

ÅRSREDOVISNING **2022**

Halmstads Fastighets AB

2022 i siffror

4,2% (4,2)

Avkastning på totalt kapital*

197 Mkr (189)

Resultat efter finansiella poster*

24,0% (24,3)

Vinstmarginal*

46,3% (41,0)

Soliditet

2 600 Mkr (2 850)

Räntebärande skulder

476 Mkr (391)

Driftnetto**

10 966 st (11 093)

Antal lägenheter

92,6 kWh/m² (97,9)

Energianvändning (kWh/m² A-temp)

*exkl. försäljning
**personalkostnader redovisas annorlunda ifrån tidigare år

Innehållsförteckning

Vd har ordet	4
Styrelseordförande har ordet	6
Året i korthet	8
Tillväxt 2022	18
Grunduppdrag	20
Hållbarhetsredovisningen	24
Förvaltningsberättelse	29
Räkenskaper	36
Noter	42



”2022 har varit ett händelserikt år”

När vi blickar tillbaka på år 2022 ser vi ett väldigt händelserikt år. Så sammanfattar Christian Kylin, vd på HFAB, året 2022 och lyfter bland annat fram effekter av händelser i omvärlden, bolagets omorganisation och höstens energikris.

SID 4-5

Globala händelser påverkar lokalt

Under 2022 blev det än en gång tydligt att globala händelser påverkar det lokala livet i Halmstad. Kriget i Ukraina påverkade ekonomiska marknaden i form av högre råvarupriser inom bland annat byggsektorn. Även energimarknaden påverkades av kriget med höga elpriser som följd.

SID 10-11

70 nya bostäder i Ranagård

Halmstad växer och HFAB har en viktig roll när kommunen ska växa hållbart. Under 2022 färdigställde HFAB 70 nya hyresrätter i stadsdelen Ranagård. Samtidigt startade vi förtätningen av kvarteret Gullhönan på Klackerup.

SID 18-19

Vi behöver vara smarta, hållbara och långsiktiga

När vi blickar tillbaka på år 2022 ser vi ett väldigt händelserikt år. Skeenden i omvärlden har påverkat bolaget på flera sätt. Samtidigt har vi färdigställt nya bostäder och formerat en ny organisation som realiseras under 2023.

VI INLEDD 2022 på samma vis som vi avslutade 2021, med att hantera ytterligare en våg av pandemin orsakad av covid-19. Tack och lov avtog smittspridningen och under våren klassades covid-19 inte längre som en allmänfarlig och samhällsfarlig sjukdom. Många av de restriktioner vi hade levt med under en längre tid togs nu bort och vi kunde återgå till en mer normal arbetsvardag. Samtidigt tog vi med oss kunskapen om att möjligheten att erbjuda distansarbete gör oss attraktiva på arbetsmarknaden.

UNDER VINTERN ÖKADE oron för ett nytt krig i Europa. När Ryssland i slutet av februari 2022 invaderade Ukraina var kriget ett faktum. Vi har som allmännytta ett stort socialt ansvar och gjorde oss förberedda på att ta emot människor som flydde krigets fasor. Färre flyktingar än först beräknat anlände till Sverige och Halmstad och därför har behovet av mottagande från vårt håll inte varit aktuellt.

FÖRUTOM MÄNSKLIGT LIDANDE har kriget skapat en osäkerhet på energimarknaden vilket har lett till

betydligt högre elpriser än vad vi har varit vana vid. Kriget har också lett till prisökningar på många varor, till exempel råvaror inom byggsektorn. Följden av den allmänna inflationen har lett till ökade räntor hos långivare.

UTVECKLINGEN STÄLLER KRAV på oss att ha en välskött ekonomi och vi behöver vara smarta, hållbara och långsiktiga i våra investeringar. Jag kan konstatera att HFAB har slagit in på rätt väg. Sedan många år har fokus varit att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Det har varit ett lyckat långsiktigt arbete och ett arbete som förblir högt prioriterat för lång tid framöver. Genom att vara energieffektiva kan vi hushålla med såväl våra ekonomiska tillgångar som naturens tillgångar. Att som ett allmännyttigt bolag arbeta på ett annat sätt skulle vara högt oansvarigt.

Samtidigt som omvärlden har gett oss förändrade förutsättningar har vi anpassat oss för att kunna fortsätta med vårt uppdrag. Att förvalta våra fastigheter, bygga bostäder för invånarna i Halmstads

kommun och jobba för tryggare bostadsområden.

Under året färdigställde vi vår nyproduktion i Ranagård. I området byggde vi 70 hyresrätter. Bostäderna var fördelade på 58 lägenheter i tre flerbostadshus och tolv radhus. Uthyrningen var framgångsrik och under 2023 flyttar de första hyresgästerna in.

UNDER 2022 BÖRJADE vi också förtäta i kvarteret Gullhönan på Klackerup genom att bygga 73 lägenheter, mestadels ett- och tvåor. Under 2023 sker inflyttning. Vårt sociala arbete har varit lyckosamt i år. Vi har lotsat flera personer till eget arbete hos olika företag i Halmstad.

HFAB är ett välmående företag, som i år fyllde 80 år. Men vi kan inte slå oss till ro. Vi behöver vara beredda på förändringar i vår omvärld och i våra kunders förväntningar för att kunna anpassa oss efter dessa. Det har vi visat prov på under året. För att stärka HFAB ytterligare inledde vi under 2022 ett arbete med att se över vår organisation. Syftet med

“Det är med stor beundran jag ser våra medarbetares engagemang och vilja att verka för våra fastigheters och kunders bästa.”

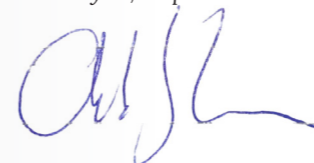
Christian Kylin, VD på HFAB

organisationsförändringen är bland annat att skapa tydlighet i mandat och ansvar samt skapa ordning och reda. Jag ser med förväntan fram emot implementeringen av vår nya organisation under 2023.

Sammantaget är det med stor respekt jag summerar 2022, som också var mitt första år som vd på HFAB. Jag vill passa på att tacka alla medarbetare, styrelsen och vår ägare för ett gott samarbete.

DET ÄR MED stor beundran jag ser våra medarbetares engagemang och vilja att verka för våra fastigheters och kunders bästa. Tillsammans med den kompetens som medarbetare, styrelse och ägare besitter är jag övertygad om att HFAB fortsätter att leverera kvalitet och service till dagens, morgondagens och framtidens kunder. Jag är också övertygad om att vi fortsätter att bidra till Halmstads kommuns utveckling utifrån det allmännyttiga bolag vi är.

Christian Kylin, vd på HFAB



Styrelseordföranden har ordet

Styrelseordförande Jimmie Tschander ser tillbaka på året som gått

2022 har varit ett händelserikt år för HFAB. Som styrelseordförande skulle jag vilja lyfta följande punkter som extra utmärkande, utan rangordning:

I februari introducerade styrelsen Christian Kylin som ny vd. Det har varit ett nöje att följa Christian under hans första år hos oss. Med sin gedigna bakgrund och bredd från fastighetsbranschen har han snabbt hittat hem på HFAB.

Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett stort ansvar när det gäller att jobba för ett mer miljömedvetet och hållbart samhälle. Under 2022 tog styrelsen ett tydligare grepp kring

bolagets verksamhetsmål gällande hållbarhet, bland annat social och ekologisk hållbarhet.

Framtidsakademin är ett perfekt exempel på hur HFAB har utvecklat sitt arbete med social hållbarhet och tagit ett ökat ansvar för våra bostadsområden. Numera omfattar projektet inte bara lovskola i kombination med feriearbete för grundskoleelever i socioekonomiskt utsatta områden, utan även

arbetsmarknadsinsatser för vuxna personer med försörjningsstöd.

Ett exempel på vårt miljöarbete under året är de nyrenoverade miljörummen på Maratonvägen. Renoveringen var ett delprojekt i vårt arbete med att förbättra avfallssorteringen i bolagets fastighetsbestånd. Du kan läsa mer om miljörummen på sida 24.

Trädgårdslunden i Ranagård är ett viktigt inslag när det gäller nyproduktion eftersom bostadsområdet innebär fler hyresrätter i kommunens västra delar. Vi behöver få till en bättre blandning av olika



boendeformer i hela Halmstads kommun. Här blev vi beviljade det statliga investeringsstödet på 20 procent av den totala byggkostnaden.

Gullhönan på Klackerup är en nyproduktion där vi medvetet har valt att satsa på smålägenheter. Avståndet till Högskolan i Halmstad är inte så långt, vilket var en bidragande faktor till att satsa på just mindre lägenheter. Även här beviljades vi det statliga investeringsstödet.

2022 avslutade vi ett omfattande förnyelseprojekt på vår fastighet höghuset Kannan. Renoveringen

innehöll bland annat nytt tak, nya vatten- och avloppsstammar, nya energieffektiva fönster, nya kök, nya badrum med tvättpelare, nya säkerhetsdörrar, nytt ventilations-system och nya källarförråd. Här fick vi ett 100-procentigt stöd från våra hyresgäster inför renovering eftersom samtliga lägenhetsinnehavare efterfrågade åtgärderna som skulle göras i fastigheten trots att dessa innebar ett ganska så stort påslag på befintlig hyra.

Förnyelsen på Carl Kuylenstjernas väg, CKV, är ett annat stort projekt som färdigställdes under året. Här har 269 lägenheter moderniserats

med bland annat nya fönster och balkongdörrar, modern ventilation och utbytta elinstallationer.

Sist men inte minst vill jag avsluta årets tillbakablick med en resa tillbaka till lördagen den 28 maj, då vi äntligen kunde arrangera Andersbergsfestivalen som vanligt igen. Det var härligt att kunna träffas och fira in sommaren tillsammans med alla hyresgäster, HFAB-medarbetare och övriga halmstadbor.

Jimmie Tschander,
Styrelseordförande HFAB



Magnus Weberg på HFAB förbereder och krattar boulebanan inför invigningen av innergården.

Kvarteret Klosters innergård – en ny välkomnande mötesplats i centrum



Kvarteret Klosters innergård vid Norre Port är ett projekt som är ett gott exempel på hur vi som allmännyttigt bostadsbolag jobbar med stadsdelsutveckling. Under våren fick den historiska innergården nya rabattplanteringar, sittplatser, belysning, konstverk och en boulebana som är öppen för alla.

Konsten av halmstadkonstnären Anna Francisca Nilsson berättar om Sankta Katarinas kloster som fanns på torget förr i tiden. Det var ett dominikankloster, anlagt på 1200-talet och i verksamhet fram till 1531. Klosteret var först placerat i Övraby men flyttades sedan till platsen för nuvarande Lilla Torg.

Lördagen den 4 juni bjöd vi in alla halmstadbor och övriga besökare att fira den nyrenoverade innergården med glassvagn från vår lokalhyresgäst Zancottis, ansiktsmålning,

tipspromenad, konst, boulespel och trubadur. Andreas Johansson från Hallands konstmuseum berättade om klostrets historia och vd Christian Kylin invigde med tal och bandklippning.

Uppdraget med projektet var att skapa en välkomnande, trygg och trivsamt mötesplats som indirekt skulle bidra till mer liv och rörelse i centrum. Och visst lyckades vi: kvarteret Klosters innergård är en pärla som alla kan njuta av mitt i Halmstad.

Vi förnyar och förbättrar

Vi är stolta över att kunna berätta att vi har avslutat två omfattande förnyelse- och renoveringsprojekt under 2022. Det är våra fastigheter Kannan och Hertigen som har fått lite extra kärlek.

Kannan är HFAB:s tiövåningspärla på Fredsgatan 19 med totalt 36 fyrarumslägenheter. Fastigheten, som byggdes 1963, har bland annat fått nytt tak, fasadrenovering, utökning och inglasning av samtliga balkonger, nya vatten- och avloppssystem, nya elinstallationer, nya moderna och energieffektiva fönster, nya kök, nya badrum med tvättpelare, nya säkerhetsdörrar, nytt till- och frånlufts ventilations-system med återvinning, nya källarförråd med mera.

Den stora fastighetsrenoveringen på Carl Kuylenstjernas väg blev klar under sommaren 2022. 269 lägenheter har moderniserats och blivit energisnåla hem för våra hyresgäster. Nya fönster och balkongdörrar ger bättre inomhusklimat, ljud och energiprestanda. Luftklimatet blir också bättre med en modern ventilationsanläggning och all elinstallation har bytts ut.

Kannan och CKV-projektet är två goda exempel på HFAB:s hållbarhetsarbete. Vi tar hand om våra befintliga fastigheter.

Kannan på Fredsgatan 19, en nyrenoverad pärla på bästa läge.



Fem av sex deltagare i HFAB:s arbetsmarknadsprojekt har fått jobb

Under våren startade HFAB "Framtidsakademin jobb", ett ettårigt projekt i samarbete med Halmstads kommun med målet att få ut långtidsarbetslösa kommuninvånare i arbetslivet. Sex Halmstadbor med försörjningsstöd fick chansen att delta, få arbetslivserfarenhet och knyta kontakter. I november hade fem av deltagarna redan nått målet och fått nya jobb. HFAB har erbjudit arbete, kompetens, referenser och individuell träning. Vi har anpassat vår verksamhet utifrån deltagarnas behov för att de ska växa som



personer och medarbetare.

Som ett led i att ge personer som står utanför arbetsmarknaden möjlighet att få erfarenhet som de

kan ha nytta av i sitt arbetssökande, tog HFAB över driften av kaféet på stadsbiblioteket i början av december. Här serverar deltagare i Framtidsakademin enklare fika så som mackor, sallader, kakor och bakverk. Samverkansavtalet med Halmstads kommun gäller till och med den 31 mars 2023.

Vid sidan om "Framtidsakademin jobb" har vi även fortsatt med vårt uppskattade integrationsprojekt Framtidsakademin där högstadielärover får chansen att kombinera lovskola med feriearbete.

HFAB fick en ny VD

Den 14 februari fick HFAB en ny vd, Christian Kylin. Christian kommer närmast från Falkenbergs kommunala bostadsbolag, FABO, där han jobbat som vd sedan 2015. Dessförinnan jobbade han på trävarukoncernen Derome, bland annat som fastighetschef. Christian är utbildad bygg- och fastighetsekonom vid Högskolan i Halmstad.

När vår nya vd inte är på jobbet umgås han med sin familj. På gården där familjen bor finns hästar, hundar, hönor, katter och bin. Christian, som kallar sig själv för en inbiten biodlare, har haft biodling sedan barnsben.

2022 års hyresförhandling – en paketslösning

Den årliga hyresförhandlingen mellan HFAB och Hyresgästföreningen skrevs under i december. Resultatet blev en paketslösning som innehöll en hyreshöjning med 3,3 procent från och med den 1 januari 2023 och en avsiktsförklaring som säger att HFAB:s underhållsfond ska förändras. Exakt hur fonden ska förändras kommer HFAB och Hyresgästföreningen förhandla vidare under första kvartalet av 2023.

För en hyresgäst med en hyra på 4 000 kronor innebär en hyreshöjning på 3,3 procent att hyran höjs med 132 kronor per månad.

Fastighetsförsäljningen till SBB avslutades

Under första kvartalet 2022 tillträdde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) de sju fastigheter som bolaget köpte av HFAB i december 2021. Fastigheterna bestod av sammanlagt 175 bostäder och köpeskillingen uppgick till 422,5 miljoner kronor.

Dessa fastigheter sålde HFAB till SBB:

- Centrum: Linden 2 Norra vägen 15, 17, 19, 21, 23
- SlottsJordan: Brynjan 15 – Westmansgatan 37, 39, 41
- Haverdal: Haverdal 2:266 – Särดาลsvägen 32A-B, 34A-B, 36A-B
- Centrum/Galgberget: Poppeln 14 – Bergsgatan 11A, B, Skolgatan 19
- Centrum: Linden 8 – Badhusgatan 16
- Haverdal: Haverdal 3:10 – Haverdalsvägen 46A-F, 48A-C, 50A-G, 52A-C
- Rotorp: Advokaten 1 – Söndrumsvägen 22

118 ungdomar fick sommarjobba på HFAB

Sommaren 2022 anställde vi 78 ungdomar i HFAB sommarjobb (16–19 år) och 40 ungdomar i Växa (13–15 år). Totalt fick 118 ungdomar sommarjobba hos oss.

Ungdomarna i HFAB sommarjobb arbetade med enklare fastighetsskötsel så som slipning och målningsarbete, förrädstömningar samt jordförbättring i våra planteringar och kring träd.

Ungdomarna i Växa arbetade bland annat som ledare för Sommarkul på Andersberg och anordnade aktiviteter i Solrosparken på Vallås. De jobbade även med skräpplockning.

VISSTE DU ATT... så många som 342 ungdomar ansökte om sommarjobb hos oss? Vi träffade alla på intervjuer en lördag i mars. Vi tycker att det är jätteroligt att det är så populärt att sommarjobba hos oss på HFAB!



Målningsarbete ute i friska luften är ett vanligt förekommande uppdrag för ungdomarna som sommarjobbar på HFAB.

Vikten av bemötande var i fokus

Hur vi möter våra kunder och hur vi uttrycker oss är viktigt. Det ger en bild av vilken typ av bolag HFAB är och det är också viktigt ur effektivitetssynpunkt. Är vi tydliga och säkerställer att kunden förstår oss blir vi tydliga och vi minskar risken för missförstånd.

Utifrån detta fick samtliga medarbetare i bolaget en grundlig utbildning i bemötande under första halvåret 2022. Utbildningen inkluderade bland annat fysiska möten och mejl. Den innehöll konkreta vardagsnära tips och råd om hur vi bäst möter våra kunder, oavsett om beskedet vi ger är till fördel eller nackdel för kunden. En grund har också varit att våra kunder ska få samma bemötande oavsett vem i organisationen de är i kontakt med.

Dubbelt prisade för digitalt arbete

Under våren 2021 fick vi Sveriges Allmännyttas digitaliseringspris Den vita älgen. Vi vann i två olika kategorier. Dels i kategorin Lag, dels i kategorin Samverkan: Pionjärerna. Priset, Den vita älgen, är till för att uppmärksamma projekt och insatser som har varit extra värdefulla för att driva digitaliseringen av de allmännyttiga bolagen framåt.

HFAB inför en ny organisation

Transparens, tydlighet och delaktighet. Det har varit de tre viktigaste orden under arbetet med HFAB:s organisationsförändring som påbörjades under 2022. Den 1 februari 2023 inför vi vår nya organisation med nya eller förändrade avdelningar, affärsområden och enheter.

Syftet med organisationsförändringen är att skapa en organisation som kan möta framtidens utmaningar med ordning och reda, tydlighet och en gemensam värdegrund och kultur.

Nya system för att förbättra och förenkla

Under 2022 har HFAB gjort ett stort förbättringsarbete när det gäller våra system. Vi har bland annat infört ett helt nytt processverktyg, 2c8 i stället för Visio. I många fall har vi samtidigt sett över och förbättrat och/eller utvecklat våra processer. Vi har även bytt diarieföringssystem från Platina till Ciceron.

Vi har även fortsatt arbetet med att ta fram ett CRM- och ärendehanteringssystem.

Vi lanserade vårt nya intranät

HEMMA. Så heter HFAB:s nya intranät som lanserades i september 2022. Syftet med det nya intranätet är att stärka gemenskapen i bolaget samt förbättra och förenkla medarbetarkommunikationen, främst kommunikationen mellan chef och medarbetare. När vi publicerar innehåll på det nya intranätet har vi extra stort fokus på tillgänglighet och klarspråk.

Kalás och event för alla i Halmstad

2022 arrangerade HFAB flera event för våra hyresgäster och övriga halmstadbor. Vi började med en festival i Andersberg och slutade med ett jubileumskalás på Fredrik Ströms gata.

80-årskalás i Välkomstparken

2022 fyllde HFAB 80 år och det ville vi såklart fira med hela Halmstad! Lördagen den 24 september bjöd vi in hyresgäster, medarbetare och övriga halmstadbor till ett mycket uppskattat jubileumskalás med tårta, fiskdamn och levande musik. Fler än 200 barn, och även vuxna, testade kápphástbanan bland våra prunkande rabatter i Välkomstparken. Även fyrbenta hyresgäster var inbjudna och fick prova på agilitybanan och HBK:s Fotboll för alla bjöd på speed shooting. På storbildsskärm visade vi filmen om HFAB:s 80-åriga historia och vd Christian Kylin höll födelsedagstal.

Tidigare i veckan hade vi arrangerat mindre kalás vid husvärdskontoren på Bäckagård, Vallás och Andersberg för alla hyresgäster som inte hade möjlighet att komma på den stora festen.

HFAB:s 80-årskalás arrangerades samtidigt som Kungsfredsdagen. Tillsammans med lokalhyresgästerna på Kungsfreden hade vi en tipspromenad som lotsade besökarna runt i kvarteret.



Solrosparken på Vallás

Under åtta veckor arrangerade HFAB sommaraktiviteter för barn i Solrosparken på Vallás. "Sommar i Solrosparken" bjöd på alltifrån pyssel till träning och utflykter. För andra året i rad ordnade vi även aktiviteter för familjer och vuxna så som träningspass, musikquiz och konserter. Nano och Hákan Hemlin från Nordman var två av artisterna. Syftet med "Sommar i Solrosparken" är att ge barnen i våra bostadsområden fina sommarminnen samt att öka gemenskapen och tryggheten i området.



Andersbergsfestivalen

Äntligen fick vi bjuda in Halmstad till en försommarfestival på Andersberg igen! Lördagen den 28 maj var det dans och håll i gång med artister som Hasse Kvinnaböske Andersson och Imenella. Årets tema på festivalen var e-sport och valet 2022.



Rekordmånga besökare på Söndrumsdagen

Lördagen den 3 september var det dags för Söndrumsdagen. Evenemanget arrangeras en gång per år för att visa områdets serviceutbud och för att stärka gemenskapen. I vårt stora orange HFAB-tält kunde besökarna snurra chokladhjul, anmäla intresse till Ranagård och ställa frågor till oss.

Vi fick en härlig dag med fint väder och rekordmånga besökare. Vid sidan om HFAB-tältet fanns det bland annat fiskedamn, karateuppvisning och ansiktsmålning. Vi är glada över att kunna genomföra en årlig tradition med våra lokalhyresgäster i Söndrum.

Globala händelser har påverkat oss under 2022

Under 2022 blev det tydligt att globala händelser påverkar det lokala livet i Halmstad. Smittspridningen av covid-19 och kriget i Ukraina har haft en inverkan på HFAB på flera sätt.

BÖRJAN AV 2022 präglades av hög smittspridning av covid-19, som sedan mars 2020 hade varit klassad som pandemi. Under våren 2022 avtog smittspridningen och fler restriktioner som hade präglat vardagslivet i landet togs bort.

Bolagets medarbetare kunde återgå till en mer normal arbetsvardag. Samtidigt anpassade sig bolaget till den nya arbetsmarknaden genom att erbjuda medarbetare att även fortsättningsvis ha möjlighet att arbeta på distans.

Krig bryter ut i Europa

Samtidigt som smittspridningen av covid-19 minskade ökade spänningarna mellan Ryssland och Ukraina. I slutet av februari invaderade Ryssland Ukraina och kriget hade realiserats. Kriget rubbade säkerhetsordningen i Europa och på lokalt plan behövde vi som bolag bland annat se över skyddsrummen i våra fastigheter. Våra skyddsrum ska kunna användas av såväl hyresgäster som andra personer.

Vi förberedde oss för att ta emot flyktingar

Krig orsakar alltid mänskligt lidande och de första flyktingarna anlände till Sverige kort efter krigsutbrottet. Vi förberedde oss för att kunna agera om behovet fanns. Under året visade det sig att antalet flyktingar som kom till Sverige var fler än först beräknat och vårt arbete aktualiserades inte under 2022.

Högre råvarupriser påverkade byggsektorn

Även den ekonomiska marknaden reagerade på kriget i form av högre råvarupriser inom flera sektorer, till exempel livsmedel, drivmedel och energi. Priserna för byggmaterial gick också upp. De höga priserna har pressat upp inflationen och följden har blivit att långivare har höjt sina räntor. Utvecklingen har påverkat både våra hyresgästers och HFAB:s ekonomi.

Kommunikation kring energikris

Under hösten utvecklades även en energikris till följd av kriget. Det fanns en risk för att elnätet tillfälligt kunde släckas ner till följd av effektbrist. Effektbrist uppstår när efterfrågan på el är större än den el som kan föras ut på nätet. För att minska risken behövde hela samhället hjälpas åt och vi såg över hur vi kunde minska vår energiförbrukning. Vi följde övrig myndighetskommunikation och uppmanade våra hyresgäster att minska sin elförbrukning. Vi gjorde även en riktad kampanj mot hyresgäster i våra studentlägenheter.

Vi har under en lång tid arbetat med att minska vår energi-förbrukning och vi ligger i framkant i branschen. Mellan åren 2001 och 2020 har vi kunnat sänka vår energianvändning med 35 procent.



Intresset för våra nya bostäder i Ranagård har varit stort och när hyresgästerna flyttar in i början av 2023 är samtliga bostäder uthyrda. Illustration: wec360

Tillväxt 2022

Halmstad är tillväxtmotorn i Halland och med det följer ett behov av bostäder. Under 2022 färdigställde HFAB 70 nya hyresrätter i stadsdelen Ranagård. Samtidigt startade vi förtätningen av kvarteret Gullhönan på Klackerup.

Halmstad växer och HFAB, som ett allmännyttigt bostadsbolag, har en viktig roll i den utvecklingen. I den nya stadsdelen Ranagård möjliggör Halmstads kommun för cirka 550 nya bostäder i blandad upplåtelseform i form av friliggande villor, bostadsrätter och hyresrätter. Under 2022 färdigställde vi 70 hyresrätter i området. Bostäderna är fördelade på 58 lägenheter i tre flerbostadshus och tolv radhus. Intresset för våra bostäder har varit stort och när hyresgästerna flyttar in i början av 2023 är samtliga bostäder uthyrda.

Gammalt möter nytt i kvarteret Gullhönan

I kvarteret Gullhönan på Klackerup startade vi under 2022 arbetet med att bygga två flerbostadshus med plats för 73 mindre lägenheter i form av 44 ettor, 27 tvåor samt två treor. Inflyttning sker under 2023. De nya flerbostadshusen ligger bredvid fastigheterna som vi byggde på

1950-talet. Då byggde vi för det moderna Halmstad, som växte fram genom kvarter som Gullhönan. Nu står Gullhönan återigen för framtiden.

Hållbarhet när vi bygger

En viktig del för att skapa en hållbar bostadsutveckling är att, om det är möjligt, förtäta i befintliga bostadsområden. Den stora vinningen är att vi bygger i områden som redan är planerade för bostäder. Det gör att infrastruktur för vägar, elnät samt vatten och avlopp till stor del redan är uppbyggd. Vårt arbete i kvarteret Gullhönan är ett bra exempel på detta. Fler-bostadshusen i kvarteret Gullhönan bygger vi med betong med lägre klimatpåverkan och återvunnen armering. På taken installerar vi solceller.

Genom att ha miljö och hållbarhet i fokus har vi möjlighet att minska en stor del av bolagets klimatpåverkan. Att även tänka hållbart kring energifrågor har, inte minst under

2022, också visat sig vara en ekonomisk vinning.

HFAB är en viktig del i kommunens tillväxt

Halland är en tillväxtregion och Halmstad är dess motor. Halmstads kommun räknar med att kommunen som helhet behöver 23 000 nya bostäder till år 2050. I det här arbetet kommer HFAB att ha en viktig roll som allmännyttigt bostadsbolag. Bolaget kan ta ett aktivt samhällsansvar som bidrar till en hållbar utveckling av Halmstad.

I den nya organisation som HFAB tog fram under 2022 och som implementeras under 2023 får bolaget en ny marknadsavdelning. Avdelningen får som ansvar att säkerställa att de investeringar och satsningar bolaget gör i bostäder och lokaler också motsvarar de förväntningar som nuvarande och framtida hyresgäster har.



Kvarteret Gullhönan på Klackerup kommer att bestå av två vinkelställda lamellhus med tegelfasader som smälter väl in i det befintliga 1950-talsområdet. De nya husen byggs med grön betong och återvunnen armering. På taken installeras solceller. Illustration: Okidoki arkitekter



Grunduppdrag

KOMMUNALT ÄNDAMÅL

Under året som har gått har vi arbetat med en mängd aktiviteter för att uppfylla vårt ägardirektiv och det kommunala ändamålet.

HFAB arbetar mycket med hållbarhetsfrågor för att säkerställa en ekonomisk, social och ekologisk hållbar utveckling. Under året har vi arbetat med att implementera en bolagsövergripande, strategisk hållbarhetsplan, fortsatt utvecklingsarbete med matavfallsortering och satsat på trygghetsskapande aktiviteter.

Ovanstående arbete och mycket mer beskrivs ytterligare i övriga delar av årsbokslutet.

Styrelsen intygar att verksamheten under året har bedrivits enligt det kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna.

Struktur

HFAB är ett modernt bostadsföretag med stolta anor och stor framtidstro. Vi finns till för alla som bor, eller vill bo, i Halmstad. Hos HFAB ska man kunna bo i alla skeden av livet. Vi delar in vår målgrupp i fem underkategorier; primär målgrupp: nuvarande hyresgäster, potentiella hyresgäster, sekundär målgrupp: våra medarbetare, ägaren (Halmstads kommun) samt våra samarbetspartners.

Bolagets uppdrag utgår från bolagspolicy och ägardirektiv och bolagets arbete styrs också av vision, varumärkeslöfte, strategier, värdegrund och riktlinjer.

Ägardirektivet från Halmstads kommun innebär att vi ska:

- verka för att kommunen ska ha ett utbud av attraktiva bostäder genom att producera och förvalta bostäder och därtill hörande lokaler.
- balansera bostadsmarknaden i kommunen genom att anpassa nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd utifrån efterfrågan och behov.
- erbjuda en variation av bostäder som möter invånarnas behov avseende exempelvis storlek, standard, upplåtelseform och serviceinnehåll.
- pröva ombildning av hyresrätt till bostadsrätt i positiv anda. Som huvudregel bör omvandling medges i områden med låg andel bostadsrätter/egna hem och inte i citynära lägen. Erbjudande om ombildning till hyresgäster ska ske till marknadsmässiga villkor.
- medverka till att hyresgäster ska ha möjlighet att göra individuella val i sitt boende.
- ta ett aktivt socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen och utveckla boendemiljöer som ger ökad livskvalitet samt förhindrar utanförskap och boendesegregation. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda hyresgäster och aktörer.
- bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden och utveckla stadsdelar med särskilt fokus på trygghet och trivsel.

Bolagets uppdrag utgår från bolagspolicy och ägardirektiv och bolagets arbete styrs också av vision, varumärkeslöfte, strategier, värdegrund och riktlinjer.

Genomförande

Vi ska vara ett nytänkande bostadsbolag som erbjuder boende och hållbara fastigheter som passar dagens familjesituationer. Vi ska också erbjuda ett brett varierat utbud som gör det möjligt att hitta boende som passar alla skeden i livet i hela kommunen. I grunden ska vi vara ett företag som tar socialt ansvar och som skapar attraktiva och trygga boendemiljöer. Och inte minst ska vi alltid hålla en hög servicenivå vilket innebär ett alltid lika trevligt personligt bemötande, att vi håller vad vi lovar och att vi erbjuder smarta digitala tjänster som underlättar relationen med hyresgästerna. Till sist ska HFAB vara trygga, vi ska vara ett kommunalt bolag som alltid väljer hållbara lösningar som bidrar till att Halmstad är en trevlig och trygg kommun att leva i.

VÅR VÄRDEGRUND

HFAB har ett aktivt kultur- och värdegrundsarbete och vår värdegrund är:

Vi utvecklas tillsammans.

När vi arbetar tillsammans växer jag och företaget.

**Vi tänker nytt och hållbart.
Vi söker nya och hållbara sätt
att utvecklas på.**

Resultat

HFAB bidrar till att uppfylla Halmstads vision som Hemstaden, Kunskapsstaden och Upplevelsestaden. Vi arbetar även efter vår interna vision – vi skapar hem för bättre liv idag och i morgon. Vårt löfte till kunden är att:

VÅRT VARUMÄRLESLÖFTE

Vi erbjuder alla en förenklad vardag, ett bekymmersfritt boende och ett hem för alla skeden i livet.

Våra kunder känner sig trygga och omhändertagna, deras behov driver vår utveckling.

Vi är ansvarstagande och nyskapande och möter våra kunder med servicekänsla.

Tillsammans skapar vi hem för Halmstadsbor.

Hållbarhetsredovisningen

HFAB ska bidra till en hållbar planet

Hållbarhetsredovisningen omfattar Halmstads Fastighets AB:s (HFAB:s) rapportering av hållbarhet enligt Årsredovisningslagen 6 kap.

Hållbar utveckling – ekologisk, social och ekonomisk – är en självklarhet för oss som allmännyttigt bostadsföretag. Vi ska ta ett aktivt samhällsansvar samtidigt som vi driver vår verksamhet enligt affärsmässiga principer.

Hållbarhet ska genomsyra allt vi gör. Ekologisk hållbarhet innebär exempelvis att miljöbelastning från byggande och boende minimeras. Ekonomisk hållbarhet innebär att företagets ekonomi präglas av långsiktighet, resurseffektivitet, återbruk och återvinning. Social hållbarhet innebär att vi verkar för att människor kan leva ett gott liv och att samhället håller ihop.

Minskad klimatpåverkan vid nyproduktion

Under 2022 har vi byggt Trädgårdslunden på Ranagård med 73 lägenheter varav 12 radhuslägenheter. I produktionen ställde vi krav på klimatförbättrad betong (25 procent lägre klimatpåverkan jämfört med referensvärden för standardbetong) samt återvunnen armering. Radhusen är byggda med trästomme, vilket ger ännu lägre klimatpåverkan.

Lägenheterna har en energiprestanda som ligger på 38 kWh/m² A-temp, vilket motsvarar 56 procent av BBR:s (Boverkets byggregler) krav. Uppvärmningen sker med en hybridlösning av bergvärme och fjärrvärme. Husen är även utrustade med solceller.

6 av 37 parkeringsplatser är försedda med elbilsaddning. Utöver detta har åtta av radhusen egen elbilsaddning i direkt anslutning till bostaden.

Utveckling av klimatbokslut

Under 2021-2022 deltog HFAB som ett av tio pilotföretag i Sveriges Allmännyttas projekt "Fastighetsägares klimatpåverkan scope 3" för att lära oss, och branschen, mer om vår indirekta klimatpåverkan och hur vi kan följa upp den. Fastighetsföretags klimatpåverkan scope 3 – IVL Svenska Miljöinstitutet.

Projektet har gett oss värdefull

kunskap om vilka delar av vår verksamhet som ger störst klimatpåverkan och vi har möjlighet att redovisa fler klimataspekter än tidigare år. Resultaten presenterades i april i vårt årliga klimatbokslut på www.klimatbokslutet.com/hfab. Det är en gemensam satsning tillsammans med flera andra halländska företag och organisationer som samordnas av Energi- och miljöcentrum (EMC).

Datadrivet avfallsarbete

Under 2022 har HFAB undersökt fördelarna med att i realtid mäta fyllnadsgraden i avfallskärnen som finns i våra miljörum där hyresgästerna sorterar sitt hushållsavfall. Med hjälp av den data som samlas in kan man analysera sorteringsbeteendet och hur det påverkas av hur miljörummet är dimensionerat avseende antal kärl, storlek på kärl, kärlets placering samt hur ofta de töms. Utifrån de slutsatser som dras av dataanalysen genomförs förändringar i miljörummet i syfte att förbättra sorteringen, öka kundnöjdheten och minska kostnaderna.

Under året genomfördes ett pilotprojekt för att testa denna metod i två miljörum på Maratonvägen samt i ett antal underjordiska avfallsbehållare på Andersbergsvägen. Förändringarna som gjordes med dataanalysen som underlag, ledde till att stora kostnadsbesparingar kunde göras med anledning av minskat antal restavfallskärl samt minskat antal tömningar.

På Maratonvägen gjordes även en renovering av de två miljörummen i syfte att skapa en trevligare miljö. Kommunikationen förbättrades, med tydligare skyltar som hade information på både svenska och arabiska samt förklarande bilder på vad man kan sortera i de olika kärnen.

Med hjälp av en enkät till de boende på Maratonvägen fick vi veta att hyresgästerna nu tycker att det är lättare och trevligare att sortera och att de blivit bättre på det efter förändringarna som gjordes.

De goda erfarenheterna från projektet har gjort att vi 2023 kommer att införa nivåmätning i ungefär en fjärdedel av våra miljörum.

Energi

Utöver energieffektiv nyproduktion har ett förnyelseprojekt genomförts på Kv Hertigen på Carl Kuylenstjernas väg. 269 lägenheter

har fått FTX-ventilation (från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning), väggpartier på balkongerna har tilläggsisolerats, nya energieffektiva fönster har satts in och solceller har installerats på taken.

Under året har ett vattensparprojekt genomförts i 1 322 lägenheter med syfte att byta ut uttjänt vattensparutrustning (duschmunstycke och perlator) och kontrollera läckande toalettstolar och droppande vattenarmaturer.

Socialt ansvar med fokus på barn och unga

HFAB har tillsammans med Halmstads kommun och Polisen sammanställt lägesrapporter för att främja tryggheten i Vallås och Andersberg genom samarbetet Effektiv samordning för trygghet (EST). Under 2022 har antalet anmälda brott minskat med ca 25 procent på Vallås och 15 procent på Andersberg mot 2021. Förutom ordinarie verksamhet i området såsom daglig förvaltning så arbetar HFAB med stadsdelsutveckling utifrån ett socialt- och trygghetsperspektiv på Vallås. HFAB har en urban utvecklare som jobbar i området, samordnar dessa frågor och är även en del av EST.

Under 2022 har vi fortsatt med vårt relationsskapande arbete i våra bostadsområden. Prioriteringen ligger på att skapa relation med barn och unga för att vägleda och höra deras önskemål om hur de vill utveckla sitt bostadsområde. Vi har under hösten 2022 anordnat flertalet fotbollskvällar där man har kunnat komma och titta på fotboll samt spela tv-spel.

Framtidsakademin startade som en satsning som finansierades av Halmstads kommuns taktiska grupp för integration. I uppstarten handlade det om att låta barn med utländsk bakgrund från socioekonomiskt utsatta områden, som saknar behörighet i skolans kärnämnen, läsa upp sina betyg på loven. Satsningen har breddats under året och skapar nu arbetstillfällen inom flera områden som exempelvis fastighetskötsel och kaféverksamhet. Vi fortsätter också med våra sommarjobb där totalt 118 ungdomar i ålder 13-19 år fick jobb under sommaren 2022. Under 2022 har också fortsatt planering för att bygga ut Framtidsakademin pågått för att hitta fler branscher där vi kan skapa arbetstillfällen.



Kvidevitt! Torsdagen den 2 juni hade vi invigning av våra nyrenoverade miljörum på Maratonvägen. Vi bjöd hyresgästerna på glass, pratade om avfallssortering och alla som ville fick lämna namnförslag till vår koltrast. Här ser vi våra medarbetare Jenny Fyhr Ivarsson, Norah Guzlander och Sofia Frising.

Hållbara inköp och leverantörskedjor

Upphandling

HFAB genomför konkurrensutsatta upphandlingar på alla inköp och avtal med ett värde överstigande 100 000 kr. Genom detta arbetssätt så finns det en hög transparens i bolagets affärer vilket försvårar möjlighet till korrupktion och bestickning.

KREDITUPPLYSNINGSVERTYK

ANVÄNDS FÖR att säkerställa god och hållbar ekonomi hos eventuell leverantör. Vidare så bevakas samtliga avtalsleverantörer och dess underleverantörer under hela avtalsperioden ur ett ekonomiskt och lagenligt perspektiv. Samtliga offerter/avtal signeras enligt

attestordning, samma hantering gäller vid attest av inkomna fakturor.

HFAB har inom vissa branscher valt att ställa arbetsrättsliga villkor vilket löpande har följts upp. På detta vis motverkas eventuella tveksamma anställningsförhållanden vid utförande av kontraktarbeten.

Under 2022 har upphandlingsriktlinjer för kravställning av fossilbränslefria fordon hos våra upphandlade entreprenörer implementerats. Syftet är att nå målet i hållbarhetsplanen om att vara helt fossilfria 2030 avseende fordon i upphandlade tjänster.

Ansvarsfullt agerande i alla led

Hållbar arbetsplats

Vi ska vara en arbetsgivare som prioriterar en god och säker arbetsmiljö, såväl fysisk som organisatorisk och social. Fokus under 2022 har varit att utveckla arbetet med arbetsmiljön för att främja en hållbar arbetsplats över tid. Vi har under 2022 arbetat fram en ny organisation med nya arbetssätt allt för att skapa en ännu mer hållbar arbetsplats med införande i början av 2023.

REKRYTERINGAR SKA GÖRAS med en kvalitetssäkrad kompetensbase-rad rekryteringsprocess som grund. Vi arbetar för en fördomsfri rekrytering med målet att främja mångfald och inkludering.

Vi arbetar för att minska vår miljöpåverkan från vår konsumtion genom att göra medvetna val av exempelvis fossilfritt, återbrukat, närproducerat och ekologiskt. Vi köper i största möjliga mån återbrukade kontorsmöbler samt har hållbarhet i fokus när vi genomför personalaktiviteter och ger personalgåvor.

Sund konkurrens och säkra byggarbetsplatser

Byggbranschens ID06-kort används från och med 2017 av samtliga entreprenörer som anlitas av HFAB för att säkra sund konkurrens och

säkra arbetsplatser inom byggbranschen. Genom ID06-kort styrker vi ett tydligt arbetsgivarsamband mellan företag och individ. Företag i ID06-systemet ska uppfylla lagkrav för näringsverksamhet och individer i ID06-systemet ska ha en säkerställd identitet.

Kontroll av korrekta fakturor och betalningar

HFAB har rutiner för kontroll avseende korrekta fakturor och betalningar. Kontrollerna som utfördes under 2022 resulterade i några avvikelser. De avvikelser som uppmärksammats har lyfts med avtalsansvarig och berörd leverantör för åtgärd.

Vräkningsförebyggande arbete
HFAB:s vräkningsförebyggande arbete och insatser vid störningar är

väl etablerat och följer de rutiner och riktlinjer som är utarbetade. En ny arbetsgrupp kommer under våren 2023 att skapas där olika förvaltningar inom kommunen tillsammans med HFAB ska titta på hur vi kan bli mer proaktiva i det vräkningsförebyggande arbetet och jobba för att optimera flöden så vi kan sätta in insatser tidigare.

Arbete mot oriktiga hyresförhållanden

HFAB arbetar kontinuerligt och systematiskt med att komma till rätta med oriktiga hyresförhållanden som en del av den löpande verksamheten. Under 2022 så har totalt 116 lägenheter återtagits på grund av oriktiga hyresförhållanden. Under 2022 har vi också arbetat mer systematiskt i våra bostadsområden för att på ett effektivt sätt gå igenom vårt fastighetsbestånd.

Sociala kontrakt och anvisningslägenheter

HFAB samverkar med kommunens socialtjänst om garantibostäder och med Utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen avseende anvisningslägenheter för nyanlända.

Hållbarhetsdata

För att följa utvecklingen och resultatet av vårt hållbarhetsarbete mäter vi och följer upp ett antal parametrar som redovisas i tabell 1 och 2 nedan. Vi arbetar ständigt med att utveckla och förbättra vår uppföljning genom ökad kunskap och ökad tillgänglighet av data.

För fullständig redovisning av företagets klimatpåverkan, publiceras vårt klimatbokslut i april 2023.

Målordikatorer	Resultat 2020	Resultat 2021	Resultat 2022	Mål	Måår
Andel hyresgäster som upplever trygghet enligt serviceindex (%)	78,4	79,2	78,7	85	2030
Energianvändning (kWh/m ² A-temp)	96,3	97,9	92,6	85	2030
Vattenanvändning hushåll (l/m ² BOA LOA)	1 411	1 381	1 353	1220	2030
Klimatpåverkande utsläpp från boendes bilresor (kg CO ₂ e/m ² BOA) *1	14	*3	*1	8,4	2030
Mängd restavfall från hushåll (kg/m ² BOA)	7,82	8,66	*1	3,91	2030
Klimatpåverkande utsläpp från tjänsteresor (kg CO ₂ e/anställd) *1	119	98	*1	0	2025
Antal utsatta områden (antal)	1	1	1	0	2025
Andel hyresgäster som upplever att de har möjlighet till källsortering (%)	77,6	80	80,8	85	2022
Andel hyresgäster som upplever HFAB som ansvarstagande (%)	79,2	80,1	78,5	82,1	2022

Tabell 1. Mätetal för uppföljning av mål.

Kvalitetsindikatorer	Resultat 2021	Resultat 2021	Resultat 2022
Hållbart medarbetarengagemang (HME, %)	78	*2	75
Employee Net Promoter Score (eNPS)	17	*2	2
Producerad solel (MWh)	409	591	872
Andel av hushållen som har tillgång till bostadsnära sortering av matavfall (%)	10	85	*1
Skapade arbetstillfällen för hyresgäster (ungdomar 13-19 år)	171	122	119
Återtagna lägenheter pga oriktiga hyresförhållanden (antal lgh)	*3	112	116
Stickprov leverantörsavtal (antal)	125	180	324

Tabell 2. Mätetal för att följa utvecklingen

*1 Statistik ej tillgänglig vid redovisningstillfället.

*2 Ingen medarbetarundersökning gjord under 2021 inom kommunkoncernen.

*3 Ingen uppgift finns för aktuellt år.



Intern visning av de nya lägenheterna i Trädgårdslund, Ranagård.

Styrning inom hållbarhet

Grunduppdrag

HFAB är del av allmännyttan. Som kommunalt bostadsbolag ska vi bygga, renovera och erbjuda bostäder för alla samtidigt som vi ska ta samhällsansvar, agera affärsmässigt och erbjuda våra hyresgäster boendeinflytande.

VI FINNS TILL för alla som bor, eller vill bo, i Halmstad. Våra målgrupper är våra befintliga hyresgäster, våra potentiella hyresgäster, våra medarbetare, våra potentiella medarbetare, våra samarbetspartners, media och vår ägare Halmstads kommun.

Riktlinjer

HFAB har flera bolagsövergripande riktlinjer (tidigare policies) som reglerar områden av större vikt för bolaget och har till syfte att bolaget

agerar på samma sätt inom de områden, ramar eller situationer som riktlinjen omfattar. Riktlinjer som är övergripande beslutas av styrelsen och uppdateras minst en gång per år. Ett större arbete kopplat till våra styrande dokument har genomförts under 2022 och fortsätter under inledningen av 2023. I detta arbete ingår en genomgång av bolagets riktlinjer, vilket i dagsläget är följande:

- Ekonomi och finans
- Förvaltning
- Lönesättning
- Personal
- Kommunikation och marknadsföring
- Uthyrning
- Projekt

Väsentlighets- och intressekartläggning

I samband med framtagandet av hållbarhetsplanen gjordes en väsentlighets- och intressentkartläggning. Arbetet gjordes under hösten 2020 och deltog gjorde medarbetare inom teknik, förvaltning, bostadssociala, upphandling, nyproduktion, underhåll och HR. Dessutom deltog dåvarande ledningsgrupp.

Intressenter

Vilka aktörer (intressenter) påverkas mest av HFAB:s verksamhet och vilka påverkar oss? De intressenter som identifierats som viktigast för HFAB är hyresgästerna och medarbetarna. Utöver dessa har andra

intressenter kartlagts som aktuella: ägaren Halmstads Rådhus AB, entreprenörer inom bygg och förvaltning, Sveriges Allmännyttan, offentliga myndigheter och lagstiftare, leverantörer av tjänster och material, framtida hyresgäster,

framtida medarbetare, näringslivspartners, samt Halmstadborna.

Hållbarhetsaspekter

Följande aspekter har identifierats som mest väsentliga avseende:

Ekologiska hållbarheten

Klimatpåverkan

Markanvändning

Vattenanvändning

Avfall, återvinning, återbruk

Energianvändning

Materialanvändning

Hållbart resande

God inomhusmiljö

Sociala hållbarheten

Barns rättigheter

Trygghet

Delaktighet

Inkludering

Engagerade medarbetare

Bostadsförsörjning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Halmstads Fastighets AB (HFAB), organisationsnummer 556041-1786, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

Lynghusen i Harplinge.

Allmänt om verksamheten

Bolaget bildades år 1942 och har sitt säte i Halmstads kommun och ägs av Halmstads Rådhus AB (organisationsnummer 556649-7961) som i sin tur är helägt av Halmstads kommun.

Koncernen består av moderbolag HFAB med tio helägda dotterbolag (Gamletull Komplementär AB, Halmkemi Holding AB, HF Badhusgatan AB, HF Bergsgatan AB, HF Järnmalmen AB, HF Kaptensgatan AB, HF Norra vägen AB, HF Tyghusgatan AB, Nissamedia

AB, Halmstad Falk AB) samt ett delägt dotterbolag (Kvarteret Kemisten AB) som ägs till 60 procent. Dessutom äger HFAB tillsammans med dotterbolaget Gamletull Komplementär AB Kommanditbolaget Gamletull till 100 procent. Det av HFAB helägda

dotterbolaget Halmkemi Holding AB äger bolaget HF Kemisten AB till 100 procent. Halmstad Falk AB ingick den 2021-12-15 ett flertal överlåtel-seavtal med SBB i Norden AB angående förvärv av aktier. Aktierna har under första halvan av 2022 överlåtit till SBB i Norden AB.

Ägardirektiv

Bolaget är helägt av Halmstads kommun. Bolagets uppdrag utgår från bolagspolicy och ägardirektiv, som beslutas av kommunfullmäktige. Bolagets arbete styrs också av mission, strategier, värdegrund och riktlinjer. Halmstads Fastighets AB ska tillsammans med kommunkoncernen bidra till att realisera Halmstads kommuns vision: Hemstaden, Kunskapsstaden och Upplevelsestaden och följa kommunens värdegrund.

Bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda kommunala organ och hyresgäster. Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och vila på en långsiktigt hållbar grund.

Uppfyllelse av ägardirektiv

Under året som har gått har vi arbetat med en mängd aktiviteter för att uppfylla vårt ägardirektiv och det kommunala ändamålet. Några exempel är att HFAB under 2022 har skapat 44 nyproducerade

lägenheter. Dessutom har 155 lägenheter förnyats.

HFAB arbetar mycket med hållbarhetsfrågor för att säkerställa en ekonomisk, social och ekologisk hållbar utveckling. Under året har vi arbetat med att implementera en bolagsövergripande, strategisk hållbarhetsplan, fortsatt utvecklingsarbete med matavfalls-sortering och satsat på trygghets-skapande aktiviteter.

Ovanstående arbete och mycket mer beskrivs ytterligare i övriga delar av årsbokslutet.

Styrelsen intygar att verksamheten under året har bedrivits enligt det kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna.

Halmstads Rådhus AB har genom ägardirektivet ett avkastningskrav för HFAB på 4,0 procent.

Rörelseresultat plus finansiella intäkter ger vid bokslutet 2022 en avkastning på totalt kapital om 8,9 procent. Exkluderas vinsten från försäljningen hamnar avkastningen på totalt kapital i stället på 4,1 procent.

Resultat och ställning

Efter finansiella poster är koncernens resultat 461,9 mkr (189,4) det är 277,9 mkr högre än det budgeterade resultatet. Det högre resultatet är främst kopplat till fastighetsförsäljningen som blev klar under våren 2022, där samtliga fastigheter såldes med vinst. Exkluderas försäljningen hamnar resultatet efter finansiella poster för koncernen på 197,3 mkr (189,4) vilket är 13,3 mkr högre än det budgeterade resultatet.

Årets resultat efter skatt för koncernen uppgick vid bokslut 2022 till 337,2 mkr (129,9).

NETTOOMSÄTTNINGEN ökade med 2,2 procent eller 19,6 mkr mellan åren. Ökningen förklaras främst genom nyproduktion, investerings- och förnyelseprojekt samt den årliga hyreshöjningen.

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL ökade med 7,1 procent eller 13,2 mkr jämfört med 2021. Ökningen av underhållskostnaderna består till största delen av högre ej planerat underhåll främst det hyresgäststyrda inre underhållet i form av hyreshöjande val och beställningar via fond samt ökade priser.

I DRIFTKOSTNADER och underhåll finns en post med 2021 för fastighetsförvaltande tjänster i egen regi motsvarande 23,1 mkr. Det är lönekostnader som flyttats under året, 2022 är principen ändrad och bruttoredovisning sker vilket innebär att kostnaderna återfinns under löner 2022 i den externa redovisningen. Exkluderas denna post 2021 så har driftkostnaderna ökat mellan åren med 15,3 mkr.

TAXEBUNDNA KOSTNADERNA är 1,3 mkr lägre än föregående år. Uppvärmningskostnaderna för året är lägre än planerat samtidigt som nyproduktionen bidrar till en högre kostnad mellan åren. Bolaget har

för 2022 haft bundet pris på elen vilket inneburit låga kostnader jämfört med andra bolag. Avtalet har löpt ut 2022-12-31 vilket innebär att från och med 2023 är priset för elen rörligt.

PERSONALKOSTNADERNA är ca 15,6 mkr högre jämfört med föregående år i noterna, 2022 minskades löner och ersättningar med 23,1 mkr för förvaltning i egen regi vilket inte görs från och med 2022 då vi bruttoredovisar detta. Elimineras denna post har personalkostnader minskat med 5,6 mkr mellan åren. En förklaring till minskningen av löner och ersättningar mellan åren är att tjänster inte återbesatts under omorganisationen och även vissa har varit vakanta.

AVSKRIVNINGAR FÖR FASTIGHETER och markanläggningar är 4,3 mkr högre jämfört med föregående år. Av dessa utgör ca 1 mkr avskrivningar för nya fastigheter i Fyllinge.

Finansiella poster

Resultatet från fastighetsförsäljningen (försäljning av bolag) har resulterat i 264 mkr för bolaget. De finansiella kostnaderna är 2,5 mkr lägre än föregående år och förklaras av lägre räntekostnader för bolagets swappar.

Under året har HFAB investerat 258 mkr för att både förnya och skapa hem. Till följd av nyproduktionen i Fyllinge har bolaget erhållit investeringsstöd om 33,2 mkr. Detta innebär att HFAB:s totala investeringsnetto för 2022 blir 224,8 mkr. Utfallet för 2022 totalt är 88 mkr lägre än planerat.

Moderbolagets hyresintäkter var 874,1 mkr (844,2) vilket är 30,0 mkr bättre än 2021. Resultat efter finansiella poster uppgick till 416,9 mkr (167,2). Årets resultat efter skatt uppgick till 313,9 mkr (129,7).

Koncernens egna kapital per den 31 december 2022 uppgick till 2 593,1 mkr (2 205,7). Moderbolagets egna kapital uppgick vid samma tidpunkt till 2 537,3 mkr (2 173,3).

Finansiell information

Den synliga soliditeten ligger nu på 46,3 procent vilket är ökning jämfört med tidigare år. Soliditeten justerad för övervärden i fastighetsbeståndet har också ökat och uppgick till 65,3 procent (64,6).

Kassa- och banktillgodohavanden samt andel i koncernkonto uppgick vid årets slut till 335,9 mkr (106,3). Outnyttjad checkräkningskredit på koncernkontot var 50,0 mkr (50,0). Räntebärande skulder består av lån på totalt 2 600,0 mkr (2 850,0). Alla lån har marknadsmässig ränta och är upptagna hos Halmstads Rådhus AB. Belåning i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 53,2 procent (57,0). 71 procent av lånen förfaller till betalning mellan 2024-2026. Än så länge är räntekostnaderna låga men kommer öka i takt med att lånen ska omsättas. Under 2023 förfaller 575 mkr till betalning.

Ekonomisk översikt

Koncern	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	922	891	867	834	798
Resultat efter finansiella poster, mkr	462	189	195	159	150
Balansomslutning, mkr	5 599	5 375	5 073	4 946	4 482
Direktavkastning, %	9,6	8,0	7,7	8,3	9,2
Avkastning på totalt kapital, %	8,9	4,2	4,6	4,2	4,5
Vinstmarginal, %	52,6	24,3	26,3	23,9	23,9
Synlig soliditet, %	46,3	41,0	40,9	39,3	41,0
Justerad soliditet, %	65,3	64,6	64,4	62,4	64,7
Medelantal anställda	139,0	133,0	133,8	158,2	143,0

Moderbolag	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	874	844	827	817	798
Resultat efter finansiella poster, mkr	417	167	192	165	150
Balansomslutning, mkr	5 999	5 378	5 060	4 929	4 510
Direktavkastning, %	10,2	8,4	9,4	8,8	9,6
Avkastning på totalt kapital, %	7,8	3,7	4,5	4,3	3,3
Vinstmarginal, %	50,5	23,3	27,1	25,0	18,1
Synlig soliditet, %	42,3	40,4	40,4	39,0	40,6
Justerad soliditet, %	62,7	63,9	63,8	58,7	64,4
Medelantal anställda	139,0	133,0	133,8	158,2	143,0

Nyckeldefinitioner

Direktavkastning

Driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Vinstmarginal

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med summa intäkter (omsättning).

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen

Justerad soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital plus övervärde i fastigheter minus skatt) i relation till justerad balansomslutning (balansomslutning med verkligt värde fastigheter).

Väsentliga händelser

Fastighetsbestånd

Vid årets slut hade bolaget 155 fastigheter. Huvuddelen av beståndet byggdes under rekordåren 1965–1975 och genomsnittsåldern för samtliga lägenheter är 45 år. Antalet bostadslägenheter uppgick vid årets utgång till 10 966 (11 093), vilka tillsammans omfattade en yta på 706 108 m² (716 037). Minskningen förklaras av försäljningen under våren. Antalet kommersiella lokaler uppgick till 163 (164) fördelade på 49 557 m² (49 323). Övriga lokaler fanns till ett antal av 150 (155) med en yta på 8 142,1 m² (8 880).

BOLAGET HALMSTAD FALK AB, org. nr 559340-1325 ingick i december 2021 aktieöverlåtelseavtal med SBB i Norden AB, org.nr 559053-5174. Överlåtelse skedde vid två tillfällen 2022-01-31 och 2022-03-09.

Under 2022 har 48 nya hem färdigställt (90).

Tvist

TUX Communication AB ansökte 2021 om överprövning av ett avtals giltighet mellan Halmstads Fastighetsbolag (HFAB) och Halmstad Stadsnät AB (HSAB) gällande kommunikations-

operatörsavtal och service- och supportavtal, i syfte att få avtalet ogiltigt. Som grund för överprövning åberopades att avtalet ingåtts i strid mot LOU. Den 29 juli 2022 meddelade förvaltningsrätten i Malmö dom i målet och förklarade ifrågasvarande avtal ogiltigt. HFAB har därefter överklagat dom till Kammarrätten och HFAB har därmed en pågående rättsprocess gällande om nuvarande kommunikationsoperatörsavtal ska hävas eller inte. Avtalet är inte förlängt efter årsskiftet 2022-12-31.

Värde på fastigheterna

HFAB har vid utgången av året

värderat samtliga fastigheter var för sig. Värderingsmetoden utgår från den externa värderingen som genomförts av Forum Fastighetsekonomi AB med viss komplettering genom den modell som finns i applikationen Datscha.

Generellt påverkas det bedömda marknadsvärdet för en fastighet av marknadens direktavkastningskrav och av fastighetens driftnetto. Vid beaktande av Halmstadmarknaden har direktavkastningskravet inte förändrats avsevärt i jämförelse med föregående år. Direktavkastningskravet har alltså inte påverkat fastigheternas marknadsvärde något nämnvärt. Årets ökning av marknadsvärdet kan i stället förklaras av åtgärder som förbättrar de befintliga fastigheternas ekonomiska prestation eller investeringar som skapar nybyggda fastigheter med bra ekonomisk prestation. Årets värdering har resulterat i ett bedömt marknadsvärdeförbolagetförvaltningsfastigheter om ca 12 448 mkr (13 541,5), vilket överstiger bokfört värde med drygt 7 561 mkr (8 540,3).

Ekologiskt hållbar utveckling

Under året har fokus varit på klimatpåverkan vid nyproduktion, ökad kunskap om HFAB:s klimatpåverkan längs hela vår värdekedja samt förbättring av hyresgästernas avfallssortering.

MED START REDAN år 2020 så låter HFAB klimatberäkna samtliga nyproduktionsprojekt. På så vis skapar vi en databas av referensvärden samt bidrar till ökad kunskap internt och hos bolagets samarbetspartners. Under 2022 har nyproduktionen i Ranagård pågått. Där har vi bland annat byggt flervåningshusen med betong som har 25 procent lägre klimatpåverkan än standardbetong och radhusen är byggda med trästomme vilket ger ännu lägre klimatpåverkan. Husen har en energiprestanda som är 56 procent av kraven enligt Boverkets

Byggregler. Laddplatser för de boende finns också.

HFAB deltar i Sveriges allmännyttas Klimatinitiativ sedan 2019. Under 2021-2022 deltog vi som ett av tio pilotföretag i Sveriges Allmännyttas projekt "Fastighetsägares klimatpåverkan scope 3" för att lära oss och branschen mer om vår indirekta klimatpåverkan och hur vi ska följa upp den. Projektet har gett oss och fastighetsbranschen värdefull kunskap om klimatpåverkan längs hela vår värdekedja samt hur dessa utsläpp kan beräknas och redovisas.

Vi har under året genomfört ett

pilotprojekt för att förbättra hyresgästernas avfallssortering med hjälp av digitala mätsensorer. Sensorerna mäter hur fulla kärnen är i realtid och datan som samlas in analyseras. Utifrån analysen som kunskapsunderlag har förändringar i miljörummen genomförts, bland annat antal och storlek på kärl samt hur ofta de töms. Det resulterade i kostnadsbesparingar, nöjdare hyresgäster och minskad miljöpåverkan.

LÄS MER OM vårt hållbarhetsarbete i vår Hållbarhetsredovisning, sid 24.

Medarbetare

Under hösten 2022 har vi jobbat med att ta fram en ny organisation med utgångspunkt från kund och fastighet. Medarbetare från samtliga avdelningar har representerats i mindre organiseringsgrupper som haft insyn och kommit med inspel inför beslut.

BOLAGET ARBETAR FÖR ett hållbart arbetsliv. Fokus läggs på åtgärder som bedöms ha betydelse för ett hälsofrämjande arbetssätt. Bolaget erbjuder, friskvårdsbidrag. Dessutom erbjuds bland annat rörelsekvart, vårruset och blodomloppet.

Vid avdelning- och enhetsmöten finns arbetsmiljö med som en återkommande punkt. OSA ingår i medarbetar-, uppföljnings- och resultatsamtal. I ett led att utveckla arbetsmiljöarbetet har vi startat en arbetsmiljökommitté.

Arbetsmiljöronder sker varje år och följs upp både på övergripande nivå och på enhetsnivå.

Sjukfrånvaro	Senaste utfallet	Målvärde
	Januari-December 2022 (totalt, i %)	Januari-December 2021 (totalt, i %)
1. Total sjukfrånvarotid i % av ordinarie arbetstid	4,7	4,1
2. Summa tid med långtidssjukfrånvaro (> 60 dagar)	42,8	46,2
3. Summa sjukfrånvarotid för kvinnor	5,2	4,4
4. Summa sjukfrånvarotid för män	4,3	3,7
5. Summa sjukfrånvarotid i åldersgruppen 29 år eller yngre	1,8	2,1
6. Summa sjukfrånvarotid i åldersgruppen 30-49 år	5,8	4,7
7. Summa sjukfrånvarotid i åldersgruppen 50 år eller äldre	4,1	3,9

Risk och känslighetsanalys

Risken exponeringen i bolaget är relativt sett låg. Verksamheten är stabil och finanserna starka. Halmstad är en kommun som utvecklats väl. Det finns dock ett antal faktorer som kan påverka såväl positivt som negativt.

Politiska beslut

Verksamheten påverkas av beslut som rör förutsättningarna för bedrivande av allmännyttiga bostadsföretag. En rad olika lagar påverkar verksamheten. Lagen om allmännyttiga bostadsbolag, som gäller sedan 2011, innebär bland annat att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav.

Fastighetsvärden

Förutsättningarna för fastighetsmarknaden styrs delvis av makrofaktorer. På det lokala planet utgör bland annat satsningarna på bostads-socialt arbete och stadsdelutveckling jämte erforderligt tekniskt underhåll viktiga led i utvecklingen av fastighetsvärdena.

Ett strategiskt och väl avvägt underhåll är en förutsättning för att fastighetsvärdena ska bibehållas och öka.

Intäkter

Vakanssituationen på bostadsmarknaden är beroende av Halmstads utveckling. Befolkningen i Halmstad ökar stadigt vilket ger ett långsiktigt behov av fler bostäder. Bolagets ambition att ha en hög andel nöjda hyresgäster är ett långsiktigt medel för att hålla låg vakans.

Drift och underhåll

Vattenskadorna har ökat de senaste åren vilket hänförs till ett äldre fastighetsbestånd. Även väder- och klimatrelaterade skador såsom översvämning- och stormskador har ökat de senaste åren. Den självrisk

8,1 Mkr/år

Vakanskostnader bostäder per procent

Hyressättningen av bostäder styrs av bruksvärdesprincipen och justeras efter förhandlingar med Hyresgästföreningen. Prissättningen på lokaler är friare och följer efterfrågan.

8,1 Mkr/år

Intäktsförändring, bostäder per procent

0,6 Mkr/år

Intäktsförändring, kommersiella lokaler per procent

som appliceras i företagsförsäkringen är relativt hög. Det uppvägs av att kostnaden normalt vid varje enskilt



I Kvarteret Borgen

skadetillfälle som högst kan motsvara tio prisbasbelopp.

Uppvärmningskostnaden påverkas av utetemperatur och vindförhållanden, och variationer i dessa faktorer ger betydande inverkan på resultatet. Priset på fjärrvärme sätts årsvis av leverantören och större prisförändringar får stor påverkan på resultatet.

0,7 Mkr/år
Prisförändring för uppvärmning per procent

Fastigheterna har ett underhållsbehov som hanteras enligt en långsiktig plan. Genom att finna lösningar som är långsiktigt hållbara och kostnadseffektiva kan underhållsbehovet tillgodoses. Det inre lägenhetsunderhållet hanteras genom att hyresgästerna har en möjlighet att avropa underhåll för avsevärda belopp. Eftersom avropat underhåll

påverkar resultatet finns en resultatrisk i detta. Risken bedöms dock som hanterbar, bland annat som följd av en viss tröghet i systemet, framför allt i form av begränsad utförarkapacitet i entreprenörsledet.

Finans

I relation till fastigheternas bedömda marknadsvärde är låneskulden i nuläget förhållandevis begränsad. En ränterisk måste dock beaktas. En tröghet för genomslag av ränteförändringar, såväl uppåt som nedåt, skapas genom att binda delar av räntorna med olika bindningstider. Praktiskt görs detta genom att lån med olika räntebindingstider används samt genom användandet av derivatinstrument. I takt med att investeringar i nyproduktion görs ökar låneskulden och därmed ränterisken.

Räntekänslighet, genomslag ränteförändring per procentenhet upp till totalt 2,2 mkr över de kommande 10 åren (skuld 2 600 Mkr).

Investeringar

Ett fastighetsbestånd som i huvudsak byggdes för 45–55 år sedan har idag ett stort underhållsbehov och detta i kombination med satsning på nyproduktion innebär ökad nyupplåning såvida inte investeringarna kan finansieras via löpande kassaflöden eller via försäljning av fastigheter. Ökad nyupplåning innebär i sin tur ökade risker vad gäller räntor och refinansiering och försäljning av fastigheter innebär minskade framtida intäkter. En risk som är förknippad med nyproduktion är vakansrisken då hyresnivåerna i nyproduktion kan uppfattas som höga i jämförelse med alternativkostnaderna för andra typer av boende. Denna risk kan dock minskas om hyresnivån kan hållas nere. Hyresnivån blir lägre om hyrorna sätts som presumtionshyror i de fall investeringsstöd enligt SFS 2016:881 söks och erhålls.

Eget kapital

Belopp i tkr om inget annat anges.

2022-12-31 Moderbolag	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	273 000	305 007	22 000	1 443 616	2 043 623
Överföring från årets resultat				129 683	129 683
Lämnad utdelning				-29 266	-29 266
Anteciperat aktieägartillskott				79 400	79 400
Summa	273 000	305 007	22 000	1 623 433	2 223 440
Årets resultat				313 887	313 887
Vid årets utgång	273 000	305 007	22 000	1 937 320	2 537 327

2022-12-31 Koncern	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reserver	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	273 000	305 507	84 240	1 403 929	2 066 676
Överföring från årets resultat				129 875	129 875
Lämnad utdelning				-29 266	-29 266
Anteciperat aktieägartillskott				79 400	79 400
Effekt av minoritetsintresse				9 140	9 140
Summa	273 000	305 507	84 240	1 593 078	2 255 825
Årets resultat				337 220	337 220
Vid årets utgång	273 000	305 507	84 240	1 930 298	2 593 045

Givande av koncernbidrag är enligt praxis accepterat vid en konstruktion innebärande att mottagaren behåller den skattekostnad som skulle ha uppstått om givaren själv skattat för vinsten. Resterande del av koncernbidraget ska återföras till koncernbidragsgivaren genom ett aktieägartillskott.

Förslag till vinstdisposition

Utdelningen enligt begränsningsregeln i gällande lagstiftning får ske på det kapital som ägaren har skjutit till som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan med tillägg av en procentenhet. Enligt planeringsdirektiv med budget 2022, som kommunfullmäktige fattade beslut om ska HFAB lämna utdelning till moderbolaget

Halmstads Rådhus AB med belopp enligt begränsningsregeln. Utöver det ska HFAB lämna utdelning med 25,0 Mkr per år för finansiering av kommunens bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för, med hänvisning till 5§ p1 i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	1 623 432 667 kr
Årets resultat	313 886 962 kr
Summa	1 937 319 629 kr

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras på följande sätt:

- Till aktieägare utdelas	30 386 330 kr
- i ny räkning balanseras	1 906 933 299 kr
Summa	1 937 319 629 kr

Räkenskaper

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr.

Ur resultaträkningen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	921	895	867	834	798
Fastighetsförsäljningar	0,5	0	0	0	14
Övriga rörelseintäkter	6	0	0	0	0
Summa intäkter	928	895	867	834	812
Driftkostnader	-374	-346	-327	-325	-304
Underhållskostnader	-55	-137	-118	-137	-134
Fastighetsskatt	-23	-22	-22	-21	-20
Driftnetto	476	391	400	350	354
Avskrivning fastigheter	-137	-131	-126	-118	-121
Centrala administrationskostnader*	0	-54	-48	-34	-40
Personalkostnader**	-104	0	0	0	0
Övrig rörelsekostnad	-13	0	0	0	0
Rörelseresultat	221	216	227	198	193
Finansnetto	241	-27	-31	-39	-43
Resultat efter finansiella poster	462	189	195	159	150
Bokslutsdispositioner	-100	-32	-35	-30	-30
Resultat efter skatt	337,2	129,9	128,0	106,9	94,4

Ur balansräkningen

Anläggningsfastigheter	4 886	5 001	4 771	4 332	4 048
Övriga anläggningstillgångar	593	316	182	528	363
Omsättningstillgångar	119	57	120	86	71
Summa tillgångar	5 598	5 375	5 073	4 946	4 482

Eget kapital	2 593	2 206	2 077	1 944	1 838
Avsättningar	117	102	75		
Skulder	2 888	3 067	2 921	3 002	2 644
Summa eget kapital och skulder	5 598	5 375	5 073	4 946	4 482

Investeringar i fastigheter	258	449	406	596	529
------------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------

Fem år i sammandrag

Fortsättning

Belopp i Mkr.

Fastighetsuppgifter	2022	2021	2020	2019	2018
Antal lägenheter, st	10 966	11 093	11 003	10 677	10 495
Antal lokaler, st	313	319	319	319	321
Lägenheter m ²	706 108	716 037	696 536	692 014	680 598
Lokaler m ²	57 699	58 203	58 203	58 203	58 786
Summa m² lägenheter och lokaler	763 807	774 240	754 739	750 217	739 384
Varmhyra kr/m ²	1 200	1 128	1 121	1 072	1 054
Driftkostnader kr/m ²	-489	-447	-434	-434	-411
Underhållskostnader kr/m ²	-72	-177	-156	-183	-181
Driftnetto kr/m ²	623	504	530	466	479
Soliditet, %	46,3	41,0	40,9	39,3	41,0
Justerad soliditet, %	65,3	64,6	64,4	62,4	64,7
Avkastning på totalt kapital, %	8,89	4,17	4,55	4,2	4,5
Vinstmarginal, %	52,6	24,3	26,3	23,9	23,9
Direktavkastning, %	9,6	8,0	7,7	8,3	9,2
Belåningsgrad, ggr	0,532	0,570	0,566	0,566	0,568
Räntetäckningsgrad, ggr	18,9	7,7	7,0	7,0	4,5
Genomsnittligt antal anställda, st	146	133	133,8	158,2	143,0

*Sedan 2015 har en definition på centraladministration tagits fram som utgår från SABO:s definition.

**From 2022 specificeras personalkostnaderna, vilket innebär att andra poster inte längre belastas av dessa.

Definitioner

Varmhyra kr/m²

Totala hyresintäkterna dividerat med total yta lägenheter och lokaler

Driftkostnader kr/m²

Driftkostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler

Underhållskostnader kr/m²

Underhållskostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler

Driftnetto kr/m²

Driftnetto dividerat med total yta lägenheter och lokaler

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning

Justerad soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital plus övervärde i fastigheter minus skatt) i relation till justerad balansomslutning (balansomslutning med verkligt värde fastigheter)

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till genomsnittlig balansomslutning

Vinstmarginal

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med summa intäkter (omsättning)

Direktavkastning

Driftnetto dividerat med fastigheters genomsnittliga bokförda värde

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till finansiella kostnader

Genomsnittligt antal anställda

Anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid dividerat med årsarbetstid 1 992 timmar

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncern		Moderbolag	
		2022	2021	2022	2021
	1				
Hysesintäkter	2	921 455	891 725	874 137	844 189
Realisationsvinster		487	0	0	0
Aktiverat arbete i egen räkning		4 078	0	4 078	0
Övriga intäkter	3	1 743	16 486	1 737	16 406
Nettoomsättning		927 762	908 211	879 951	860 595

Driftkostnader och underhåll	4	-452 230	-460 052	-442 854	-456 080
Övriga externa kostnader	5	-12 519	-11 643	-12 637	-11 643
Personalkostnader	6	-104 099	-87 527	-104 099	-87 527
Realisationsförluster		-868	0	-868	0
Av- och nedskrivningar	7	-136 934	-132 853	-125 161	-118 155
Rörelsens kostnader		-706 650	-692 075	-685 619	-673 405

Rörelseresultat		221 112	216 136	194 333	187 189
------------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

Resultat från andelar i koncernföretag	8	264 595	0	244 049	0
Övriga räntetäkter och liknande intäkter	9	1 935	1 518	5 854	8 185
Övriga räntekostnader och liknande kostnader	10	-25 749	-28 224	-27 366	-28 155
Resultat efter finansiella poster		461 894	189 430	416 869	167 219

Bokslutsdispositioner	11	-100 000	-32 200	-75 256	-12 044
Resultat före skatt		361 894	157 230	341 613	155 175

Skatt på årets resultat	12	-3 789	-301	-3 966	-21
Uppskjuten skatt	12	-20 885	-27 054	-23 760	-25 471
Årets resultat		337 220	129 876	313 887	129 683

Årets resultat

Hänförligt till moderföretagets aktieägare	337 221	129 876
Innehav utan bestämmandeinflytande	-1	-1

Balansräkning, tillgångar

Belopp i Mkr.

TILLGÅNGAR	Not	Koncern		Moderbolag	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	1				
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Egenutvecklat datorsystem	13	0	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0	0	0

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader, mark och markanläggningar	14	4 886 368	5 001 261	4 307 188	4 271 063
Inventarier	15	4 053	4 923	4 053	4 923
Pågående ny-, till- och ombyggnader	16	242 149	188 607	240 773	188 607
Summa materiella anläggningstillgångar		5 132 570	5 194 791	4 552 014	4 464 593

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i dotterbolag	17			68 717	195 809
Fordringar hos dotterbolag	18			535 170	535 170
Andelar i intressebolag	19	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	20	168	6 133	0	0
Andra långfristiga fordringar	21	346 401	116 591	337 630	107 754
Summa finansiella anläggningstillgångar		346 610	122 765	941 558	838 773
Summa anläggningstillgångar		5 479 180	5 317 556	5 493 572	5 303 366

Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>	22				
Kundfordringar		11 118	268	10 693	0
Fordring hos moderbolag		79 400	25 567	79 400	48 682
Skattefordran		25 454	20 578	15 920	21 927
Fordringar hos koncernbolag		0	0	23 626	0
Övriga fordringar		437	6 519	33	0
Förutbet kostnader och upplupna intäkter		2 892	4 246	2 859	4 079
Summa kortfristiga fordringar		119 301	57 178	132 531	74 688

<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank	23	27	228	27	28
Summa Kassa och bank		27	228	27	28
Summa omsättningstillgångar		119 328	57 406	132 558	74 716
SUMMA TILLGÅNGAR		5 598 508	5 374 962	5 626 130	5 378 082

Balansräkning, skulder och eget kapital

Belopp i Mkr.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	Koncern		Moderbolag	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	24				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		273 000	273 000	273 000	273 000
Överkursfond				22 000	22 000
Reservfond				305 007	305 007
Övrigt tillskjutet kapital		84 240	84 240		
Reserver		305 507	305 507		
Summa bundet eget kapital		662 747	662 747	600 007	600 007
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		1 583 938	1 403 929	1 623 434	1 443 617
Årets resultat		337 220	129 875	313 887	129 683
Summa fritt eget kapital		1 921 158	1 533 804	1 937 320	1 573 300
Innehav utan bestämmande inflytande		9 140	9 140		
Summa eget kapital		2 593 045	2 205 691	2 537 327	2 173 306
Avsättningar	25				
Uppskjuten skatteskuld		117 193	102 300	122 469	98 709
Summa avsättningar		117 193	102 300	122 469	98 709
Skulder					
Långfristiga skulder	26				
Skulder till koncernbolag		0	0	0	2 500
Skulder till Halmstads Rådhus AB		2 600 000	2 850 000	2 600 000	2 850 000
Summa långfristiga skulder		2 600 000	2 850 000	2 600 000	2 852 500
Kortfristiga skulder	27				
Leverantörsskulder		86 078	89 237	84 980	87 611
Skulder till moderbolag		100 367	32 200	100 367	8
Skulder till koncernbolag		0	0	83 155	77 167
Skatteskuld		0	767	0	0
Depositionsavgifter		0	0	0	0
Övriga skulder		8 472	6 549	7 627	5 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		93 353	88 218	90 205	82 993
Summa kortfristiga skulder		288 270	216 971	366 334	253 567
Summa skulder		2 888 270	3 066 971	2 966 334	3 106 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 598 508	5 374 962	5 626 130	5 378 082

Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr.

Den löpande verksamheten	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Resultat efter finansiella poster	461 894	157 230	416 869	155 175
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-95 578	186 028	-94 822	169 171
Betald skatt	-24 674	-27 355	-27 726	-25 492
Ökning(-) Minskning(+) Omsättningstillgångar	-59 123	59 194	-56 202	-10 488
Ökning(+) Minskning(-) Kortfristiga skulder	71 300	-4 464	112 766	14 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten	353 818	370 633	350 885	303 190
Investeringsverksamheten				
Investering i anläggningstillgångar	-258 027	-449 390	-256 650	-448 587
Försäljning av anläggningstillgångar/erhållna bidrag	407 119	26 796	44 906	26 796
Justering för ej likvidpåverkande poster förvärv/försäljning/fusion	0	0	0	0
Ökning(-) Minskning(+) Långfristiga fordringar	-223 845	-73 501	-229 876	-6 987
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74 752	-496 095	-314 528	-428 778
Finansieringsverksamheten				
Ökning(+) Minskning(-) Eget kapital	-29 266	-27 479	-29 266	-27 479
Ökning(+) Minskning(-) Långfristiga skulder	-250 000	150 000	120 000	149 926
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-279 266	122 521	90 734	122 447
Årets kassaflöde	-201	-2 941	-2	-3 142
Likvida medel vid årets början	228	3 170	28	3 170
Likvida medel vid årets slut	27	228	27	28

NOT 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

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.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period som uthyrningen avser. Intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter.

Erhållna utdelningar

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Ränta

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Redovisning av offentliga bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag intäktsredovisas när koncernen har uppfyllt de villkor som är förknippade med bidraget och det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde (BFNAR 2012:1, 24.5).

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar verksamheten i moderbolaget och samtliga dotterbolag fram till och med 31 december 2021.

Dotterföretag är företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt

innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förvärvade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 25 procent och högst 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagets egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga under- eller övervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster.

I koncernens resultaträkning redovisas som ”Andel i intresseföretagets resultat” koncernens andel i intresseföretagets resultat efter skatt efter eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden,

inklusive avskrivning på goodwill/upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade förvärvet av intresseföretag som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfond.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen och nyttjandeperioden 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. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad när de uppkommer. För de materiella anläggningstillgångarna fastigheter har skillnaden i förbrukningen av betydande komponent bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är

byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar, innerväggar mm	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Värme, sanitet (VS) inkl. badrum	50 år
Köksinredning	30 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Transport/hiss	25 år
Styr och övervakning	15 år
Tillval/anpassningar	10 år
Markanläggning	20 år

För inventarier sker avskrivning enligt följande:	
Inventarier	5 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är hänförliga till förvärvet.

Finansiella omsättningstillgångar värderas vid första redovisningstillfället till det lägsta värdet av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder värderas till anskaffningsvärde. Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen reglerats eller överlåtit på balansdagen.

Säkringsredovisning

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

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisken i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförbehållet inleddes.

Inkomstskatter

Skatt på årets resultat i

resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässigt underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdesberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns dokumenterad samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Noter

NOT 2

Hyresintäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Kallhyreshyresintäkter	806 884	791 488	760 117	736 907
Uppvärmningsintäkter	84 793	81 941	81 635	78 760
Tillvalsintäkter	25 080	23 585	25 031	23 405
Övriga hyresintäkter	6 895	1 829	6 791	892
Koncerninterna intäkter	6 490	0	8 571	10 504
Summa	930 143	898 843	882 145	850 467

Avgår hyresbortfall

Kallhyra	-4 936	-4 241	-4 432	-3 568
Uppvärmning	-20	-215	-20	-213
Rabatter	-3 733	-2 662	-3 557	-2 497
Summa	-8 688	-7 118	-8 008	-6 278
Summa hyresintäkter	921 455	891 725	874 137	844 189

NOT 3

Övriga intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Arrendeintäkter	551	532	551	532
Ersättning försäkringsskador	83	186	83	186
Ersättning vitesföreläggande	38	151	38	151
Ersättning från hyresgäster	614	2 960	611	2 887
Ersättning till hyresgäster	-291	-220	-264	-217
Bonusintäkter	396	353	391	353
Återvunna fordringar	-297	3 050	-298	3 040
Övriga intäkter	651	9 474	625	9 474
Summa övriga intäkter	1 743	16 486	1 737	16 406

NOT 4

Driftkostnader och underhåll

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Reparationer och underhåll	-200 886	-187 643	-198 794	-190 319
Fastighetsskötsel	-54 209	-55 550	-53 127	-54 541
Taxebundna kostnader	-138 011	-139 332	-133 519	-132 895
Fastighetsadministration	-28 063	-37 185	-26 861	-35 171
Övriga fastighetskostnader	-23 479	-21 758	-23 255	-21 378
Övriga externa kostnader	-7 582	-18 584	-7 298	-21 776
Summa Driftkostnader	-452 230	-460 052	-442 854	-456 080

Noter

NOT 5

Övriga externa kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Tillsynsavgifter myndigheter	-57	-1 753	-54	-1 753
Bankkostnader	-144	-66	-102	-66
Övriga externa kostnader	-12 319	-9 824	-12 480	-9 824
Summa övriga externa kostnader	-12 519	-11 643	-12 637	-11 643

NOT 6

Anställda och personalkostnader

	Moderbolag	
	2022	2021
Löner och ersättningar till VD och styrelse	-1 672	-2 293
Pensionskostnader till VD och styrelse	-271	-442
Sociala avgifter till VD och styrelse	-525	-720
Löner och ersättningar till övrig personal	-66 742	-69 554
Pensionskostnader till övrig personal	-6 368	-10 759
Sociala avgifter till övrig personal	-22 346	-21 450
Summa löner och ersättningar	-97 924	-105 218
... varav fastighetsförvaltande tjänster i egen regi	0	23 122
Uttagsbeskattning	-2 671	-2 915
Total	-100 594	-85 011

Utbildning	-1 585	-856
Sjuk- och hälsovård	-402	-1 020
Övriga personalkostnader	-1 518	-639
Summa övriga personalkostnader	-3 505	-2 515
Summa personalkostnader	-104 99	-87 527

Medelantal anställda

Kvinnor	73,0	71,0
Män	62,0	62,0
Totalt	135,0	133,0

För VD och övriga anställda finns pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan. Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till en uppsägningstid på sex månader.

Moderbolag	Andel kvinnor %	Andel män %
Styrelseledamöter	42,9	57,1
VD och företagsledning	42,9	57,1

Noter

NOT 7

Av- och nedskrivningar

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Byggnader	-126 599	-122 474	-116 043	-108 993
Markanläggningar	-8 487	-8 215	-7 270	-6 997
Inventarier	-1 848	-1 968	-1 848	-1 968
Immateriella tillgångar	0	-197	0	-197
Summa av- och nedskrivningar	-136 934	-132 853	-125 161	-118 155

NOT 8

Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Utdelning andelar i koncernföretag	0	0	371 140	0
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	0	-127 092	-118 155
Realisationsresultat vid avyttring av koncernföretag	264 595	0	244 049	0

NOT 9

Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter koncern	1 121	0	5 056	6 680
Övriga ränteintäkter	272	271	256	255
Övriga finansiella intäkter	367	684	367	687
Återbäring HBV	176	562	176	562
Summa Räntor	1 935	1 518	5 854	8 185

NOT 10

Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-23 191	-20 837	-24 808	-20 837
Ränteswappar	-2 293	-6 920	-2 293	-6 920
Övriga räntekostnader	-14	-161	-14	-96
Övriga finansiella kostnader	0	-4	0	0
Avgift checkräkningskredit ¹	-250	-302	-250	-302
Summa Räntor	-25 749	-28 224	-27 366	-28 155

¹Halmstad kommun

Noter

NOT 11

Bokslutsdispositioner

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Erhållet koncernbidrag		0	24 809	20 583
Lämnat koncernbidrag	-100 000	-32 200	-100 065	-32 627
Summa bokslutsdisposition	-100 000	-32 200	-75 256	-12 044

NOT 12

Skatter

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Skatt på årets resultat	-3 807	-301	-3 966	-21
Justering avseende tidigare år	18	-784	0	0
Förändring av uppskjuten skatt temporära skillnader	-22 967	-26 270	-23 760	-25 471
Uppskjuten skattefordran	2 082	0	0	0
Summa skatt	-24 674	-27 355	-27 726	-25 492
Avstämning av effektiv skatt				

KONCERN

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		361 894		157 230
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6%	-74 550	-20,6%	-32 389
Ej avdragsgilla kostnader	-6,1%	-22 075	0,0%	-51
Ej skattepliktiga intäkter	21,1%	76 461	0,0%	1
Justering avseende skatter för föregående år	0,0%	18	-0,5%	-784
Koncernmässiga justeringar	-0,6%	-1 993	-1,2%	-1 929
Primäravdrag	1,0%	3 603	3,4%	5 288
Ej bokförda underhållskostnader	4,1%	14 736	18,6%	29 207
Övrigt	0,0%	0	-0,3%	-428
Uppskjuten skatteskuld och skatteintäkt	-5,8%	-20 884	-16,7%	-26 270
2021	0,0%	11	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	-6,8%	-24 674	-17,4%	-27 355

NOT 12

Skatter, fortsättning

MODERFÖRETAGET	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		341 613		155 175
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6%	-70 372	-20,6%	-31 966
Ej avdragsgilla kostnader	-7,7%	-26 308	0,0%	-47
Ej skattepliktiga intäkter	21,4%	76 459	0,0%	0
Justering avseende skatter för föregående år	0,0%	0	0,0%	0
Primäravdrag	0,4%	1 508	2,1%	3 266
Ej bokförda underhållskostnader	4,3%	14 736	18,5%	29 207
Övrigt	0,0%	0	-0,3%	-480
Uppskjuten skatteskuld och skatteintäkt	-7%	-23 760	-16,4%	-25 471
2021	0,0%	11	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	-8,1%	-27 726	-16,4%	-25 492

NOT 13

Immateriella tillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	1 182	1 182	1 182	1 182
Årets investeringar	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 182	1 182	1 182	1 182
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 182	-985	-1 182	-985
Årets avskrivningar	0	-197	0	-197
Utgående värdeminskning enligt plan	-1 182	-1 182	-1 182	-1 182
Restvärde enligt plan	0	0	0	0

NOT 14

Fastigheter

BYGGNADER	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	6 700 755	6 350 002	6 038 121	5 688 630
Justering investeringsbidrag IB	0	6 039	0	0
Justering eliminering IB	0	-5 593	0	0
Årets investeringar	327	293	327	293
Överfört från pågående	200 221	376 810	200 268	375 993
Årets utrangeringar	0	0	0	0
Årets försäljningar	-175 426	0	-17 761	0
Årets investeringsbidrag	-33 201	-26 796	-33 201	-26 796
Utgående anskaffningsvärde	6 692 676	6 700 755	6 187 754	6 038 121

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar enligt plan	-2 205 719	-2 082 800	-2 184 081	-2 075 088
Justering investeringsbidrag IB	0	0	0	0
Justering eliminering IB	0	3 343	0	0
Årets avskrivningar	-125 930	-123 263	-116 043	-108 993
Omföring till nedskrivning	0	0	0	0
Årets försäljningar	34 304	0	9 347	0
Årets koncernmässiga avskrivning	-503	-2 999	0	0
Utgående värde avskrivningar	-2 297 848	-2 205 719	-2 290 777	-2 184 081

Ackumulerade nedskrivningar

Ingående nedskrivning	-8 851	-8 851	-8 851	-8 851
Årets nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående värde nedskrivningar	-8 851	-8 851	-8 851	-8 851
Redovisat värde byggnader	4 385 977	4 486 185	3 888 126	3 845 189

MARKANLÄGGNING

Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	162 752	158 081	138 402	133 731
Justering investeringsbidrag IB	0	0	0	0
Årets investeringar	0	0	0	0
Överfört från pågående	2 059	4 671	2 059	4 671
Årets försäljningar	-973	0	-973	
Utgående anskaffningsvärde	163 838	162 752	139 488	138 402

NOT 14

Fastigheter,
fortsättning

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar enligt plan	-46 377	-38 163	-44 440	-37 442
Justering investeringsbidrag IB	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-8 487	-8 215	-7 270	-6 997
Årets försäljning	390		390	
Utgående värde avskrivningar	-54 474	-46 377	-51 320	-44 440
Redovisat värde markanläggningar	109 363	116 375	88 168	93 962

Mark

Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	398 701	392 897	331 912	326 662
Justering eliminering IB	0	757	0	0
Eliminering	0	-202	0	0
Årets anskaffningar	0	0	0	0
Överfört från pågående	0	5 249	0	5 249
Årets försäljning	-7 674	0	-1 018	0
Redovisat värde mark	391 028	398 701	330 894	331 912
Utgående bokfört värde fastigheter	4 886 368	5 001 261	4 307 188	4 271 063

Taxeringsvärden

Byggnader	7 696 602	6 486 814	7 177 691	6 015 537
Mark	2 799 003	3 123 351	2 672 491	2 928 231
	10 495 605	9 610 165	9 850 182	8 943 768

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Akkumulerat verkligt värde vid årets början	13 541 540	13 150 427	12 441 343	12 047 636
Akkumulerat verkligt värde vid årets slut	12 447 595	13 541 540	11 649 132	12 441 343

Verkligt värde har i år fastställts med hjälp av den modell som finns i applikationen Datscha. Det förväntade kassaflödet under kommande tio år samt det beräknade restvärdet år elva nuvärdesberäknas och ger en bedömning av fastighetens värde. I kassaflödet ingår hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt, drift och underhåll. Beloppen räknas upp med ett inflationsantagande under kalkylperioden.

NOT 15

Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	21 659	21 461	21 592	21 394
Årets investeringar	1 012	362	1 012	362
Årets utrangeringar	0	0	0	0
Årets försäljningar	-633	-163	-633	-163
Utgående anskaffningsvärde	22 038	21 659	21 971	21 592

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar enligt plan	-16 737	-14 954	-16 669	-14 887
Årets avskrivningar	-1 848	-1 946	-1 848	-1 946
Återförd avskrivning utrangering	0	0	0	0
Återförd avskrivning försäljning	599	163	599	163
Utgående värde avskrivningar	-17 985	-16 737	-17 918	-16 669
Redovisat värde inventarier	4 053	4 923	4 053	4 923

NOT 16

Pågående ny,
till- och ombyggnader

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	188 607	126 603	188 607	126 589
Årets investering	257 652	448 735	256 323	447 932
Förskott av bidrag	-1 830	0	-1 830	0
Färdigställt under perioden	-202 280	-386 731	-202 327	-385 914
Utgående upparbetat	242 149	188 607	240 773	188 607

Noter

NOT 17

Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde	195 809	195 809
Ackumulerad nedskrivning	-127 092	
Utgående värde	68 717	195 809

	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde 2022-12-31	Redovisat värde 2021-12-31
Kvarteret Kemisten AB, 556923-1657	300	60	3 283	3 283
Nissamedia AB, 556446-4245	200	100	2 000	2 000
Halmkemi Holding, 559132-7456	500	100	50	50
HF Järnmalmen AB, 556957-7496	1 000	100	34 548	34 548
HF Bergsgatan AB, 556928-0554	500	100	50	32 977
HF Badhusgatan AB, 556928-0562	500	100	50	40 747
HF Norra vägen AB, 556928-0570	500	100	50	53 517
HF Kaptensgatan AB, 556869-0985	500	100	20 213	20 213
HF Tyghusgatan AB, 556906-4438	1 000	100	8 348	8 348
Gamletull Komplementär AB, 556531-8382	1 000	100	100	100
Kommanditbolaget Gamletull, 916821-5326	80	99	0	0
Halmstad Falk AB, 559340-1325	250	100	25	25
Summa			68 717	195 809

NOT 18

Fodringar hos dotterbolag

Långfristig fordran	Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31
HF Järnmalmen AB	241 940	241 940
HF Bergsgatan AB	1 146	1 146
HF Badhusgatan AB	2 507	2 507
HF Norra vägen AB	20 159	20 159
HF Kaptensgatan AB	4 031	4 031
HF Kemisten AB	249 644	249 644
HF Tyghusgatan AB	15 744	15 744
Gamletull Komplementär AB	0	0
Summa	535 170	535 170

Noter

NOT 19

Andelar i intressebolag

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde	40	40	40	40
varav SABO Byggförsäkrings AB	0	0	0	0
varav övriga andelar	40	40	40	40
Utgående värde	40	40	40	40

NOT 20

Uppskjuten skattefordran

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 133	4 809	0	0
Tillkommande fordringar	0	1 325		
Avgående fordringar	-5 965			
Utgående värde	168	6 133	0	0

NOT 21

Andra långfristiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Koncernkonto Halmstad kommun	335 944	106 298	252 854	106 298
Övrig långfristig fordran ¹	10 458	10 293	1 686	1 456
Saldo koncernkonto dotterbolag			83 090	
Utgående värde	346 401	116 591	337 630	107 754

¹Här ingår Innestående återbäring HBV, som tidigare felaktigt redovisat under fordring hos intressebolag.

NOT 22

Kortfristiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	11 118	268	10 693	0
Fordring hos moderbolag	79 400	25 567	79 400	25 567
Fordringar hos dotterbolag	0	0	23 626	23 115
Skattefordran	25 454	20 578	15 920	17 949
Övrig fordran	437	6 519	33	3 978
Förutbetalda kostnader	2 334	2 035	2 301	1 869
Upplupna intäkter	558	2 211	558	2 211
Summa kortfristiga fordringar	119 301	57 179	132 531	74 689

NOT 23

Kassa och bank

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	27	27	27	27
Nordea	0	200	0	0
Handelsbanken	0	0	0	0
SEB	1	1	1	1
Summa kassa och bank	27	228	27	28

NOT 23

Eget kapital

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Bundet eget kapital				
A-aktier				
Antal aktier	2 730 000	2 730 000	2 730 000	2 730 000
Kvotvärde, kr	100	100	100	100
Värde aktiekapital, tkr	273 000	273 000	273 000	273 000

Överkursfond			22 000	22 000
Reservfond			305 007	305 007
Övrigt tillskjutet kapital	84 240	84 240		
Reserver	305 507	305 507		
Utgående värde bundet eget kapital	662 747	662 747	600 007	600 007

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 533 804	1 405 282	1 573 300	1 445 529
Utdelning Halmstad Rådhus AB 2020	-29 266	-27 479	-29 266	-27 479
Anteciperat aktieägartillskott 2021	79 400	25 567	79 400	25 567
Förändring minoritetsintresse	0	0		
Övrigt	0	560	0	0
Årets resultat	337 220	129 875	313 887	129 683
Utgående värde fritt eget kapital	1 921 159	1 533 805	1 937 321	1 573 300
Minoritetsintresse	9 140	9 140		
Utgående värde eget kapital	2 593 045	2 205 692	2 537 327	2 173 307

NOT 25

Avsättning uppskjuten skatt

KONCERN

Ingående balans 2022-01-01	102 300
Årets avsättning	14 892
Uppskjuten skatteskuld	117 192

MODERBOLAG

Ingående balans 2022-01-01	98 709
Temporära skillnader fastigheter	23 760
Uppskjuten skatteskuld	122 469

NOT 26

Långfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förändring av räntebärande skulder				
Skulder vid årets början	2 850 000	2 700 000	2 850 000	2 700 000
Amortering	-250 000	-475 000	-250 000	-475 000
Nyupplåning	0	625 000	0	625 000
Skulder vid årets slut	2 600 000	2 850 000	2 600 000	2 850 000

Kapitalbindning

Skulder till Halmstads Rådhus AB	2 600 000	2 850 000	2 600 000	2 850 000
Lån med löptid under 1 år	575 000	750 000	575 000	750 000
Lån med löptid 1–5 år	2 025 000	2 100 000	2 025 000	2 100 000
Lån med längre löptid än 5 år	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut och Halmstads Rådhus AB	2 600 000	2 850 000	2 600 000	2 850 000

Skulder till koncernföretag	0	0	2 600 000	2 500
Summa räntebärande skulder	2 600 000	2 850 000	2 600 000	2 852 500

Räntebindningstid:	Belopp	Andel
2023	575 000	22%
2024–2026	1 850 000	71%
2027–	175 000	7%
	2 600 000	

Noter

NOT 27

Kortfristiga skulder

KONCERN	Förfall < 1 år	Förfall 1-5 år	Förfall > 5 år	Totalt 2022
Leverantörsskulder	86 078			86 078
Skulder till moderbolag	100 367			100 367
Förskott från kunder	0			0
Skatteskuld	0			0
Övriga skulder	8 472			8 472
Upplupna kostnader	15 247			15 247
Förutbetalda intäkter	78 106			78 106
	288 270	0	0	288 270

MODERBOLAG	Förfall < 1 år	Förfall 1-5 år	Förfall > 5 år	Totalt 2022
Leverantörsskulder	84 980			84 980
Skulder till moderbolag	100 367			100 367
Skulder till koncernbolag	83 155			83 155
Förskott från kunder	0			0
Övriga skulder	7 627			7 627
Upplupna kostnader	15 905			15 905
Förutbetalda intäkter	74 300			74 300
	366 334	0	0	366 334

NOT 28

Arvode och ersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Revisionsuppdrag	-171	-166	-171	-166
Revisionsverksamhet utanför revisionsuppdrag	-140	-92	-140	-92
	-310	-258	-310	-258

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer företagets revisor att utföra samt rådgivning eller biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 29

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

Garantiåtagande mot Fastigo ¹	1 322	983	1 322	983
--	-------	-----	-------	-----

¹Arbetsgivarorganisation

Noter

NOT 30

Händelser efter balansdagen

Balans och resultaträkning fastställs på ordinarie årsstämma 13 april 2023

Halmstad den 17 februari 2023

Jimmie Tschander, Ordförande

Maria Persdotter, Vice ordförande

Mariann Norell

Caroline Carlsson

Jan-Åke Hansson

Carl-Johan Eriksson

Joacim Svensson

Christian Kylin, VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 17 februari 2023.

KPMG AB

Andreas Johansson, Auktoriserad revisor



Halmstads Fastighets AB
Box 147, 301 04 Halmstad
Fredrik Ströms gata 6
035-13 83 00
info@hfab.se
hfab.se