

Halmstads Fastighets AB

Årsredovisning 2023

Undertecknad VD i Halmstads Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 11 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Halmstad 11 april 2024

Ort och datum

Underskrift

Christian Kylin

Namnförtydligande

Innehållsförteckning

VD har ordet	1
Styrelseordförande har ordet.....	2
Året i korthet	3
Ny organisation för att möta framtiden	5
HFAB:s nyproduktion och betydelsefulla beslut stärker Halmstad som hemstaden och kunskapsstaden	7
Grunduppdrag	8
Kvalitetsredovisning	10
Hållbarhetsredovisning.....	15
Förvaltningsberättelse.....	21
<i>Obligatorisk redovisning av sjukfrånvaro</i>	25
Räkenskaper	28
Noter.....	34

VD har ordet

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.

När 2023 startade stod vi inför högre ränta och högre inflation än vad vi tidigare har varit vana vid. Vi befann oss också 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 ekonomiskt effektivare 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 ränteökning 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 genom exempelvis Framtidsakademien och att vi under många år har erbjudit ungdomar sommarjobb gör att vi skapar trygga och välmående bostadsområden.

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 sommaren 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 i höjd med Äventyrlandet.

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

Styrelseordförande har ordet

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 allmännytta, 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

Året i korthet

Vi bjöd lovlediga barn på lunch

HFAB och Länsförsäkringar Halland bjöd lovlediga barn från Andersberg på lunch under jullovet. Maten serverades på Andersbergsskolan mellan den 27 och 29 december samt den 2 till 5 januari. Totalt serverade vi närmare 900 luncher. 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.

Elstöd till hyresgäster med IMD-el

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

Uppdaterad version av Mina sidor

I början av året lanserade vi en ny version av Mina sidor för våra hyresgäster. 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 kunde vi även koppla på våra lokalhyresgäster till tjänsten.

Visst kan en semla vara nyttig!

Vi har under många år stöttat Funkisfestivalen, och tillsammans med Paulssons konditori säljer vi Funkissemlan. Inför festivalen kampanjade vi för smulan 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.

Att mäta är att veta

Under tidig vår installerade 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 man 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 förvaltare med att optimera miljörummet.

Vi laddade upp under hösten

Under hösten och vintern genomförde vi en större utbyggnad av laddplatser för eldrivna bilar. Totalt satte vi upp 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.

Vi testade digitala lås i kvarteret Klotet

Under september startade vi ett pilotprojekt för digital nyckelhantering i våra lägenheter i kvarteret Klotet. Vi vill se om digitala lås kan effektivisera vår nyckelhantering.

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.

Ny styrelse tog över

I april fick HFAB en ny styrelse till följd av valresultatet hösten 2022. Ny ordförande blev Bruno Petersson (M).

Våra lokalhyresgäster gillade oss

Resultatet av kundundersökningen, som genomfördes under våren 2023, visar en stor positiv utveckling på resultatet för lokaler jämfört med tidigare år. Vårt serviceindex ligger över riksgenomsnittet.

Vi var med på Pride!

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 samarrangerade vi därför Pride med Halmstads kommun, föreningen Halmstad Pride och HEM. Årets parad gick av stapeln lördagen den 9 september och på scen stod bland annat Tone Sekelius.

Ännu fler sommarjobb

Att sommarjobba hos HFAB är eftertraktat och varje år söker närmare 350 unga människor sommarjobb hos oss. Under 2023 utökade vi 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 fastighetskötsel, 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 jobbar HFAB aktivt med regelbundna kontroller av olovlig andrahandsuthyrning. Under 2023 återtog vi 120 lägenheter som sedan kunde hyras ut i vår bostadskö.

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.

Det blev en mjuk klapp i år

Under årets två sista veckor fanns vi på stortavlor runt om i Halmstad, där vi utmanade 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.

Besked om att få stå som värd för energikonferens

HFAB har under en lång tid legat i framkant när det gäller energismarta lösningar. Därför var det glada miner när det under hösten 2023 blev klart att vi 2024 ska få stå som värd för den nationella konferensen Klimat- och energikicken som branschorganisationen Sveriges Allmännyttan arrangerar. För HFAB är värskapet ett fint erkännande för den målmedvetna energi- och klimatresa som vi har gjort under flera år. På konferensen får vi tillfälle att dela med oss av våra erfarenheter, lärdomar och projekt.

Samarbeten med föreningslivet som utvecklar Halmstad

HFAB har en lång tradition av att samarbeta med föreningslivet i Halmstad. Under året har vi bland annat varit med och möjliggjort för att reducera medlemsavgiften för medlemmar i HK Hearts, inköp av innebandyutrustning till ett av Halmstads innebandyklubbs flicklag, ny kastmaskin till Halmstad Cricket Club, Kvibille BK fick biljetter till damlandslagets EM-kval i fotboll, och en bussresa till träningsläger för IFK Halmstads 11-14-åringar.

Våra samarbetsavtal är ett ömsesidigt utbyte, och HFAB har till exempel fått hjälp av föreningslivet med att nattvandera under kvällar, helger och lov, hjälpa till vid events och möjliggöra för våra hyresgäster att uppleva lokal sport utan kostnad.

Ny organisation för att möta framtiden

I början av 2023 införde HFAB en ny organisation. Med den nya organisationen ökar vi synlighet 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 för så väl den operativa verksamheten som fastighetsbeståndets totala funktion och ekonomi.

Ansvar 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 beslutade vi även att se över och förändra våra befintliga lokaler för att uppfylla organisationens behov.

Under 2023 byggde vi om lokalen på Andersbergströmsringen 117, och i början av 2024 flyttar affärsområde Andersberg in i den. Under 2023 påbörjades även 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 föregicks av ett grundligt förankringsarbete med representanter från avdelningar och enheter inom bolaget, samt samverkan med fackliga representanter.

Flera viktiga beslut som gör organisationen stabilare

Strategier gör det tydligare hur vi når våra mål

För att vara fortsatt rustade för framtiden tog vi under 2023 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 skedde stora framsteg inom AI-tekniken bland techbolag runt om i världen. Tekniken blev snabbt också mer tillgänglig allteftersom året gick. Mot bakgrund av detta beslutade HFAB:s ledning i slutet av året 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.

Ökat fokus på lednings- och medarbetarkommunikation

Ett prioriterat område under 2023 var att stärka lednings- och medarbetarkommunikationen. En väl fungerande kommunikation inom bolaget är en förutsättning för att alla medarbetare ska kunna utföra sitt arbete. Det främjar även en kommunikativ kultur som är öppen, transparent och där alla medarbetare ska känna sig delaktiga i verksamheten.

Nytt möbelprogram bidrar till starkare varumärke

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

Vi pausade förnyelseprojekt

I mitten av sommaren beslutade HFAB att pausa planerade förnyelseprojekt. Anledningen till beslutet var att vi behövde säkerställa att våra projekt bar sig ekonomiskt och att vi hade utvecklade kundprocesser.

Som allmännyttigt bostadsbolag behöver vi säkerställa att varje enskilt projekt klarar avkastningskraven och att vi agerar affärsmässigt. Under året påbörjades därför arbetet med att etablera ett arbetssätt där vi kan säkerställa affärsmässigheten, våra egna kalkyler och vår planering.

Beslutet att inte starta några nya förnyelseprojekt gjorde att vi kunde fokusera mer på våra underhållsprojekt och förbättra vår energiprestanda ytterligare.

Ökad hållbarhet i förändrad underhållsfond

HFAB och Hyresgästföreningen kom under våren 2023 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.

Precis som tidigare ingår inte renovering av badrum, våtutrymmen och wc i lägenhetens underhållsfond. Denna typ av renovering ligger i fastighetsunderhållet och planeras och genomförs av HFAB.

HFAB:s nyproduktion och betydelsefulla beslut stärker Halmstad som hemstaden och kunskapsstaden

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

Trots att det ekonomiska läget under 2023 påverkade stora delar av byggbranschen negativt har vi, tack vare vår goda och stabila ekonomi, kunnat göra stora investeringar som kommer att vara betydelsefulla för Halmstads utveckling.

Året startade med att vi slutförde de sista delarna i vår nyproduktion på Ranagård. Här byggde vi 70 nya hyresrätter fördelat på tolv radhus och 58 lägenheter med inflyttning i februari 2023.

Under året färdigställde vi även 73 nya lägenheter i kvarteret Gullhönan på Klackerup. Inflyttningen skedde under november månad. Samtliga lägenheter var uthyrda vid inflyttning i november. Lägenheterna består till största del av ettor och tvåor.

Precis som våra andra nybyggnadsprojekt de senaste åren byggde vi Gullhönan med miljö och hållbarhet i fokus. I byggprocessen använde vi klimatförbättrad betong. På taken installerade vi solceller.

Även om HFAB inte påbörjade 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 genomförde HFAB ett köp av tre fastigheter (Fanen 59, 61 och 64) utmed Laholmsvägen i höjd med Högskolan 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.

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 godkände HFAB:s ägare, Halmstads kommun, att bolaget kunde bli en del av 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.

Grunduppdrag

Kommunalt ändamål

Under året har vi arbetat med ett antal aktiviteter för att uppfylla vårt ägardirektiv och det kommunala ändamålet. Några exempel är att HFAB har skapat och att det har varit inflyttning i 143 nyproducerade lägenheter. Dessutom har 217 lägenheter förnyats.

HFAB arbetar för att säkerställa en ekonomisk, social och ekologisk hållbar utveckling. Under året har tre strategier tagits fram för att nå målen i HFAB:s affärsplan, social hållbarhet, ekologisk hållbarhet och hållbar tillväxt. I strategierna finns insatser för hur målen ska nås samt indikatorer som mäter hur utvecklingen går.

Under året har Framtidsakademien FASTIGHETSSERVICE och JOBB fortsatt att expandera och vi har under året anställt tre medarbetare i HFAB:s regi. I projekten får vuxna, främst utrikesfödda män och kvinnor, en möjlighet att jobba hos HFAB för att bättra på sitt CV och få hjälp med att komma vidare i arbetslivet. Vidare har "Framtidsakademien 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.

Vi har under sommaren genomfört både Framtidsakademien SOMMAR och VÄXA. 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. Framtagandet av en strategi för social hållbarhet är genomfört under året och strategin implementerades under hösten och ska nu följa årshjulet för att årligen uppdateras.

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 utifrån olika bostadsområdets förutsättningar.

Utbyggnaden av laddplatser för våra hyresgäster har intensifierats under året då 36 nya platser påbörjades som står klara i februari 2024.

Nyproduktionen "Gullhönan" på Klackerup slutfördes under året. I upphandlingen ställdes krav på klimatförbättrad betong för att reducera klimatpåverkan. I samarbete med entreprenören valdes 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.

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

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

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

Struktur/input

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 boendemiljöer som ger ökad livskvalitet samt förhindrar utanförskap och boendesegregation. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda hyresgäster och aktörer
- bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden och utveckla stadsdelar med särskilt fokus på trygghet och trivsel

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.

Process/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.

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

Vi utvecklas tillsammans. När vi arbetar tillsammans växer jag och företaget.

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

Resultat/output

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.

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

Framtidssäkrade fastigheter (nyproduktion, förnyelse och förvaltning)

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

Under året har 58 lägenheter och 12 radhus på Bergsgård 1:332 (Ranagård) färdigställts med inflyttning i februari. Under hösten färdigställdes 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.

Omflyttningsfrekvensen är marginellt högre för perioden jämfört med föregående period. Kostnader för vattenskador, övriga skador, reparationer, fond och vitvaror följs noga och redovisningen 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.

Hållbart medarbetarskap och ledarskap

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

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.

Ingen ny medarbetarundersökning har gjorts sedan hösten 2022. Nästa medarbetarundersökning kommer att genomföras 2024.

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 kontaktuppgifter till kundvärdar och telefontiden till underhållsfonden tagits bort samt att vi 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.

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.

Social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet

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

Social hållbarhet

Under 2023 så 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 ex Pappanätverk på Andersberg. Vårt arbete med att hjälpa våra hyresgäster till självförsörjning pågår och vi har under 2023 anställt 3 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.

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 en strategi för ekologisk hållbarhet tagits fram och implementerats. 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 så deltar HFAB i ett utvecklingsprojekt för att ta fram vetenskapliga klimatmål samt tillhörande färdplan för bostadsföretag inom Sveriges Allmännytta. Projektet pågår under 2023-2025.

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

Testet under förra året med sensorer för nivåmätning av hyresgästernas avfall har under året skalats upp och innefattar 31 miljörum med cirka 400 avfallskärl. Förbättringar i miljörummen har identifierats och flera förändringar har genomförts 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 en kartläggning av parkeringsplatserna på området genomförts inklusive en beläggningsstudie.

Utbyggnaden av laddplatser för våra hyresgäster har intensifierats 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 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 erhållit.

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 uppstarten av processteamet för styr- och ledning samt stödprocesser påbörjats. Processteam för huvudprocesserna Kund och Fastighet kommer 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. Arbete pågår för att alla avvikelser ska lämnas via formulär på HEMMA.

För att processerna ska fungera bra behöver kompetensen vara rätt i bolaget. En rutin för kompetensutveckling är framtagen och kompetensbehovet kommer att analyseras. Arbete med ledarskap, medarbetarskap samt kultur och värdegrund är påbörjat och fortsätter under nästkommande år.

Kommunikativa ledarskapet

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 en rutin för medarbetarkommunikation tagits fram.

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 analys kring vad som behövs för att nå nivå 4 ska göras.

Det har införts en arbetsmiljökommitté för att få ett större fokus på arbetsmiljön inom bolaget. Det har även införts en rutin för flexibelt arbetssätt (distansarbete). Arbetsgrupp har skapats för den fysiska arbetsmiljön för att utveckla den och byggprojekt är genomfört för vårt områdeskontor i Andersberg och är inlett med Egen Regis kontor och områdeskontoret i Vallås.

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 så involverar vi många idrottsföreningar i detta arbete.

HFAB skapar även arbetstillfällen för våra hyresgäster i form av Framtidsakademien SOMMAR för ungdomar 16-19 år som bor i HFAB:s lägenheter och dels inom ramen för Framtidsakademien VÄXA för ungdomar 13-15 år. Totalt skapas cirka 130 sommarjobb årligen. Framtidsakademien JOBB och FASTIGHETSSERVICE riktar sig hyresgäster som står utanför arbetsmarknaden och behöver hjälp att skapa sig en erfarenhet för att kunna ta sig vidare i arbetslivet och bli självförsörjande. Inom FASTIGHETSSERVICE så är man anställd av HFAB och inom JOBB är man 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 Framtidsakademien SKOLA som nu har genomförts på 7 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 så jobbar de 4 timmar på en arbetsplats som HFAB har ordnat. HFAB betalar lön till eleverna som både får arbetslivserfarenhet men även något som lockar 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 mätvärden och insatser för att nå målet. Implementeringen av strategin har skett under hösten och presenterats för bolaget i samband med Affärsplanen för 2024.

Arbetet med att förbättra hyresgästernas avfallssortering har fortsatt och laddinfrastrukturen har byggts ut. Vi har byggt 73 nya lägenheter i Kv. Gullhönan där bland annat klimatförbättrad betong användes och befintliga betongkonstruktioner återbrukades 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 Allmännyttan 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 måluppfyllelsen i strategierna för social och ekologisk hållbarhet, och hur tillväxten utgör en del i resan för att uppnå resultat i dessa och vara en aktiv samhällsaktör som bidrar till hållbart byggande samt till 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 så behöver HFAB säkra tillgång på byggbar mark genom markanvisningar, förtättningsmöjligheter och förvärv, vilket behöver ske med god förankring med 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 avstämning i ett projektforum mellan HFABs 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, och är på god väg att nå målvärde om 1500 bostäder i tidigt skede, som strategi för hållbar tillväxt bedömt som en nivå att hålla för att säkra produktion på snitt 200 bostäder per år för längre tid framöver.

HFAB har även påbörjat arbete med kvalitetssäkrade interna arbetsprocesser, genom att ta fram processer för nyproduktionsprocessens idé- och förstudiefaser. Arbete med marknadsanalysplan och identifiering av målgrupp har tillämpats i alla projekt påbörjade under 2023. Rutiner för kvalitetssäkring och förankring av förslag i idé och förstudiefas har tagits fram och tillämpning har påbörjats. Arbete med kommunikation om hyresrätten som produkt, och samarbetet mellan berört affärsområde och flera avdelningar för att utveckla produkten har börjat ta form, och kommer ta fart under 2024.

Hållbarhetsredovisning

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 formulerades mål för social hållbarhet, ekologisk hållbarhet samt hållbar tillväxt. Under året togs en strategi för respektive mål fram för att identifiera vilka insatser som behöver genomföras för att nå målen samt vilka indikatorer som behövs för att följa utvecklingen.

Flertalet mätvärden är beroende av data med olika leveranstider, varav flera efter deadline för årsbokslutet. De klimatrelaterade mätvärdena följs upp i vårt Klimatbokslut som presenteras 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 dvs brott som påverkar den upplevda tryggheten bedöms som oförändrad mot föregående år. Förutom ordinarie verksamhet i området såsom daglig förvaltning så arbetar HFAB med stadsdelsutveckling utifrån ett socialt- och trygghetsperspektiv på Vallås. HFAB har en urban utvecklare som jobbar i området, samordnar dessa frågor och är även en del av EST.

Under 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 man 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 skall ha något utsatt område enligt Polisens definition.

Framtidsakademien 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 café. Vi fortsätter också med våra sommarjobb där totalt 132 ungdomar i ålder 13-19 år fick jobb under sommaren 2023. Under 2023 har vi fortsatt att bygga ut Framtidsakademien JOBB och även skapat Framtidsakademien FASTIGHETSSERVICE där vi tar tillbaka upphandlade avtal och anställer egen personal att utföra arbetet. Under 2023 så har vi anställt 3 personer och ytterligare 8-10 personer är med i Framtidsakademien 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 redovisas 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 Allmännyttan och 16 bostadsbolag samt IVL svenska miljöinstitutet deltar. Projektet pågår under 2023-2025.

I projektet "Mobilitetsmetoden - steg 2", som HFAB deltar i, har Andersberg utsetts som testområde för att inventera förutsättningar för hållbar mobilitet. Under året har en kartläggning av parkeringsplatserna på området genomförts inklusive en beläggningsstudie. 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 Kv. Gullhönan. Det är mindre lägenheter i form av 44 ettor, 27 tvåor och 2 treor på mellan 35 och 79 kvadratmeter. Likt våra tidigare nyproduktioner så har även detta projekt haft miljö och hållbarhet i fokus. I upphandlingen ställdes krav på klimatförbättrad betong för att reducera klimatpåverkan. I samarbete med entreprenören valdes 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. Sensorer för att mäta fyllnadsgraden i avfallsbehållare har installerats i 31 miljörum. Med hjälp av data som samlas in, analyseras förutsättningarna i respektive miljörum och en optimal dimensionering av kärl och hämtningsfrekvens tas fram för att matcha behovet i området. I de miljörum där förändringar gjorts 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.

Utbyggnaden av laddplatser för våra hyresgäster har intensifierats under året. 44 nya platser har skapats under året, i nyproduktion Kv. Gullhönan och i befintliga bostadsområden. Vattensparprojekt har genomförts i 411 lägenheter med syfte att byta ut uttjänt vattensparutrustning (duschmunstycke och perlator) och kontrollera läckande toalettstolar och droppande 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 Allmännyttan 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 kommunkoncernen avseende ansvarsfördelning, systemstöd och arbetssätt för den koncerngemensamma rapporteringen.

Hållbara inköp och leverantörskedjor

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

Kreditupplysningsverktyg används för att säkerställa god och hållbar ekonomi hos eventuell leverantör. Vidare så bevakas samtliga avtalsleverantörer och dess underleverantörer under hela avtalsperioden ur ett ekonomiskt och lagenligt perspektiv. Samtliga avtal eller beställningar signeras 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 oskäliga arbetsvillkor i den aktuella branschen. HFAB ställer bland annat arbetsrättsliga villkor vid upphandlingar av inre- och yttre skötsel och vid byggentreprenader så som golvservice, byggservice och dyl. Villkoren har löpande följts upp, på detta vis motverkas eventuella tveksamma anställningsförhållanden vid utförande av kontraktarbeten.

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

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 samhälleliga mål inom miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

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

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.

Rekryteringar görs 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.

I början av 2023 gick vi 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

Byggbranschens ID06-kort används från och med 2017 av samtliga entreprenörer som anlitas av HFAB för att säkra sund konkurrens och säkra arbetsplatser inom byggbranschen. Genom ID06-kort styrker vi ett tydligt arbetsgivarsamband mellan företag och individ. Företag i ID06-systemet ska uppfylla lagkrav för näringsverksamhet och individer i ID06-systemet ska ha en säkerställd identitet.

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 skall genomföras för att kommunen skall 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 skall 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 så har totalt 120 lägenheter återtagits på grund av oriktiga hyresförhållanden, vilket motsvarar drygt 1 % av vårt fastighetsbestånd. Under 2023 så har ett arbete för att öka kvalitén på ärenden som kommer till oss inletts. 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 så har vi lämnat 9 lägenheter till nyanlända och 2 nya lägenheter till socialförvaltningen. Totalt har socialförvaltningen cirka 100 lägenheter som de hyr 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 boendeinflytande.

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 dåvarande hållbarhetsplan togs fram. 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 Halmstadsborna.

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 gjordes en analys av hinder och möjligheter kopplat till områdena tillväxt, social hållbarhet och ekologisk hållbarhet.

Några av de hinder som identifierades inom tillväxtområdet var brist på byggbar mark, höga byggkostnader, långa processer kopplat till utbyggnad av energiinfrastruktur.

Inom social hållbarhet identifierades bristande samordning av sociala frågor inom kommunkoncernen, avsaknad av samverkan mellan operativ verksamhet och företagets bostadssociala arbete, bristande kunskap inom företaget om allmännyttans uppdrag och roll i samhället.

När det gäller ekologisk hållbarhet identifierades 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.

Målordikatorer 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, återfinns vårt klimatbokslut som publiceras under maj 2024.

Målordikatorer	2020	2021	2022	2023	Mål	Målord
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/m ² A-temp)	96,3	97,9	92,6	*1	85	2030
Vattenförbrukning (l/m ² BOA LOA)	1 411	1 381	1 353	*1	1 220	2030
Klimatpåverkande utsläpp från boendes bilresor (kg CO ₂ e/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 CO ₂ e)	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 CO ₂ e)	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 pga 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 bostadsmarknaden i kommunen. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda kommunala organ och hyresgäster. Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och vila på en långsiktigt hållbar grund.

Uppfyllelse av ägardirektiv

Under året som har gått har vi arbetat med en mängd aktiviteter för att uppfylla vårt ägardirektiv och det kommunala ändamålet. Några exempel är att HFAB under 2023 har skapat 143 nyproducerade lägenheter. Dessutom har 217 lägenheter förnyats.

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

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

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

Halmstads Rådhus AB har genom ägardirektivet ett avkastningskrav för HFAB på 4,0 procent. Rörelseresultat plus finansiella intäkter ger vid bokslutet 2023 en avkastning på totalt kapital om 5,1 procent.

Resultat och ställning

Resultat

Efter finansiella poster är koncernens resultat 236,9 mkr (461,9) det är 88,9 mkr högre än det budgeterade resultatet. 2022 genomfördes en fastighetsförsäljning, exkluderas den i jämförelsen är årets resultat 39,5 mkr bättre i år än föregående år. Årets resultat efter skatt för koncernen uppgick vid bokslut 2023 till 103,9 mkr (337,2).

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.

Reparationer och underhåll minskade med 15,1 procent eller 30,3 mkr jämfört med 2022. Minskningen av reparationer och underhåll förklaras till största delen av lägre utfall av planerat underhåll men även lägre hyresgäststyrda inre underhållet i form av hyreshöjande val och beställningar, detta kan till viss del förklaras av att Egen regi har startat upp under året och utfört stor del av reparationerna.

Avbrutna investeringsprojekt har inneburit en kostnad 2023 med motsvarande 5 mkr.

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

Personalkostnaderna är ca 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. En amortering under året har gjorts med 125,0 mkr. Även ränteintäkterna är högre mellan åren på grund utav räntenivån.

Under året har HFAB investerat 243,6 mkr för att både förnya och skapa hem samt förvärvat 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.

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 (46,3 %) 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 323,1 mkr (335,9). 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. Belåning 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 143 nya hem färdigställts (48).

Tvist

ITUX Communication AB ansökte 2021 om överprövning av ett avtals giltighet mellan Halmstads Fastighetsbolag (HFAB) och Halmstad Stadsnät AB (HSAB) gällande kommunikationsoperatörsavtal och service- och supportavtal, i syfte att få avtalet ogiltigt. Som grund för överprövning åberopades att avtalet ingåtts i strid mot LOU. Den 29 juli 2022 meddelade förvaltningsrätten i Malmö dom i målet och förklarade ifrågavarande avtal ogiltigt. HFAB överklagade 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 Förvaltningsdomstolen 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 Fastighetsekonomi AB med viss komplettering genom den modell som finns i applikationen Datscha.

Generellt påverkas det bedömda marknadsvärdet för en fastighet av marknadens direktavkastningskrav och av fastighetens driftnetto. Vid beaktande av Halmstadmarknaden har direktavkastningskravet inte förändrats avsevärt i jämförelse med föregående år. Direktavkastningskravet har alltså inte påverkat fastigheternas marknadsvärde något nämnvärt. Årets ökning av marknadsvärdet kan i stället förklaras av åtgärder som förbättrar de befintliga fastigheternas ekonomiska prestation eller investeringar som skapar nybyggda fastigheter med bra ekonomisk prestation. Årets värdering har resulterat i ett bedömt marknadsvärde för bolagets förvaltningsfastigheter om ca 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 redovisas särskilt i vårt klimatbokslut som publiceras i maj.

Under 2023 har vi skapat 73 nya hem på Kv. Gullhönan. Likt våra tidigare nyproduktioner så har även detta projekt haft miljö och hållbarhet i fokus. I upphandlingen ställdes krav på klimatförbättrad betong för att reducera klimatpåverkan. I samarbete med entreprenören valdes även en rivningsmetod för en befintlig kontors- och garagebyggnad där betongen krossades och användes som fyllnadsmaterial på plats. Vi har byggt energisnålt och primärenergitalet är 56 % lägre än kraven enligt Boverkets Byggregler. På taken har vi installerat solceller.

Arbetet för att förbättra hyresgästernas avfallssortering har fortsatt. Sensorer för att mäta fyllnadsgraden i avfallsbehållare har installerats i 31 miljörum. Med hjälp av data som samlas in, analyseras förutsättningarna i respektive miljörum och en optimal dimensionering av kärl och hämtningsfrekvens tas fram för att matcha behovet i området. I de miljörum där förändringar gjorts utifrån förslagen har sorteringen förbättrats och restavfallsmängderna har i snitt minskat med 11 %.

Utbyggnaden av laddplatser för våra hyresgäster har intensifierats under året. 44 nya platser har skapats under året. Vattensparprojekt har genomförts i 411 lägenheter med syfte att byta ut uttjänt vattensparutrustning och kontrollera läckande toalettstolar och droppande vattenarmaturer. Dessutom har vi installerat ytterligare 686 m² solceller.

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

Medarbetare

Tillsvidare och visstidsanställda

	Totalt T3 2023	Antal kvinnor T3 2023	Antal män T3 2023	Totalt T3 2022
Antal tillsvidareanställda	129	66	63	133
Antal tillsvidareanställda - 29 år och yngre	5	3	2	7
Antal tillsvidareanställda - 30-49 år	86	44	42	87
Antal tillsvidareanställda - 50 år och äldre	38	19	19	39
Antal visstidsanställda	5	1	4	9
Antal tillsvidareanställda 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.

Gemensam SAM utbildning för chefer och arbetsmiljöombud har genomförts.

Sammanfattande analys medarbetaråret 2023

Omorganisation genomfördes i februari och de förändringar som det medförda har fallit väl ut. Den nyinrättade arbetsmiljökommittén har haft återkommande möten under året. Arbetsmiljöarbetet har utvecklats enligt plan under året. Ett större arbete har inletts gällande värdegrundsarbete och kommer under kommande år att finnas med i det dagliga arbetet.

Risk och känslighetsanalys

Riskexponeringen 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 bostadssocialt arbete och stadsdelsutveckling jämte erforderligt tekniskt underhåll viktiga led i utvecklingen av fastighetsvärdena. Ett strategiskt och väl avvägt underhåll är en förutsättning för att fastighetsvärdena ska bibehållas och öka.

Intäkter

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

Vakanskostnader bostäder per procent 8,4 Mkr/år

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

Intäktsförändring, bostäder per procent 8,4 Mkr/år

Intäktsförändring, kommersiella lokaler per procent 0,7 Mkr/år

Drift och underhåll

Vattenskadorna har ökat de senaste åren vilket hänförs till ett äldre fastighetsbestånd. Även väder- och klimatrelaterade skador såsom översvännings- 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 vindförhållanden, och variationer i dessa faktorer ger betydande inverkan på resultatet. Priset på fjärrvärme sätts årsvis av leverantören och större prisförändringar får stor påverkan på resultatet.

Prisförändring för uppvärmning per procent 0,8 Mkr/år

Fastigheterna har ett underhållsbehov som hanteras enligt en långsiktig plan. Genom att finna lösningar som är långsiktigt hållbara och kostnadseffektiva kan underhållsbehovet tillgodoses. Det inre lägenhetsunderhållet hanteras genom att hyresgästerna har en möjlighet att avropa underhåll för avsevärda belopp. Eftersom avropat underhåll påverkar resultatet finns en resultatrisk i detta. Risken bedöms dock som hanterbar, bland annat som följd av en viss tröghet i systemet, framför allt i form av begränsad utförarkapacitet i entreprenörsledet.

Finans

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

Räntekänslighet, genomslag ränteförändring per procentenhet upp till totalt 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 underhållsbehov och detta i kombination med satsning på nyproduktion innebär ökad nyupplåning såvida inte investeringarna kan finansieras via löpande kassaflöden eller via försäljning av fastigheter. Ökad nyupplåning innebär i sin tur ökade risker vad gäller

räntor och refinansiering och försäljning av fastigheter innebär minskade framtida intäkter. En risk som är förknippad med nyproduktion är vakansrisken då hyresnivåerna i nyproduktion kan uppfattas som höga i jämförelse med alternativkostnaderna för andra typer av boende. Denna risk kan dock minskas om hyresnivån kan hållas nere. Hyresnivån blir lägre om hyrorna sätts som presumtionshyror i de fall investeringsstöd enligt SFS 2016:881 söks och erhålls.

Eget kapital

Belopp i tkr om inget annat anges

2023-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa eget kapital	
Moderbolag	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat res. inkl årets resultat			
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 resultat	Minoritetsandel	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 begränsningsregeln i gällande lagstiftning får ske på det kapital som ägaren har skjutit till som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan med tillägg av en procentenhet. Enligt planeringsdirektiv med budget 2023, som kommunfullmäktige fattade beslut om ska HFAB lämna utdelning till moderbolaget Halmstads Rådhus AB med belopp enligt begränsningsregeln. Utöver det ska HFAB lämna utdelning med 25,0 Mkr per år för finansiering av kommunens bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för, med hänvisning till 5§ p1 i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Till årsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	1 986 333 670 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	Koncern				
	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Belopp i Mkr</i>					
Ur resultaträkningen					
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
Fastighetsuppgifter					
Antal lägenheter, st	11 109	10 966	11 093	11 003	10 677
Antal lokaler, st	314	313	319	319	319
Lägenheter m ²	713 726	706 108	716 037	696 536	692 014
Lokaler m ²	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/m ²	1 234	1 200	1 128	1 121	1 072
Driftkostnader kr/m ²	-486	-489	-447	-434	-434
Underhållskostnader kr/m ²	-51	-72	-177	-156	-183
Driftnetto kr/m ²	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

Driftskostnader kr/m²

Driftskostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler

Underhållskostnader kr/m²

Underhållskostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler

Driftnetto kr/m²

Driftnetto dividerat med total yta lägenheter och lokaler

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning

Justerad soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till genomsnittlig balansomslutning

Vinstmarginal

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med summa intäkter (omsättning)

Direktavkastning

Driftnetto dividerat med fastigheternas 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				
Hysesintäkter	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		

Addo Sign ID-nummer : 67e07e2e-df69-4cb1-b858-d3a8a9e8fd0e

Balansräkning, tillgångar

Belopp i kkr	Not	Koncern		Moderbolag	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	1				
TILLGÅNGAR					
<i>Anläggningstillgångar</i>					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Egenutvecklat datorsystem	13	0	0	0	0
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		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
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		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
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		327 296	346 610	922 933	941 558
Summa anläggningstillgångar		5 495 563	5 479 180	5 454 074	5 493 572
<i>Omsättningstillgångar</i>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>	22				
Kundfordringar		12 472	11 118	11 666	10 693
Fordringar 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
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		127 600	119 301	135 642	132 531
<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank	23	319	27	28	27
<i>Summa Kassa och bank</i>		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

2024061116934

Addo Sign ID-nummer : 67e07e2e-df69-4cb1-b858-d3a8a9e8fd0e

Balansräkning, skulder och eget kapital

Belopp i kkr	Not	Koncern		Moderbolag	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
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>					
Skulder till koncernbolag	26	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>					
Leverantörsskulder	27	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

Kassaflödesanalys

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	236 850	461 894	227 345	416 869
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	142 702	-95 578	140 446	-94 822
Betald skatt	-13 445	-24 674	-13 445	-27 726
Ökning(-) Minskning(+) Omsättningstillgångar	-2 838	-59 123	-3 111	-56 202
Ökning(+) Minskning(-) Kortfristiga skulder	-18 772	71 300	-20 568	112 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten	344 496	353 818	330 667	350 885
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i anläggningstillgångar	-243 580	-258 027	-242 232	-256 650
Försäljning av anläggningstillgångar/erhållna bidrag	62 179	407 119	62 179	44 906
Ökning(-) Minskning(+) Långfristiga fordringar	13 183	-223 845	25 373	-229 876
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168 218	-74 752	-154 680	-441 620
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Ökning(+) Minskning(-) Eget kapital	-50 986	-29 266	-50 986	-29 266
Ökning(+) Minskning(-) Långfristiga skulder	-125 000	-250 000	-125 000	120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 986	-279 266	-175 986	90 734
Årets kassaflöde	292	-201	1	-1
Likvida medel vid årets början	27	228	27	28
Likvida medel vid årets slut	319	27	28	27

2024061116935

Addo Sign ID-nummer : 67e07e2e-df69-4cb1-b858-d3a8a9e8fd0e

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

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

Erhållna utdelningar

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

Ränta

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Redovisning av offentliga bidrag relaterade till anläggningstillgångar

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar verksamheten i moderbolaget och samtliga dotterbolag fram till och med 31 december 2023. Dotterföretag är företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Konsolideringsmetod

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

Transaktioner mellan koncernföretag

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

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Intresseföretag

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

I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretagets resultat" koncernens andel i intresseföretagets resultat efter skatt efter eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade förvärvet av intresseföretag som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfond.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen och nyttjandeperioden är 5 år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad när de uppkommer. För de materiella anläggningstillgångarna fastigheter har skillnaden i förbrukningen av betydande komponent bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

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

För inventarier sker avskrivning enligt följande:

Inventarier	5 år
-------------	------

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella

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

Värdering av finansiella skulder

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

Säkringsredovisning

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

Säkring av ränterisk

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

Inkomstskatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässigt underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdesberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns dokumenterad samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Belopp i tkr

Not 2 Hyresintäkter	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Kallhyreshyresintäkter	841 686	806 884	795 088	760 117
Uppvärmningsintäkter	91 458	84 793	87 983	81 635
Tillvalsintäkter	27 489	25 080	27 457	25 031
Övriga hyresintäkter	7 212	6 895	8 589	6 791
Koncerninterna intäkter, Rådhus AB	0	6 490	472	8 571
Summa	967 846	930 143	919 588	882 145
Avgår hyresbortfall				
Kallhyra	-4 176	-4 936	-3 815	-4 432
Uppvärmning	0	-20	0	-20
Rabatter	-2 487	-3 733	-2 331	-3 557
Summa	-6 663	-8 688	-6 146	-8 008
Summa hyresintäkter	961 183	921 455	913 442	874 137

Not 3 Övriga intäkter	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Arrendeintäkter	611	551	611	551
Ersättning försäkringsskador	60	83	60	83
Ersättning vitesföreläggande	789	38	789	38
Ersättning från hyresgäster	324	614	298	611
Ersättning till hyresgäster	-1 390	-291	-1 046	-264
Bonusintäkter	641	396	641	391
Återvunna fordringar	353	-297	353	-298
Övriga intäkter	11 774	651	10 512	625
Summa övriga intäkter	13 162	1 743	12 218	1 737

Not 4 Driftkostnader och underhåll	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Reparationer och underhåll	-170 598	-200 886	-167 800	-198 795
Fastighetsskötsel	-52 485	-54 209	-50 786	-53 127
Taxebundna kostnader	-156 783	-138 011	-151 692	-133 519
Fastighetsadministration	-24 981	-28 063	-26 933	-26 861
Fastighetsskatt	-24 803	-23 479	-24 496	-23 255
Övriga fastighetskostnader	-13 160	-7 582	-12 794	-7 298
Summa Driftkostnader	-442 810	-452 230	-434 501	-442 854

Not 5 Övriga externa kostnader	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Tillsynsavgifter myndigheter	-39	-57	-38	-54
Bankkostnader	-147	-144	-105	-102
Övriga externa kostnader	-14 928	-12 319	-12 958	-12 480
Summa övriga externa kostnader	-15 114	-12 519	-13 102	-12 637

Not 6 Anställda och personalkostnader	Moderbolag	
	2023	2022
Löner och ersättningar till VD och styrelse	-1 962	-1 672
Pensionskostnader till VD och styrelse	-302	-271
Sociala avgifter till VD och styrelse	-561	-525
Löner och ersättningar till övrig personal	-67 632	-66 742
Pensionskostnader till övrig personal	-6 934	-6 368
Uttagsbeskattning	-3 777	-2 671
Sociala avgifter till övrig personal	-22 659	-22 346
Summa löner och ersättningar	-103 828	-100 595
Utbildning	-1 313	-1 585
Sjuk- och hälsovård	-349	-402
Övriga personalkostnader	-1 495	-1 518
Summa övriga personalkostnader	-3 157	-3 505
Summa personalkostnader	-106 985	-104 099

Medelantal anställda		
Kvinnor	66,0	73,0
Män	63,0	62,0
Totalt	129,0	135,0

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

Moderbolag	Andel Kvinnor %	Andel män %
Styrelseledamöter	28,6	71,4
VD och företagsledning	50,0	50,0

Not 7 Av- och nedskrivningar	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Byggnader	-127 157	-126 599	-117 246	-116 043
Markanläggningar	-8 625	-8 487	-7 408	-7 270
Inventarier	-1 859	-1 848	-1 859	-1 848
Immateriella tillgångar	-318	0	0	0
Summa av- och nedskrivningar	-137 959	-136 934	-126 513	-125 161

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Resultat från andelar i koncernföretag	0	371 140	0	0
Återföring av koncernmässiga andelar	0	-127 092	0	0
Återföring av koncernmässiga avskrivningar	0	20 546	0	0
Utdelning andelar i koncernföretag	0	0	13 563	371 140
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-3 122	0	-3 283	-127 092
Summa resultat från andelar i koncernföretag	-3 122	264 595	10 280	244 049

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter koncernkonto	8 377	1 121	4 975	5 056
Övriga ränteintäkter	776	272	8 184	256
Övriga finansiella intäkter	819	367	818	367
Återbäring HBV	2	176	2	176
Summa Räntor	9 974	1 935	13 979	5 854

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-47 767	-23 191	-47 767	-24 808
Ränteswappar	556	-2 293	555	-2 293
Övriga räntekostnader	-32	-14	-27	-14
Övriga finansiella kostnader	0	0		0
Avgift checkräkningskredit ¹	-200	-250	-200	-250
Summa Räntor	-47 444	-25 749	-47 439	-27 366

¹ Halmstads kommun.

Not 11 Bokslutsdispositioner	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Erhållet koncernbidrag	0	0	23 771	24 809
Lämnat koncernbidrag	-100 000	-100 000	-100 003	-100 065
Summa bokslutsdisposition	-100 000	-100 000	-76 231	-75 256

Not 12 Skatt	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Skatt på årets resultat	-10 402	-3 807	-10 402	-3 966
Justering avseende tidigare år	-126	18	18	0
Förändring av uppskjuten skatt temporära skillnader	-24 924	-22 967	-19 955	-23 760
Uppskjuten skattefordran	2 503	2 082		0
Summa skatt	-32 950	-24 674	-30 339	-27 726

Avstämning av effektiv skatt

Koncern	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		136 850		361 894
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6%	-28 191	-20,6%	-74 550
Ej avdragsgilla kostnader	-2,4%	-3 271	-6,1%	-22 075
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	51	21,1%	76 461
Justering avseende skatter för föregående år	0,0%	-18	0,0%	18
Koncernmässiga justeringar	0,5%	656	-0,6%	-1 993
Primäravdrag	4,0%	5 419	1,0%	3 603
Ej bokförda underhållskostnader	12,7%	17 321	4,1%	14 736
Övrigt	0,0%	0	0,0%	0
Uppskjuten skatteskuld och skatteintäkt	-18,2%	-24 918	-5,8%	-20 884
2021	0,0%		0,0%	11
Redovisad effektiv skatt	-24,1%	-32 951	-6,8%	-24 674

Moderföretaget

2023

2022

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		151 114		341 613
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6%	-31 130	-20,6%	-70 372
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-34	-7,7%	-26 308
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	51	22,4%	76 459
Justering avseende skatter för föregående år	0,0%	18	0,0%	0
Primäravdrag	2,2%	3 390	0,4%	1 508
Ej bokförda underhållskostnader	11,5%	17 321	4,3%	14 736
Uppskjuten skatteskuld och skatteintäkt	-13,2%	-19 955	-7,0%	-23 760
Skattereduktion för inköp inventarier 2021	0,0%	0	0,0%	11
Redovisad effektiv skatt	-20,1%	-30 339	-8,1%	-27 726

Not 13 Immateriella tillgångar	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 182	1 182	1 182	1 182
Årets investeringar	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 182	1 182	1 182	1 182
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 182	-1 182	-1 182	-1 182
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Utgående värdeminskning enligt plan	-1 182	-1 182	-1 182	-1 182
Restvärde enligt plan	0	0	0	0

Not 14 Fastigheter	Koncern		Möderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	6 692 676	6 700 755	6 187 754	6 038 121
Justering investeringsbidrag IB	0	0	0	0
Justering eliminering IB	0	0	0	0
Årets investeringar	19 321	327	0	327
Överfört från pågående	348 628	200 221	347 279	200 268
Likvidering tillgångsförvärv	-3 233	0	0	0
Årets försäljningar	0	-175 426	0	-17 761
Årets investeringsbidrag	-61 620	-33 201	-61 620	-33 201
Utgående anskaffningsvärde	6 995 772	6 692 676	6 473 413	6 187 754
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 297 848	-2 205 719	-2 290 777	-2 184 081
Justering investeringsbidrag IB	0	0	0	0
Justering eliminering IB	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-127 157	-125 930	-117 246	-116 043
Omföring till nedskrivning	0	0	0	0
Årets försäljningar	0	34 304	0	9 347
Årets koncernmässiga avskrivning	-318	-503	0	0
Utgående värde avskrivningar	-2 425 323	-2 297 848	-2 408 023	-2 290 777
Ackumulerade nedskrivningar				
Ingående nedskrivning	-8 851	-8 851	-8 851	-8 851
Årets nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående värde nedskrivningar	-8 851	-8 851	-8 851	-8 851
Redovisat värde byggnader	4 561 599	4 385 977	4 056 539	3 888 126
Markanläggning				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	163 838	162 752	139 488	138 402
Justering investeringsbidrag IB	0	0	0	0
Årets investeringar	0	0	0	0
Överfört från pågående	4 865	2 059	4 865	2 059
Årets försäljningar	0	-973	0	-973
Utgående anskaffningsvärde	168 703	163 838	144 353	139 488
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar enligt plan	-54 475	-46 377	-51 319	-44 440
Justering investeringsbidrag IB	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-8 625	-8 487	-7 408	-7 270
Årets försäljning	0	390	0	390
Utgående värde avskrivningar	-63 100	-54 475	-58 727	-51 319
Redovisat värde markanläggningar	105 603	109 363	85 626	88 168

Mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	391 028	398 701	330 894	331 912
Justering eliminering IB	0	0	0	0
Eliminering	0	0	0	0
Årets anskaffningar	51 793	0	0	0
Överfört från pågående	12 036	0	12 036	0
Årets försäljning	0	-7 674	0	-1 018
Redovisat värde mark	454 857	391 028	342 930	330 894

Utgående bokfört värde fastigheter	5 122 059	4 886 368	4 485 095	4 307 188
---	------------------	------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärden

Byggnader	7 805 955	7 696 602	7 278 788	7 177 691
Mark	2 940 114	2 799 003	2 801 937	2 672 491
	10 746 069	10 495 605	10 080 725	9 850 182

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

<i>Ackumulerat verkligt värde vid årets början</i>	<i>12 447 595</i>	<i>13 541 540</i>	<i>11 649 132</i>	<i>12 441 343</i>
<i>Ackumulerat verkligt värde vid årets slut</i>	<i>12 690 805</i>	<i>12 447 595</i>	<i>11 928 318</i>	<i>11 649 132</i>

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

Not 15 Inventarier	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	22 038	21 659	21 971	21 592
Årets investeringar	2 573	1 012	2 573	1 012
Årets utrangeringar	0	0	0	0
Årets försäljningar	-559	-633	-559	-633
Utgående anskaffningsvärde	24 051	22 038	23 985	21 971
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar enligt plan	-17 985	-16 737	-17 918	-16 669
Årets avskrivningar	-1 859	-1 848	-1 859	-1 848
Återförd avskrivning utrangering	0	0	0	0
Återförd avskrivning försäljning	559	599	559	599
Utgående värde avskrivningar	-19 285	-17 985	-19 218	-17 918
Redovisat värde inventarier	4 767	4 053	4 767	4 053

Not 16 Pågående ny, till- och ombyggnader	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	242 149	188 607	240 773	188 607
Årets investering	169 894	257 652	169 758	256 323
Förskott av bidrag	0	-1 830	0	-1 830
Omkalssificeringar	-5 071	0	-5 071	0
Färdigställt under perioden	-365 530	-202 280	-364 181	-202 327
Utgående upparbetat	41 443	242 149	41 279	240 773

Not 17 Andelar i dotterbolag	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde	197 073	195 809
Ackumulerad nedskrivning	-130 375	-127 092
Utgående värde	66 699	68 717

	Antal andelar	Andel i %	Redovisat	Redovisat
			värde 2023-12-31	värde 2022-12-31
Kvarteret Kemisten AB, 556923-1657	300	60	0	3 283
Nissamedia AB, 556446-4245	200	100	2 000	2 000
Halmkemi Holding, 559132-7456	500	100	50	50
HF Järnmalmen AB, 556957-7496	1 000	100	34 548	34 548
HF Bergsgatan AB, 556928-0554	500	100	50	50
HF Badhusgatan AB, 556928-0562	500	100	50	50
HF Norra vägen AB, 556928-0570	500	100	50	50
HF Kaptensgatan AB, 556869-0985	500	100	20 213	20 213
HF Tyghusgatan AB, 556906-4438	1 000	100	8 348	8 348
Gamletull Komplementär AB, 556531-8382	1 000	100	100	100
Kommanditbolaget Gamletull, 916821-5326	80	99	0	0
Halmstad Falk AB, 559340-1325	250	100	25	25
HFAB Fanan AB, 559349-1325	500	100	1 264	0
Summa			66 699	68 717

Not 18 Fordringar hos koncernföretag	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig fordran		
HF Järnmalmen AB	241 940	241 940
HF Bergsgatan AB	0	1 146
HF Badhusgatan AB	0	2 507
HF Norra vägen AB	0	20 159
HF Kaptensgatan AB	4 031	4 031
HF Kemisten AB	262 743	249 644
HF Tyghusgatan AB	15 744	15 744
Halmkemi Holding	50	0
HFAB Fanan AB	70 027	0
Gamletull Komplementär AB	0	0
Summa	594 535	535 170

Not 19 Andelar i intressebolag	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde	40	40	40	40
varav SABO Byggförsäkrings AB	0	0	0	0
varav övriga andelar	40	40	40	40
Utgående värde	40	40	40	40

Not 20 Uppskjuten skattefordran	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168	6 133	0	0
Tillkommande fordringar	0	0	0	0
Avgående fordringar	2 399	-5 965	0	0
Utgående värde	2 567	168	0	0

Not 21 Andra långfristiga fordringar	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Koncernkonto Halmstad kommun	322 759	335 944	259 730	252 854
Övrig långfristig fordran ¹	1 929	10 458	1 929	1 686
Saldo koncernkonto dotterbolag	0	0	0	83 090
Utgående värde	324 688	346 401	261 659	337 630

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

Not 22 Kortfristiga fordringar	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	12 472	11 118	11 666	10 693
Fordring hos moderbolag	79 400	79 400	79 400	79 400
Fordringar hos dotterbolag	0	0	24 372	23 626
Skattefordran	30 914	25 454	15 418	15 920
Övrig fordran	313	437	313	33
Förutbetalda kostnader	4 253	2 334	4 232	2 301
Upplupna intäkter	248	558	241	558
Summa kortfristiga fordringar	127 600	119 301	135 642	132 531

Not 23 Kassa och bank	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	26	27	26	27
Nordea	0	0	0	0
Handelsbanken	292	0	1	0
SEB	1	1	1	1
Summa kassa och bank	319	27	28	27

Not 24 Eget kapital	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Bundet eget kapital				
<i>A-aktier</i>				
Antal aktier	2 730 000	2 730 000	2 730 000	2 730 000
Kvotvärde, kr	100	100	100	100
<i>Värde aktiekapital, kkr</i>	273 000	273 000	273 000	273 000
Överkursfond			22 000	22 000
Reservfond			305 007	305 007
Övrigt tillskjutet kapital	84 240	84 240		
Reserver	305 507	305 507		
Utgående värde bundet eget kapital	662 747	662 747	600 007	600 007
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 921 159	1 533 804	1 937 321	1 573 300
Utdelning Halmstad Rådhus AB 2023	-30 386	-29 266	-30 386	-29 266
Anteciperat aktieägartillskott 2023	79 400	79 400	79 400	79 400
Förändring minoritetsintresse	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0
Årets resultat	103 899	337 221	120 775	313 887
Utgående värde fritt eget kapital	2 074 072	1 921 159	2 107 110	1 937 321
Minoritetsintresse	0	9 140		
Utgående värde eget kapital	2 736 819	2 593 045	2 707 117	2 537 327

Not 25 Avsättning uppskjuten skatt

Koncern

Ingående balans 2023-01-01	117 193
Årets avsättning	24 925
Uppskjuten skatteskuld	142 118

Moderbolag

Ingående balans 2023-01-01	122 469
Temporära skillnader fastigheter	19 955
Uppskjuten skatteskuld	142 424

Not 26 Långfristiga skulder	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Förändring av räntebärande skulder</i>				
Skulder vid årets början	2 600 000	2 850 000	2 600 000	2 850 000
Amortering	-125 000	-250 000	-125 000	-250 000
Nyupplåning	0	0	0	0
Skulder vid årets slut	2 475 000	2 600 000	2 475 000	2 600 000
Kapitalbindning				
Skulder till Halmstads Rådhus AB	2 475 000	2 600 000	2 475 000	2 600 000
Lån med löptid under 1 år	825 000	575 000	825 000	575 000
Lån med löptid 1–5 år	1 650 000	2 025 000	1 650 000	2 025 000
Lån med längre löptid än 5 år	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut och Halmstads Rådhus AB	2 475 000	2 600 000	2 475 000	2 600 000
Skulder till koncernföretag	0	0	2 450	0
Summa räntebärande skulder	2 475 000	2 600 000	2 477 450	2 600 000
Räntebindningstid:	Belopp	Andel		
2024	875 000	35%		
2025-2027	1 575 000	64%		
2028-	25 000	1%		
	2 475 000			

Not 27 Kortfristiga skulder

Koncern	Förfall <1 år	Förfall 1–5 år	Förfall >5 år	Totalt 2023
Leverantörsskulder	60 079			60 079
Skulder till moderbolag	100 000			100 000
Förskott från kunder	0			0
Skatteskuld	49			49
Övriga skulder	16 633			16 633
Upplupna kostnader	9 186			9 186
Förutbetalda intäkter	83 598			83 598
	269 545	0	0	269 545
Moderbolag	Förfall <1 år	Förfall 1–5 år	Förfall >5 år	Totalt 2023
Leverantörsskulder	58 752			58 752
Skulder till moderbolag	100 000			100 000
Skulder till koncernbolag	143			143
Förskott från kunder	0			0
Övriga skulder	16 059			16 059
Upplupna kostnader	8 011			8 011
Förutbetalda intäkter	79 789			79 789
	262 754	0	0	262 754

Not 28 Arvode och ersättning till revisorer	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsuppdrag	-246	-171	-228	-171
Revisionsverksamhet utanför revisionsuppdrag	-11	-140	-11	-140
	-257	-310	-239	-310

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

Not 29 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga
Eventualförpliktelser				
Garantiåtagande mot Fastigo1	1 347	1 322	1 347	1 322

1arbetsgivarorganisation

Not 30 Händelser efter balansdagen

Balans- och resultaträkning fastställs på ordinarie årsstämma 13 april 2024

Halmstad den 15 februari 2024

Bruno Pettersson
Ordförande

Jenny Robertsson
1:e vice ordförande

Joacim Svensson
2:e vice ordförande

Carl-Johan Eriksson

Jan-Åke Hansson

Annica Elveroth

Sofia Löfgren

Christian Kylin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 15 februari 2023

KPMG AB
Andreas Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Halmstads Fastighetsaktiebolag, org. nr 556041-1786

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Halmstads Fastighetsaktiebolag för år 2023 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 15-20.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 15-20. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-20.

Den andra informationen består också av ord från VD samt en hållbarhetsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte

upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och

koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande

transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Halmstads Fastighetsaktiebolag för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 15-20 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.



Halmstad det datum som framgår av elektronisk underskrift

KPMG AB

Andreas Johansson

Auktoriserad revisor

Addo Sign ID-nummer ; 67e07e2e-df69-4cb1-b858-d3a8a9e8fd0e

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Visma Addos säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare

2024061116944



BRUNO PETERSSON
0yLh2gtpa9b1D4nMkMDAew

2024-02-15 09:26:48Z



JENNY ROBERTSSON
m6pZ57+DngSpET7YJuFwSQ

2024-02-15 09:30:01Z



Carl-Johan Elmer Eriksson
d++rYB53NLsJFTn57mN4HA

2024-02-15 09:31:27Z



JOACIM SVENSSON
VjRVdWuugMXV9JJa575Dxg

2024-02-15 09:32:55Z



JAN-ÅKE HANSSON
cduPmxACmu/Kxji/R+nWjQ

2024-02-15 09:35:42Z



SOFIA LÖFGREN
UG9LrczQ+b2L2oHMb/kjCA

2024-02-15 09:37:15Z



ANNIKA ELVEROTH
2yq8mIsSGU5lfe7s80Meyg

2024-02-15 09:40:08Z



Sven Christian Kylin
VD
TNEEVUcO+zFTI5znEg83Hg

2024-02-15 09:41:01Z



ANDREAS JOHANSSON
Auktoriserad revisör
HppUERaSJW9EgZLIDClb9Q

2024-02-15 12:58:11Z

Addo Sign ID-nummer : 67e07e2e-df69-4cb1-b858-d3a8a9e8fd0e



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Visma Addo. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet

Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Visma Addo signeringstjänst.

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Visma Addos säkra digitala signatur
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC)

Dokument i försändelsen

HFAB Årsredovisning 2023 och Revisionsberättelse- För signering PDF A NY.pdf

Detta dokument

Addo Sign ID-nummer : 67e07e2e-df69-4cb1-b858-d3a8a9e8fd0e



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Visma Addo. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet

Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Visma Addo signeringstjänst.