 86 | 32 |
| Sjuklönersättningar | 141 | 0 | 141 | 0 |
| | 3 456 | 5 980 | 4 016 | 3 155 |
| | Koncernen | | Moderbolaget | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| 5 DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTnader | | | | |
| Fastighetsskötsel och städ | 5 598 | 5 566 | 5 509 | 5 535 |
| Reparationer | 6 485 | 7 305 | 6 396 | 7 208 |
| Underhållskostnader | 27 496 | 20 147 | 26 395 | 19 704 |
| Taxebundna kostnader | 12 993 | 13 580 | 12 861 | 13 406 |
| Uppvärmning | 12 550 | 13 681 | 12 104 | 13 185 |
| Övriga driftskostnader | 1 995 | 2 356 | 1 904 | 2 259 |
| | 67 116 | 62 635 | 65 170 | 61 297 |
| 6 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER, FÖRMÅNER TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE | | | | |
| Koncernen, moderbolaget | | | Koncernen/Moderbolaget | |
| | | | 2020 | 2019 |
| Medelantalet anställda | | | | |
| Kvinnor | | | 8 | 8 |
| Män | | | 23 | 24 |
| | | | 31 | 32 |

| Löner och andra ersättningar | | | |
|--|---------------|---------------|--|
| Styrelse och verkställande direktör | 1 268 | 1 221 | |
| Övriga anställda | 13 159 | 12 697 | |
| | 14 426 | 13 918 | |
| Sociala kostnader | | | |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 191 | 326 | |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 1 140 | 1 129 | |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 3 867 | 4 280 | |
| | 5 198 | 5 734 | |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostn. | 19 624 | 19 652 | |

Till personalkostnader hör också uttagsskatt med 2 064 (2 038) tkr.

Arvode till styrelsens ordförande i moderbolaget uppgår till 115 (112) tkr. Övriga ledamöters arvoden för verksamhetsåret uppgår till 116 (140) tkr. Inga övriga ersättningar utbetalas utöver vad bolagsstämman beslutat. Samtliga arvoden och ersättningar till styrelsen i koncernen utbetalas från moderbolaget. VD:s lön under verksamhetsåret uppgår till 1 037 (969) tkr. Pensionförmåner bygger på allmän pensionsplan samt 4 tkr individuell avgift. VD har under 2020 använt möjligheten att löneväxla 2 tkr per månad för extra pensionsavsättning. VD har möjlighet att arbeta till 67 år. Vid förtida pensionsavgång från 60 år ska bestämmelserna om sänkt pensionsålder enligt ITP-planen gälla. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida utgår oförändrad lön under 6 - 18 månader beroende på ålder samt avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner (avräkning sker mot inkomst från annan arbetsgivare).

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| 10 Räntekostnader och liknande resultatposter | | | | |
| Räntekostnader kreditinstitut | 4 318 | 9 090 | 3 805 | 8 607 |
| Kommunal borgensavgift | 2 006 | 1 665 | 1 812 | 1 439 |
| Räntekostnader övriga | 0 | 2 | | 1 |
| | 6 324 | 10 757 | 5 618 | 10 048 |
| 13 Skatt på årets resultat | | | | |
| Aktuell skatt | -741 | -1 473 | 0 | -341 |
| Justering avseende tidigare år | 32 | 0 | 32 | 0 |
| Förändring uppskjuten skatt | -4 174 | -4 324 | -4 551 | -3 391 |
| | -4 883 | -5 797 | -4 519 | -3 732 |
| 14 Immateriella anläggningstillgångar | | | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 2 142 | 2 049 | 2 142 | 2 049 |
| Inköp | 0 | 93 | 0 | 93 |
| Utgående anskaffningsvärde | 2 142 | 2 142 | 2 142 | 2 142 |

| Ackumulerade avskrivningar | | | | |
|--|------------------|---------------|---------------------|---------------|
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 800 | -1 377 | -1 800 | -1 377 |
| Årets avskrivningar | -143 | -423 | -143 | -423 |
| In- och utgående ackumulerade avskrivningar | -1 943 | -1 800 | -1 943 | -1 800 |
| Utgående balans | 198 | 342 | 198 | 342 |
| | Koncernen | | Moderbolaget | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |

| 15 Byggnader och mark | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 227 726 | 1 120 321 | 1 102 889 | 989 318 |
| Inköp | 91 452 | 77 405 | 89 631 | 76 351 |
| Försäljning/utrangeringar | -1 502 | -17 302 | -1 502 | -10 041 |
| Omklassificeringar från pågående arbeten | 45 152 | 48 383 | 45 152 | 48 344 |
| Erhållet bidrag | -17 441 | -1 081 | -17 441 | -1 081 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 345 387 | 1 227 726 | 1 218 731 | 1 102 889 |
| Ackumulerade avskrivningar | | | | |
| Ingående avskrivningar | -371 474 | -353 375 | -344 879 | -329 844 |
| Årets avskrivningar | -34 041 | -30 489 | -28 595 | -25 073 |
| Försäljning/utrangeringar | 1 503 | 12 391 | 1 503 | 10 039 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -404 012 | -371 474 | -371 971 | -344 879 |
| Ackumulerade nedskrivningar | | | | |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar | -10 320 | -20 087 | -10 320 | -20 087 |
| Återförda nedskrivningar | 2 962 | 9 767 | 2 962 | 9 767 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -7 358 | -10 320 | -7 358 | -10 320 |
| Utgående redovisat värde | 934 018 | 845 932 | 839 402 | 747 691 |
| Verkligt värde | 1 846 312 | 1 717 071 | 1 679 198 | 1 561 920 |

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 | |
|---|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| 16 Inventarier, verktyg och installationer | | | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärde | 37 351 | 36 525 | 23 196 | 21 860 |
| Inköp | 926 | 1 050 | 867 | 1 179 |
| Försäljningar/utrangeringar | -10 | -223 | -10 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 0 | 0 | 158 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 38 267 | 37 351 | 24 053 | 23 196 |
| Akkumulerade avskrivningar | | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -20 518 | -18 736 | -18 752 | -17 380 |
| Försäljningar/utrangeringar | 10 | 223 | 10 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 0 | 0 | -158 |
| Årets avskrivningar | -2 053 | -2 005 | -1 310 | -1 214 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -22 561 | -20 518 | -20 051 | -18 752 |
| Utgående balans | 15 707 | 16 833 | 4 002 | 4 445 |
| | Koncernen | | Moderbolaget | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar | | | | |
| Tröskan och Räfsan renovering | 9 997 | 0 | 9 997 | 0 |
| Renovering Lien | 0 | 25 012 | 0 | 25 012 |
| Diamanten nybyggnation | 37 115 | 27 372 | 37 115 | 27 372 |
| Övriga projekt inklusive ej beslutade | 202 | 647 | 202 | 647 |
| | 47 315 | 53 031 | 47 315 | 53 031 |
| 21 Andelar i koncernföretag | | | | |
| Moderbolaget | | | | |
| | 2020-12-31 | | | |
| 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 |
| | Org.nr | Säte | Eget kapital | Varav årets resultat |
| Uppgifter om organisationsnummer och säte | 556000-5190 | Falköping | 17 428 | 2 418 |

| | Koncernen | | Moderbolaget | | | |
|--|----------------|----------------|--------------------------|----------------|---------------|--------------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | | |
| 26 Uppskjuten skatt | | | | | | |
| Temporär skillnad fastigheter | -16 117 | -11 661 | -15 763 | -11 241 | | |
| Temporär skillnad bolånepost | 176 | 205 | 176 | 205 | | |
| Uppskjuten skatt i obeskattade reserver | -2 248 | -2 611 | | | | |
| Fordran +, skuld - | -18 189 | -14 067 | -15 587 | -11 036 | | |
| 28 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 | | | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | | |
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | | | | | |
| Skuld kreditinstitut | 812 695 | 710 595 | 760 245 | 640 245 | | |
| Summa | 812 695 | 710 595 | 760 245 | 640 245 | | |
| Länestruktur och räntebindningstid | | | | | | |
| | Koncernen | | | Moderbolaget | | |
| | Snittränta % | Andel lån % | Lånebelopp 2020-12-31 | Snittränta % | Andel lån % | Lånebelopp 2020-12-31 |
| 2021 | 0,64 | 31,55 | 264 569 | 0,64 | 34,80 | 264 569 |
| 2022 | 0,69 | 17,15 | 142 950 | 0,60 | 13,77 | 104 700 |
| 2023 | 0,35 | 17,41 | 145 976 | 0,35 | 19,20 | 145 976 |
| 2024 | 0,56 | 14,21 | 119 200 | 0,68 | 10,52 | 80 000 |
| 2025 | 0,32 | 8,35 | 70 000 | 0,32 | 9,21 | 70 000 |
| 2026 | 0,41 | 11,33 | 95 000 | 0,41 | 12,50 | 95 000 |
| | 0,53 | 100 | 837 695 | 0,52 | 100 | 760 245 |
| Outnyttjad checkräkningslimit uppgår till 40 000 tkr (40 000 tkr) i koncernen varav moderbolaget 30 000 tkr (30 000 tkr). | | | | | | |
| 30 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 | 2014-10-23 | 2021-06-30 | 1,38% | 50 000 | -365 | |
| Nordea/betala | 2015-05-19 | 2022-06-30 | 0,99% | 45 000 | -710 | |
| | | | | | -1 075 | |

| 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Upplupna löner och semesterlöner | 2 290 | 2 036 | 2 290 | 2 036 |
| Upplupna sociala kostnader | 1 282 | 1 228 | 1 282 | 1 228 |
| Upplupna räntekostnader | 370 | 321 | 309 | 277 |
| Förskottsbetalda hyror | 10 285 | 5 284 | 10 086 | 4 303 |
| Upplupen fastighetsskatt | 3 078 | 2 935 | 2 546 | 2 539 |
| Övriga upplupna kostnader | 8 621 | 8 883 | 8 585 | 8 684 |
| | 25 926 | 20 687 | 25 096 | 19 066 |

| 32 Ställda säkerheter | Koncernen och moderbolaget | |
|------------------------|----------------------------|----------------|
| | 2020 | 2019 |
| För egna skulder | | |
| Fastighetsinteckningar | 36 017 | 101 413 |

| 33 Eventualförpliktelser | Koncernen och moderbolaget | |
|-----------------------------|----------------------------|------------|
| | 2020 | 2019 |
| Borgensförpliktelse Fastigo | 272 | 273 |



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 2020.

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 2020 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/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Falköping den 17 mars 2021



Ulf Eriksson
Ordförande


Caroline Lundberg


Fredy Neuman


Bengt Lundkvist


Ann-Kristin Bergström Svahn


Jonas Larsson


Emanuel Ström


Anders Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marina Svensson
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 AB för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

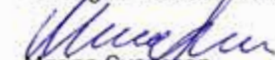
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Lidköping den 24 mars 2021

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 revisionsd 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 18/3 2021


Anne-Mari Sahlström
av kommunfullmäktige i Falköping
utsedd lekmannarevisor


Lars Elinderson
av kommunfullmäktige i Falköping
utsedd lekmannarevisor



Kv. Läkaren



Kv. Plåtslageren



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



HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING

www.hyresbo.se

HUVUDKONTOR: DOTORPSGATAN 53, 521 44 FALKÖPING. TELEFON: 0515-88 75 50