

Styrelsen och verkställande direktören för

# **Aktiebolaget Höganäshem**

**ORG NR 556104-9551**

avger härmed

## **ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020**

Styrelsens säte: Höganäs

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (tkr)

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Innehållsförteckning</b> .....	<b>1</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>2</b>
<b>Uppdrag och organisation</b> .....	<b>2</b>
Uppdrag.....	2
Ägardirektiv .....	2
Vi skapar värde genom närhet och harmoni .....	2
Det här utgör riktningen för Höganäshems utveckling.....	2
Våra fokusområden .....	3
Styrelse.....	3
Bolagets ledning .....	4
Organisation .....	4
Organisationsanslutning.....	4
Händelser av väsentlig betydelse .....	4
<b>Ekonomi</b> .....	<b>4</b>
Fastigheternas värde .....	4
Finansiell översikt .....	5
Finansiering.....	6
Förändring eget kapital .....	7
Förslag till vinstdisposition.....	7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>11</b>
<b>Fotnoter</b> .....	<b>12</b>

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## UPPDRAG OCH ORGANISATION

### UPPDRAG

Aktiebolag Höganäshem ägs av Höganäs kommun och har till uppgift att inom kommunen förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder och/eller lokaler för affärs-, kontors- och industriverksamhet och därmed jämförbar verksamhet.

### ÄGARDIREKTIV

Det huvudsakliga ändamålet med bolaget är att tillhandahålla goda bostäder. Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet och de kommunalrättsliga principer som framgår av dessa direktiv.

Höganäshems styrelse gör bedömningen att bolaget under verksamhetsåret 2020 bedrivit verksamhet enligt affärsmässiga principer med beaktande av de kommunalrättsliga principerna, samt följt Höganäs kommuns beslutade bolagsordning och ägardirektiv.

### VI SKAPAR VÄRDE GENOM NÄRHET OCH HARMONI

Vår vision strävar efter att uppfylla människors grundläggande behov av närhet och harmoni. Samtidigt tar visionen sikte på kommunens befolkningsmål för att skapa bostadsmiljöer och områden med hög attraktivitet och trygghet. Närhet och harmoni kan demonteras i flera dimensioner, både fysiska och känslomässiga. Den tankemässiga reflektionen börjar ofta med utgångspunkt från bostaden. Från puls och aktivitet, till lugn och välbefinnande genom funktion och kommunikation.

### DET HÄR UTGÖR RIKTNINGEN FÖR HÖGANÄSHEMS UTVECKLING

#### Vår vision

Vi skapar värde genom närhet och harmoni

#### Vår affärsidé

Vi erbjuder bostäder och miljöer i livets olika skeden genom att utveckla och tillföra fastigheter som stärker kommunens bostadsmarknad

#### Våra ledord

Trygghet, Gemenskap, Närhet och Harmoni

Ett funktionellt och prisvärt boende med en attraktiv omgivning och hög service är avgörande för vår utveckling. Som bostadsbolag behöver vi vara väl rustade att möta de som vill flytta eller de som redan är kunder och vill bo kvar i våra bostäder. Höganäshem har inte bara fastigheter att förvalta i detta avseende. Vi förvaltar även ett förtroende hos våra kunder. Vi är övertygade om att tryggheten är central och att den tillsammans med den attraktiva platsen skapar en god boendemiljö.

## VÅRA FOKUSOMRÅDEN

### Framtid

Höganäshem ska delta i utvecklingen av bostadsområden med olika profiler och karaktär. Fokus på familjeliv, frihet, trygghet, skola och ett rikt kulturliv.

### Kund

Nöjda kunder skapas genom vänligt bemötande, proaktivt agerande och professionell service. Därigenom ökar vi vårt förtroendekapital och stärker vårt varumärke.

### Boende

Med lyhördhet, respekt och hög service erbjuder vi kunderna en positiv känsla av trivsel, trygghet och inflytande.

### Ekonomi

Med fokus på driftnetto tryggar vi bolagets kortsiktiga förmåga att leva upp till ägarens avkastningskrav. Med fokus på soliditet och direktavkastning tryggar vi bolagets långsiktiga förmåga att göra investeringar i befintliga och nya fastigheter.

### Organisation

Alla i organisationen bidrar till bolagets verksamhet och de mål vi arbetar mot.

## STYRELSE

Styrelsen tillsätts av kommunfullmäktige i Höganäs kommun och består av fem ordinarie ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har under räkenskapsåret haft sex ordinarie styrelsemöten och en ordinarie årsstämma. Utöver dessa styrelsemöten har tolv presidiummöten ägt rum. Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Förutom arbetet med företages affärsplan behandlas nyproduktion, ombyggnation samt budget för kommande år och bokslutsredovisningar. Ordinarie årsstämma hölls 26 mars 2020.

Styrelsen består av:

#### Styrelseledamöter

Péter Kovács (M), ordförande  
Lennart Ekberg (M), vice ordförande  
Elisabeth Eriksson (L)  
Wivi-Anne Broberg (S)  
Torbjörn Ericson (M)

#### Styrelsesuppleanter

Ann-Margreth Larsson (S)  
Carina Lövestedt (C)  
Ingemar Hertting (MP)  
Gunilla Tengvall (M)  
Solweig Adam Stjernvall (M)

Kommunfullmäktige har utsett följande revisorer för verksamhetsåret 2020:

#### Revisor

Henrik Rosengren, Ernst & Young AB

#### Lekmannarevisorer

Ordinarie  
Lars Bergwall (M)

Ersättare  
Hazze Brokopp (S)

## **BOLAGETS LEDNING**

Som stöd och beredning för VD sammanträder företagsledningen varannan vecka och behandlar såväl strategiska som verksamhetsnära frågor. Företagsledningen består av VD, Bostadschef, Ekonomichef, Fastighetschef och Teamchef.

## **ORGANISATION**

Organisationen är indelad i fyra avdelningar: Bostadsavdelningen, Ekonomiavdelningen, Kundserviceavdelningen samt Fastighetsavdelningen. Utbildning och kontinuerlig fortbildning är två viktiga element för att fortsätta utveckla verksamheten.

Den totala personalstyrkan 2020 var 17 (16) personer inklusive VD. Av dessa var 9 (9) kvinnor och 8 (7) män. Personalomsättningen under året uppgick till 4 (2) personer och medelåldern uppgick till 51 (51) år. Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 5,0 (6,0) år. Under året har en Driftansvarig, en Bovärd, en Trivselsvärd samt två Uthyrare rekryterats.

## **ORGANISATIONSANSLUTNING**

AB Höganäshem är medlem i Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation (FASTIGO), Andelsföreningen Skånehem, Husbyggnadsvaror HBV Förening och i Sveriges Allmännyttan.

## **HÄNDELSE AV VÄSENTLIG BETYDELSE**

Under 2020 fortsatte arbetet med nyproduktion. Bolagets målsättning att bygga 325 nya bostäder mellan 2017-2025 kvarstår. Ca 200 av dessa är färdigställda, ca 75 befinner sig i produktion och resterande är under planering. Investeringsbehovet för de 325 bostäderna är ca 1 miljard kronor. Bolaget utvecklas positivt med låg vakansgrad. Den ökande befolkningen ger en stadig efterfrågan på bostäder och Höganäshem ser med tillförsikt fram mot en fortsatt hög investeringstakt.

Inledningen på året blev, precis som för alla andra, orolig. I samband med Covid-19 skakades börserna och de finansiella systemen om men stabiliserades relativt fort. Fastighetsbolagen sågs under en kort tid som potentiella förlorare. Speciellt de med hög belåningsgrad. Under året har dock ett antal branscher utkristalliserats som hotade. Fastighetsbranschen ingår inte där längre efter att staten ställt ut massiva finansiella stöd.

Utöver nyproduktion underhåller och utvecklar Höganäshem befintliga fastigheter i hög takt. Under året har ett antal renoveringsprojekt slutförts jämte projekt med syfte att sänka energiförbrukningen.

I samband med omställningen från förvaltning till utveckling gjordes en rad organisationsförändringar. Dessa slutfördes under 2020.

## **EKONOMI**

### **FASTIGHETERNAS VÄRDE**

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta värdet av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av det uppskattade framtida betalningarna som tillgången genererar. Nedskrivning görs på anläggningstillgång per balansdagen om detta värde understiger anskaffningsvärdet minskat med gjorda avskrivningar med mer än tio

procent, och värdenedgången kan antas vara bestående. Tidigare gjord nedskrivning återförs, om det inte längre finns skäl för denna. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Bolaget har genomfört en intern värdering av fastighetsbeståndet. Utöver detta gjordes 2013 en extern värdering. Båda visar att fastigheternas bedömda marknadsvärde överstiger såväl bokfört värde som taxeringsvärde med god marginal. Vid utgången av 2020 bedömdes marknadsvärdet till 1 561(1 386) mnkr och taxeringsvärdet på fastigheterna var 1 015 (964) mnkr.

## **FINANSIELL ÖVERSIKT**

Bolagets avkastningskrav fastställs genom ägardirektivet där bolagets långsiktiga avkastning på det justerade egna kapitalet ska uppgå till riskfri ränta plus 1 %. För 2020 var resultatkravet 13,2 (11,8) mnkr. Bolagets resultat efter finansiella poster för 2020 blev 17,4 (158,7) mnkr och uppfyller därmed ägardirektivet.

### **Hysesintäkter**

AB Höganäshem befinner sig i en expansiv region med närhet till många städer. Utvecklingen av kommunen inom fastighetssektorn tillsammans med bolagets ökande bostadskö borgar för låga vakansrisiker på lägenheter inom en överskådlig tid. Uthyrningen av lokaler har förändrats under året i samband med Covid-19. Risken för ökade vakanser inom handel har åter igen ökat och söktrycket på kontors- och affärslokaler har sjunkit. Under 2020 har näthandeln fortsatt sitt segertåg och utmanar butiksnäringsen. Bolaget påverkas dock i begränsad omfattning av det inträffade.

Hysesintäkterna ligger på ungefär samma nivå som föregående år 116,4 (116,9) mnkr. Det förklaras med att helårseffekten av nyproduktionen på Sjöcrona, med inflyttning maj 2019, samt hyresintäkterna från nyproduktionen på Folkparken, inflyttning maj/juli/september 2020, motsvarar ungefär intäktstappet från avyttringar av fastigheter föregående år.

### **Driftskostnader**

Våra driftskostnader följer till viss del konjunkturutvecklingen. Uppräkning av avtalspriser, timpriser och materialpriser är svåra för bolaget att påverka. Vi har också svårt att påverka så kallade taxebundna kostnader såsom värme, vatten och renhållning.

I driftskostnaderna ingår kostnader för yttre- och inre skötsel, mediakostnader, riskkostnader och övriga driftskostnader.

Driftskostnaderna uppgick till 29 (29) mnkr.

### **Investeringar**

Under 2020 uppgick investeringarna i nybyggnationer till 53,5 (70,8) mnkr exkl. statsbidrag för nyproduktion. Av ovanstående investeringar avsåg 47,0, (67,1) mnkr investeringar i byggnader och mark. Resterande 6,5 (3,7) mnkr avsåg markanläggningar. Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 0,5 (0,065) mkr.

### **Planerat underhåll**

Planerat underhåll uppgick under året till totalt 16,6 (19,2) mnkr.

Akut underhåll uppgick till 8,8 (6,1) mnkr.

## Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgick till 2,3 (2,1) mnkr.

## Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen nedan visar hur bolagets resultat skulle påverkas om det sker förändringar i uthyrningsgraden, hyresintäkterna, underhållskostnaderna och driftskostnaderna.

Begrepp	Förändring %	Resultateffekt före skatt, tkr
Hysesintäkter bostäder	+/- 1 %	1 050
Hysesintäkter lokaler	+/- 1 %	112
Totala underhållskostnader	+/- 1 %	254
Uppvärmning, avfall, vatten, el	+/- 1 %	162

## FINANSIERING

Under året har bolaget ökat sin skuldportfölj med blygsamma 18,7 mnkr och hade per 2020-12-31 fastighetslån på 474,2 (455,5) mnkr. Att inte skuldportföljen ökat mer, med tanke på alla investeringar som gjorts, har en direkt följd av fastighetsförsäljningarna 2019.

Räntekostnaderna har minskat med 0,5 mnkr jämfört mot föregående år och uppgår till 4,4 (4,9) mnkr. Ränteläget är fortsatt gynnsamt och snitträntan har sjunkit till 0,78 (0,9) %. I första hand bygger vi vår stabila ekonomi kring den justerade soliditeten 69,4 (67,5) % där den synliga soliditeten vid samma tidpunkt var 42,2% (41,5) %. Som ett ytterligare skydds nät har bolaget en beslutad kommunal borgensram på 370 mnkr för att hantera refinansieringsrisker.

Bolaget fortsätter simulera effekterna av den höga investeringstakten genom långtidsprognoser och riskscenarier. Simuleringar i kombination med beräkningar och avkastningskrav för varje enskild investering tryggar bolagets solvens över tid. Höganäshem planerar start av flera nybyggnationer samtidigt som det planeras för en fortsatt reovering av det befintliga beståndet. Sammantaget utgör lånebehovet och kommande räntekostnader en risk som måste beaktas. Målet är att, oavsett var i konjunkturen vi befinner oss, kunna fortsätta i beslutad riktning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter (tkr)	116 406	116 878	111 557	107 829	106 274
Driftnetto (tkr)	60 125	60 456	56 795	51 576	55 000
Resultat från fastighetsförsäljningar	0	124 906	0	13 488	0
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	98,9	99,1	99,1	99,5	99,0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	17 431	158 697	17 373	27 704	18 182
Avkastning på justerat eget kapital (%)*	1,5	3,2	2,0	2,0	2,4
Balansomslutning (tkr)	882 291	865 025	769 822	655 440	553 480
Synlig soliditet (%)	42,2	41,5	27,0	30,0	31,5
Justerad soliditet** (%)	69,4	67,5	61,3	64,7	67,1
Antal lägenheter	1387	1336	1 429	1 372	1390
Hyra per m <sup>2</sup>	1223	1152	1 074	1 062	1 054
Antal anställda	17	16	15	15	15

\* Resultat efter finansiella poster exklusive reavinster i förhållande till justerat eget kapital. Justerat eget kapital är övervärdet i beståndet, det synliga egna kapitalet och eget kapitalandel av obeskattade reserver.

\*\* Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning inkl. övervärden i beståndet.

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	<b>Totalt</b>
<b>Ingående balans 2020-01-01</b>	<b>2 235</b>	<b>0</b>	<b>11 706</b>	<b>170 463</b>	<b>147 694</b>	<b>332 098</b>
Överföring resultat föregående år				147 694	-147 694	<b>0</b>
Årets resultat					12 888	<b>12 888</b>
Utdelning				-34		<b>-34</b>
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>	<b>2 235</b>	<b>0</b>	<b>11 706</b>	<b>318 123</b>	<b>12 888</b>	<b>344 952</b>

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står  
Följande vinstmedel:

Styrelsen föreslår att vinstmedlen  
disponeras så att:

Balanserad vinst	318 123 257 kr	Till aktieägaren utdelas	3 020 900 kr
Årets vinst	12 887 505 kr	I ny räkning balanseras	327 989 862 kr
<b>Totalt</b>	<b>331 010 762 kr</b>	<b>Totalt</b>	<b>331 010 762 kr</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna vinstutdelningen är förenlig med försiktighetsprincipen i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen och att den försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken av det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Vinstmedel ska användas till åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Resultatet av årets verksamhet samt bolagets ställning per den 31 december 2020 framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med därtill fogade kommentarer.





	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Balansräkning</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13-15	778 418	692 853
Pågående ny- till- och ombyggnation	16-17	12 260	73 423
Inventarier, verktyg och installationer	18	642	235
		<b>791 320</b>	<b>766 511</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	50	50
Andelskapital HBV		40	40
Andelar i Bostadsrättsförening		1 100	1 100
Uppskjuten skattefordran	20	805	228
Andra långfristiga fordringar	21	353	316
		<b>2 348</b>	<b>1 734</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>793 668</b>	<b>768 245</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		32	155
Kundfordringar		266	273
Aktuell skattefordran		1 272	1 949
Övriga fordringar	28	24 521	596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 139	2 351
		<b>28 230</b>	<b>5 324</b>
<i>Kassa och bank</i>		60 393	91 456
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>88 623</b>	<b>96 780</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>882 291</b>	<b>865 025</b>

1	Balansräkning			
1		Not	2020-12-31	2019-12-31
1	<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
1	<i>Eget kapital</i>			
1	<i>Bundet eget kapital</i>			
1	Aktiekapital (2 235 aktier)		2 235	2 235
1	Reservfond		11 706	11 706
1			<b>13 941</b>	<b>13 941</b>
1	<i>Fritt eget kapital</i>			
1	Balanserat resultat		318 123	170 463
1	Årets resultat		12 888	147 694
1			<b>331 011</b>	<b>318 157</b>
1	<b>Summa eget kapital</b>		<b>344 952</b>	<b>332 098</b>
1	<i>Obeskattade reserver</i>	23	<b>35 450</b>	<b>34 550</b>
1	<i>Långfristiga skulder</i>			
1	Fastighetslån	24	356 200	343 000
1			<b>356 200</b>	<b>343 000</b>
1	<i>Kortfristiga skulder</i>			
1	Fastighetslån		118 000	112 500
1	Leverantörsskulder		6 908	21 284
1	Aktuella skatteskulder		0	0
1	Övriga skulder		6 234	8 211
1	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	14 547	13 382
1			<b>145 689</b>	<b>155 377</b>
1	<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>882 291</b>	<b>865 025</b>
1				
1				

1 <b>Kassaflödesanalys</b>		2020-01-01	2019-01-01
		-2020-12-31	-2019-12-31
1	<b>Den löpande verksamheten</b>		
1	Rörelseresultat	21 810	38 704
1	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
1	Avskrivningar och nedskrivningar	21 653	3 924
1	Realisationsresultat	0	445
1		<b>43 463</b>	<b>43 073</b>
1	Erhållen ränta	73	31
1	Erlagd ränta	-4 452	-4 944
1	Betald inkomstskatt	-3 543	-4 688
1	<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>35 541</b>	<b>33 472</b>
1	<b>före förändringar av rörelsekapital</b>		
1	<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
1	Förändring av rörelsefordringar	551	-894
1	Förändring av rörelseskulder	-12 991	1 952
1	<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>23 101</b>	<b>34 530</b>
1	<i>Investeringsverksamheten</i>		
1	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-72 793	-72 725
1	Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
1	Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-37	81
1	Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
1	Försäljning av anläggningstillgångar	0	151 490
1	<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-72 830</b>	<b>78 846</b>
1	<i>Finansieringsverksamheten</i>		
1	Utbetald utdelning	-34	-33
1	Upptagna lån	53 700	0
1	Amortering av lån	-35 000	-67 500
1	<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>18 666</b>	<b>-67 533</b>
1	<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-31 063</b>	<b>45 843</b>
1	<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>91 456</b>	<b>45 613</b>
1	<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>60 393</b>	<b>91 456</b>
1			
1			

## 1 Noter

### 1 Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### 1 Allmänna redovisningsprinciper

1 Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och  
1 koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år:

#### 1 Bedömningar och uppskattningar

1 Följande av styrelsens bedömningar har en betydande effekt på redovisade belopp i årsredovisningen:

1 Fastigheternas bedömda marknadsvärde utgår från värderingsverktyget Datscha. Datscha tar hänsyn till bland annat hyresnivå  
1 ålder på fastighet och drift och underhållskostnader. Utöver detta har en extern värdering skett under 2013.

#### 1 Intäktsredovisning

1 Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras företaget och  
1 intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### 1 Finansiella instrument

1 Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Se vidare beskrivning för respektive grupp av finansiella instrument.

1 Säkringsredovisning tillämpas enligt rekommendationen i kapitel 11, BFNAR 2012:1.

1 Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade  
1 posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara  
1 mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för  
1 riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterad senast när säkringen ingås.

#### 1 Köp och försäljning av fastigheter

1 Köp och försäljning av fastigheter redovisas när den formella äganderätten övergår till köparen, vilket normalt anses ske vid  
1 tillträdespunkten. Försäljning av fastighetsförvaltande dotterbolag redovisas/rubriceras koncernmässigt som försäljning av  
1 fastighet.

#### 1 Inkomstskatter

1 Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de  
1 fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt  
1 redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda  
1 värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den  
1 skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen, vilken för närvarande är 20,6 %. Uppskjutna skattefordringar  
1 redovisas i den omfattning där är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära  
1 skillnaderna kan nyttjas.

#### 1 Låneutgifter

1 Låneutgifter belastar resultat för det år till vilket de hänförs.

#### 1 Nedskrivningar

1 Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger  
1 tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet, skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta  
1 av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av det uppskattade framtida betalningarna  
1 som tillgången genererar. Nedskrivning görs på anläggningstillgång på balansdagen om detta värde understiger  
1 anskaffningsvärdet minskat med gjorda avskrivningar med mer än tio procent, och värdenedgången kan antas vara bestående.  
1 Tidigare gjord nedskrivning återförs, om det inte längre finns skäl för denna. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

#### 1 Redovisning av leasingavtal

1 Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella  
1 leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

1 Se vidare not 3.

#### 1 Ersättning till anställda efter avslutad anställning

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

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

1 Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det  
1 inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

1 **Anläggningstillgångar**

1 Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

1 Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

1 Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

1 Följande avskrivningstider tillämpas:

1 *Materiella anläggningstillgångar*

1 Byggnader 5-100 år

1 Maskiner och andra tekniska anläggningar 5-20 år

1 Inventarier, verktyg och installationer 3-10 år

1 **Fordringar, skulder och avsättningar**

1 Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

1 **Nyckeltalsdefinitioner**

1 *Rörelsemarginal*

1 Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

1 *Justerat eget kapital*

1 Eget kapital och eget kapitalandel av obeskattade reserver plus övervärdet i fastighetsbeståndet.

1 *Avkastning på justerat eget kapital*

1 Resultat efter finansiella poster exklusive reavinster i procent av justerat eget kapital.

1 *Justerad soliditet*

1 Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

1 *Synlig soliditet*

1 Eget kapital i procent av balansomslutning

1

1			
1			
1	<b>Not 2 Nettoomsättningens fördelning</b>		
1			
1		<b>2020</b>	<b>2019</b>
1	Hyror	117 734	117 987
1	Avgår interna hyror	0	0
1	Avgår hyresbortfall	-654	-768
1	Avgår hyresrabatter	-674	-341
1		<b>116 406</b>	<b>116 878</b>
1			
1	<b>Not 3 Operationella leasingavtal</b>		
1		<b>2020</b>	<b>2019</b>
1	Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	371	349
1	Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
1	Ska betalas inom 1 år	321	366
1	Ska betalas inom 1-5 år	152	458
1	Ska betalas senare än 5 år	0	0
1			
1			
1	<b>Not 4 Arvode till revisorer</b>		
1		<b>2020</b>	<b>2019</b>
1	<i>EY AB</i>		
1	Revisionsuppdraget	95	77
1	Annan revisionsverksamhet		
1	Skatterådgivning		53
1	Övriga tjänster	77	24
1		<b>172</b>	<b>154</b>
1			
1	<b>Not 5 Inköp och försäljning mellan Höganäs kommun och andra helägda dotterbolag av Höganäs Kommun</b>		
1		<b>2020</b>	<b>2019</b>
1	Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen exkl. försäljning av fastigheter	14%	17%
1	Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen exkl. försäljning av fastigheter	7%	7%
1			
1			

<b>Not 6 Anställda och personalkostnader</b>		
<b>Medelantalet anställda</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Män	8	7
Kvinnor	9	9
	<b>17</b>	<b>16</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelse och verkställande direktör	1 188	1 241
Övriga anställda	7 023	6 565
	<b>8 211</b>	<b>7 806</b>
Tantiem till styrelse och verkställande direktör ingår med	0	0
<b>Pensions- och övriga sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	412	395
Pensionskostnader för övriga anställda	775	689
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	2 447	2 605
	<b>3 634</b>	<b>3 689</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Utestående pensionsförpliktelser till styrelse och verkställande direktör	0	0
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	40%	40%
Andel män i styrelsen	60%	60%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40%	40%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60%	60%
<b>Not 7 Av- och nedskrivningarnas fördelning</b>		
Avskrivningar	-20 670	-19 312
Återföring av nedskrivningar	0	15 388
	<b>-20 670</b>	<b>-3 924</b>
<b>Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Anteciperad utdelning	0	124 906
	<b>0</b>	<b>124 906</b>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Övriga ränteintäkter	73	31
	<b>73</b>	<b>31</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Räntekostnader till Höganäs kommun	148	0
Övriga räntekostnader	3 819	4 506
Borgensavgifter	485	438
	<b>4 452</b>	<b>4 944</b>



1 **Not 11 Bokslutsdispositioner**

1			
1			
1		<b>2020</b>	<b>2019</b>
1	Återföring från periodiseringsfond	5 600	3 341
1	Avsättning till periodiseringsfond	-6 500	-5 200
1		<b>-900</b>	<b>-4 859</b>

1 **Not 12 Skatt på årets resultat**

1			
1			
1		<b>2020</b>	<b>2019</b>
1	Aktuell skatt	4 220	3 376
1	Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-577	2 768
1	<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>3 643</b>	<b>6 144</b>

1 **Avstämning av effektiv skattesats**

1			
1			
1	<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>16 531</b>	<b>153 838</b>
1	Skatt på redovisat resultat enligt		
1	gällande skattesats 21,4 %	3 538	32 921
1	<b>Skatteeffekt av:</b>		
1	Övriga ej avdragsgilla kostnader	221	115
1	Utdelning dotterbolag	0	-26 729
1	Återföring nedskrivning	0	-3 293
1	Temporära skillnader avskrivningar	388	328
1	Schablonintäkt och uppräknig av periodiseringsfond	73	34
1	<b>Redovisad skatt</b>	<b>4 220</b>	<b>3 376</b>
1			
1	<b>Effektiv skattesats</b>	<b>25,5%</b>	<b>2,2%</b>

1 *Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld*

1 Vad avser förändringen av uppskjuten skattefordran, se not Avsättningar

1 Den uppskjutna skattefordran är hänförlig till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden på fastigheter.

1  
1  
1



1 **Not 15 Markanläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
1		
1		
1		
1		
1		
1	15 943	12 375
1	6 460	3 691
1	0	-123
1	<b>22 403</b>	<b>15 943</b>
1		
1		
1	-1 951	-1 319
1	0	66
1	-889	-698
1	<b>-2 840</b>	<b>-1 951</b>
1		
1	<b>19 563</b>	<b>13 992</b>
1		
1		
1		
1		
1	778 418	692 854
1	1 561 277	1 386 418
1	1 015 011	963 836

1 **Beräkning av verkligt värde**

1 Bedömning av fastigheternas verkliga värde har genomförts internt och utgår från värderingsverktyget Datscha. Bostadsfastigheterna värderas utifrån yilder 4,75 % enligt Datschas schablon. De fastigheter där lokaler finns värderas utifrån yilder 8,75 %. Påverkansfaktorer såsom hyresnivåer, drift- och underhållskostnader, och ålder på fastigheter är parametrar som påverkar värdet på fastigheterna. 2013 gjordes utöver detta en extern värdering av beståndet.

1

1





1			
1	<b>Not 24 Långfristiga skulder</b>		
1			
1		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
1	<b>Förfaller mellan 1 och 5 år efter</b>		
1	<b>balansdagen</b>		
1	Fastighetslån	356 200	343 000
1		<b>356 200</b>	<b>343 000</b>
1			
1	<b>Förfaller senare än 5 år efter</b>		
1	<b>balansdagen</b>		
1	Fastighetslån	0	0
1		<b>0</b>	<b>0</b>
1			
1	<b>Not 25 Checkräkningskredit</b>		
1		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
1			
1	Beviljad kredit	10 000	10 000
1	Utnyttjad kredit	0	0
1			
1			
1	<b>Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
1		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
1	Upplupna löner	0	0
1	Upplupna semesterlöner	435	405
1	Upplupna sociala avgifter	364	336
1	Upplupna räntekostnader	107	552
1	Övriga upplupna kostnader	3 340	2 063
1	Förutbetalda hyresintäkter	10 301	10 026
1		<b>14 547</b>	<b>13 382</b>
1			
1			
1	<b>Not 27 Ställda säkerheter</b>		
1		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
1	<b>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</b>		
1	Fastighetsinteckningar	292 208	315 925
1		<b>292 208</b>	<b>315 925</b>
1			
1	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>292 208</b>	<b>315 925</b>
1			
1	<b>Not 28 Eventualförpliktelser</b>		
1		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
1			
1	Övriga ansvarsförbindelser	40	40
1	Fastigo	152	138
1	Redovisade investeringsbidrag som ännu inte utbetalts	24 135	0
1		<b>24 327</b>	<b>178</b>
1			
1	Höganäshem gör bedömning att organisationerna där ansvarsförbindelserna finns hos kommer att fortsätta sin verksamhet.		
1			

