

ÅRSBOKEN **2023**

Halmstads Fastighets AB

2023 i siffror

5,07% (4,2)

Avkastning på totalt kapital*

236 Mkr (197)

Resultat efter finansiella poster*

29,0% (24,0)

Vinstmarginal*

48,7% (46,3)

Soliditet

2 475 Mkr (2 600)

Räntebärande skulder

537 Mkr (476)

Driftnetto

11 109 st (10 966)

Antal lägenheter

92,6 (92,6)

Energianvändning (kWh/m² A-temp)

*exkl. försäljning

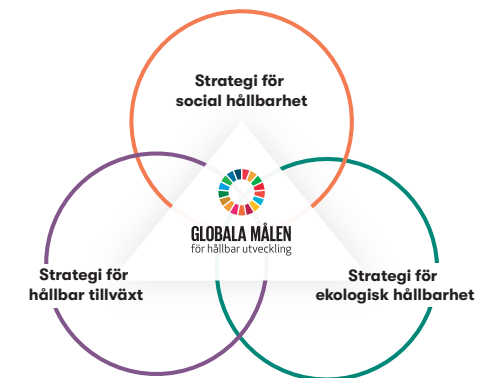
Innehållsförteckning

Vd har ordet	4
Styrelseordförande har ordet	6
Året i korthet	8
HFAB:s nyproduktion och betydelsefulla beslut	16
Grunduppdrag	18
Kvalitetsredovisning	22
Målredovisning	26
Hållbarhetsredovisning	30
Förvaltningsberättelse	36
Räkenskaper	43
Noter	49



”Ibland är det de små insatserna som ger stora effekter”

SID 4-5



Ny organisation möter framtiden

Med den nya organisationen ökar vi synligheten i våra områden och tydliggör våra ansvarsområden.

SID 14-16

Vi har stärkt Halmstad som Hemstaden och Kunskapsstaden

Trots ett tufft år för fastighetsbranschen har vi bland annat färdigställt kvarteret Gullhönan. Vi har även skapat möjligheter för ett nytt campus med bostäder för hundratala studenter på sikt.

SID 16-17

Framtidssatsningar är som viktigast i lågkonjunktur

När vi summerar 2023 ser vi ett år med olika skepnader. Vi klev in i en lågkonjunktur med högre räntekostnader än vad vi har varit vana vid, och vi genomförde en stor omorganisation för att fortsätta vara stabila inför framtiden. Samtidigt tog vi viktiga beslut som kommer att ha stor inverkan på Halmstads bostadsmarknad under lång tid framöver.

I BÖRJAN AV 2023 befann vi oss i slutskedet av den elkris som hade präglat hösten innan. När elkrisen ebbade ut under våren 2023 kunde vi konstatera att situationen hade lärt oss mycket. Vi har under lång tid varit i framkant när det gäller energilösningar. Det här arbetet är fortsatt viktigt eftersom vi hela tiden behöver eftersträva smarta och hållbara energilösningar. Det gör oss mer ekonomiskt effektiva samtidigt som vi använder jordens resurser på ett ansvarsfullt sätt.

RÄNTAN OCH DEN höga inflationen påverkade oss däremot under hela 2023. Vi såg ökade kostnader för byggnation och stigande räntekostnader. För ett bolag i vår storlek med lån på över två miljarder kronor blir varje räntökning märkbar. Jag vill vara tydlig med att HFAB har goda finanser och klarar den här typen av utmaningar,

men vi ska inte tro att utmaningar som dessa löser sig själva. Vi behöver hela tiden vara aktiva med att finna nya och innovativa lösningar som gynnar bolaget, våra kunder och våra ägare.

DEN EKONOMISKA SITUATIONEN som landet befann sig i under 2023 påverkade många av våra hyresgäster. I våra områden finns personer som har svårt att få ekonomin att gå ihop, och när kostnaderna ökar är det bland dessa personer som det märks först. Det är i sådana här situationer som vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsbolag blir som tydligast. I våra bostäder och i våra områden ska våra hyresgäster känna sig trygga, även när den ekonomiska tryggheten sviktar. Därför är det av största vikt att vi fortsätter med vårt sociala arbete samtidigt som vi förvaltar våra fastigheter på ett hållbart sätt.

IBLAND ÄR DET de små insatserna som ger stora effekter. Jag tänker på när vi under slutet av 2023 bjöd lovlediga barn på Andersberg på lunch, eftersom vi hade fått signaler från olika håll att barn inte alltid kunde äta sig mätta hemma under loven. Det här var en för oss liten, men oerhört viktig, insats som skapar trygghet.

INSATSER SOM DENNA, i kombination med ett långsiktigt och strategiskt arbete för social hållbarhet, gör att vi skapar trygga och välmående bostadsområden. Två exempel på vårt långsiktiga och strategiska arbete är bland annat Framtidsakademin och våra sommarjobb.

Mycket av vår verksamhet utgår från vad som sker i vardagen. För att vara konkurrenskraftiga och fortsätta att bidra till Halmstads utveckling

behöver vi även blicka framåt. Mot bakgrund av detta köpte vi under våren 2023 tre fastigheter vid högskolan i Halmstad med plats för uppemot 500 bostäder för studenter. Vi befinner oss i en unik situation. Vi är med och utvecklar ett helt nytt campus för studenter i Halmstad, och detta är ett konkret och tydligt sätt som vi bidrar till vår ägares vision om Halmstad som kunskapsstad.

I BÖRJAN AV året kunde de första hyresgästerna flytta in i våra 70 nya hyresrätter i Ranagård och i november blev vi klara med 73 mindre lägenheter i kvarteret Gullhönan. I den fortsatta bostadsutbyggnaden tittar vi på Söndrum centrum, där detaljplanen för området vann laga kraft under början av 2023. Vi har också tagit viktiga steg mot att på sikt kunna bygga hyresrätter

längs med Tylösandsvägen vid tidigare Äventyrslandet.

UNDER 2023 IMPLEMENTERADE vi vår nya organisation vars syfte är att skapa tydlighet i mandat och ansvar samt tydligare strukturer inom bolaget. Jag är imponerad över hur vi tillsammans har tagit oss an denna förändring. Det är tydligt att medarbetare vill vara med och bidra till att skapa bra förutsättningar för sig själva och sina kollegor.

JAG VILL PASSA på att tacka alla medarbetare, styrelsen och vår ägare för ett gott samarbete. Det finns en stor samlad kompetens hos alla dessa människor som är engagerade i HFAB, vilket gör mig stolt. Denna samlade kompetens i kombination med ett målinriktat arbete för bolagets bästa har resulterat i att vi går stärkta ut ur 2023.

Det engagemang som jag ser dagligen gör att jag är övertygad om att vi tillsammans kommer att leverera bostäder och kommersiella lokaler som dagens och morgondagens hyresgäster samt lokalhyresgäster kommer att uppskatta och trivas i.



Christian Kylin,
vd HFAB





Långsiktighet är HFAB:s styrka

År 2023 präglades av flera utmaningar. Många av dem har i stora delar varit sådana som vi på HFAB inte har kunnat påverka själva, så som säkerhetsläget i Europa och räntehöjningar. Därför har vårt fokus legat på det som finns i HFAB:s närhet och som vi har haft möjlighet att påverka.

AMBITIONEN FÖR ATT ta hand om våra fastigheter och hålla en hög service gentemot våra hyresgäster har, precis som innan, varit hög. Vi kan säkert bli än bättre, men vårt fokus på att uppfylla vårt varumärkeslöfte och möta våra kunder med trygghet, ansvar och servicekänsla har varit glasklart. För att vi ska kunna underhålla våra befintliga fastigheter och skapa nya lägenheter för kommande generationer blir det extra viktigt att sätta rätt hyra. Jag tror att framtiden kommer att kräva

än mer differentierade hyror än vad som är fallet idag.

UNDER 2023 HAR vi utökat kvarteret Gullhönan i Halmstad med ännu fler bostäder samtidigt som vi har arbetat hårt för att hitta nya projekt för att ligga i framkant när konjunkturen blir något mer gynnsam. Ett kommunalt bostadsbolag som HFAB måste alltid tänka långsiktigt och ta sitt ansvar som allmännyttan, vi kan inte bygga nya bostäder där bara ett fåtal personer har råd att bo.

KÖPET AV DORMERFASTIGHETEN på högskoleområdet och avtalet kring området vid Äventyrslandet visar att HFAB vågar ta framtidsinriktade steg även i svåra tider. Uppbyggnaden av ett campus med tillhörande bostäder kring högskolan är en spännande satsning för både kommunen och näringslivet och jag ser med spänning fram emot utvecklingen av detta område. Äventyrslandet kommer också att vara en spännande utmaning. Såväl hyresrätter, som kommer att byggas i vår regi, som bostadsrätter ska

etableras längs med Tylösandsvägen. Det är en satsning i närtid som prioriteras av vår ägare Halmstads kommun.

AVSLUTNINGSVIS VILL JAG tacka alla mina styrelsekollegor och vår ägare för ett gott samarbete under året. Jag vill också rikta ett stort tack till alla HFAB:s medarbetare som gör ett fantastiskt arbete under vd:s ledning. När den nya styrelsen tillträdde förra våren kom vi till ett välskött och fint bolag. HFAB har en trygg och stabil grund att stå på, detta märks inte minst i det positiva resultat som vi kan läsa om i årsredovisningen.

Bruno Petersson,
styrelseordförande

Viktig lunch för lovlediga barn

HFAB och Länsförsäkringar Halland har bjudit lovlediga barn från Andersberg på lunch under jullovet. Totalt serverade vi närmare 900 luncher på Andersbergsskolan. Bakgrunden till initiativet var att vi hade fått signaler om att det finns barn på Andersberg som inte alltid kan äta sig mätta under loven. Med insatser som denna kan vi minska oro och stärka tryggheten i området.

Semlan som smakar mera

Vi har under många år stöttat Funkisfestivalen, och tillsammans med Paulssons konditori säljer vi Funkis-semlan. Inför festivalen har vi kampanjat för semlan med budskapet "Visst kan en semla vara nyttig!" Vi syftade då på att för varje såld Funkissemla skänkte Paulssons konditori två kronor och HFAB tio kronor till föreningen Autism Halmstad-Laholm. Under åren som Funkissemlan har funnits har vi skänkt pengar till olika föreningar som verkar i Funkisfestivalens anda.



Samarbeten med föreningslivet som utvecklar Halmstad

HFAB har en lång tradition av att samarbeta med föreningslivet i Halmstad. Under året har vi möjliggjort för en reduktion av medlemsavgiften för medlemmar i HK Hearts. Vi har även köpt in utrustning till ett flicklag i Halm-stads innebandyklubb samt en ny kastmaskin till Halmstad Cricket Club.

Utöver det har vi även stöttat Kvibille BK med biljetter till damlandslagets EM-kval i fotboll, liksom en bussresa för IFK Halmstads 11-14-åringar till ett träningsläger. Våra samarbetsavtal bygger på ett ömsesidigt utbyte mellan HFAB och föreningarna. Under 2023 har HFAB till exempel fått hjälp av förenings-

livet med att nattvandra under kvällar, helger och lov. Vi har även fått stöttning vid event samt biljettgåvor som möjliggör för våra hyresgäster att uppleva lokal sport utan kostnad.

Satsning på fler sommarjobb

Att sommarjobba hos HFAB är eftertraktat och varje år söker närmare 350 unga människor sommarjobb hos oss. Under 2023 har vi utökat med 14 extra platser och kunde erbjuda 132 ungdomar mellan 13 och 19 år en sommaranställning.

De yngre arbetade bland annat som ledare för Sommarkul på Andersberg, och de äldre fick arbeta med olika typer av fastighetsskötsel, som målning och trädgårdsarbete. Genom våra sommarjobb ger vi Halmstads ungdomar en möjlighet att växa, få vuxna förebilder och en inblick i arbetslivet.

Vem bor här? Frågan som blir allt viktigare att ställa

Den olagliga bostadsmarknaden med så kallade oriktiga hyresförhållanden är ett nationellt problem. Exempel på oriktiga hyresförhållanden är olovlig andrahandsuthyrning, försäljning av förstahandskontrakt, skenbyten eller uthyrning av lägenheter som hotellrum. Sedan flera år tillbaka har HFAB jobbat aktivt med regelbundna kontroller av olovlig andrahandsuthyrning. Under 2023 återtog vi 120 lägenheter som vi sedan kunde hyra ut i vår bostadsko.

Under 2024 fortsätter vi arbeta med ett webbformulär där hyresgäster anonymt ska kunna lämna tips när de misstänker att våra bostäder inte används på rätt sätt.

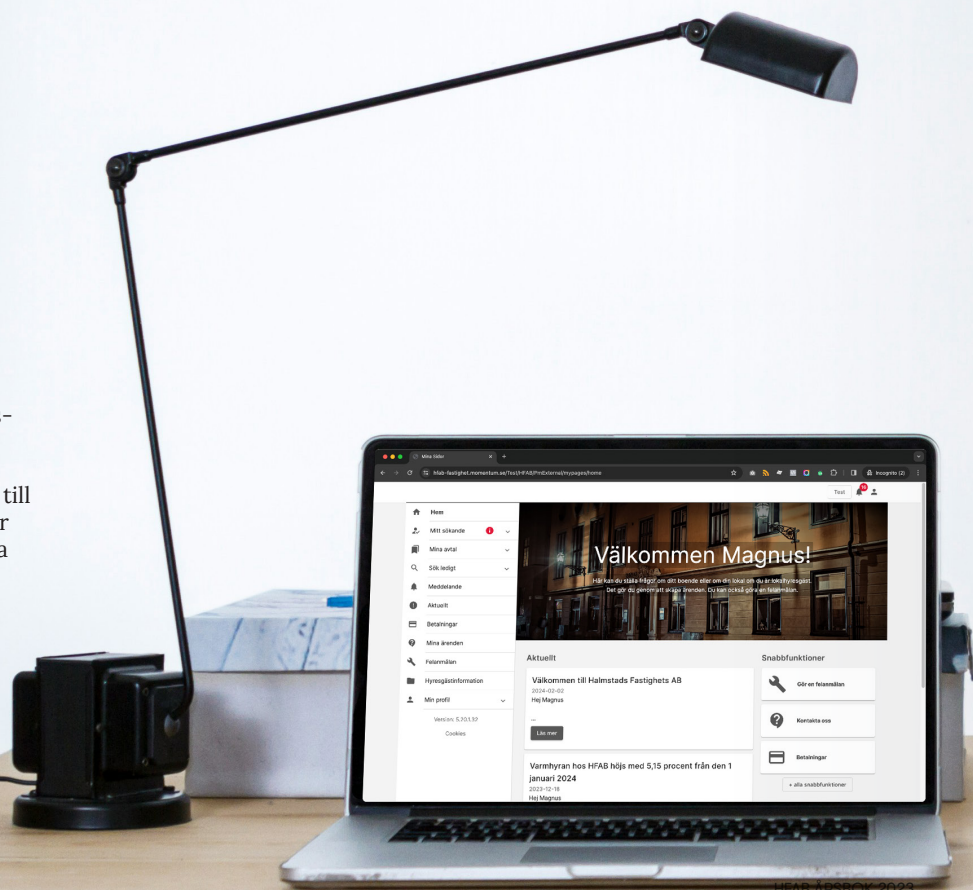
Elstöd till hyresgäster med IMD-el

Vi har beslutat att hyresgäster med individuell mätning och debitering (IMD) av hushållsel ska få ta del av bolagets elstöd. Ersättningen har betalats ut som ett hyresavdrag på decemberhyran. Att vi fick elstöd var en följd av att regeringen har valt att kompensera företag och privatpersoner för de höga elpriser som rådde under en period.

Enklare för hyresgästen med nya Mina sidor

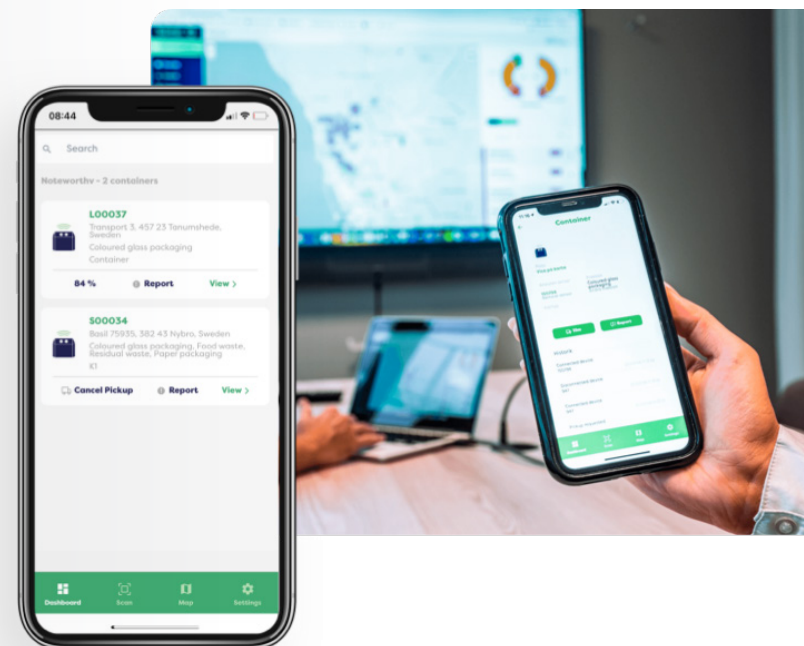
Våra hyresgäster har fått en ny version av Mina sidor. I den nya versionen kan våra hyresgäster skicka in ärenden till oss när det passar dem. Vi svarar sedan hyresgästen via Mina sidor.

Våra hyresgäster har haft tillgång till Mina sidor sedan länge, och under våren har vi kunnat koppla på våra lokalhyresgäster till tjänsten.



Uppladdning inför hösten

Under hösten och vintern har vi genomfört en större utbyggnad av laddplatser för eldrivna bilar. Totalt monterade vi 36 laddplatser i befintliga bostadsområden. Utbyggnaden av laddplatser till befintliga bostadsområden är en del av ett strategiskt arbete. Vi har som målsättning att minska utsläppen från våra boendes bilresor med 40 procent till år 2030, jämfört med 2020. Därför är laddplatser i flerbostadsområden viktigt för att fler Halmstadbor ska ha möjlighet att välja eldrivna fordon.



Mätning av sopor gör oss bättre

Under våren har vi installerat vi cirka 400 sensorer i ungefär 30 av HFAB:s miljörum och miljöstationer. Sensorerna mäter nivån av sopor i varje kärl eller behållare i realtid. Data samlas in under cirka två månader, och därefter görs en analys av hur mängden sopor varierat under den tiden. Med hjälp

av analysen kan vi se vad som fungerar och inte fungerar i ett miljörum. Blir några kärl alltid överfulla? Töms kärl halvfulla? Blir kärlet för pappersförpackningar alltid fullt först? Med den kunskapen arbetar sedan våra medarbetare vidare med att optimera miljörummet.

PILOTPROJEKT: Digitala lås på Klotet

För att se om vi kan effektivisera vår nyckelhantering har vi startat ett pilotprojekt för digital nyckelhantering i våra lägenheter i kvarteret Klotet.

De cirka 340 testlägenheternas dörrar kan öppnas med två nycklar: en mekanisk och en digital. Den digitala nyckeln kan laddas med information, till exempel vilka dörrar den ska kunna öppna och under vilken tid.

Den stora fördelen är att vi och våra entreprenörer endast behöver ha en nyckel för att utföra arbeten hemma hos våra hyresgäster. Det här är första gången som nyckeltekniken testas i stor skala.





Det blev en mjuk klapp i år

Under årets två sista veckor har vi syns på stortavlor runt om i Halmstad, där har vi uppmanat Halmstadborna att önska sina grannar god jul eller gott nytt år. Vårt varumärke säger att HFAB bland annat ska vara tryggt och omtänksamt. Samtidigt säger vår språkliga ton att vi kan vara lekfulla. Detta har vi haft med oss när vi har utformat både innehåll och form för stortavlorna.

HFAB bjuder in till nationell klimat- och energikonferens

HFAB har under en lång tid legat i framkant när det gäller energismarta lösningar. Hösten 2023 stod det klart att vi kommer att stå som värd för den nationella konferensen Klimat- och energikicken som branschorganisationen Sveriges Allmännyttas arrangerar. För HFAB är värdskapet ett fint erkännande för den målmedvetna energi- och klimatsatsning som vi har gjort under flera år. På konferensen får vi tillfälle att dela med oss av våra erfarenheter, lärdomar och projekt.



Stort lyft i betyg från våra lokalhyresgäster

Vi har genomfört en kundundersökning under våren 2023. Resultatet visar en stor positiv utveckling för lokaler jämfört med tidigare år. Vårt serviceindex ligger över riksgenomsnittet.

Parad för allas lika värde

Alla ska känna sig hemma i Halmstad, vara den man är och älska den man vill. Det är en självklarhet för oss på HFAB. Under 2023 har vi samarrangerat Pride med Halmstads kommun, föreningen Halmstad Pride och HEM. Datumet för årets parad var lördagen den 9 september och på scen stod bland annat Tone Sekelius.

Ny organisation för att möta framtiden

HFAB har i början av 2023 infört en ny organisation. Med den nya organisationen ökar vi synligheten i våra områden och tydliggör våra ansvarsområden.

Syftet med organisationsförändringen var bland annat att skapa en organisation som möjliggör att vi kan möta framtidens utmaningar. Den handlade även om att skapa tydlighet i mandat och ansvar.

Den största förändringen är införandet av en operativ fastighetsavdelning som har ett långtgående uppdrag och ansvar. Avdelningen svarar både för den operativa verksamheten samt fastighetsbeståndets totala funktion och ekonomi.

Ansaret inom avdelningen är fördelat på tre geografiska affärsområden och två funktionsindelade verksamheter. Affärsområdena är Andersberg, Vallås och Centrum och de funktionsindelade

verksamheterna är egen regi och fastighetsstab.

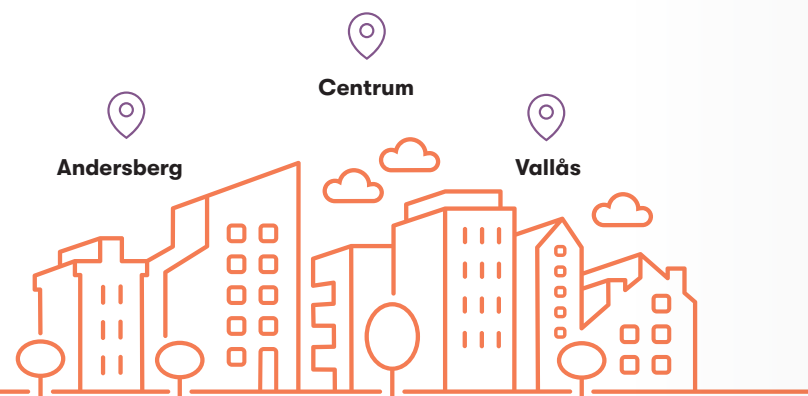
Med tre geografiska affärsområden får vi ett bättre samarbete och blir mindre sårbara eftersom vi är fler som stöttar varandra. Den lokala närvaron är en viktig del i HFAB:s nya organisation. Att synas i våra bostadsområden skapar förtroende och bidrar till trygghet. Medarbetare på affärsområde Vallås och Andersberg har under 2023 utgått från befintliga lokaler i sina stadsdelar. Affärsområde Centrum har flyttat till Fredrik Ströms gata.

Med den nya organisationen har vi beslutat att även att se över och

förändra våra befintliga lokaler för att uppfylla organisationens behov.

Under 2023 har vi byggt om lokalen på Andersbergsringen 117, och i början av 2024 flyttar affärsområde Andersberg in i den. Under 2023 har vi även påbörjat planeringsarbetet för att göra om våra lokaler på Hettan 1 så att de blir mer funktionella för egen regi. Vi planerade också för möjligheterna att bygga nya lokaler för affärsområde Vallås.

Införandet av den nya organisationen har föregåtts av ett grundligt förankringsarbete med representanter från avdelningar och enheter inom bolaget, samt samverkan med fackliga representanter.



Strategier gör det tydligare hur vi når våra mål

Under 2023 har vi rustat oss för framtiden på flera sätt. Vi har till exempel tagit fram tre strategier. En för hållbar tillväxt, en för social hållbarhet och en för ekologisk hållbarhet. Våra strategier är dokument som beskriver hur vi ska uppnå våra mål.



Nyfikna blickar mot AI-tekniken

Under 2023 har det skett stora framsteg inom AI-tekniken bland techbolag runt om i världen. Tekniken har snabbt blivit mer tillgänglig allteftersom året har gått. Mot bakgrund av detta har HFAB:s ledning beslutat att inleda ett samarbete med det kommunala innovationsbolaget High Five. HFAB är ett av de 20 största bolagen inom allmännyttan, och vi är redo att ta nästa steg genom att driva utvecklingen framåt med hjälp av AI.

Ökad hållbarhet i förändrad underhållsfond

HFAB och Hyresgästföreningen har under våren 2023 kommit överens om att förändra underhållsfonden. Den nya underhållsfonden är ett resultat av hyresförhandlingen som blev klar i december 2022. Fokus på överenskommelsen för underhållsfonden är hållbarhet och ett större fastighetsägaransvar.

Nytt möbelprogram bidrar till ett starkare varumärke

Under 2023 har HFAB tagit fram ett möbelprogram som ska bidra till att stärka bolagets varumärke. Affärsområdeskontoret på Andersberg är det första kontoret som har renoverats utifrån HFAB:s nya möbelprogram.

Vi pausade förnyelseprojekt

Under året har vi beslutat att pausa planerade förnyelseprojekt. Anledningen till beslutet är att vi behöver säkerställa att våra projekt bär sig

ekonomiskt och att vi har utvecklat kundprocesser.

Som allmännyttigt bostadsbolag behöver vi säkerställa att varje enskilt projekt klarar avkastningskraven och att vi agerar affärsmässigt. Under året har vi därför startat arbetet med att etablera ett arbetssätt där vi kan säkerställa

affärsmässigheten, våra egna kalkyler och vår planering.

Beslutet att inte starta några nya förnyelseprojekt har gjort att vi har kunnat fokusera mer på våra underhållsprojekt och förbättra vår energiprestanda ytterligare.

Nya lägenheter och betydelsefulla beslut för framtiden

Under 2023 har vi färdigställt kvarteret Gullhönan med 73 mindre lägenheter. Vi har även köpt tre fastigheter vid Högsolan i Halmstad, vilket möjliggör för ett nytt campus med bostäder för hundratals studenter på sikt. Vi har också tagit viktiga steg mot fler hyresrätter i västra Halmstad.

TROTS ATT DET ekonomiska läget under 2023 har påverkat stora delar av byggbranschen negativt har vi, tack vare vår goda och stabila ekonomi, kunnat göra stora investeringsomkommerattvarabetydelsefulla för Halmstads utveckling.

I början av året har vi slutfört de sista delarna i vår nyproduktion på Ranagård. Här har vi byggt 70 nya hyresrätter fördelat på tolv radhus och 58 lägenheter. Under året har vi även färdigställt 73 nya lägenheter i kvarteret Gullhönan på Klackerup. Inflyttningen skedde under november månad.

Lägenheterna består till största del av ettor och tvåor.

Precis som våra andra nybyggnadsprojekt de senaste åren har vi byggt Gullhönan med miljö och hållbarhet i fokus. I byggprocessen har vi använt klimatförbättrad betong. På taken har vi installerat solceller.

Även om HFAB inte har påbörjat några nyproduktioner under 2023 har bolaget tagit flera viktiga beslut som på sikt kommer att vara betydelsefulla för bostadsmarknaden och utvecklingen av Halmstad.

Markköp som möjliggör nytt campus

Under sommaren har HFAB köpt av tre fastigheter (Fanen 59, 61 och 64) utmed Laholmsvägen i höjd med Högsolan i Halmstad. HFAB:s långsiktiga plan är att bygga bostäder för uppemot 500 studenter i området, då det råder brist på bostäder för studenter i Halmstad. En av de tre fastigheterna är en tidigare industribyggnad som möjliggör 6 000 kvadratmeter kommersiella lokaler. Markaffären öppnar dörren för ett nytt campus i Halmstad, där HFAB blir en av de drivande aktörerna i utvecklingen.



Flugfoto över Högsolan i Halmstad

Att HFAB genomför den här typen av markköp, för att på sikt bygga bostäder för studenter, ligger helt i linje med ägarens intresse och visionen om att Halmstad bland annat ska vara en kunskapsstad där människor växer och utvecklas genom livslångt lärande och kreativitet.

Viktiga steg mot fler hyresrätter i västra Halmstad

Andelen hyresrätter i Halmstads västra delar är låg sett till kommunen som helhet. Även HFAB:s representation i denna del av Halmstad är låg. HFAB:s ambition är att bygga fler hyresrätter i den västra delen av Halmstad, och under året har bolaget tagit viktiga steg mot detta.

I början av året vann en ny detaljplan för Söndrum centrum laga kraft. Detaljplanen ger HFAB möjlighet att bygga i området, eftersom HFAB äger mark inom planområdet.

Idéarbetet kring HFAB:s nya bostäder intensifierades under 2023

Under 2023 har HFAB:s ägare, Halmstads kommun, godkänt att bolaget kan bli en del ett konsortium tillsammans med Propertybox 2 AB. Syftet med konsortiet är att utveckla ett område på omkring sex hektar, som ligger där Nya Tylösandsvägen och Gamla Tylösandsvägen möter varandra. Förutom den del som för närvarande arrenderas av Äventyrslandet, ingår även en grusparkering och en obemannad bensinstation i bostadsplanerna.

Området har pekats ut som en strategiskt viktig plats för att kunna möta den stora efterfrågan på bostäder som finns i kommunen. Även här är arbetet i ett tidigt stadium.

Hur den framtida bebyggelsen kan komma att se ut, både i skala och struktur, ska utredas mer ingående under detaljplaneprocessen.

Med fler hyresrätter i de västra delarna gör HFAB det möjligt för personer, som av olika skäl inte vill eller kan äga en bostad i området, att bo i dessa delar av staden. En effekt kan även bli att äldre personer som bor i en villa i de västra delarna av Halmstad kan flytta till en hyresrätt och samtidigt bo kvar i området de trivs i. Det här tillsammans kan skapa betydelsefulla flyttkedjor för Halmstad.



Dormerhuset

Grunduppdrag

KOMMUNALT ÄNDAMÅL

Under året har vi arbetat med ett antal aktiviteter för att uppfylla vårt ägardirektiv och det kommunala ändamålet. HFAB har bland annat byggt 143 nya lägenheter som hyresgästerna redan har hunnit flytta in i. Dessutom har vi förnyat 217 lägenheter.

HFAB ARBETAR FÖR att säkerställa en ekonomisk, social och ekologisk hållbar utveckling. Under året har vi tagit fram tre strategier för att nå målen i HFAB:s affärsplan: strategier för social hållbarhet, ekologisk hållbarhet och hållbar tillväxt. I strategi-erna finns insatser för hur vi ska nå målen samt indikatorer som mäter hur utvecklingen går.

Under året har "Framtidsakademin Fastighetsservice" och "Framtidsakademin Jobb" fortsatt att expandera och vi har under året anställt tre medarbetare i HFAB:s regi. I projekten får vuxna, främst utrikesfödda, en möjlighet att jobba hos HFAB för att bättra på sitt CV och få hjälp med att komma vidare i arbetslivet. Vidare har "Framtidsakademin Skola", projektet där elever i årskurs 7–9 får extra hjälp för att få godkänt betyg i kärnämnen, fortsatt under året och inför 2024 har det tillkommit en ny skola i samarbetet.

VI HAR UNDER sommaren genomfört både "Framtidsakademin Sommar" och VÅXA. Totalt har 132 ungdomar jobbat hos oss under nio veckor. Arbetsuppgifterna har varit allt från att hitta på aktiviteter för yngre barn till att måla om förråd och tvätta fasader. Strategin för social hållbarhet som vi arbetade fram under året implementerade vi under hösten. Strategin ska följa årshjulet för årliga uppdateringar.

VI HAR ÄVEN genomfört en mängd olika insatser kopplat till den ekologiska hållbarheten. Vi fortsätter arbetet med att identifiera och genomföra insatser för att minska vår klimatpåverkan. Med start i år deltar HFAB i ett samverkansprojekt med bland andra Sveriges Allmännytta för att ta fram vetenskapliga klimatmål samt tillhörande färdplan.

Vi deltar även i ett projekt om hållbar mobilitet där syftet är att öka kunskapen om vilka mobilitetstjänster som lämpar sig utifrån olika bostadsområdets förutsättningar.

Under året har vi intensifierat utbyggnaden av laddplatser för våra hyresgäster. Vi har påbörjat arbetet med 36 nya platser som ska stå klara i februari 2024.

UNDER ÅRET HAR vi slutfört nyproduktionen "Gullhönan" på Klackerup. I upphandlingen ställde vi krav på klimatförbättrad betong för att reducera klimatpåverkan. I samarbete med entreprenören valde vi även en rivningsmetod för en befintlig kontors- och garagebyggnad där betongen krossades och användes som fyllnadsmaterial på plats. Det här har sparat både transporter samt behov av nya naturresurser.

Under året har vi infört nivåmätning av hyresgästernas avfall i 31 miljörum med cirka 400 avfallskärl. Vi har identifierat förbättringar i miljörummen och genomfört flera förändringar med syfte att optimera antalet kärl och tömningsfrekvens i förhållande till de avfallsmängder som sorteras i miljörummen. I miljörummen där vi har genomfört förändringar har restavfallet minskat med i snitt 11 % sedan vi införde nivåmätningen i april 2023. Det är en bit på väg mot vårt mål att minska restavfallet med 50 % till 2030.

OVANSTÅENDE ARBETE och mycket mer beskriver vi 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 en 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.

Ägardirektivet från Halmstads kommun innebär att vi ska:

- verka för att kommunen ska ha ett utbud av attraktiva bostäder i hyresform genom att producera och förvalta bostäder och därtill hörande lokaler. Bolaget kan i samband med större nyproduktion av större områden även komma att få uppdrag att producera byggnation för samhällsservice som förskola/skola och äldreboende
- 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 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 områden 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

Bolaget har rätt att, enligt affärsmässiga principer, fatta beslut om försäljning av 200 lägenheter (även indirekt genom andelar i bolag). Vid försäljning överstigande 200 lägenheter ska kommunfullmäktige tillfrågas.

Genomförande

HFAB ska erbjuda alla en förenklad vardag, ett bekymmersfritt boende och ett hem för alla skeden i livet. Våra kunder ska känna sig trygga och omhändertagna, deras behov driver vår utveckling. Vi är ansvarstagande och nyskapande och möter våra kunder med servicekänsla.

HFAB ska vara ett bostadsbolag som tar socialt ansvar och skapar attraktiva och trygga boendemiljöer. HFAB ska alltid välja hållbara lösningar som bidrar till att Halmstad är en trevlig och trygg kommun att leva i.



Oskarström

Resultat

HFAB ska på affärsmässiga grunder bidra till att uppfylla Halmstads vision som Hemstaden, Kunskapsstaden och Upplevelsestaden. Vi arbetar utifrån vår vision där vi skapar hem för bättre liv idag och i morgon. Resultatet säkerställs via uppfyllnad av bolagets ägardirektiv i förhållande till rätt kvalitet och service.

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.

Kvalitetsredovisning

Hållbara medarbetare

HFAB ska vara en arbetsplats med en god arbetsmiljö där medarbetarna trivs och har goda förutsättningar att lyckas i sitt uppdrag.

Resultat i genomförda OSA-mätningar (organisatorisk och social arbetsmiljö) är bra och generellt få tillbud eller störningar är gjorda. Sjukfrånvaro ligger på normala nivåer igen efter pandemin.

Kvalitetsindikator	Utfall
eNPS (Employee Net Promoter Score)	Undersökningen genomfördes inte 2023
Sjukfrånvaro (total sjukfrånvarotid av ordinarie arbetstid)	5%
Genomsnittligt resultat för frågan ”Jag hinner med mina arbetsuppgifter”	3,4
Genomsnittligt resultat för frågan ”Jag vet vilket resultat jag ska uppnå med mitt arbete”	3,7
Genomsnittligt resultat för frågan ”Min arbetsbelastning är acceptabel”	3,5
Genomsnittligt resultat för frågan ”Jag har ork kvar för att göra andra saker efter arbetsdagens slut”	3,5
Genomsnittligt resultat för frågan ”Jag kan lägga tankarna på arbetet åt sidan på min lediga tid”	3,5
Antal tillbud	6
Antal genomförda skyddsronder	10

Framtids-säkrade fastigheter

Våra fastigheter ska möta dagens och framtidens behov. Vi erbjuder attraktiva produkter med bibehållen eller förbättrad avkastning.

Under året har vi färdigställt 58 lägenheter och 12 radhus på Bergsgård 1:332 (Ranagård) med inflyttning i februari. Under hösten färdigställde vi kvarteret Gullhönan med 73 lägenheter med inflyttning i november.

Den största enskilda förnyelsen under år 2023 är delprojektet på Linehed, den strategiska badrumsrenoveringen (kvarteret Hatten 1 samt Hinden 1 och 2). Renoveringen är i full gång och beräknas vara klar under 2024.

Kvalitetsindikator	Utfall
Antal nyproducerade lägenheter	143
Antal förnyade lägenheter	217
Omflyttningsfrekvens	16,4%
Kostnader för vattenskador (kr/m2)	9 371 259
Kostnader för övriga skador (kr/m2) – Brand, skadedjur och skadegörelse	5 599 359
Kostnader för reparationer (kr/m2) – Fonden	36 402 935
Kostnader för reparationer (kr/m2) – Vitvaror	21 093 370

Omflyttningsfrekvensen är marginellt högre för perioden jämfört med föregående period. Kostnader för vattenskador, övriga skador, reparationer, fond och vitvaror följs noga och redo-visningen har förbättrats.

Kostnaden hamnar i förväntad nivå, det är kostnader som endast kan begränsas och inte uteslutas. Det är svårt att göra en jämförelse bakåt i tiden då ekonomimodellen har förändrats mellan åren.

Kvalitetsredovisning

Hållbart medarbetarskap och ledarskap

Medarbetare och ledare ska ha rätt förutsättningar genom tydlighet och ramar.

Medarbetarskapet och ledarskapet är på en bra nivå inom bolaget och vi förväntar oss att detta kommer att utvecklas över tiden med hjälp av insatser inom området.

Sex av bolagets 16 chefer har i dagsläget genomgått kommunens ledarskapsprogram (Strategiskt ledarskap) och fem går den just nu. Ett antal chefer kommer att påbörja programmet under hösten.

HFAB gjorde sin senaste medarbetarundersökning hösten 2022. Nästa medarbetarundersökning kommer att genomföras 2024.

Kvalitetsindikator	Utfall
HME - Totalt	Undersökningen genomfördes inte 2023
HME – Motivation	Undersökningen genomfördes inte 2023
HME – Ledarskap	Undersökningen genomfördes inte 2023
HME – Ledarskap	Undersökningen genomfördes inte 2023
HME - Styrning	Undersökningen genomfördes inte 2023
Andel chefer som genomgått kommunens ledarskapsprogram	60%

Effektiva processer

Processerna är grunden för enhetligt och effektivt arbete mot kvalitativa resultat.

Under året har antalet inkomna samtal, mejl och chatt via kundcenter ökat. Detta beror främst på att vi har tagit bort kontaktuppgifter till kundvärdar och telefontiden till underhållsfonden samt att vi har genomfört en omorganisation. Det beror även på att kundcenter mer aktivt hänvisar kunderna till chatten då den är öppen och tillgänglig fler timmar per dygn än telefonen.

Kvalitetsindikator	Utfall
Antal inkommande kontakter – Telefon	112 212
Antal inkommande kontakter – Mail	11 464
Antal inkommande kontakter – Chatt	3 947
Genomsnittlig kötid – Telefon	432
Genomsnittlig kötid – Mail	412
Genomsnittlig kötid – Chatt	86
Servicenivå – Telefon	37%
Servicenivå – Mail	80%
Servicenivå – Chatt	35%

Nöjda hyresgäster

Hyresgästerna ska uppleva trivsel och trygghet i de bostäder vi erbjuder. Kvalitetsfaktorn omfattar även boinflytande, upplevelsen av vår service och våra produkter samt tillgången till en bostad.

Majoriteten av våra hyresgäster upplever trivsel och trygghet i sina bostäder. De upplever också överlag att de har boendeinflytande.

Kvalitetsindikator	Utfall
Serviceindex	79,2%
Produktindex	78,3%
Andel hyresgäster som upplever trygghet enligt serviceindex	84%
Genomsnittligt antal köpoäng per uthyrning	2 301

Social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet

HFAB ska bidra till Halmstads kommuns utveckling och de globala målen i Agenda 2030.

Social hållbarhet

Under 2023 har vi fortsatt vårt jobb med att skapa aktiviteter för barn och unga i våra områden samt att försöka involvera föräldrarna i olika nätverk som till exempel Pappa-nätverk på Andersberg. Vårt arbete med att hjälpa våra hyresgäster till självförsörjning pågår och vi har under 2023 anställt tre personer till HFAB inom ramen för arbetsmarknadsanställningar.

Vi har under 2023 fortsatt med trygghetsskapande arbete på flera sätt. Oriktiga hyresförhållanden, trygghetsvandringar med föreningar samt projektet trygghetscertifiering är några exempel. Antalet anmälda brott har stigit under 2023 jämfört med 2022. 2022 visade på en väldigt kraftig nergång mot föregående år och nu är antalet brott mer likt tidigare år. En anledning som vi kan se är att polisen har gjort fler större aktioner som genererat många brottsanmälningar vid ett tillfälle. Bedömningen är att antalet signalbrott (brott som påverkar och är synliga för allmänheten) är i nivå med föregående år. Den upplevda tryggheten i våra områden är i nivå med tidigare år.

Kvalitetsindikator	Utfall
Köpt energi för uppvärmning och fastighetsel, normalårskorrigerat (kWh/m² A-temp)	83
Vattenförbrukning (l/m² BOA LOA)	1 309
Antal laddplatser	86
Klimatpåverkande utsläpp från energianvändning (ton CO₂e)	11 787
Producerad solel (kWh)	962 618
Antal anvisade lägenheter via förtur – Näringslivsförtur	12
Antal anvisade lägenheter via förtur – Hot och våld	1
Antal anvisade lägenheter via förtur – Varaktig funktionsnedsättning	2
Antal anvisade lägenheter till Halmstads kommun – Sociala kontrakt	3
Antal anvisade lägenheter till Halmstads kommun – Etablering	9
Antal frigjorda lägenheter	120
Antal anmälda brott – Andersberg	566
Antal anmälda brott – Vallås	644
Avkastning	5,1%
Räntetäckningsgrad	6%
Soliditet	48,7%
Vakansgrad – Lokaler	1,1%
Vakansgrad – Bostäder	1,1%



Getinge stationsgård

Intresset för förtur har minskat kraftigt under 2023 jämfört med tidigare år. En kombination av förändrade riktlinjer och ett ekonomiskt annorlunda år med bromsande arbetsmarknad tros vara anledningen till detta.

Ekologisk hållbarhet

Under 2023 har vi tagit fram och implementerat en strategi för ekologisk hållbarhet. Strategin innehåller insatser som behövs för att vi ska nå målet om ekologisk hållbarhet i affärsplanen, samt indikatorer för att mäta utvecklingen.

Med start under året deltar HFAB i ett utvecklingsprojekt för att ta fram vetenskapliga klimatmål samt tillhörande färdplan för bostadsföretag inom Sveriges Allmännytt. Projektet pågår 2023–2025.

Vi har byggt 73 nya lägenheter i kvartret Gullhönan där bland annat klimatförbättrad betong användes och befintliga betongkonstruktioner återbrukades som fyllnadsmassor.

Under 2023 har vi skalat upp 2022 års test med sensorer för nivå-

mätning av hyresgästernas avfall. Nu omfattar testet 31 miljörum med cirka 400 avfallskärl. Vi har identifierat förbättringar i miljörummen och genomfört flera förändringar i syfte att optimera antalet kärl och tömningsfrekvens i förhållande till de avfallsmängder som sorteras i miljörummen.

I projektet ”Mobilitetsmetoden – steg 2”, som HFAB deltar i, har Andersberg utsetts som testområde för att inventera förutsättningar för hållbar mobilitet. Under året har vi genomfört en kartläggning och en beläggingsstudie av parkeringsplatserna på området.

Vi har intensifierat utbyggnaden av laddplatser för våra hyresgäster under året. 44 nya platser har tillkommit under året, dels i nyproduktioner men även i befintliga områden.

Ekonomisk hållbarhet

När det gäller de ekonomiska delarna är resultatet vid bokslutet 39,5 mkr högre än föregående år (exkluderat reavinsten). Vi kommer att nå en avkastning på 5,1 % jämfört med planerad avkastning på 3,5 %. Det är främst tack vare den

förändrade prisbilden på el samt elstödet som vi har fått ta emot.

Räntetäckningsgraden för perioden hamnar på 6,0 gånger vilket innebär att vi har ett resultat inklusive finansiella intäkter som är 6,0 gånger högre än våra räntekostnader.

Soliditeten för perioden är 48,7 % vilket är en ökning jämfört med föregående år. Soliditeten visar hur stor andel av våra tillgångar som vi har finansierat med egna medel.

Den 31 december 2023 var sex kommersiella lokaler vakanta. Detta motsvarar 1,1 % av våra totala intäkter kopplat till våra kommersiella lokaler.

Vakansgraden bland bostäder har ökat lite. Viktigt är att säkerställa ett arbetssätt kring status då det i dagsläget ges en ögonblicksbild och siffran kan därmed variera beroende på när i månaden man mäter.

Målredovisning

Framtidssäkrad verksamhet

Ett önskat läge är en framtidssäkrad verksamhet med bibehållen avkastningsnivå för bolaget. HFAB:s processer och arbetssätt är tydliga och fastställda i enlighet med verksamheten. Processerna är enkla att hitta och bolaget har system och kompetens för att kunna utföra de processer som har tagits fram och beslutats om på ett bra sätt. HFAB har även långsiktiga, strategiska dokument som stödjer medarbetarna i deras beslutsfattande.

Den kommunikativa kompetensen inom bolaget är hög, vilket ger goda förutsättningar för ett fungerande ledar- och medarbetarskap. Detta ger HFAB möjlighet att skapa en god kultur och att leverera kvalitet och höga resultat.

Arbetsmiljön uppfyller de förväntningar man kan ha på en modern arbetsplats och gör det möjligt för oss att arbeta flexibelt. Bolagets medarbetare vet vad som förväntas av dem i arbetet.

Processer och arbetssätt

Under året har arbetet med att kartlägga processer i 2c8 fortlöpt och fungerat mycket bra, en anledning till detta är att vi har tagit fram processutvecklingsresurser i bolaget. För att ytterligare utveckla arbetet med processer har vi påbörjat uppstarten av processteamet för styr- och ledning samt stödprocesser. Processteam för huvudprocesserna Kund och Fastighet kommer att ske under 2024.

Det har inkommit 48 avvikelser på processerna under året och av dessa är 28 anpassade och utvecklade. Arbetssätt för att hantera inrapporterade avvikelser kopplade till processer är i gång. I dag inkommer avvikelser via ett formulär på HEMMA, ibland via mejl eller muntligt. Arbeta pågår för att alla avvikelser ska lämnas via formulär på HEMMA.

Målindikatorer	Målvärde	Utfall
Genomsnittligt resultat för frågan ”Mitt arbete är fritt från trakasserier och kränkande särbehandling”	4	3,7
Genomsnittligt resultat för frågan ”Mina kunskaper och färdigheter är till nytta i mitt arbete”	3	3,8
Genomsnittligt resultat för frågan ”Jag hinner med mina arbetsuppgifter”	3	3,4
Genomsnittligt resultat för frågan ”Jag vet vilket resultat jag skall uppnå med mitt arbete”	3	3,7
Genomsnittligt resultat för frågan ”Min chef uppmuntrar delaktighet”	3	3,9
Genomsnittligt resultat kopplat till området ”Formell kompetens” i kompetensmätning	7	Mätningen kommer genomföras första halvan av 2024
Genomsnittligt resultat kopplat till området ”Faktisk kompetens” i kompetensmätning	7	Mätningen kommer genomföras första halvan av 2024
Genomsnittligt resultat kopplat till området ”Situationens krav på kompetens” i kompetensmätning	7	Mätningen kommer genomföras första halvan av 2024
Antal kartlagda och godkända processer	85	120
Antal utvecklade processer under året	5	28

För att processerna ska fungera bra behöver kompetensen vara rätt i bolaget. Vi har tagit fram en rutin för kompetensutveckling och kommer att analysera kompetensbehovet. Arbeta med ledarskap, medarbetarskap samt kultur och värdegrund är påbörjat och fortsätter under nästkommande år.

Tydlighet med ledningskommunikation

System för bolagets ledningskommunikation är framtaget och arbetet med implementering av systemet är påbörjat och beräknas vara genomfört under våren 2024. Som en del i att stärka ledningskommunikationen har vi tagit fram en rutin för medarbetarkommunikation.

Arbetsmiljö

Uppföljningen av arbetsmiljön (fokus OSA som genomförts) visar på bra

resultat. Fyra av våra fem målindikatorer når upp till önskad nivå, det som avviker negativt är ”mitt arbete är fritt från trakasserier och kränkande särbehandling”. En marginell förbättring har skett men vi kommer att göra en analys kring vad som behövs för att nå nivå 4.

Vi har infört en arbetsmiljökommitté för att få ett större fokus på arbetsmiljön inom bolaget. Vi har även infört en rutin för flexibelt arbetssätt (distansarbete). Vi har skapat en arbetsgrupp för att utveckla den fysiska arbetsmiljön. Vi har genomfört ett byggprojekt för vårt områdeskontor på Andersberg och även inlett ombyggnadsprojekt för kontoret för egen regi samt för områdeskontoret på Vallås.

Målredovisning

Social hållbarhet

En hög social hållbarhet med bibehållen avkastningsnivå för bolaget. Den upplevda tryggheten ska stärkas, segregationen ska minska och det ska inte finnas några utsatta områden. Bolaget behöver även uppnå ett förbättrat samarbete med övriga intressenter som ansvarar för olika delar i sociala frågor då detta är avgörande för att kunna minska segregationen i samhället. HFAB:s hyresgäster ska trivas och känna stolthet över sitt område. Enligt bolagets ägardirektiv ska HFAB erbjuda en variation av bostäder som möter invånarnas behov avseende exempelvis storlek, standard, upplåtelseform och serviceinnehåll.

I TAKT MED en starkt växande kommun är bostadssituationen idag den största utmaningen de närmaste åren vilket ställer krav på ökat bostadsbyggande där HFAB som den största aktören på bostadsmarknaden i kommunen tar ett stort ansvar.

SOM AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR

samarbetar HFAB med idrotts-, kultur- och föreningsliv för att skapa meningsfulla fritids- och trygghetsaktiviteter i bostadsområdena. Via våra samarbetsavtal involverar vi många idrottsföreningar i detta arbete.

HFAB SKAPAR ÄVEN arbetstillfällen för våra hyresgäster i form av ”Framtidsakademin Sommar” för ungdomar 16–19 år som bor i HFAB:s lägenheter och ”Framtidsakademin Växa” för ungdomar 13–15 år. Totalt skapar vi cirka 130 sommarjobb årligen. ”Framtidsakademin Jobb” och ”Framtidsakademin Fastighets-service” riktar sig hyresgäster som står utanför arbetsmarknaden och behöver hjälp med att skapa sig en erfarenhet för att kunna ta sig vidare i arbetslivet och bli självförsörjande. Inom ”Framtidsakademin Fastighetsservice” är personen anställd av HFAB och inom ”Framtidsakademin Jobb” är

Målindikatorer	Målvärde	Utfall
Andel kunder som upplever trygghet enligt serviceindex	80%	78,6%
Antal utsatta områden	0 (2025)	1
Antal anmälda brott - Andersberg	461	566
Antal anmälda brott - Vallås	480	644



I Sommarjobbare målar om bänkar på våra områden

personen anställd via utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen men utlånad till HFAB. Totalt deltar cirka 12 personer men personerna byts ut under året i takt med att man får en annan anställning.

ÅR 2021 STARTADE vi ”Framtidsakademin Skola” som nu har genomförts på sju veckolov (sportlov, påsklov och höstlov). Varje lov får 30 elever i åk 8–9 möjlighet att studera kärnämnen (matematik, svenska och engelska) för att få godkänt betyg och klara behörighet till gymnasiet. Eleverna går i skolan

på förmiddagen och efter lunch jobbar de fyra timmar på en arbetsplats som HFAB har ordnat. HFAB betalar lön till eleverna som både får arbetslivserfarenhet och lön för att studera på lovet.

ETT AKTIVT ARBETE med vräkningsförebyggande och oriktiga hyresförhållanden hjälper till med tryggheten i våra områden samt skapar möjlighet att hjälpa personer till rätt instans i samhället för att få den hjälp de behöver för att komma vidare.



Ekologisk hållbarhet

En ökad ekologisk hållbarhet med bibehållen avkastningsnivå för bolaget. Beslut grundas på data, analyser och kunskap från exempelvis forsknings- eller pilotprojekt.

HFAB har kunskap om klimatpåverkan längs hela vår värdekedja och vilka insatser bolaget behöver genomföra för att nå klimatneutralitet inom byggande och förvaltning 2040. Det framgångsrika strategiska arbetet inom energiområdet gör att HFAB fortsatt ligger i framkant inom branschen. Hyresgästernas resande är mer hållbart och utsläppen från bilresorna har minskat. HFAB har en väl fungerande och fastighetsnära källsortering av matavfall och förpackningar för alla hushåll. Restavfallsmängderna har minskat.

Kunskapen inom bolaget har ökat gällande cirkulärt byggande, underhåll och förvaltning. HFAB har även en strategi för hur vi kan bevara biologisk mångfald längs vår värdekedja och hur vi använder oss av ekosystemtjänster i den byggda miljön.

UNDER ÅRET HAR vi tagit fram en strategi för ekologisk hållbarhet där det finns ett flertal nya måtvärden och insatser för att nå målet. Implementeringen av strategin har skett under hösten och presenterats för bolaget i samband med affärsplanen för 2024.

Målordikatorer	Målvärde	Utfall
Andel hyresgäster som upplever att de har möjlighet till källsortering	85%	82%
Mängd restavfall (kg/m² BOA)	393 (2030)	361
Köpt energi för uppvärmning och fastighetsel, normalårskorrigerat (kWh/m² A-temp)	85 (2030)	83
Vattenförbrukning (l/m² BOA LOA)	1 220 (2030)	1309
Klimatpåverkande utsläpp från tjänsteresor och egna fordon (kg CO₂e/anställd)	Netto 0 (2025)	95
Klimatpåverkande utsläpp från boendes bilar (kg CO₂e/lgh)	644 (2030)	1037

ARBETET MED ATT förbättra hyresgästernas avfallssortering har fortsatt och vi har byggt ut laddinfrastrukturen. Vi har byggt 73 nya lägenheter i kvarteret Gullhönan där vi bland annat använde klimatförbättrad betong och återbrukade befintliga betongkonstruktioner som fyllnadsmassor. Vi ingår i två utvecklingsprojekt; projektet Mobilitetsmetoden ska ta fram en metod för att hitta mobilitetslösningar beroende på ett bostadsområdes förutsättningar och ett projekt i samverkan med Sveriges Allmännyttä där vi ska identifiera

vetenskapliga klimatmål och ta fram en färdplan för att nå dem.

FLERTALET MÄTVÄRDEN FÖR den ekologiska hållbarheten är beroende av data med leveranstider, varav flera efter deadline för årsbokslutet. De följs upp i vår hållbarhetsrapport samt klimatbokslut som presenteras i april-maj 2024.

Tillväxt

HFAB ska vara en aktiv och proaktiv samhällsbyggare utifrån kommunens översiktsplan. Tillväxt ska ske genom medvetna val med bibehållen avkastningsnivå för bolaget. HFAB ska vara en stark aktör kopplat till Halmstads utveckling och behov av bostäder. Utöver detta ska bolaget bibehålla sin status på bostadsmarknaden och bidra till att balansera bostadsmarknaden utifrån efterfrågan och analys. Fokus ska ligga på rätt produkt på rätt plats och till rätt pris.

När HFAB bygger nytt och utvecklar nya stadsdelar ska vi fokusera på att skapa en helhetssyn kring utformningen av miljön, så kallad gestaltad livsmiljö. I Halmstads kommuns kulturprogram står det att kulturella aspekter ska finnas med när vi planerar, bygger nya bostäder och formar våra offentliga miljöer.

UNDER ÅRET HAR vi tagit fram en strategi för hållbar tillväxt och påbörjat implementering av denna genom arbete med att få olika avdelningar och enheter att få ökad kunskap om målet, och se sin del i att uppnå de uppsatta målen om bibehållen marknadsandel.

STRATEGI FÖR HÅLLBAR tillväxt har även förtydligat hur vår tillväxt behöver ske, för att bidra till målfyllnelsen i strategierna för social och ekologisk hållbarhet. Strategin förtydligar även hur tillväxten utgör en del i resan för att uppnå resultat i

Målordikatorer	Målvärde	Utfall
Andel av Halmstads totala bostadsmarknad	20%	19%
Antal utsatta områden	500	990

dessä strategier och vara en aktiv samhällsaktör som bidrar till hållbart byggande, att skapa miljöer som bidrar till hållbara livsstilar och som gör det lätt att göra hållbara val för våra hyresgäster.

FÖR ATT HFAB ska växa och bibehålla marknadsandelar behöver HFAB säkra tillgång på byggbar mark genom markanvisningar, förtätningsmöjligheter och förvärv. Detta behöver ske med god förankring hos kommunen som ägare av HFAB och av planmonopolet. Uppbyggnad av goda relationer och förflyttning mot kommunkoncernen pågår genom delaktighet i flera pågående planarbeten och regelbundna avstämningar i ett projektforum mellan HFAB:s och kommunens avdelningar som arbetar med fastighetsutveckling och samhällsbyggnad.

GENOM MARKKÖP, MARKANVISNINGAR och delaktighet i detaljplaner har HFAB uppnått mål om potentiella bostäder i tidigt skede med råge. Vi är på god väg att nå målvärde om 1 500 bostäder i tidigt skede, som strategi för hållbar tillväxt har bedömt som en nivå att hålla för att säkra produktion på

snitt 200 bostäder per år för längre tid framöver.

HFAB HAR ÄVEN påbörjat arbetet med kvalitetssäkrade interna arbetsprocesser, genom att ta fram processer för nyproduktionsprocessens idé- och förstudiefaser. Vi har använt oss av arbete med marknadsanalysplan och identifiering av målgrupp i alla projekt påbörjade under 2023. Vi har även tagit fram och påbörjat användningen av rutiner för kvalitetssäkring och förankring av förslag i idé- och förstudiefas. Arbetet med kommunikation om hyresrätten som produkt, och samarbetet mellan berört affärsområde och flera avdelningar för att utveckla produkten har börjat ta form. Detta arbete kommer ta fart under 2024.

Hållbarhetsredovisningen

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.

Hållbarhetsåret 2023

I HFAB:s affärsplan för 2023 formulerade vi mål för social hållbarhet, ekologisk hållbarhet samt hållbar tillväxt. Under året har vi tagit fram en strategi för respektive mål för att identifiera vilka insatser som behöver genomföras för att nå målen och vilka indikatorer som behövs för att följa utvecklingen. Flertalet måtvärden är beroende av data med olika leveranstider, varav flera efter deadline för årsbokslutet. Vi följer upp de klimatrelaterade måtvärdena i vårt klimatbokslut som vi presenterar i april-maj 2024.

Social hållbarhet - socialt ansvar med fokus på barn och unga
HFAB har tillsammans med Halmstads kommun och Polisen sammanställt lägesrapporter för att främja tryggheten på Vallås och Andersberg genom samarbetet

”Effektiv samordning för trygghet” (EST). Under 2023 har antalet anmälda brott ökat mot 2022. 2022 var en rekordlåg notering och 2023 ligger mer i linje med utfallet 2021. En anledning till ökningen kan vara att Polisen har gjort fler större insatser under 2023 som då genererar många anmälningar vid ett tillfälle. Mängden signalbrott, det vill säga brott som påverkar den upplevda tryggheten, bedömer vi som oförändrad mot föregående år. Förutom ordinarie verksamhet i området, såsom daglig förvaltning, arbetar HFAB med stadsdels-utveckling utifrån ett socialt perspektiv och trygghetsspektiv på Vallås. HFAB har en urbanutvecklare som jobbar i området, samordnar dessa frågor och är även en del av EST.

Under 2023 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 2023 anordnat flertalet fotbollskvällar där de som vill har kunnat komma och spela fotboll, titta på fotboll samt spela tv-spel. Relationerna och aktiviteterna är viktiga delar i arbetet med att Halmstad inte ska ha något utsatt område enligt Polisens definition.

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 fortsatt under 2023 och skapar nu arbetstillfällen inom flera områden som exempelvis butik, förskola och kafé. Vi fortsätter också med våra sommarjobb där totalt 132 ungdomar i åldern 13–19 år fick jobb under sommaren 2023. Under 2023 har vi fortsatt att bygga ut ”Framtidsakademin Jobb” och även skapat ”Framtidsakademin Fastighets-service” där vi tar tillbaka upphandlade avtal och anställer egen personal för att utföra arbetet. Under 2023 har vi anställt tre personer och ytterligare 8–10 personer är med i ”Framtidsakademin Jobb” som vi driver i ett samarbete med kommunens utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltning.

Ekologisk hållbarhet – synliggöra påverkan längs hela värdekedjan
Ett arbete pågår för att identifiera vilken miljö- och klimatpåverkan HFAB har längs hela vår värdekedja.



Vår värdekedja innebär allt från uttag av naturresurser för att producera byggmaterial, förvaltning av våra fastigheter till hyresgästernas miljöpåverkan genom exempelvis avfall eller resande.

Vi har kommit längst med att identifiera vår klimatpåverkan och den redovisar vi särskilt i vårt klimatbokslut som publiceras i maj. Vi fortsätter det arbetet genom att delta i ett utvecklingsprojekt för att ta fram vetenskapliga klimatmål samt tillhörande färdplan. Projektet leds av Sveriges Allmännytt och 16 bostadsbolag samt IVL svenska miljöinstitutet deltar. Projektet pågår 2023–2025.

I projektet ”Mobilitetsmetoden - steg 2”, som HFAB deltar i, är Andersberg testområde för att inventera förutsättningar för hållbar mobilitet. Under året har vi genomfört en kartläggning och en beläggningsstudie av parkeringsplatserna på området. Syftet med HFAB:s deltagande i projektet är att öka kunskapen om vilka mobilitetstjänster som lämpar sig utifrån bostadsområdets förutsättningar.

Under 2023 har vi skapat 73 nya hem på kvarteret Gullhönan. Det är mindre lägenheter i form av 44 ettor, 27 tvåor och tvåtreor på mellan 35 och 79 kvadratmeter. Likt våra tidig-

are nyproduktioner har även detta projekt haft miljö och hållbarhet i fokus. I upphandlingen ställde vi krav på klimatförbättrad betong för att reducera klimatpåverkan. I samarbete med entreprenören valde vi även en rivningsmetod för en befintlig kontors- och garagebyggnad där betongen krossades och användes som fyllnadsmaterial på plats. Det sparade både transporter samt behov av nya naturresurser. Vi har byggt energisnålt och primärenergitalet är 56 % lägre än kraven enligt Boverkets byggregler. På taken har vi installerat solceller. Tillsammans med modern teknik i huset och med en arkitektur och detaljer kopplade till 50-talet upplever vi att bostadsområdet Klackerup får behålla sin 50-tals charm.

Arbetet för att förbättra hyresgästernas avfallssortering har fortsatt. Vi har installerat sensorer för att mäta fyllnadsgraden i avfallsbehållare i 31 miljörum.

Med hjälp av data som samlas in, analyserar vi förutsättningarna i respektive miljörum och tar fram en optimal dimensionering av kärl och hämtningsfrekvens för att matcha behovet i området. I de miljörum där vi har gjort förändringar utifrån förslagen har sorteringen förbättrats och restavfallsmängderna har i snitt minskat

med 11 %. Det är en bit på vägen mot HFAB:s mål om 50 % minskat restavfall mellan år 2020–2030.

Vi har intensifierat utbyggnaden av laddplatser för våra hyresgäster har under året. Vi har skapat 44 nya platser, i nyproduktion kvarteret Gullhönan och i befintliga bostadsområden. Vi har genomfört ett vattensparprojekt i 411 lägenheter med syfte att byta ut uttjänt vattensparutrustning (duschmunstycke och perlator) och kontrollera läckande toalettstolar och dropande vattenarmaturer. Dessutom har vi installerat ytterligare 686 m² solceller.

Förberedelser inför ökade krav på hållbarhetsrapportering enligt CSRD¹
Under 2023 och 2024 ingår HFAB i ett program som Sveriges Allmännytt anordnar för de fastighetsföretag som berörs av de ökade kraven på hållbarhetsrapportering enligt CSRD. Programmet innehåller både kunskapshöjande moment och under 2023 har vi bland annat påbörjat arbetet med en dubbel väsentlighetsbedömning.

En dialog har inletts inom kommun-koncernen avseende ansvarsfördelning, systemstöd och arbets-sätt för den koncerngemensamma rapporteringen.

¹ Corporate Sustainability Reporting Directive - 2022/2464/EU.

Hållbara inköp och leverantörskedjor

HFAB lyder under Lagen om Offentlig upphandling (LOU) vilket innebär att vi konkurrensutsätter våra upphandlingar. Genom detta arbetssätt finns det en hög transparens i bolagets affärer vilket försvårar möjlighet till korruption och bestickning.

VI ANVÄNDER KREDITUPPLYSNINGSVERKTYG för att säkerställa god och hållbar ekonomi hos eventuell leverantör. Vidare bevakar vi samtliga avtalsleverantörer och dess underleverantörer under hela avtalsperioden ur ett ekonomiskt och lagenligt perspektiv. Vi signerar samtliga avtal eller beställningar enligt attestordning. Samma hantering gäller vid attest av

inkomna fakturor, förlängningar och eventuella uppsägningar.

LOU INNEHÅLLER BESTÄMMELSER om att vissa upphandlingar ska innehålla arbetsrättsliga villkor, syftet är att säkerställa sunda arbetsvillkor vid utförandet av offentliga kontrakt. Bedömningen utgår från ett helhetsperspektiv och baseras på tillgängliga uppgifter om riskerna för oskäligen arbetsvillkor i den aktuella branschen.

HFAB STÄLLER BLAND annat arbetsrättsliga villkor vid upphandlingar av inre- och yttre skötsel och vid byggtreprenader så som golvservice, byggservice och dylikt. Vi har följt upp villkoren löp-

ande. På detta vis motverkar vi eventuella tveksamma anställningsförhållanden vid utförande av kontraktsarbeten.

VAD GÄLLER HÅLLBARHETSKRAV använder sig HFAB även av Upphandlingsmyndighetens hållbarhetskriterier för inköp med fokus på miljömässig och social hållbarhet där det är möjligt. Att ställa krav på hållbarhet i upphandling kan bidra till att nå flera samhällsrelaterade mål inom miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Under 2023 har vi påbörjat arbetet med att uppdatera upphandlingsriktlinjen och tillhörande processer.

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.

Vi gör våra rekryteringar med en kvalitetssäkrad kompetensbaserad 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.

Början av 2023 har vi gått in i en ny organisation med nya arbetssätt. Den nya organisationen ska skapa tydlighet och trygghet samt främja samarbeten. Förändringen bidrar också till att skapa en arbetsplats för och med hållbara medarbetare och chefer.

Sund konkurrens och säkra byggarbetsplatser

Från och med 2017 använder alla entreprenörer som HFAB anlitar byggbranschens ID06-kort, detta för att säkra sund konkurrens och säkra arbetsplatser inom byggbranschen. Genom ID06-kort styrker vi ett tydligt arbetsgivar-samband mellan företag och individ. Företag i ID06-systemet ska uppfylla lagkrav för näringsverksamhet och individer i ID06-systemet ska ha en säkerställd identitet.

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 har under 2023 tagit fram en rutin för hur arbetet ska genomföras för att kommunen ska bli bättre på vräkningsförebyggande arbete. Även inom HFAB har vi under året påbörjat ett arbete med att ta fram en ny process för hur vi ska kunna jobba vräkningsförebyggande när det gäller obetalda hyror.

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 2023 har vi totalt återtagit 120 lägenheter på grund av oriktiga hyresförhållanden, vilket motsvarar drygt 1 % av vårt fastighetsbestånd. Under 2023 har vi inlett ett arbete för att öka kvalitén på ärenden som kommer till oss. Ett viktigt arbete för att kunna använda spetskompetensen på rätt ärenden och inte på uppgifter som snabbt kan göras av uppgiftslämnaren. Detta är ett steg i att kunna korta ledtiderna på ärenden som kommer till oss.

Sociala kontrakt och anvisningslägenheter

HFAB samverkar med kommunens socialtjänst om garantibostäder och med utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen avseende anvisningslägenheter för nyanlända. Under 2023 har vi lämnat nio lägenheter till nyanlända och två nya lägenheter till socialförvaltningen. Totalt hyr socialförvaltningen cirka 100 lägenheter av HFAB.

Styrning inom hållbarhet

Grunduppdrag

HFAB har ett grunduppdrag som bland annat innehåller följande delar:

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 boendeflyttande.

HFAB ska vara ett bostadsbolag som tar socialt ansvar och skapar attraktiva och trygga boendemiljöer. HFAB ska alltid välja hållbara lösningar som bidrar till att Halmstad är en trevlig och trygg kommun att leva i.

Affärsplan med strategier

HFAB:s affärsplan har mål avseende social hållbarhet, ekologisk hållbarhet och hållbar tillväxt. Till respektive mål finns en strategi med insatser för hur målen ska nås samt indikatorer som mäter hur utvecklingen går.

Riktlinjer

HFAB har flera bolagsövergripande riktlinjer 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. De riktlinjer HFAB har i dagsläget är följande:

- **Finans**
- **Kommunikation och marknadsföring**
- **Lönesättning**
- **Personal**
- **Projekt**
- **Uthyrning**

Väsentlighets- och intressentkartläggning

HFAB har påbörjat en dubbel väsentlighetsbedömning i linje med kommande krav enligt CSRD.

Vår tidigare intressent- och väsentlighetsanalys gjordes hösten

2020 i samband med att vi tog fram dåvarande hållbarhetsplan. Deltog gjorde medarbetare inom teknik, förvaltning, bostadssociala, upphandling, nyproduktion, underhåll och HR. Dessutom deltog dåvarande ledningsgrupp.

HFAB:s intressenter

Vilka aktörer/intressenter påverkas mest av HFAB:s verksamhet? Vilka aktörer/intressenter påverkar HFAB mest?

De intressenter som identifierades som mest väsentliga utifrån ovanstående frågeställningar var:

- hyresgästerna
- medarbetarna
- ägaren Halmstads Rådhus AB
- entreprenörer inom bygg och förvaltning
- Sveriges Allmännyttan
- offentliga myndigheter
- leverantörer av tjänster och material
- framtida hyresgäster
- framtida medarbetare
- näringslivspartners samt Halmstadborna

Ekologiska hållbarhetsaspekter som identifierades av HFAB som mest väsentliga:

- Klimatpåverkan
- Markanvändning
- Vattenanvändning
- Avfall, återvinning, återbruk
- Energianvändning
- Materialanvändning
- Hållbart resande
- God inomhusmiljö

Sociala hållbarhetsaspekter som identifierades av HFAB som väsentliga:

- Barns rättigheter
- Trygghet
- Delaktighet
- Inkludering
- Engagerade medarbetare
- Bostadsförsörjning



Identifiering av hinder för hållbarhetsarbetet

I samband med framtagandet av affärsplan 2023 har vi gjort en analys av hinder och möjligheter kopplat till områdena tillväxt, social hållbarhet och ekologisk hållbarhet.

NÅGRA AV DE hinder som vi har identifierat inom tillväxtområdet är brist på byggbar mark, höga byggkostnader samt många processer kopplat till utbyggnad av energiinfrastruktur.

INOM SOCIAL HÅLLBARHET har vi identifierat bristande samordning av sociala frågor inom kommun-koncernen, avsaknad av samverkan mellan operativ verksamhet och

företagets bostadssociala arbete samt bristande kunskap inom företaget om allmännyttans uppdrag och roll i samhället.

NÄR DET GÄLLER EKOLOGISK hållbarhet har vi identifierat bland annat ökade energipriser, avsaknad av livscykelanalyser som beslutsunderlag inom företaget samt att ekonomistyrningen inte stöttar hållbarhetsarbetet fullt ut.

Hållbarhetsdata

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

Målindikatorer ska mäta utvecklingen mot HFAB:s mål. Dessa indikatorer följs upp på olika nivåer i verksamheten. På bolagsnivå följs de upp i affärsplanen och på avdelnings- och enhetsnivå följs de upp i verksamhetsplanerna.

Kvalitetsindikatorer ska mäta utvecklingen, men har inte något målvärde.

För fullständig redovisning av företagets klimatpåverkan hänvisar vi till vårt klimatbokslut som publiceras under maj 2024.

Målindikatorer	2020	2021	2022	2023	Mål	Målar
Andel hyresgäster som upplever trygghet enligt serviceindex (%) *3	78,4	79,2	78,7	78,6	80	2023
Antal utsatta områden	1	1	1	1	0	2025
Antal anmälda brott - Andersberg	470	565	471	566	461	2023
Antal anmälda brott - Vallås	706	656	459	644	480	2023
Andel hyresgäster som upplever att de har möjlighet till källsortering (%) *3	77,6	80	80,8	82	85	2023
Energianvändning (kWh/m² A-temp)	96,3	97,9	92,6	*1	85	2030
Vattenförbrukning (l/m² BOA LOA)	1 411	1 381	1 353	*1	1 220	2030
Klimatpåverkande utsläpp från boendes bilresor (kg CO₂e/hushåll)	1 073	953	948	*1	429	2030
Mängd restavfall från hushåll (kg/hushåll)	*4	*4	*4	*4	*4	2030
Klimatpåverkande utsläpp från verksamhetsfordon och tjänsteresor (kg CO₂e)	9 499	13 312	6 989	*1	0	2025

Kvalitetsindikatorer	2020	2021	2022	2023
Producerad solel (MWh)	409	591	872	*1
Antal laddplatser för hyresgäster	51	63	77	121
Klimatpåverkande utsläpp från energianvändning (ton CO2e)	7 603	9 810	8 849	*1
Andel hushåll som har tillgång till bostadsnära sortering av matavfall (%)	*4	*4	*4	*4
Antal skapade arbetstillfällen för hyresgäster (ungdomar 13–19 år)	171	122	119	132
Antal återtagna lägenheter pga oriktiga hyresförhållanden	*6	112	116	120
Hållbart medarbetarengagemang, HME (%)	78	*2	75	*2
Employee Net Promoter Score (eNPS)	17	*2	2	*2
Antal stickprov leverantörsavtal	125	180	324	1 030

*1 Statistik ej tillgänglig vid redovisningstillfället

*2 Ingen medarbetarundersökning gjord

*3 Enligt HFAB:s årliga kundundersökning

*4 Ingen data på grund av översyn av statistiken

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Halmstads Fastighets AB (HFAB), organisationsnummer 556041–1786, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

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 elva 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, HFAB Fanan AB). 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. Det tidigare delägda dotterbolaget Kvarteret Kemisten AB har likviderats under 2023.

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 bostads-marknaden 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.

lägenheter. Dessutom har vi förnyat 217 lägenheter.

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 matavfallssortering och satsat på trygghets-skapande aktiviteter.

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

Resultat och ställning

Efter finansiella poster är koncernens resultat 236,9 mkr (461,9) vilket är 88,9 mkr högre än det budgeterade resultatet. Det högre resultatet är främst kopplat till fastighetsförsäljningen som blev klar under våren 2023, där vi sålde samtliga fastigheter med vinst. Om vi exkluderar 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 2023 till 103,9 mkr (337,2).

avtalet gick ut vid årsskiftet 2022–2023. Dock blev utfallet betydligt lägre än planerat.

NETTOOMSÄTTNINGEN ökade med 5,7 procent eller 52,5 mkr mellan åren. Ökningen förklaras främst genom nyproduktion, investerings- och förnyelseprojekt samt den årliga hyreshöjningen. Bolaget har även fått ta del av ett elstöd på 10,1 mkr som inte var planerat.

PERSONALKOSTNADERNA är cirka 2,9 mkr högre jämfört med föregående år eller 2,8 %. Orsaken till ökningen mellan åren är lönerörelsen för 2023 som hamnade på 4,0 %.

AVSKRIVNINGAR för fastigheter och markanläggningar är 1,0 mkr högre jämfört med föregående år.

Finansiella poster
Räntekostnaderna mellan året har ökat med 84,3 % eller 21,7 mkr. Ökningen beror på den ökade räntenivån i samband med omsättning av befintliga lån. Vi har gjort en amortering med 125,0 mkr under året. Även ränteintäkterna är högre mellan åren på grund utav räntenivån.
Under året har HFAB investerat 243,6 mkr, både för att förnya och skapa nya hem samt för att förvärva HFAB Fanan AB för 71 mkr. Bolaget har erhållit investeringsstöd om 61,6 mkr för Ranagård och Gullhönan. Detta innebär att HFAB:s totala investeringsnetto för 2023 blir 182,0 mkr. Utfallet för 2023 är 45,0 mkr högre än planerat.

AVBRUTNA INVESTERINGSPROJEKT har inneburit en kostnad 2023 med motsvarande 5 mkr.

DE TAXEBUNDNA KOSTNADERNA ökade med 13,6 % eller 18,8 mkr jämfört med föregående år, framför allt på grund utav kostnader för elen som ökat mellan åren då det bundna

Moderbolagets hyresintäkter var 913,4 mkr (874,1) vilket är 39,3 mkr bättre än 2022. Resultat efter finansiella poster uppgick till 227,4 mkr (416,9). Årets resultat efter skatt uppgick till 120,8 mkr (313,9).
Koncernens egna kapital per den 31 december 2023 uppgick till 2 074,1 mkr (2 593,1). Moderbolagets egna kapital uppgick vid samma tidpunkt till 2 707,1 mkr (2 537,3).

Finansiell information
Den synliga soliditeten ligger nu på 48,7 procent (65,3) vilket är ökning jämfört med tidigare år. Soliditeten justerad för övervärden i fastighetsbeståndet har också ökat och uppgick till 66,3 procent (65,3)
Kassa- och banktillgodohavanden samt andel i koncernkonto uppgick vid årets slut till 319,0 mkr (27,0). Outnyttjad checkräkningskredit på koncernkontot var 50,0 mkr (50,0). Räntebärande skulder består av lån på totalt 2 475,0 mkr (2 600,0). Alla lån har marknadsmässig ränta och är upptagna hos Halmstads Rådhus AB. Beläning i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 48,3 procent (53,2). 100 procent av lånen förfaller till betalning inom fem år.

Ekonomisk översikt

Koncern	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	961	922	891	867	834	798
Resultat efter finansiella poster, mkr	236	462	189	195,0	159	150
Balansomslutning, mkr	5 623	5 599	5 375	5 073	4 946	4 482
Direktavkastning, %	10,7	9,6	8,0	7,7	8,3	9,2
Avkastning på totalt kapital, %	5,1	8,9	4,2	4,6	4,2	4,5
Vinstmarginal, %	29,0	52,6	24,3	26,3	23,9	23,9
Synlig soliditet, %	48,7	46,3	41,0	40,9	39,3	41,0
Justerad soliditet, %	66,3	65,3	64,6	64,4	62,4	64,7
Medelantal anställda	129,0	139,0	133,0	133,8	158,2	143,0

Moderbolag	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	913	874	844	827	817	798
Resultat efter finansiella poster, mkr	227	417	167	192	165	150
Balansomslutning, mkr	5 590	5 999	5 378	5 060	4 929	4 510
Direktavkastning, %	11,3	10,2	8,4	9,4	8,8	9,6
Avkastning på totalt kapital, %	4,7	7,8	3,7	4,5	4,3	3,3
Vinstmarginal, %	29,5	50,5	23,3	27,1	25,0	18,1
Synlig soliditet, %	48,4	42,3	40,4	40,4	39,0	40,6
Justerad soliditet, %	66,1	62,7	63,9	63,8	58,7	64,4
Medelantal anställda	129,0	139,0	133,0	133,8	158,2	143,0

Nyckeltalsdefinitioner

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 158 fastigheter. Huvuddelen av beståndet byggdes under rekordåren 1965–1975 och genomsnittsåldern för samtliga lägenheter är 45 år. Antalet bostadslägenheter uppgick vid årets utgång till 11 109 (10 966), vilka tillsammans omfattade en yta på 713 726 m² (706 108). Antalet lokaler uppgick till 164 (163) fördelade på 56 686 m² (49 557). Övriga lokaler fanns till ett antal av 150 (150) med en yta på 8 142,1 m² (8 142,1).

Under 2023 har vi färdigställt 143 nya hem (48).

Twist

ITUX Communication AB ansökte 2021 om överprövning av ett avtals giltighet mellan Halmstads Fastighetsbolag (HFAB) och Halmstad Stadsnät AB (HSAB) gällande kommunikations-opera-törsavtal 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 med-de-lade Förvaltningsrätten i Malmö dom i målet och förklarade ifrå-ga-varande avtal ogiltigt. HFAB över-klagade domen till kammarrätten där beslut meddelades 18 april 2023 att kammarrätten avslår HFAB:s överklagande. Den 8 maj 2023 överklagade HFAB kammarrättens beslut till Högsta

förvaltnings-domstolen och dom har ännu ej meddelats i ärendet. Avtalet har inte förlängts efter den 31 december 2022, utan har ersatts med ett nytt avtal. Ingen ytterligare process är aktiv.

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 Fastighets-ekonomi 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. Direktavkastnings-kravet har alltså inte påverkat fastigheternas marknadsvärde något nämnvärt. Årets ökning av marknads-värdet 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 marknadsvärde för bolagetsförvalt-ningsfastigheter om cirka 12 691 mkr (12 448), vilket överstiger bokfört värde med drygt 7 569 mkr (7 561).

Ekologiskt hållbar utveckling

Ett arbete pågår för att identifiera vilken miljö- och klimatpåverkan HFAB har längs hela vår värdekedja, vilket innebär allt från uttag av naturresurser för att producera byggmaterial, förvaltning av våra fastigheter till hyresgästernas miljöpåverkan genom exempelvis avfall eller resande. Vi har kommit längst med att identifiera vår klimatpåverkan och den redovisar vi särskilt i vårt klimatbokslut som publiceras i maj.

Under 2023 har vi skapat 73 nya hem i kvarteret Gullhönan. Likt våra tidigare nyproduktioner så har även detta projekt haft miljö och hållbar-het i fokus. I upphandlingen ställde vi krav på klimatförbättrad betong för att reducera klimatpåverkan.

I samarbete med entreprenören valde vi även en rivningsmetod för en befintlig kontors- och garage-byggnad där vi krossade betongen och använde den som fyllnadsmate-rial på plats. Vi har byggt energisnålt och primärenergitalet är 56 % lägre än kraven enligt Boverkets byggregler. På taken har vi in-stallerat solceller.

Arbetet för att förbättra hyresgäs-ternas avfallssortering har fortsatt. Vi har installerat sensorer för att mäta fyllnadsgraden i avfallsbehål-lare i 31 miljörum. Med hjälp av data som vi samlar in kan vi analysera förutsättningarna i respektive miljörum och ta fram en optimal dimensionering av kärl och hämt-ningsfrekvens för att matcha

behovet i området. I de miljörum där vi har gjort förändringar utifrån förslagen har sorteringen förbättrats och restavfallsmängderna har i snitt minskat med 11 %.

Vi har intensifierat utbyggnaden av laddplatser för våra hyresgäster under året. Vi har skapat 44 nya platser under året. Vi har även genomfört ett vattensparprojekt i 411 lägenheter med syfte att byta ut uttjänt vattensparutrustning och kontrollera läckande toalettstolar och droppande vattenarmaturer. Dessutom har vi installerat ytterli-gare 686 m2 solceller.

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete i vår Hållbarhetsredovisning, sid 15–20.

Medarbetare

Tillsvidare och visstidsanställlda	Totalt T3 2023	Antal kvinnor T3 2023	Antal män T3 2023	Totalt T3 2022
Antal tillsvidareanställlda	129	66	63	133
Antal tillsvidareanställlda - 29 år och yngre	5	3	2	7
Antal tillsvidareanställlda - 30-49 år	86	44	42	87
Antal tillsvidareanställlda - 50 år och äldre	38	19	19	39
Antal visstidsanställlda	5	1	4	9
Antal tillsvidareanställlda årsarbetare	128	65	63	132

Timavlönad personal	Totalt T3 2023	Totalt T3 2022
Timavlönad personal - totalt antal timmar	16 858	17 488
Timavlönad personal - totalt antal årsarbetare	8	9

Obligatorisk redovisning av sjukfrånvaro	Utfall (%) T3 2023	Kvinnor (%) T3 2023	Män (%) T3 2023	Utfall (%) T3 2022
Total sjukfrånvaro av ordinarie arbetstid (%)	5%	5,7%	4,4%	4,7%
Summa tid med långtidsjukfrånvaro - mer än 60 dagar (%)	47,9%	56%	37,4%	42,8%
Summa sjukfrånvarotid - 29 år och yngre (%)	2,9%			1,8%
Summa sjukfrånvarotid - 30-49 år (%)	4,9%			5,8%
Summa sjukfrånvarotid - 50 år och äldre (%)	6,1%			4,1%

Årlig uppföljning av SAM

I november månad hade alla chefer och arbetsmiljöombud en gemensam heldagsutbildning i SAM.

Vid avdelnings- och enhetsmöten finns arbetsmiljö med som en återkommande punkt. OSA ingår i medarbetar-, uppföljnings- och resultatsamtal. Arbetsmiljöronder sker varje år och följs upp övergripande samt på enhetsnivå.

Vi har genomfört en gemensam SAM-utbildning för chefer och arbetsmiljöombud.

Sammanfattande analys medarbetaråret 2023

Omorganisationen som vi genomförde i februari och de förändringar som denna medförde har fallit väl ut. Den nyinrättade arbetsmiljökommittén har haft återkommande möten under året. Arbetsmiljöarbetet har utvecklats enligt plan under året. Vi har inlett ett större arbete gällande värdegrundsarbete. Detta kommer under kommande år att finnas med i det dagliga arbetet.

Risk och känslighetsanalys

Risken exponeringen i bolaget är relativt sett låg. Verksamheten är stabil och finanserna starka. Halmstad är en kommun som utvecklas 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 stadsdelsutveckling jämte erforderligt tekniskt underhåll viktiga led i utvecklingen av fastighetsvärdena. Ett strategiskt och väl avvägt underhåll är en förutsättning för att fastighets-värdena ska bibehållas och öka.

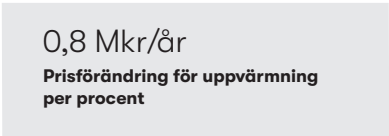
Intäkter

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 översvåmnings- och stormskador har ökat de senaste åren. Den självrisk som appliceras i företagsförsäkringen är relativt hög. Det uppvägs av att kostnaden normalt vid varje enskilt skadetillfälle som högst kan motsvara tio prisbasbelopp.

Uppvärmningskostnaden påverkas av utetemperatur och vind-förhållanden, och variationer i dessa faktorer ger betydande inverkan på resultatet. Priset på fjärrvärme sätts årsvis av lev-erantören och större prisförändringar får stor påverkan på resultatet.



Fastigheterna har ett underhållsbehov som hanteras enligt en långsiktig plan. Genom att finna lösningar som är långsiktigt hållbara och kostnadseffektiva kan vi tillgodose underhållsbehovet. Vi hanterar det inre lägenhetsunderhållet 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. Vi måste beakta att det finns en ränterisk. Vi skapar en tröghet för genomslag av

ränte-förändringar, såväl uppåt som nedåt, genom att binda delar av räntorna med olika bindningstider. Praktiskt gör vi detta genom att använda lån med olika räntebindningstider samt genom att använda derivat-instrument. I takt med att vi gör investeringar i nyproduktion ökar låneskulden och därmed ränte-risken. Räntekänslighet, genomslag ränteförändring per procentenhet upp till totalt 36,2 mkr över de kommande 10 åren (skuld 2 475 Mkr).

Investeringar

Ett fastighetsbestånd som i huvudsak byggdes för 45-55 år sedan har idag ett stort under-hållsbehov 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.

2023-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
Moderbolag	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	273 000	305 007	22 000	1 623 433	2 223 440
Överföring från årets resultat				313 887	313 887
Lämnad utdelning				-30 386	-30 386
Anteciperat aktieägartillskott				79 400	79 400
Summa	273 000	305 007	22 000	1 986 334	2 586 341
Årets resultat				120 775	120 775
Vid årets utgång	273 000	305 007	22 000	2 107 109	2 707 115

Koncern	Aktiekapital	Reserver	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat res. inkl årets resultat	Minoritets-andel	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	273 000	305 507	84 240	1 583 938	9 140	337 220	2 593 045
Överföring från årets resultat				337 220		-337 220	0
Lämnad utdelning				-30 386			-30 386
Anteciperat aktieägartillskott				79 400			79 400
Likvidering av delägt dotterbolag					-9 140		-9 140
Summa	273 000	305 507	84 240	1 970 172	0	0	2 632 919
Årets resultat						103 899	103 899
Vid årets utgång	273 000	305 507	84 240	1 970 172	0	103 899	2 736 818

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 begränsnings-regeln i gällande lagstiftning får ske på det kapital som ägaren har skjutit till som betalning för aktier. Ränte-satsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan med tillägg av en procentenhet. Enligt plan-eringsdirektiv med budget 2023, som kommun-fullmäktige fattade beslut om ska HFAB lämna utdelning till moder-bolaget Halmstads Rådhus AB med belopp

enligt begränsningsregeln. Utöver det ska HFAB lämna utdelning med 25,0 Mkr per år för finansiering av kommunens bostadsförsörjnings-åtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostads-behovet för personer som kom-munen har ett särskilt ansvar för, med hänvisning till 5§ p1 i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	1 986 333 670 kr
Årets resultat	120 774 882 kr
Summa	2 107 108 552 kr

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras på följande sätt:

- Till aktieägare utdelas	34 279 420 kr
- i ny räkning balanseras	2 072 829 132 kr
Summa	2 107 108 552 kr

Räkenskaper

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr.

Ur resultaträkningen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	961	921	895	867	834
Fastighetsförsäljningar	0	0,5	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	19	6	0	0	0
Summa intäkter	980	928	895	867	834
Driftkostnader	-378	-374	-346	-327	-325
Underhållskostnader	-40	-55	-137	-118	-137
Fastighetsskatt	-25	-23	-22	-22	-21
Driftnetto	537	476	391	400	350
Avskrivning fastigheter	-138	-137	-131	-126	-118
Centrala administrationskostnader*	0	0	-54	-48	-34
Personalkostnader**	-107	-104	0	0	0
Övrig rörelsekostnad	-15	-13	0	0	0
Rörelseresultat	277	221	216	227	198
Finansnetto	-41	241	-27	-31	-39
Resultat efter finansiella poster	236	462	189	195	159
Bokslutsdispositioner	-100	-100	-32	-35	-30
Resultat efter skatt	104,0	337,2	129,9	128,0	106,9

Ur balansräkningen

Anläggningsfastigheter	5 122	4 886	5 001	4 771	4 332
Övriga anläggningstillgångar	373	593	316	182	528
Omsättningstillgångar	128	119	57	120	86
Summa tillgångar	5 623	5 598	5 375	5 073	4 946

Eget kapital	2 737	2 593	2 206	2 077	1 944
Avsättningar	142	117	102	75	
Skulder	2 745	2 888	3 067	2 921	3 002
Summa eget kapital och skulder	5 624	5 598	5 375	5 073	4 946

Investeringar i fastigheter	356	258	449	406	596
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Fem år i sammandrag

Fortsättning

Belopp i Mkr.					
Fastighetsuppgifter	2023	2022	2021	2020	2019
Antal lägenheter, st	11 109	10 966	11 093	11 003	10 677
Antal lokaler, st	314	313	319	319	319
Lägenheter m²	713 726	706 108	716 037	696 536	692 014
Lokaler m²	64 828	57 699	58 203	58 203	58 203
Summa m² lägenheter och lokaler	778 554	763 807	774 240	754 739	750 217
Varmhyra kr/m2	1 234	1 200	1 128	1 121	1 072
Driftkostnader kr/m2	-486	-489	-447	-434	-434
Underhållskostnader kr/m2	-51	-72	-177	-156	-183
Driftnetto kr/m2	690	623	504	530	466
Soliditet, %	48,7	46,3	41,0	40,9	39,3
Justerad soliditet, %	66,3	65,3	64,6	64,4	62,4
Avkastning på totalt kapital, %	5,07	8,89	4,17	4,55	4,2
Vinstmarginal, %	29,0	52,6	24,3	26,3	23,9
Direktavkastning, %	10,7	9,6	8,0	7,7	8,3
Belåningsgrad, ggr	0,483	0,532	0,570	0,566	0,566
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	18,9	7,7	7,0	7,0
Genomsnittligt antal anställda, st	129	139	133	133,8	158,2

*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 övertvärde 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 fastigheter-nas 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

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	Koncern		Moderbolag	
		2023	2022	2023	2022
	1				
Hyresintäkter	2	961 183	921 455	913 442	874 137
Realisationsvinster		0	487	0	0
Aktiverat arbete i egen räkning		5 966	4 078	5 966	4 078
Övriga intäkter	3	13 162	1 743	12 218	1 737
Nettoomsättning		980 311	927 762	931 626	879 951

Driftkostnader och underhåll	4	-442 810	-452 230	-434 501	-442 854
Övriga externa kostnader	5	-15 114	-12 519	-13 102	-12 637
Personalkostnader	6	-106 985	-104 099	-106 985	-104 099
Realisationsförluster			-868	0	-868
Av- och nedskrivningar	7	-137 959	-136 934	-126 513	-125 161
Rörelsens kostnader		-702 869	-706 650	-681 101	-685 619

Rörelseresultat		277 442	221 112	250 525	194 333
-----------------	--	---------	---------	---------	---------

Resultat från andelar i koncernföretag	8	-3 122	264 595	10 280	244 049
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	9	9 974	1 935	13 979	5 854
Övriga räntekostnader och liknande kostnader	10	-47 444	-25 749	-47 439	-27 366
Resultat efter finansiella poster		236 850	461 894	227 345	416 869

Bokslutsdispositioner	11	-100 000	-100 000	-76 231	-75 256
Resultat före skatt		136 850	361 894	151 114	341 613

Skatt på årets resultat	12	-10 402	-3 807	-10 402	-3 966
Uppskjuten skatt	12	-22 548	-20 867	-19 937	-23 760
Årets resultat		103 899	337 220	120 775	313 887

Årets resultat

Hänförligt till moderföretagets aktieägare	103 899	337 221
Innehav utan bestämmandeinflytande		-1

Balansräkning, tillgångar

Belopp i Mkr.

TILLGÅNGAR		Koncern		Moderbolag	
	Not	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	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	5 122 059	4 886 368	4 485 095	4 307 188
Inventarier	15	4 767	4 053	4 767	4 053
Pågående ny-, till- och ombyggnader	16	41 443	242 149	41 279	240 773
Summa materiella anläggningstillgångar		5 168 268	5 132 570	4 531 141	4 552 014

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i dotterbolag	17			66 699	68 717
Fordringar hos dotterbolag	18			594 535	535 170
Andelar i intressebolag	19	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	20	2 567	168	0	0
Andra långfristiga fordringar	21	324 688	346 401	261 659	337 630
Summa finansiella anläggningstillgångar		327 296	346 610	922 933	941 558
Summa anläggningstillgångar		5 479 180	5 479 180	5 454 074	5 493 572

Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>	22				
Kundfordringar		12 472	11 118	11 666	10 693
Fordring hos koncernföretag		79 400	79 400	79 400	79 400
Skattefordran		30 914	25 454	15 418	15 920
Fordringar hos dotterbolag		0	0	24 372	23 626
Övriga fordringar		313	437	313	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 501	2 892	4 473	2 859
Summa kortfristiga fordringar		127 600	119 301	135 642	132 531

<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank	23	319	27	28	27
Summa Kassa och bank		319	27	28	27
Summa omsättningstillgångar		127 918	119 328	135 670	132 558
SUMMA TILLGÅNGAR		5 623 481	5 598 508	5 589 744	5 626 130

Balansräkning, skulder och eget kapital

Belopp i Mkr.

EGET KAPITAL OCH SKULDER		Koncern		Moderbolag	
	Not	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	24				
<i>Bundet eget kapital</i>					
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

<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		1 970 173	1 583 938	1 986 335	1 623 434
Årets resultat		103 899	337 221	120 775	313 887
Summa fritt eget kapital		2 074 072	1 921 159	2 107 109	1 937 321

Innehav utan bestämmande inflytande		0	9 140		
Summa eget kapital		2 736 819	2 593 045	2 707 117	2 537 327

Avsättningar	25				
Uppskjuten skatteskuld		142 118	117 193	142 424	122 469
Summa avsättningar		142 118	117 193	142 424	122 469

Skulder					
<i>Långfristiga skulder</i>	26				
Skulder till koncernbolag		0	0	2 450	0
Skulder till Halmstads Rådhus AB		2 475 000	2 600 000	2 475 000	2 600 000
Summa långfristiga skulder		2 475 000	2 600 000	2 477 450	2 600 000

<i>Kortfristiga skulder</i>	27				
Leverantörsskulder		60 079	86 078	58 752	84 980
Skulder till moderbolag		100 000	100 367	100 000	100 367
Skulder till koncernbolag		0	0	143	83 155
Skatteskuld		49	0	0	0
Depositionsavgifter		0	0	0	0
Övriga skulder		16 633	8 472	16 059	7 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		92 784	93 353	87 800	90 205
Summa kortfristiga skulder		269 545	288 270	262 754	366 334
Summa skulder		2 744 545	2 888 270	2 740 204	2 966 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 623 481	5 598 508	5 589 744	5 626 130



Halmstads Fastighets AB

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