

Halmstads Fastighets AB

Årsredovisning 2024

Undertecknad VD i Halmstads Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 15 april 2025. 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 15 april 2025

Ort och datum

Underskrift

Christian Kylin

Namnförtydligande

Innehållsförteckning

VD har ordet	1
Styrelseordförande har ordet.....	2
Året i korthet	3
Grunduppdrag	6
Kvalitetsredovisning	7
Målredovisning.....	9
Hållbarhetsredovisning.....	11
Förvaltningsberättelse.....	15
Räkenskaper	22
Noter.....	28

VD har ordet

Året kan bildligt beskrivas som att stå i stormens öga. Fastighetssektorn har under 2024 utsatts för stora prövningar; höjda räntenivåer och ökade omkostnader har satt press på hela sektorn. Lågkonjunkturen har bidragit till att flertalet verksamheter inom fastighet och bygg tvingats till rekonstruktion, omstrukturering och även konkurs. Detta till trots inledde HFAB året med att lämna ett starkt bokslut för 2023 och när vi nu summerar 2024 konstaterar vi att HFAB står stabilt och levererar ett bättre resultat än föregående år. Vi har åstadkommit detta resultat tack vare stora insatser från både medarbetare och styrelse. Med långsiktighet och tydlighet har HFAB arbetat fokuserat för att bibehålla både kvalitet och service. I stormens öga står vinden stilla.

Under året har Sverige för första gången på 30 år drabbats av en större mängd tomma lägenheter, ett resultat av en minskad befolkning i kombination med lågkonjunktorens effekter. Vakanser är en av de tydligaste signalerna om att marknaden inte är i balans. När efterfrågan minskar i förhållande till utbud behöver varje verksamhet ställa om sina strategier och arbeta aktivt med att stärka bostadsområden och bostäders attraktivitet. HFAB verkar på en attraktiv tillväxtort, men bolaget har ändå arbetat proaktivt för att säkerställa att bostäder finner sin hyresgäst utan att riskera vakansmånader. Vi har tagit fram rutiner för att, i ett så tidigt skede som möjligt, upptäcka varningssignaler på vad som kan bli en vakans. Detta har vi inte bara gjort för att säkerställa intäkter, utan även för att minska risken för otrygghet och övergivenhet som tomma bostäder för med sig.

2024 är det varmaste året sedan klimatmätningarna startade. Fastighetsbranschen har i detta ett omfattande ansvar där vi kontinuerligt behöver stärka upp vårt miljö- och klimatarbete. I november hade HFAB det hedersamma uppdraget att stå värd för årets klimat- och energikick där branschen samlas för att stärka Sveriges Allmännyttas arbete inom just energi och klimat. Där blev det tydligt att det är med gemensamma krafter som vi löser framtidens utmaningar.

Världen kommer att fortsätta förändras i allt snabbare takt och med detta kommer nya utmaningar. HFAB har med årets resultat säkerställt vår framtida förmåga att hantera verksamhetens allmännyttiga grunduppdrag, med fokus på att leverera den kvalitet våra kunder, samverkanspartners och ägare förväntar sig av oss.

Styrelseordförande har ordet

”Jag ser ljus på vår framtid”

Den 13 november i år tog jag plats i en fullsatt Kongresshall på Hotel Tylösand. Det var dags för Klimat- och energikicken, årets konferens om klimat och energi som HFAB hade äran att arrangera ihop med Sveriges Allmännyttan. Att få möta alla dessa hundratals nyfikna och hårt arbetande kollegor gjorde mig glad, förhoppningsfull och stolt. Glad, för att vi har en så otroligt stark gemenskap inom allmännyttan. Förhoppningsfull, för att vi i dessa oroliga och turbulenta tider ändå lyckas rikta blicken framåt. Stolt, för att jag så tydligt ser hur vi på HFAB tar täten i de stora frågor allmännyttan hanterar; från klimatomställning och energiförbrukning till återbruk och digitalisering.

Men att jag är glad, stolt och förhoppningsfull betyder inte att jag bara är nöjd. HFAB har fortfarande utmaningar kvar att hantera. Men detta är bra, för det är med konstruktiv dialog som allmännyttan utvecklas.

Jag ser ljus på vår framtid även om vi kan förvänta oss fortsatt lågkonjunktur, fortsatta konflikter i vår omvärld och fortsatt tuffa villkor för många av våra hyresgäster. Där många andra allmännyttiga bostadsbolag hanterar vakanser och förlorar hyresintäkter, hamnar i ekonomisk instabilitet och får svårare att underhålla fastigheter, står HFAB starka och trygga. Vi planerar för ännu fler hyresrätter, över tid, och har viktiga projekt att lansera den dag marknaden vänder; alltifrån högskoleområdet till Bulten i Västra förstaden.

HFAB är ett välskött bolag med kompetenta medarbetare, redo att bygga en hållbar framtid för Halmstad och Halmstadborna. Därför ska vi satsa lika hårt på trygghet, gemenskap och integration under 2025 som vi har gjort under 2024. Det, om något, ger anledning till glädje, stolthet och förhoppning.

Bruno Petersson, styrelseordförande

Året i korthet

Katten först ut när vi trycker på startknappen för förnyelseprojektet

I lågkonjunktrens spår beslutade HFAB i juni 2023 att pausa alla förnyelseprojekt. Därför var det med tillförsikt och hög energi som vi under våren 2024 äntligen kunde börja forma vår nya förnyelseprocess och utreda en eventuell förnyelse av kvarteret Katten. I september godkände HFAB:s fastighetsforum projektbeskrivningen och gav därmed klartecken för att gå vidare till projektering.

Husen i kvarteret Katten, som är byggda 1964, får nu bland annat nya vatten- och avloppstammar och ny el, helrenoverade kök och badrum samt renoverade hallar.

Katten är pilot för en ny och uppdaterad process för hur HFAB tar sig an förnyelseprojekt. Medarbetare från olika avdelningar har jobbat tillsammans för att hitta ett arbetssätt där vi kan säkerställa affärsmässigheten, våra egna kalkyler och vår planering. Detta har resulterat i en ny förnyelseprocess där kundprocessen är mycket mer central och omfattande i det tidigare skedet jämfört med innan.

”Kicken” en energikick för klimatengagemanget

I november träffades 400 engagerade medarbetare från allmännyttan på Hotell Tylösand för en konferens om energi- och klimatomställning. Höjdpunkten för många blev studiebesöken hos HFAB.

Klimat- och Energikicken är den allmännyttiga bostadssektorns viktigaste och mest välbesökta konferens. I år fick HFAB äran att stå värdar tillsammans med Sveriges Allmännytta. Som en del av konferensen tog vi 150 av deltagarna på studiebesök och visade dem hur vi energieffektiviserat på Carl Kuylenstjernas väg, resursminimerat vårt Andersbergskontor, och byggt plusenergihus i Harplinge.

Egen regi i nya lokaler

I år har Egen regi fått nytt kontor på Hettan i Andersberg, med klok planlösning och säkra, inhägnade parkeringsplatser. Lokalerna invigdes med juliga tilltugg lagom till första advent.

Växa-satsningen en hit bland yngre tonåringar

De yngsta barnen har Sommarkul. De äldre kan få sommarjobb. För barn mellan 13 och 15 har möjligheterna varit färre. Med Växa-satsningen vill HFAB täta luckan – och kön med sökande är lång.

Av arbetsmiljöskäl kan yngre tonåringar inte utföra så många av HFAB:s traditionella sommarsysslor. Det gör det svårt att erbjuda meningsfulla sommarjobb för de i åldern mellan 13 och 15. Samtidigt är den målgruppen superviktig att nå för att skapa trygga och trivsamma bostadsområden.

Växa-satsningen har pågått i sex år och är HFAB:s försök att lösa utmaningen. I år slogs alla rekord: trehundra tonåringar från Vallås, Andersberg och närliggande områden sökte. I samarbete med bostadsbolaget Willhem kunde HFAB erbjuda jobb till 80 av dem.

...och här är fler insatser för unga under 2024:

- **Fotbollsskola för barn 6-12 år.** I år leddes fotbollsskolan av Anel Raskaj från Halmstad BK. 85 barn deltog, hälften av dem tjejer.
- **Sommarkul för barn 6-12 år.** Här erbjuds pyssel och kul i samverkan med Andersbergsskolans satsning ”Skolan mitt i byn”.
- **Sommar i Solrosparken för alla barn.** På Vallås erbjuds lek och aktiviteter varje dag på sommarlovet fram till klockan 18, och på scenen har Nordman med flera spelat.
- **Pappagrupp på Andersberg.** Varje månad erbjuds barnens pappor ett tillfälle att träffas, diskutera, lyssna på föreläsningar – eller bara gå på Örjans vall och heja på HBK.

HFAB erbjuder hem åt krigets flyktingar

Fler än sex miljoner människor har flytt krigets Ukraina. För de som kommit till Halmstad erbjuder HFAB hjälp med boende. Enligt massflyktingdirektivet har kommunerna ansvaret att ordna boende åt människor som beviljas uppehållstillstånd i Sverige. I samverkan med Halmstads kommun kommer HFAB från i år och fram till halvårsskiftet 2026 frigöra ett sextiotal lägenheter för Halmstads ukrainska flyktingar. För HFAB har det varit viktigt att bostäderna

fördelas utifrån barnens bästa. För att de inte ska behöva lämna sammanhang där de redan börjat rota sig ligger fokus på att hitta boenden i eller nära områden där familjerna etablerat sig.

Positivt resultat i årets medarbetarundersökning

Medarbetarundersökningen 2024 redovisar ett mycket gott resultat. Bland måtten på medarbetarnas trivsel märks till exempel att:

- 97 procent av HFAB:s medarbetare tycker att arbetsgruppen tillsammans tar ansvar för att hitta lösningar
- 98 procent tycker att jobbet känns meningsfullt
- 99 procent tycker att den närmaste chefen ger goda förutsättningar att ta ansvar

Medarbetarnas samlade uppfattning om motivation, styrning och ledning sammanfattas i ett särskilt index, kallat "hållbart medarbetarengagemang". Årets index hamnar på 85 av en 100-gradig skala - en kraftig ökning jämfört med senaste undersökningen 2022 då indexet var 75. I undersökningen deltog 90 procent av bolagets 134 medarbetare.

Nära till allt i nya Högskoleområdet

Högskoleområdet är det största projektet HFAB påbörjat under året. Den 5 november gick planen ut på samråd - ett år efter att HFAB klev in i planarbetet, och nästan tio år efter att ett moderniserat campusområde första gången diskuterades.

Projektet omfattar totalt 500 studentlägenheter, varav 350 ligger på mark som HFAB äger. I planerna ingår byggnader av olika utformning (det högsta huset planeras bli 14 våningar) med fokus på att skapa hållbart folkliv mellan husen. Satsningarna på Högskoleområdet ingår i en långsiktig plan att förvandla Larsfrid och Vilhelmsfält från industriområde till grönare stadsbebyggelse.

Studentmedarbetare en nyfiken extrakraft

I höstas välkomnade vi åtta nya studentmedarbetare på kundcenter, ekonomienheten och i våra affärsområden. Studentmedarbetarna, som jobbar 15 timmar i veckan, är en uppskattad extraresurs och bidrar med nyfikna blickar på vår verksamhet.

Andersbergfestivalen en fest för hela Halmstad

Den 1 juni samlades tusentals människor på Andersbergs grönområde för den sjuttonde upplagan av Andersbergfestivalen. På scen i år stod Halmstadfavoriten Linnea Henriksson, rapparen B.Baby, författaren Björn Ranelid, Andersbergsskolan-kören och flera lokala artister, och bland streetfood-stånden bjöds det på dans, teater, eldslukning och Champions League-final. Allt under ledning av unga, lokala konferenciererna Haya och Orhan från Andersberg.

Digitala nyckelskåp förenklar för entreprenörer

Varje år gör hantverkare tusentals servicearbeten i våra cirka 11 000 lägenheter. Och varje gång behöver nycklar förberedas, hämtas, lämnas och sorteras – en tidskrävande och krånglig hantering både för oss och våra entreprenörer. Men det är det snart slut med. I höstas började HFAB använda digitala nyckelskåp, utformade som säkra "kassaskåp" och placerade på våra kontor i Centrum, Andersberg och Vallås. När entreprenörerna nu behöver nyckel hämtar och lämnar de den själva i skåpen, när de vill mellan klockan 07.00 och 17.00.

Digitaliserade hyresavier: från piano till fyra liter mjölk

I januari skickade HFAB ut motsvarande cirka 162 kilo kuverterade hyresavier. Det är ungefär vad ett piano väger. I december vägde de postade avierna bara som fyra mjölkpaket. Anledningen? Införandet av digitaliserade hyresavier, som i komplement till autogiro och e-fakturor har minskat HFAB:s brevpostade avier från 3 244 i januari till endast 83 vid årets slut. Digitaliseringen har inte bara sparat klimatet. Att lämna pappersutskicken har kapat administreringskostnaden med mer än sextio procent, från 51 000 kronor i månaden till 19 000 kronor.

Nu är sista oljepannan ute

I oktober bars den gamla oljepannan ut från vår hyresfastighet på Eldsbergavägen 44 i Eldsberga och ersattes av en modern bergvärmepump. Oljepannan var den femte som HFAB skrotat under året - och den allra sista som lämnar vårt fastighetsbestånd.

Snålare och renare vatten

Ett par smarta tekniska lösningar har under året gjort storverk för vattenbesparingen: Cirka 1 500 lägenheter har utrustats med snålspolande munstycken och annan vattenbesparande utrustning. Åtgärden beräknas spara 9 000 liter vatten per lägenhet och år. I fastigheten Jakten vid Halmstads stadsbibliotek samt två tvättstugor på Vallås har tvättmaskinerna utrustats med en Mimbox, en listig innovation som gör det möjligt att återbruka vatten, fånga upp mikroplaster och sänka energiförbrukningen. Via en QR-kod kan hyresgästerna själva se hur mycket mikroplaster som fångats och hur mycket vatten som återanvänts.

Vi vann Kundkristallen!

Kundkristallen uppmärksammar varje år Sveriges bästa hyresvärdar. I år prisades HFAB för att vi gjort ett av de största lyften när det gäller serviceindex hos lokalhyresgäster. Kundkristallen delas ut av kundundersökningsföretaget AktivBo, och vinnarna utser hyresgästerna själva.

Pizza till (bostads)hungrande studenter

Halmstads kommun har som mål att fler av högskolans studenter ska stanna i kommunen efter studierna. HFAB vill självklart bidra. I augusti hängde vi med på nollningen i Linehedsparken och träffade hundratals studenter. Alla som ställde sig i vår bostadskö, eller uppdaterade sin köplats, bjöd vi på pizza.

Pride-party med våra bolagsvänner

Årets Pride-festival firade vi i Prideparken i Norre katts park med kompisarna på HEM. Där fixade vi ansiktsmålning, hårfärgning och bjöd på 20 kilo popcorn. Vi svarade även på en hel del frågor från dem som besökte oss i vårt HFAB-tält.

Stor bredd i föreningsstödet

HFAB stöttar aktivt kommunens föreningar genom samarbetsavtal och det särskilda HFAB-stödet. Här är alla 54 föreningar vi stöttat i år:

Andersbergs IK, Halmstad Frigymnaster, Halmstad OK, Getinge IF, BK Astrio, Halmstad Innebandyklubb, Eldsberga IBK, Sennans IF, Snöstorp/Nyhem FF, Halmstads Roddklubb, Halmstad Volleybollsällskap, Halmstad Kampsport, Vapnö IF, Halmstad Padelclub, Halmstad Bågskytteförening, Halmstad Cricket Club, Halmstad Rytmska Gymnastikförening, Halmstad Aerobic Klubb, IF Centern, Trönninge IF, Halmstad Bordtennisklubb, Harplinge Ridklubb, Kvibille BK, Halmstad Croquet Club, Halmstad Danshälsa, Slättåkra Skytteförening, Halmstad Hammers, BK Hallandia, Halmstad Basketball Club, Shogun Jujitsu Oskarström, IFK Halmstad, HGH FC, Hylte/Halmstad VBK, Halmstad Handboll, Ridklubben Styringe Stall, Halmstad BK/#Framåt, Halmstad Discgolfklubb, IF Leikin, HK Drott, Halmstad Kanotklubb, Zendokai Karate, Kustens IF, Halmstad Wakeboardklubb, Halmstad IBK, SK Laxen, Halmstad Konståkningsklubb, Alet IK, Halmstad Badminton, Oskarström IS, Simlångsdalens IF, Halmstad Gymnastikförening, BTK Ratic, Judo National.

... och så hjälpte vi några till spel med Chelsea!

När HFAB:s samarbetsförening Vapnö IF höll fotbollsskola med storklubben Chelsea FC fick HFAB möjlighet att erbjuda fyra platser till ungdomar boende i HFAB:s bestånd. Vi fick äran att sponsra med anmälningsavgiften, och lyckades med hjälp av IF Leikin och IS Halmia hitta fyra glada kandidater. Föreningsanda när den funkar som bäst!

Grunduppdrag

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.

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

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.

Vi har en fortsatt positiv utveckling inom indikatorer som är kopplade till OSA-mätningen. Tillbudena ökar inte och ligger på en låg nivå, vilket är positivt. Skyddsronder utförs enligt de rutiner vi har och eventuella åtgärder genomförs enligt rutin och hanteras i arbetsmiljökommittén.

Framtidssäkrade fastigheter (nyproduktion, förnyelse och förvaltning)

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

Under 2024 har vi inte haft någon nyproduktion eller förnyelse igång, förutom det nya kontoret som renoverats till egen regi. Vi har använt den naturliga pausen till att se över våra processer och säkerställa kvalitet i vårt arbete från start. Den framtida förnyelsen på Katten har varit ett pilotprojekt för att utveckla processerna i realtid för att säkerställa affärsmässighet och kvalitet i det vi gör.

Vi nyttjar även tiden till att vässa vår underhållsplanering och utveckla vårt arbete med fastighetsportföljen för att säkerställa att vi gör rätt saker i rätt tid.

Trots kostnadsökning i samhället lyckas vi leverera ännu bättre ekonomiska resultat samtidigt som vi bibehåller kvalitet i våra fastigheter och underhåller dem för framtiden i en god takt.

Hållbart medarbetarskap och ledarskap

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

Vi har en kraftfull ökning av resultatet inom HME och ligger för närvarande på 85%, vilket är väldigt högt! Vårt arbete under de senaste åren har givit en positiv utveckling av vårt HME.

Under hösten 2024 har samtliga chefer i ledningsgruppen genomgått kommunens strategiska ledarskapsprogram. Samtliga chefer har också under våren genomgått ett ledarutvecklingsprogram som inte ligger i kommunens regi, men som skapat förutsättningar för ett hållbart ledarskap vid HFAB.

Effektiva processer

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

Under året har antalet inkomna telefonsamtal och chatten minskat medan mejl ökat, via Kundcenter, i jämförelse med föregående år.

Genomsnittlig kötid för telefon och mejl har minskat medan chatten har ökat marginellt jämfört med föregående årsmätning.

Servicenivån minskar något via telefon men ökar på mejl och ligger kvar på samma höga nivå på chatten i jämförelse med föregående år.

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.

Ett nytt verktyg är upphandlat under 2024 för att genomföra kundundersökningar. Detta medför att inga mätningar för 2024 finns.

Genomsnittligt antal köpoäng per uthyrning (exkluderat studentlägenheter och direktlägenheter) är på samma nivå som föregående år.

Social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet

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

Social hållbarhet

Under 2024 så har vi fortsatt vårt jobb med att bli mer proaktiva i vårt sociala arbete. Vårt arbete med att hjälpa våra hyresgäster till självförsörjning pågår och vid utgången av 2024 så hade vi fem personer anställda på HFAB inom ramen för arbetsmarknadsanställningar.

Under 2024 fortsatte det trygghetsskapande arbetet på flera sätt med bland annat oriktiga hyresförhållanden och trygghetsvandringar med föreningar. Under 2024 så etablerades vårt nya affärsområdeskontor på Andersberg vilket ökar vår närvaro och ger oss möjligheter att komma närmare våra hyresgäster. Detta har också lett till ett bättre samarbete mellan affärsområde Andersberg och den Bostadssociala avdelningen och ökat antalet aktiviteter på området.

Antalet anmälda brott 2024 är väldigt likt 2023 och det går inte att se någon direkt skillnad mellan de tre områden vi mäter i mellan åren. Inom ramen för "Effektiv samordning för trygghet" (EST) så har läget i våra områden bedömts som lugnt under året med vissa avvikelser kopplat till specifika platser som skolan. Under 2024 har den upplevda tryggheten ökat på Vallås och Andersberg vilket är ett bevis på att våra hyresgäster uppfattar områdena som lugna. Ett område som fick extra tillsyn under 2024 var Bäckagård där ett par händelser under sommaren skapade oro vilket löstes på ett bra sätt tillsammans med föreningslivet och trygghetsvandringar.

Under sista halvan av 2024 har vi accelererat arbetet på Andersberg extra då vi har som mål att få bort Andersberg från polisens lista över utsatta områden 2025.

Ekologisk hållbarhet

För första gången har HFAB gjort en klimatberäkning och en återbruksinventering av ett kommande renoveringsprojekt i syfte att öka kunskapen om klimatpåverkan och möjligheten till återbruk.

Under 2024 har nya avfallsskyltar tagits fram och satts upp i våra miljörum. Syftet var att öka tydligheten för att få bättre sorteringskvalitet. Samtidigt har förvaltningen arbetat med att införa fastighetsnära sortering av mat och förpackningar i de bostadsområden som tidigare saknat det.

Med start 2023 så deltar HFAB i ett utvecklingsprojekt för att ta fram vetenskapliga klimatmål samt tillhörande färdplan för bostadsföretag inom Sveriges Allmännyttas klimatmål. Under 2024 har förslag på nya klimatmål för Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ formulerats.

Projektet Mobilitetsmetoden som HFAB deltog i tillsammans med Halmstads energi och Miljö, Halmstads kommun, Malmö Stad, Lunds kommun avslutades under året. Projektet har gett HFAB värdefulla nätverk och ökad kunskap för att arbeta vidare med hållbar mobilitet för våra hyresgäster.

Under året har 36 nya laddplatser tagits i bruk, varav 20 är delade platser där flera hyresgäster har möjlighet att ladda sin elbil.

Den sista pannan som eldades med olja vid driftproblem med pellets, har ersatts. I det här fallet med en bergvärmepump. Ett viktigt steg för att minska klimatutsläppen från vår uppvärmning.

I november stod HFAB värd för Sveriges Allmännyttas årliga konferens Klimat- och energikicken. Runt 400 besökare från hela Sverige kom till Halmstad för att nätverka och öka kunskapen inom energi- och klimatområdet. Cirka 150 personer deltog på de tre studiebesök som HFAB anordnade i anslutning till konferensen.

Ekonomisk hållbarhet

När det gäller de ekonomiska delarna är resultatet vid bokslutet 25,3 mkr högre än föregående år. Vi kommer att nå en avkastning på 5,6 % jämfört med planerad avkastning på 4,0 %.

Räntetäckningsgraden för perioden hamnar på 6,1 gånger vilket innebär att vi har ett resultat inklusive finansiella intäkter som är 6,1 gånger högre än våra räntekostnader.

Soliditeten för perioden är 52,6 % vilket är en ökning jämfört med föregående år. Soliditeten visar hur stor andel av våra tillgångar som vi har finansierat med egna medel.

Vakansgraden bland bostäder är 6,8. 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. Våra medarbetare ska ta ett stort ansvar för kvalitet och utveckling i verksamheten och göra detta genom ett gott samarbete och genom att leva vår värdegrund.

När det gäller processarbetet behöver vi implementera och använda oss av de framtagna processerna i det dagliga arbetet och säkerställa att de är tydliga och håller en hög kvalitet. De ska vara 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.

Det ska vara tydligt för alla medarbetare på HFAB hur ett gott ledarskap och medarbetarskap ska se ut och det ska inte vara individberoende. Ledarskapet och medarbetarskapet ska ta stöd av värdegrunden och genomsyra hela bolaget.

Vi ska utveckla våra arbetsätt med stöd av digitala verktyg och innovation. 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.

Den kommunikativa kompetensen inom bolaget ska vara 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 ska uppfylla de förväntningar man kan ha på en modern arbetsplats och göra det möjligt för oss att arbeta flexibelt. Bolagets medarbetare ska veta vad som förväntas av dem i arbetet.

Processer och arbetsätt

Under året har arbetet fortsatt med att kartlägga och utveckla processer i 2c8. För att utveckla arbetet med processer ytterligare pågår fortfarande uppstarter och upplägg av de olika processteamerna. I nuläget är Styr- och ledningsprocessteamet, Stödprocessteamet och huvudprocess Kund igång medan huvudprocesserna Fastighet inte är uppstartad.

Kommunikativa ledarskapet

Ett system för vår ledningskommunikation samt medarbetarkommunikation har tagits fram och arbetet med att implementera det i bolaget pågår och fortsätter 2025.

Arbetet med bolagets "varför" pågår och har kommunicerats via Affärsplan 2025. Implementeringen påbörjas via cheferna och detta arbete fortsätter under 2025 för hela bolaget.

Arbetsmiljö

Uppföljningen av arbetsmiljön (fokus OSA som genomförts under våren) visar på bra resultat. Fyra av våra fem målandikatorer når upp till önskad nivå, det som avviker negativt är "mitt arbete är fritt från trakasserier och kränkande särbehandling". Ingen ny mätning är gjord under hösten.

Vi har en nollvision kopplat till trakasserier och kränkande särbehandling, indikator visar på en positiv utveckling.

Utveckling av våra kontor fortsätter och Affärsområde Andersberg och Egen regi är klart och Affärsområde Vallås projekteras. Juvelen är fortfarande i planeringsstadiet.

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.

Klimatet i samhället och omvärlden påverkar våra hyresgäster och våra bostadsområden i varierad utsträckning. Beroende på var i kommunen man bor så blir man påverkad olika mycket och man har olika möjligheter att hantera det.

Som aktiv samhällsaktör har vi under 2024 jobbat vidare för att bli mer och mer proaktiva i vårt sociala arbete. Vi har ökat vårt samarbete med idrotts-, kultur- och föreningsliv för att skapa meningsfulla fritids- och trygghetsaktiviteter i bostadsområdena. Under året har vi ekonomiskt stöttat 60 föreningar i kommunen och flera av dem har genomfört aktiviteter med oss.

HFAB skapar även arbetstillfällen för våra hyresgäster i form av Framtidsakademin SOMMAR för ungdomar 16-19 år som bor i HFAB:s lägenheter och dels inom ramen för Framtidsakademin VÄXA för ungdomar 13-15 år. Totalt hade vi cirka 190 sommarjobb under 2024. Framtidsakademin JOBB har under 2024 anställt ytterligare 4 medarbetare som tidigare stod långt utanför ordinarie arbetsmarknad och målet är att fortsätta detta under 2025.

Framtidsakademin SKOLA fortsätter att hjälpa skolan att få elever till lovskolan och under 2024 har cirka 100 elever deltagit. Ett arbete kring hur vi skall göra det ännu bättre och förstärka samarbetet med skolan under 2025 har också påbörjats.

Vi fortsätter att jobba med oriktiga hyresförhållanden och har under året genomfört ett projekt tillsammans med Polisen och Skatteverket för att jämföra olika bostadsområden i Halmstad. Vi gör även ett arbete med att kartlägga ledtider och kvalitet för att bli bättre på att veta hur vi skall prioritera. Under 2024 tog vi tillbaka 100 lägenheter.

Ekologisk hållbarhet

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

Det framgångsrika strategiska arbetet inom energiområdet gör att HFAB fortsatt ligger i framkant inom branschen. HFAB har kunskap om miljöpåverkan längs hela vår värdekedja och hur vi kan påverka den. Vi ska ha kunskap om vilka insatser bolaget behöver genomföra för att nå klimatneutralitet inom byggande och förvaltning år 2040.

Hyresgästernas resande ska vara mer hållbart och utsläppen från bilresorna ska minska. HFAB ska ha en väl fungerande och fastighetsnära källsortering av matavfall och förpackningar för alla hushåll och restavfallsmängderna ska minska.

Inom våra byggprojekt och förvaltningen ska kunskapen gällande återbruk och sunda materialval öka. HFAB ska även ha en strategi för hur vi kan öka den biologiska mångfalden och hur vi kan gynna ekosystemtjänster i den byggda miljön.

Arbetet med att förbättra hyresgästernas avfallssortering har fortsatt och den fastighetsnära sorteringen för våra hyresgäster har byggts ut under 2024. Vi har även skapat fler laddplatser för att möjliggöra laddning av elbil.

Under året har vi varit engagerade i två utvecklingsprojekt; projektet Mobilitetsmetoden som utvecklar en metod för att hitta mobilitetslösningar beroende på ett bostadsområdes förutsättningar och ett projekt i samverkan med Sveriges Allmännyttan där vi identifierat vetenskapliga klimatmål för bostadsföretag.

Vi har tagit viktiga kunskapssteg för att få resurs- och klimateffektivare byggprojekt genom att både klimatberäkna och återbruksinventera ett kommande renoveringsprojekt.

Att vara värd för Klimat- och energikicken, Sveriges Allmännyttas årliga konferens, har gett ökat engagemang och kunskap inom HFAB för området. Dessutom har vi bidragit till att sprida kunskap inom branschen genom att dela med oss vid tre olika studiebesök som vi arrangerade i samband med konferensen.

Flertalet mätvärden för den ekologiska hållbarheten är beroende av data med leveranstider en bit in på året, varav flera efter deadline för årsbokslutet. De följs upp i vårt Klimatbokslut som slutförs i april-maj 2025.

Tillväxt

HFAB ska vara en aktiv och proaktiv samhällsbyggare utifrån kommunens översiktsplan. Hållbar 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 2024 har fokus varit på tidiga skeden och samarbeten internt men även med andra aktörer. Vi har bland annat deltagit i utvecklingen av Högskoleområdet, H8, Knebildstorp, Söndrum centrum och Västra förstaden.

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 2024

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 2024 har antalet anmälda brott varit ungefär samma som under 2023 och läget har bedömts som lugnt på våra områden. Mängden signalbrott det vill säga brott som påverkar den upplevda tryggheten bedöms ha minskat mot föregående år

Under 2024 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 2024 anordnat flertalet fotbollskvällar där man har kunnat komma och spela fotboll, titta på fotboll samt spela tv-spel. Vi har också för första gången genomfört HFAB:s fotbollsskola under 2 veckor samt haft 3 veckor med aktiviteter i Oskarström. Relationerna och aktiviteterna är viktiga delar i arbetet med att Halmstad inte skall ha något utsatt område enligt Polisens definition.

Framtidsakademin SKOLA har under 2024 växt med ytterligare en skola och det är nu 4 skolor varje lov vilket innebär 40 elever. Under 2024 har vi tillsammans med skolan tittat på hur vi skall kunna utveckla konceptet under 2025. Det vi kan se är att det generella antalet elever som söker lovskola är större tack vare Framtidsakademin.

Framtidsakademin JOBB har under 2024 gått från att ha en anställd till att ha 5 stycken som nu jobbar med fastighetskötsel. Detta arbete skapar ett stort mervärde för våra hyresgäster och för individerna som får möjlighet till en anställning.

Minskad klimatpåverkan och resursanvändning

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.



För första gången har HFAB gjort en klimatberäkning och en återbruksinventering av ett kommande renoveringsprojekt i syfte att öka kunskapen om klimatpåverkan och möjligheten till återbruk.

Under 2024 har nya avfallsskyltar tagits fram och satts upp i våra miljörum. Syftet var att öka tydligheten för att få bättre sorteringskvalitet. Samtidigt har förvaltningen arbetat med att införa fastighetsnära sortering av mat och förpackningar i de bostadsområden som tidigare saknat det.

Med start 2023 så deltar HFAB i ett utvecklingsprojekt för att ta fram vetenskapliga klimatmål samt tillhörande färdplan för bostadsföretag inom Sveriges Allmännytta. Under 2024 har förslag på nya klimatmål för Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ formulerats.

Projektet Mobilitetsmetoden som HFAB deltog i tillsammans med Halmstads Energi och Miljö, Halmstads kommun, Malmö Stad, Lunds kommun avslutades under året. Projektet har gett HFAB värdefulla nätverk och ökad kunskap för att arbeta vidare med hållbar mobilitet för våra hyresgäster.

Under året har 36 nya laddplatser tagits i bruk, varav 20 är delade platser där flera hyresgäster har möjlighet att ladda sin elbil.

Den sista pannan som eldades med olja vid driftproblem med pellets, har ersatts. I det här fallet med en bergvärmepump. Ett viktigt steg för att minska klimatutsläppen från vår uppvärmning.

I november stod HFAB värd för Sveriges Allmännyttas årliga konferens Klimat- och energikicken. Runt 400 besökare från hela Sverige kom till Halmstad för att nätverka och öka kunskapen inom energi- och klimatområdet. Cirka 150 personer deltog på de tre studiebesök som HFAB anordnade i anslutning till konferensen.

Förberedelser inför ökade krav på hållbarhetsrapportering enligt CSRD1

För att möta de nya kraven på hållbarhetsrapportering enligt EU:s CSRD-direktiv har HFAB under året deltagit i en utbildningssatsning inom Sveriges Allmännytta. HFAB har även medverkat i det gemensamma arbetet inom kommunkoncernen i syfte att starta upp arbetet i koncernbolagen för att förbereda oss på CSRD-rapportering för verksamhetsåret 2025.

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 dyligt. Villkoren har löpande följts upp. På detta vis motverkas eventuella tveksamma anställningsförhållanden vid utförande av kontraktarbeten.

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 samhällliga mål inom miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

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.

Sund konkurrens och säkra byggarbetsplatser

Byggbranschens ID06-kort används från och med 2017 av samtliga entreprenörer (inom inre skötsel godkänner vi även andra branschlösningar) 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.

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 2024 har totalt 100 lägenheter återtagits på grund av oriktiga hyresförhållanden, vilket motsvarar ca 1% av vårt fastighetsbestånd. Under 2024 har vi gjort en pilotstudie tillsammans med Skatteverket och Polisen där vi har fokuserat på två bostadsområden.

Sociala kontrakt och anvisningslägenheter

Under 2024 har ett stort fokus varit att hjälpa utbildning- och arbetsmarknadsförvaltningen med att hitta permanent bostättning till samtliga personer från Ukraina som varit bosatta i kommunen. Detta då lagen kring massflyktingsdirektivet ändrades under sommaren 2024 och gav personer som varit i Sverige i 2 år möjligheten att folkbokföra sig.

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 boendeflytande.

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. 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 2025.

I verksamhetsplanerna identifieras åtgärder som ska genomföras kommande år för att nå målen uppsatta i affärsplanen och som är vidareutvecklade i strategierna.

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
- Krav och inkasso
- Lönesättning
- Personal
- Projekt
- Upphandling och inköp
- Uthyrning

Väsentlighets- och intressentkartläggning

HFAB har påbörjat en dubbel väsentlighetsbedömning i linje med kommande krav enligt CSRD. Bedömningen kommer att aggregeras upp från koncernbolagen till Halmstads Rådhus AB. Arbetet sker under december 2024 till juni 2025.

Identifiering av hinder för hållbarhetsarbetet

I samband med framtagandet av Affärsplan 2023 gjordes en analys av hinder och möjlighet kopplat till områdena tillväxt, social hållbarhet och ekologisk hållbarhet.

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

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.

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

Kvalitetsindikatorer ska mäta utvecklingen, men har inte något målvärde.

För fullständig redovisning av företagets klimatpåverkan, återfinns vårt klimatbokslut som publiceras under april-maj 2025.

Målindikatorer	2020	2023	2024	Mål	Målrår
Andel hyresgäster som upplever trygghet enligt serviceindex (%) *3	78,4	78,6	77,7	80	2024
Antal utsatta områden	1	1	1	0	2025
Andel hyresgäster som upplever att de har möjlighet till källsortering (%) *3	77,6	82	84,7	85	2024
Energianvändning (kWh/m ² A-temp)	96,3	92,6	*1	85	2030
Vattenförbrukning (l/m ² BOA LOA)	1 411	1309	*1	1 220	2030
Klimatpåverkande utsläpp från boendes bilresor (kg CO ₂ e/hushåll)	1 073	1029	*1	429	2030
Mängd restavfall från hushåll (kg/hushåll)	491	364	346	245	2030
Klimatpåverkande utsläpp från verksamhetsfordon och tjänsteresor (kg CO ₂ e/anställd)	110	95	*1	netto 0	2025

Kvalitetsindikatorer	2020	2023	2024
Producerad solel (MWh)	409	963	*1
Antal laddplatser för hyresgäster	52	86	122
Klimatpåverkande utsläpp från energianvändning (ton CO ₂ e)	8490	11 787	*1
Andel hushåll som har tillgång till bostadsnära sortering av matavfall (%)	84	86	98
Andel hushåll med fastighetsnära sortering av förpackningar och tidningar (%)	84	86	93
Antal skapade arbetstillfällen för hyresgäster (ungdomar 13-19 år)	171	132	190
Antal återtagna lägenheter pga oriktiga hyresförhållanden	*1	120	100
Hållbart medarbetarengagemang, HME (%)	78	*2	85
Employee Net Promoter Score (eNPS)	17	*2	40

*1 Statistik ej tillgänglig vid redovisningstillfället

*2 Ingen medarbetarundersökning gjord

*3 Enligt HFAB:s kundundersökning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Halmstads Fastighets AB (HFAB), organisationsnummer 556041–1786, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

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 följande helägda dotterbolag (Gamletull Komplementär AB, Halmkemi Holding AB, HF Badhusgatan AB, HF Bergsgatan AB som bytt namn till HF Mobilitet AB, HF Järnmalmen AB, HF Kaptensgatan AB, HF Norra vägen AB, HF Tyghusgatan AB, Nissamedia AB, Halmstad Falk AB, HFAB Fanan AB, Halmstadsbulten Fastighets AB, HF Höken AB och Mathesa Koltrasten 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.

Ägardirektiv

Bolaget är helägt av Halmstads kommun. Bolagets uppdrag utgår från bolagspolicy och ägardirektiv, som beslutas av kommunfullmäktige. Bolagets arbete styrs också av vårt grunduppdrag, mål, 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.

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 2024 en avkastning på totalt kapital om 5,6 procent.

Resultat och ställning

Resultat

Efter finansiella poster är koncernens resultat 262,1 mkr (236,9). Det är 106,5 mkr högre än det budgeterade resultatet för 2024 och 25,3 mkr högre än föregående år. Årets resultat efter skatt för koncernen uppgick vid bokslut 2024 till 96,9 mkr (103,9).

Nettoomsättningen ökade med 5,1 % eller 50,7 mkr mellan åren. Ökningen förklaras främst genom nyproduktion, investerings- och förnyelseprojekt samt den årliga hyreshöjningen.

Reparationer och underhåll minskade med 2,6 % eller 4,5 mkr jämfört med 2023. Underhållet har ökat mellan åren medan reparationskostnader i bostäder har minskat.

Avbrutna investeringsprojekt har inneburit en kostnad 2024 med motsvarande 4,4 mkr.

Taxebundna kostnaderna ökade med 6,3 % eller 9,8 mkr jämfört med föregående år, framför allt är det inom vatten och avlopp som kostnaderna ökat (38 %).

Personalkostnaderna är 11,5 mkr högre jämfört med föregående år eller 10,8 %. Orsaken till ökningen mellan åren är lönerörelsen för 2024 samt att organisationen är fulltalig efter omorganisationen som genomfördes 2023.

Avskrivningar för fastigheter och markanläggningar är 2,3 mkr högre jämfört med föregående år.

Finansiella poster Räntekostnaderna mellan året har ökat med 7,6 % eller 3,6 mkr. Ökningen blev inte så stor som förväntades i budgeten för 2024, detta främst för att amortering av långfristiga lån gjorts under året med 325,0 mkr.

Under året har HFAB investerat 138,5 mkr för att både förnya och skapa hem samt förvärvat Halmstadsbulten Fastighets AB (39,6 mkr) och Halmstad Koltrasten AB för (18,2 mkr). Bolaget har erhållit investeringsstöd om 0,6 mkr för laddstolpar. Detta innebär att HFAB:s totala investeringsnetto för 2024 blir 137,9 mkr. Investeringsutgifterna för 2024 är 5,4 mkr lägre än planerat.

Moderbolagets hyresintäkter var 958,9 mkr (913,4) vilket är 45,5 mkr bättre än 2023. Resultat efter finansiella poster uppgick till 244,2 mkr (227,3). Årets resultat efter skatt uppgick till 87,4 mkr (120,8).

Koncernens egna kapital per den 31 december 2024 uppgick till 2 910,6 mkr (2 736,8). Moderbolagets egna kapital uppgick vid samma tidpunkt till 2 871,4 mkr (2 707,1).

Finansiell information

Den synliga soliditeten ligger nu på 52,6 procent (48,7 %) vilket är en ökning jämfört med tidigare år. Soliditeten justerad för övervärden i fastighetsbeståndet har också ökat och uppgick till 68,6 procent (66,3).

Kassa- och banktillgodohavanden samt andel i koncernkonto uppgick vid årets slut till 198,5 mkr (323,1). Outnyttjad checkräkningskredit på koncernkontot var 50,0 mkr (50,0). Räntebärande skulder består av lån på totalt 2 157,0 mkr (2 475,0). 2 150 mkr är till marknadsmässig ränta och är upptagna hos Halmstads Rådhus AB, 7 mkr är till extern aktör. Belåning i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 42,2 procent (48,3). 100 procent av lånen förfaller till betalning inom fem år.

Ekonomisk översikt

Koncern	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, mkr	1 012	961	922	891	867	834
Resultat efter finansiella poster, mkr	262	237	462	189	195,0	159
Balansomslutning, mkr	5 531	5 623	5 599	5 375	5 073	4 946
Direktavkastning, %	11,3	10,7	9,6	8,0	7,7	8,3
Avkastning på totalt kapital, %	5,6	5,1	8,9	4,2	4,6	4,2
Vinstmarginal, %	30,4	29,0	52,6	24,3	26,3	23,9
Synlig soliditet, %	52,6	48,7	46,3	41,0	40,9	39,3
Justerad soliditet, %	68,6	66,3	65,3	64,6	64,4	62,4
Medelantal anställda	131,0	129,0	139,0	133,0	133,8	158,2

Moderbolag	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, mkr	959	913	874	844	827	817
Resultat efter finansiella poster, mkr	244	227	417	167	192	165
Balansomslutning, mkr	5 491	5 590	5 999	5 378	5 060	4 929
Direktavkastning, %	12,1	11,3	10,2	8,4	9,4	8,8
Avkastning på totalt kapital, %	5,3	4,7	7,8	3,7	4,5	4,3
Vinstmarginal, %	30,1	29,5	50,5	23,3	27,1	25,0
Synlig soliditet, %	52,3	48,4	42,3	40,4	40,4	39,0
Justerad soliditet, %	68,4	66,1	62,7	63,9	63,8	58,7
Medelantal anställda	131,0	129,0	139,0	133,0	133,8	158,2

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 162 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 (11 109), vilka tillsammans omfattade en yta på 713 726 m² (713 726). Antalet lokaler uppgick till 320 (314) fördelade på 67 046 m² (64 828).

Tvist iTux

Bolaget iTUX Communication AB har stämt HFAB på 40,5 Mkr. Stämningsansökan lämnades in till Halmstads tingsrätt måndagen den 17 juni 2024 och processen är pågående ett tag in i 2025. Bakgrunden till stämningsansökan är de två avtal som HFAB tecknade med det kommunala stadsnätsbolaget HSAB, Halmstads stadsnät AB, under 2021. Ett av avtalen omfattade uppdraget som så kallad kommunikationsoperatör för HFAB, medan det andra var ett serviceavtal. Avtalen mellan de båda dotterbolagen tecknades på uppdrag av moderbolaget Halmstads Rådhus AB.

Tele 2:s kommunikationsoperatör Itux överklagade avtalen till förvaltningsrätten som ogiltigförklarade avtalen då de ansåg att HFAB ej följt lagen om offentlig upphandling innan avtalen skrevs. HFAB överklagade förvaltningsrättens dom till kammarrätten som i sin tur meddelade att de gick på förvaltningsrättens linje. HFAB överklagade sedan kammarrättens dom till Högsta förvaltningsdomstolen, som är sista instans bland förvaltningsdomstolarna. I juli 2023 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen att det inte blev något prövningstillstånd och att kammarrättens dom skulle stå fast.

I bokslutet för 2024 hanteras skadeståndskravet genom att kommentera rättstvisten i förvaltningsberättelsen och ingen avsättning eller eventalförpliktelse görs.

Stämning JSB Construction AB

HFAB har stämt JSB Construction AB på 9,8 Mkr för fel i konstruktionen som har lett till omfattande fuktskador. Felen har inte åtgärdats innan ansvarstiden löpt ut. Rättsprocessen är fortfarande pågående vid årsskiftet.

Värde på fastigheterna

HFAB har vid utgången av året värderat samtliga fastigheter var för sig. Värderingsmetoden har sitt ursprung från en extern värdering som genomförts av Forum Fastighetsekonomi AB. Denna har sedan kompletterats 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 13 235 mkr (12 691), vilket överstiger bokfört värde med drygt 8 137 mkr (7 569).

Ekologiskt hållbar utveckling

Arbetet med att förbättra hyresgästernas avfallssortering har fortsatt och den fastighetsnära sorteringen för våra hyresgäster har byggts ut under 2024. Vi har även skapat fler laddplatser för att möjliggöra laddning av elbil.

Under året har vi varit engagerade i två utvecklingsprojekt; projektet Mobilitetsmetoden som utvecklar en metod för att hitta mobilitetslösningar beroende på ett bostadsområdes förutsättningar och ett projekt i samverkan med Sveriges Allmännyttan där vi identifierat vetenskapliga klimatmål för bostadsföretag.

Att vara värd för Klimat- och energikicken, Sveriges Allmännyttas årliga konferens, har gett ökat engagemang och kunskap inom HFAB för området. Dessutom har vi bidragit till att sprida kunskap inom branschen genom att dela med oss vid tre olika studiebesök som vi arrangerade i samband med konferensen.

Flertalet mätvärden för den ekologiska hållbarheten är beroende av data med leveranstider en bit in på året, varav flera efter deadline för årsbokslutet. De följs upp i vårt Klimatbokslut som slutförs i april-maj 2025.

Läs om vårt hållbarhetsarbete i vår Hållbarhetsredovisning, sid 11-14.

Medarbetare

Tillsvidare och visstidsanställda

	Totalt T3 2024	Antal kvinnor T3 2024	Antal män T3 2024	Totalt T3 2023
Antal tillsvidareanställda	131	64	68	129
Antal tillsvidareanställda - 29 år och yngre	5	2	3	5
Antal tillsvidareanställda - 30-49 år	84	43	42	86
Antal tillsvidareanställda - 50 år och äldre	42	19	23	38
Antal visstidsanställda	17	6	11	5
Antal tillsvidareanställda årsarbetare	131	63	68	128

Timavlönad personal

	Totalt T3 2024	Totalt T3 2023
Timavlönad personal - totalt antal timmar	36 080	16 858
Timavlönad personal - totalt antal årsarbetare	18	8

Obligatorisk redovisning av sjukfrånvaro

	Utfall (%) T3 2024	Kvinnor (%) T3 2024	Män (%) T3 2024	Utfall (%) T3 2023
Total sjukfrånvaro av ordinarie arbetstid (%)	3%	2,6%	3,3%	5,0%
Summa tid med långtidsjukfrånvaro - mer än 60 dagar (%)	19,8%	8,2%	28,0%	51,0%
Summa sjukfrånvarotid - 29 år och yngre (%)	2,0%	4,9%	0,6%	2,9%
Summa sjukfrånvarotid - 30-49 år (%)	3,7%	3,3%	4,1%	4,9%
Summa sjukfrånvarotid - 50 år och äldre (%)	1,7%	1,1%	2,3%	6,1%

Årlig uppföljning av SAM

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

Risk och känslighetsanalys

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

Politiska beslut

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

Fastighetsvärden

Förutsättningarna för fastighetsmarknaden styrs delvis av makrofaktorer. På det lokala planet utgör bland annat satsningarna på 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 *9,3 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 *9,3 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 översvämnings- 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 räntebindingstider används samt genom användandet av derivatinstrument. I takt med att investeringar i nyproduktion görs ökar låneskulden och därmed ränterisken.

Räntekänslighet, genomslag ränteförändring per procentenhet, uppgår till totalt 60,1 mkr över de kommande 10 åren (skuld 2 157 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.

Eget kapital

Belopp i tkr om inget annat anges

2024-12-31	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	1 986 334		2 586 341
Överföring från årets resultat				120 775		120 775
Lämnad utdelning				-34 279		-34 279
Anteciperat aktieägartillskott				111 160		111 160
Summa	273 000	305 007	22 000	2 183 989		2 783 996
Årets resultat				87 415		87 415
Vid årets utgång	273 000	305 007	22 000	2 271 405		2 871 412

Koncern	Aktiekapital	Reserver	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	273 000	305 507	84 240	1 970 172	103 899	2 736 818
Överföring från årets resultat				103 899	-103 899	0
Lämnad utdelning				-34 279		-34 279
Anteciperat aktieägartillskott				111 160		111 160
Summa	273 000	305 507	84 240	2 150 951	0	2 813 698
Årets resultat					96 889	96 889
Vid årets utgång	273 000	305 507	84 240	2 150 951	96 889	2 910 587

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 2024, 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	2 183 988 763 kr
Årets resultat	87 415 375 kr
Summa	2 271 404 138 kr

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras på följande sätt:

- Till aktieägare utdelas	33 399 475 kr
- i ny räkning balanseras	2 238 004 663 kr
Summa	2 271 404 138 kr

Räkenskaper

FEM ÅR I SAMMANDRAG	Koncern				
	2024	2023	2022	2021	2020
<i>Belopp i Mkr</i>					
Ur resultaträkningen					
Nettoomsättning	1 012	961	921	895	867
Fastighetsförsäljningar	0	0	0,5	0	0
Övriga rörelseintäkter	19	19	6	0	0
Summa intäkter	1 031	980	928	895	867
Driftkostnader	-382	-378	-374	-346	-327
Underhållskostnader	-45	-40	-55	-137	-118
Fastighetsskatt	-25	-25	-23	-22	-22
Driftnetto	579	537	476	391	400
Avskrivning fastigheter	-139	-138	-137	-131	-126
Centrala administrationskostnader*	0	0	0	-54	-48
Personalkostnader**	-119	-107	-104	0	0
Övrig rörelsekostnad	-16	-15	-13	0	0
Rörelseresultat	305	277	221	216	227
Finansnetto	-43	-41	241	-27	-31
Resultat efter finansiella poster	262	236	462	189	195
Bokslutsdispositioner	-140	-100	-100	-32	-35
Resultat efter skatt	96,9	104,0	337,2	129,9	128,0
Ur balansräkningen					
Anläggningsfastigheter	5 098	5 122	4 886	5 001	4 771
Övriga anläggningstillgångar	268	373	593	316	182
Omsättningstillgångar	165	128	119	57	120
Summa tillgångar	5 531	5 624	5 598	5 375	5 073
Eget kapital	2 911	2 737	2 593	2 206	2 077
Avsättningar	153	142	117	102	75
Skulder	2 467	2 745	2 888	3 067	2 921
Summa eget kapital och skulder	5 531	5 624	5 598	5 375	5 073
Investeringar i fastigheter	138	356	258	449	406
Fastighetsuppgifter					
Antal lägenheter, st	11 109	11 109	10 966	11 093	11 003
Antal lokaler, st	320	314	313	319	319
Lägenheter m ²	713 726	713 726	706 108	716 037	696 536
Lokaler m ²	67 046	64 828	57 699	58 203	58 203
Summa m² lägenheter och lokaler	780 772	778 554	763 807	774 240	754 739
Varmhyra kr/m ²	1 296	1 234	1 200	1 128	1 121
Driftkostnader kr/m ²	-489	-486	-489	-447	-434
Underhållskostnader kr/m ²	-58	-51	-72	-177	-156
Driftnetto kr/m ²	742	690	623	504	530
Soliditet, %	52,6	48,7	46,3	41,0	40,9
Justerad soliditet, %	68,6	66,3	65,3	64,6	64,4
Avkastning på totalt kapital, %	5,6	5,07	8,89	4,17	4,55
Vinstmarginal, %	30,4	29,0	52,6	24,3	26,3
Direktavkastning, %	11,3	10,7	9,6	8,0	7,7
Belåningsgrad, ggr	0,42	0,483	0,532	0,570	0,566
Räntetäckningsgrad, ggr	6,1	6,0	18,9	7,7	7,0
Genomsnittligt antal anställda, st	131	129	139	133	133,8

*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	
		2024	2023	2024	2023
	1				
Hysesintäkter	2	1 012 170	961 183	958 897	913 442
Realisationsvinster		0	0	0	0
Aktiverat arbete i egen räkning		5 965	5 966	5 965	5 966
Övriga intäkter	3	12 918	13 162	14 439	12 218
Nettoomsättning		1 031 053	980 311	979 301	931 626
Driftkostnader och underhåll	4	-452 183	-442 810	-439 676	-434 501
Övriga externa kostnader	5	-15 795	-15 114	-15 739	-13 102
Personalkostnader	6	-118 519	-106 985	-118 519	-106 985
Realisationsförluster		0	0	0	0
Av- och nedskrivningar	7	-138 983	-137 959	-127 107	-126 513
Rörelsens kostnader		-725 480	-702 869	-701 040	-681 101
Rörelseresultat		305 573	277 442	278 261	250 525
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	-3 122	0	10 280
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	9	7 517	9 974	16 896	13 979
Övriga räntekostnader och liknande kostnader	10	-50 982	-47 444	-50 982	-47 439
Resultat efter finansiella poster		262 107	236 850	244 175	227 345
Bokslutsdispositioner	11	-140 000	-100 000	-134 011	-76 231
Resultat före skatt		122 107	136 850	110 164	151 114
Skatt på årets resultat	12	-14 572	-10 402	-14 035	-10 402
Uppskjuten skatt	12	-10 647	-22 548	-8 714	-19 937
Årets resultat		96 888	103 899	87 415	120 775

Balansräkning, tillgångar

Belopp i kkr	Not	Koncern		Moderbolag	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	1				
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Egenutvecklat datorsystem	13	0	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0	0	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader, mark och markanläggningar	14	5 097 882	5 122 059	4 417 829	4 485 095
Inventarier	15	4 242	4 767	4 172	4 767
Pågående ny-, till- och ombyggnader	16	60 997	41 443	55 519	41 279
Summa materiella anläggningstillgångar		5 163 121	5 168 268	4 477 520	4 531 141
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i dotterbolag	17	0	0	86 116	66 699
Fordringar hos dotterbolag	18	0	0	632 882	594 535
Andelar i intressebolag	19	90	40	90	40
Uppskjuten skattefordran	20	2 780	2 567	0	0
Andra långfristiga fordringar	21	200 182	324 688	135 420	261 659
Summa finansiella anläggningstillgångar		203 052	327 296	854 509	922 933
Summa anläggningstillgångar		5 366 173	5 495 563	5 332 028	5 454 074
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>	22				
Kundfordringar		15 527	12 472	13 867	11 666
Fordringar hos koncernföretag		111 160	79 400	111 160	79 400
Skattefordran		30 387	30 914	12 712	15 418
Fordringar hos dotterbolag		0	0	13 855	24 372
Övriga fordringar		127	313	108	313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 229	4 501	7 229	4 473
Summa kortfristiga fordringar		164 429	127 600	158 932	135 642
<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank	23	471	319	28	28
Summa Kassa och bank		471	319	28	28
Summa omsättningstillgångar		164 899	127 918	158 960	135 670
SUMMA TILLGÅNGAR		5 531 073	5 623 481	5 490 988	5 589 744

2025061217721

Addo Sign ID-nummer: d17626dc-4d88-44a7-877c-ca682b90cc17

Balansräkning, skulder och eget kapital

Belopp i kkr	Not	Koncern		Moderbolag	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	24				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		273 000	273 000	273 000	273 000
Överkursfond		0	0	22 000	22 000
Reservfond		0	0	305 007	305 007
Övrigt tillskjutet kapital		84 240	84 240	0	0
Reserver		305 507	305 507	0	0
Summa bundet eget kapital		662 747	662 747	600 007	600 007
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		2 150 953	1 970 173	2 183 991	1 986 335
Årets resultat		96 888	103 899	87 415	120 775
Summa fritt eget kapital		2 247 841	2 074 072	2 271 405	2 107 110
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0	0
Summa eget kapital		2 910 588	2 736 819	2 871 413	2 707 117
Avsättningar	25				
Uppskjuten skatteskuld		153 000	142 118	151 161	142 424
Summa avsättningar		153 000	142 118	151 161	142 424
Skulder					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till koncernbolag	26	0	0	2 450	2 450
Skulder till externa företag		7 000	0	7 000	0
Skulder till Halmstads Rådhus AB		2 150 000	2 475 000	2 150 000	2 475 000
Summa långfristiga skulder		2 157 000	2 475 000	2 159 450	2 477 450
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Leverantörsskulder	27	46 430	60 079	45 222	58 752
Skulder till moderbolag		140 000	100 000	140 000	100 000
Skulder till koncernbolag		0	0	7 454	143
Skatteskuld		973	49	0	0
Depositionsavgifter		0	0	0	0
Övriga skulder		16 015	16 633	15 179	16 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 066	92 784	101 109	87 800
Summa kortfristiga skulder		310 485	269 545	308 966	262 754
Summa skulder		2 467 484	2 744 545	2 468 414	2 740 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 531 073	5 623 481	5 490 988	5 589 744

2025061217722

Addo Sign ID-nummer: d17626dc-4d88-44a7-877c-ca682b90cc17

Kassaflödesanalys

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	262 107	236 850	244 175	227 345
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	141 562	142 702	127 956	140 446
Betald skatt	-13 119	-13 445	-11 328	-13 445
Ökning (-) Minskning (+) Omsättningstillgångar	-5 069	-2 838	-1 860	-3 111
Ökning (+) Minskning (-) Kortfristiga skulder	14	-18 772	-1 237	-20 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	385 495	344 496	357 707	330 667
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i anläggningstillgångar	-137 506	-243 580	-77 606	-242 232
Försäljning av anläggningstillgångar/erhållna bidrag	586	62 179	586	62 179
Ökning (-) Minskning (+) Långfristiga fordringar	124 456	13 183	68 424	25 373
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 465	-168 218	-8 596	-154 680
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Ökning (+) Minskning (-) Eget kapital	-54 879	-50 986	-31 110	-50 986
Ökning (+) Minskning (-) Långfristiga skulder	-318 000	-125 000	-318 000	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-372 897	-175 986	-349 110	-175 986
Årets kassaflöde	152	292	0	1
Likvida medel vid årets början	319	27	28	27
Likvida medel vid årets slut	471	319	28	28

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 2024. 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 som upparbetade vid 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	
	2024	2023	2024	2023
Kallhyreshyresintäkter	1 015 022	841 686	962 529	795 088
Uppvärmningsintäkter*	0	91 458	0	87 983
Tillvalsintäkter*	0	27 489	0	27 457
Övriga hyresintäkter	5 862	7 212	4 224	8 589
Koncerninterna intäkter, Rådhus AB	0	0	0	472
Summa	1 020 884	967 846	966 753	919 588
<i>*från 2024 redovisas uppvärmningsintäkter och tillvalsintäkter tillsammans med Hyresintäkter</i>				
Avgår hyresbortfall				
Kallhyra	-6 905	-4 176	-6 268	-3 815
Rabatter	-1 810	-2 487	-1 588	-2 331
Summa	-8 715	-6 663	-7 856	-6 146
Summa hyresintäkter	1 012 170	961 183	958 897	913 442

Not 3 Övriga intäkter	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Arrendeintäkter	610	611	610	611
Ersättning försäkringsskador	0	60	0	60
Ersättning vitesföreläggande	87	789	86	789
Ersättning från hyresgäster	3 351	324	3 111	298
Ersättning till hyresgäster	-511	-1 390	-502	-1 046
Bonusintäkter	738	641	738	641
Återvunna fordringar	277	353	277	353
Övriga intäkter	8 366	11 774	10 119	10 512
Summa övriga intäkter	12 918	13 162	14 439	12 218

Not 4 Driftkostnader och underhåll	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Reparationer och underhåll	-166 114	-170 598	-161 534	-167 800
Fastighetsskötsel	-57 834	-52 485	-56 440	-50 786
Taxebundna kostnader	-166 162	-156 783	-160 493	-151 692
Fastighetsadministration	-24 961	-24 981	-24 589	-26 933
Fastighetsskatt	-24 534	-24 803	-24 154	-24 496
Övriga fastighetskostnader	-12 578	-13 160	-12 465	-12 794
Summa Driftskostnader	-452 183	-442 810	-439 676	-434 501

Not 5 Övriga externa kostnader	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Tillsynsavgifter myndigheter	-225	-39	-221	-38
Bankkostnader	-167	-147	-121	-105
Övriga externa kostnader	-15 404	-14 928	-15 398	-12 958
Summa övriga externa kostnader	-15 795	-15 114	-15 739	-13 102

Not 6 Anställda och personalkostnader	Moderbolag	
	2024	2023
Löner och ersättningar till VD och styrelse	-1 993	-1 962
Pensionskostnader till VD och styrelse	-334	-302
Sociala avgifter till VD och styrelse	-620	-561
Löner och ersättningar till övrig personal	-74 159	-67 632
Pensionskostnader till övrig personal	-7 038	-6 934
Uttagsbeskattning	-5 471	-3 777
Sociala avgifter till övrig personal	-25 043	-22 659
Summa löner och ersättningar	-114 659	-103 828
Utbildning	-1 945	-1 313
Sjuk- och hälsovård	-354	-349
Övriga personalkostnader	-1 561	-1 495
Summa övriga personalkostnader	-3 860	-3 157
Summa personalkostnader	-118 519	-106 985
Medelantal anställda		
Kvinnor	63,0	66,0
Män	68,0	63,0
Totalt	131,0	129,0

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

Moderbolag	Andel Kvinnor %	Andel män %
Styrelseledamöter	42,8	57,2
VD och företagsledning	50,0	50,0

Not 7 Av- och nedskrivningar	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Byggnader	-128 804	-127 157	-118 156	-117 246
Markanläggningar	-8 696	-8 625	-7 479	-7 408
Inventarier	-1 483	-1 859	-1 472	-1 859
Immateriella tillgångar	0	-318	0	0
Summa av- och nedskrivningar	-138 983	-137 959	-127 107	-126 513

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0
Återföring av koncernmässiga andelar	0	0	0	0
Återföring av koncernmässiga avskrivningar	0	0	0	0
Utdelning andelar i koncernföretag	0	0	0	13 563
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	-3 122	0	-3 283
Summa resultat från andelar i koncernföretag	0	-3 122	0	10 280

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter koncernkonto	0	8 377	11 938	4 975
Övriga ränteintäkter	6 396	776	3 834	8 184
Övriga finansiella intäkter	1 122	819	1 122	818
Återbäring HBV	2	2	2	2
Summa Räntor	7 517	9 974	16 896	13 979

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-51 414	-47 767	-51 414	-47 767
Ränteswappar	721	556	721	555
Övriga räntekostnader	-39	-32	-39	-27
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0
Avgift checkräkningskredit ¹	-250	-200	-250	-200
Summa Räntor	-50 982	-47 444	-50 982	-47 439

¹ Halmstads kommun.

Not 11 Bokslutsdispositioner	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Erhållet koncernbidrag	0	0	13 440	23 771
Lämnat koncernbidrag	-140 000	-100 000	-147 450	-100 003
Summa bokslutsdisposition	-140 000	-100 000	-134 011	-76 231

Not 12 Skatt	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Skatt på årets resultat	-14 572	-10 402	-14 035	-10 402
Justering avseende tidigare år	22	-126	23	18
Förändring av uppskjuten skatt temporära skillnader	-10 822	-24 924	-8 737	-19 955
Uppskjuten skattefordran	213	2 503	0	
Summa skatt	-25 219	-32 950	-22 749	-30 339

Avstämning av effektiv skatt

Koncern	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		122 107		136 850
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6%	-25 154	-20,6%	-28 191
Ej avdragsgilla kostnader	-0,3%	-315	-2,4%	-3 271
Ej skattepliktiga intäkter	0,1%	103	0,0%	51
Justering avseende skatter för föregående år	0,0%	-21	0,0%	-18
Koncernmässiga justeringar	0,1%	128	0,5%	656
Primäravdrag	4,7%	5 746	4,0%	5 419
Ej bokförda underhållskostnader	4,5%	5 520	12,7%	17 321
Övrigt	-0,3%	-385	0,0%	0
Uppskjuten skatteskuld och skatteintäkt	-8,9%	-10 882	-18,2%	-24 918
Redovisad effektiv skatt	-20,7%	-25 219	-24,1%	-32 951

Moderföretaget	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		110 164		151 114
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6%	-22 694	-20,6%	-31 130
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-121	0,0%	-34
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	43	0,0%	51
Justering avseende skatter för föregående år	0,0%	-23	0,0%	18
Primäravdrag	3,4%	3 716	2,2%	3 390
Ej bokförda underhållskostnader	5,0%	5 520	11,5%	17 321
Uppskjuten skatteskuld och skatteintäkt	-8,3%	-9 190	-13,2%	-19 955
Redovisad effektiv skatt	-20,6%	-22 749	-20,1%	-30 339

Not 13 Immateriella tillgångar	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
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		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	6 995 772	6 692 676	6 473 413	6 187 754
Justering investeringsbidrag IB	0	0	0	0
Justering eliminering IB	0	0	0	0
Årets investeringar	29 322	19 321	58 349	0
Överfört från pågående	58 349	348 628	0	347 279
Likvidering tillgångsförvärv	0	-3 233	0	0
Årets försäljningar	0	0	0	0
Årets investeringsbidrag	-586	-61 620	-586	-61 620
Utgående anskaffningsvärde	7 082 858	6 995 772	6 531 177	6 473 413
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 425 323	-2 297 848	-2 408 023	-2 290 777
Justering investeringsbidrag IB	0	0	0	0
Justering eliminering IB	-845	0	0	0
Årets avskrivningar	-128 767	-127 157	-118 156	-117 246
Omföring till nedskrivning	0	0	0	0
Årets försäljningar	0	0	0	0
Årets koncernmässiga avskrivning	-37	-318	0	0
Utgående värde avskrivningar	-2 554 972	-2 425 323	-2 526 179	-2 408 023
Ackumulerade nedskrivningar				
Ingående nedskrivning	-8 851	-8 851	-8 851	-8 851
Årets nedskrivningar	-938	0	0	0
Utgående värde nedskrivningar	-9 789	-8 851	-8 851	-8 851
Redovisat värde byggnader	4 518 097	4 561 599	3 996 147	4 056 539
Markanläggning				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	168 703	163 838	144 353	139 488
Justering investeringsbidrag IB	0	0	0	0
Årets investeringar	0	0	0	0
Överfört från pågående	605	4 865	605	4 865
Årets försäljningar	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	169 308	168 703	144 958	144 353
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar enligt plan	-63 100	-54 475	-58 727	-51 319
Justering investeringsbidrag IB	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-8 696	-8 625	-7 479	-7 408
Årets försäljning	0	0	0	0
Utgående värde avskrivningar	-71 796	-63 100	-66 206	-58 727
Redovisat värde markanläggningar	97 512	105 603	78 752	85 626

Mark**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	454 857	391 028	342 930	330 894
Justering eliminering IB	0	0	0	0
Eliminering	0	0	0	0
Årets anskaffningar	27 414	51 793	0	0
Överfört från pågående	0	12 036	0	12 036
Årets försäljning	0	0	0	0
Redovisat värde mark	482 272	454 857	342 930	342 930

Utgående bokfört värde fastigheter	5 097 882	5 122 059	4 417 829	4 485 095
---	------------------	------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärden

Byggnader	7 285 939	7 805 955	7 267 083	7 278 788
Mark	2 794 211	2 940 114	2 786 337	2 801 937
	10 080 150	10 746 069	10 053 420	10 080 725

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

<i>Ackumulerat verkligt värde vid årets början</i>	<i>12 690 805</i>	<i>12 447 595</i>	<i>11 928 318</i>	<i>11 649 132</i>
<i>Ackumulerat verkligt värde vid årets slut</i>	<i>13 235 166</i>	<i>12 690 805</i>	<i>12 402 583</i>	<i>11 928 318</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 år elva nuvärdesberäknas och ger en bedömning av fastighetens värde. I kassaflödet ingår hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt, drift och underhåll. Beloppen räknas upp med ett inflationsantagande under kalkylperioden.

Not 15 Inventarier	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	24 051	22 038	23 985	21 971
Årets investeringar	994	2 576	875	2 573
Årets utrangeringar	-237	0	-237	0
Årets försäljningar	0	-559	0	-559
Utgående anskaffningsvärde	24 808	24 051	24 623	23 985
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar enligt plan	-19 285	-17 985	-19 217	-17 918
Årets avskrivningar	-1 483	-1 859	-1 472	-1 859
Justering för förvärv	-36	0	0	
Återförd avskrivning utrangering	237	0	237	0
Återförd avskrivning försäljning	0	559	0	559
Utgående värde avskrivningar	-20 566	-19 285	-20 450	-19 218
Redovisat värde inventarier	4 242	4 767	4 172	4 767

Not 16 Pågående ny, till- och ombyggnader	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	41 443	242 149	41 279	240 773
Årets investering	79 776	169 894	77 614	169 758
Förskott av bidrag	0	0	0	0
Justering för förvärv	3 153	0	0	0
Omklassificeringar	-4 419	-5 071	-4 419	-5 071
Färdigställt under perioden	-58 955	-365 530	-58 955	-364 181
Utgående upparbetat	60 997	41 443	55 519	41 279

Not 17 Andelar i dotterbolag	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde	216 490	197 073
Ackumulerad nedskrivning	-130 375	-130 375
Utgående värde	86 116	66 699

	Antal andelar	Andel i %	Redovisat	Redovisat
			värde 2024-12-31	värde 2023-12-31
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 Mobilitet 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	1 264
Halmstadbulten Fastigheter AB, 559411-5817	500	100	1 218	0
HF Höken AB, 559498-5995	250	100	25	0
Mathesa Koltrasten AB, 559354-4199	250	100	18 174	0
Summa			86 116	66 699

Not 18 Fordringar hos koncernföretag	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig fordran		
HF Järnmalmen AB	241 940	241 940
HF Mobilitet AB	0	0
HF Badhusgatan AB	0	0
HF Norra vägen AB	0	0
HF Kaptensgatan AB	4 031	4 031
HF Kemisten AB	262 743	262 743
HF Tyghusgatan AB	15 744	15 744
Halmkemi Holding	50	50
HFAB Fanan AB	70 027	70 027
Halmstadbulten Fastighets AB	38 347	0
Summa	632 882	594 535

Not 19 Andelar i intressebolag	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde	90	40	90	40
Varav Halmstad H8 AB	50	0	50	0
varav SABO Byggförsäkrings AB	0	0	0	0
varav övriga andelar	40	40	40	40
Utgående värde	90	40	90	40

Not 20 Uppskjuten skattefordran	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 566	168	0	0
Tillkommande fordringar	214	0	0	0
Avgående fordringar	0	2 399	0	0
Utgående värde	2 780	2 567	0	0

Not 21 Andra långfristiga fordringar	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Koncernkonto Halmstad kommun	198 019	322 759	133 257	259 730
Övrig långfristig fordran ¹	2 163	1 929	2 163	1 929
Saldo koncernkonto dotterbolag	0	0	0	0
Utgående värde	200 182	324 688	135 420	261 659

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

Not 22 Kortfristiga fordringar	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	15 527	12 472	13 867	11 666
Fordring hos moderbolag	111 160	79 400	111 160	79 400
Fordringar hos dotterbolag	0	0	13 855	24 372
Skattefordran	30 387	30 914	12 712	15 418
Övrig fordran	127	313	108	313
Förutbetalda kostnader	7 177	4 253	7 177	4 232
Upplupna intäkter	52	248	52	241
Summa kortfristiga fordringar	164 429	127 600	158 932	135 642

Not 23 Kassa och bank	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	26	26	26	26
Nordea	50	0	0	0
Handelsbanken	394	292	1	1
SEB	1	1	1	1
Summa kassa och bank	471	319	28	28

Not 24 Eget kapital	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
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>	<i>273 000</i>	<i>273 000</i>	<i>273 000</i>	<i>273 000</i>
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	2 074 072	1 921 159	2 107 110	1 937 321
Utdelning Halmstad Rådhus AB 2023	-34 279	-30 386	-34 279	-30 386
Anteciperat aktieägartillskott 2023	111 160	79 400	111 160	79 400
Förändring minoritetsintresse	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0
Årets resultat	96 888	103 899	87 415	120 775
Utgående värde fritt eget kapital	2 247 841	2 074 072	2 271 405	2 107 110
Minoritetsintresse	0	0		
Utgående värde eget kapital	2 910 588	2 736 819	2 871 413	2 707 117

Not 25 Avsättning uppskjuten skatt

Koncern

Ingående balans 2024-01-01	142 118
Årets avsättning	10 882
Uppskjuten skatteskuld	153 000

Moderbolag

Ingående balans 2024-01-01	142 424
Temporära skillnader fastigheter	8 737
Uppskjuten skatteskuld	151 161

Not 26 Långfristiga skulder	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>Förändring av räntebärande skulder</i>				
Skulder vid årets början	2 475 000	2 600 000	2 475 000	2 600 000
Amortering	-325 000	-125 000	-325 000	-125 000
Nyupplåning	0	0	0	0
Skulder vid årets slut	2 150 000	2 475 000	2 150 000	2 475 000
Kapitalbindning				
Skulder till Halmstads Rådhus AB	2 150 000	2 475 000	2 150 000	2 475 000
Lån med löptid under 1 år	525 000	825 000	525 000	825 000
Lån med löptid 1–5 år	1 625 000	1 650 000	1 625 000	1 650 000
Lån med längre löptid än 5 år	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut och Halmstads Rådhus AB	2 150 000	2 475 000	2 150 000	2 475 000
Skulder till koncernföretag	0	0	2 450	2 450
Skulder till externa företag	7 000	0	7 000	0
Summa räntebärande skulder	2 157 000	2 475 000	2 159 450	2 477 450
Räntebindningstid:	Belopp	Andel		
2025	525 000	24%		
2026-2028	1 625 000	76%		
2029-	0	0%		
	2 150 000			

Not 27 Kortfristiga skulder

Koncern	Förfall <1 år	Förfall 1–5 år	Förfall >5 år	Totalt 2024
Leverantörsskulder	46 431			46 431
Skulder till moderbolag	140 000			140 000
Förskott från kunder	0			0
Skatteskuld	973			973
Övriga skulder	16 015			16 015
Upplupna kostnader	21 909			21 909
Förutbetalda intäkter	85 157			85 157
	308 966	0	0	310 485
Moderbolag	Förfall <1 år	Förfall 1–5 år	Förfall >5 år	Totalt 2024
Leverantörsskulder	45 222			45 222
Skulder till moderbolag	140 000			140 000
Skulder till koncernbolag	7 455			7 455
Förskott från kunder	0			0
Övriga skulder	15 179			15 179
Upplupna kostnader	20 006			20 006
Förutbetalda intäkter	81 103			81 103
	308 966	0	0	308 966

Not 28 Arvode och ersättning till revisorer	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsuppdrag	-238	-246	-238	-228
Revisionsverksamhet utanför revisionsuppdrag	-29	-11	-29	-11
	-266	-257	-266	-239

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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga
Eventalförpliktelser				
Garantiåtagande mot Fastigo1	1 205	1 347	1 205	1 347
<small>1arbetsgivarorganisation</small>				

Not 30 Händelser efter balansdagen

Balans- och resultaträkning fastställs på ordinarie årsstämma 15 april 2025

Halmstad den 13 februari 2025

Bruno Pettersson
Ordförande

Jenny Robertsson
1:e vice ordförande

Joacim Svensson
2:e vice ordförande

Carl-Johan Eriksson

Jan-Åke Hansson

Annika Elveroth

Sofia Löfgren

Christian Kylin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 13 februari 2025

KPMG AB

Andreas Johansson
Auktoriserad revisor

Marie Dunsjö
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 2024 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 11-14.

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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 11-14. 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 1-14. Den andra informationen består också av ord från VD och styrelseordförande samt hållbarhetsredovisning som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 11-14 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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 revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.



Halmstad, datum enligt elektronisk underskrift

KPMG AB

KPMG AB

Andreas Johansson
Auktoriserad revisor

Marie Dunsjö
Auktoriserad revisor

2025061217740

Addo Sign ID-nummer: d17626dc-4d88-44a7-877c-ca682b90cc17

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign 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

2025061217741



JAN-ÅKE HANSSON
cduPmxACmu/KxjI/R+nWjQ

2025-02-13 09:25:12Z



SVEN BENNY JOACIM SVENSSON
2:e vice ordförande
VjRVdWuugMXV9JJa575Dxg

2025-02-13 09:25:39Z



BRUNO PETERSSON
Ordförande
0yLh2gtpa9b1D4nMkMDAew

2025-02-13 09:26:24Z



Carl-Johan Elmer Eriksson
d++rYB53NLsJFTn57mN4HA

2025-02-13 09:26:26Z



JENNY ROBERTSSON
1:e vice ordförande
m6pZ57+DngSpET7YJuFwSQ

2025-02-13 09:26:35Z



Sven Christian Kylin
VD
TNEEVUcO+zFTI5znEg83Hg

2025-02-13 09:26:54Z



SOFIA LÖFGREN
UG9LrczQ+b2L2oHMb/kjCA

2025-02-13 09:27:03Z



ANNIKA ELVEROTH
2yq8mIsSGU5lfe7s80Meyg

2025-02-13 09:27:52Z

Addo Sign ID-nummer: d17626dc-4d88-44a7-877c-ca682b90cc17



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. 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 Addo Sign signeringstjänst.

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign 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).

2025061217742

Undertecknare



ANDREAS JOHANSSON
Auktoriserad revisor
HppUERaSJW9EgZLIDClb9Q

2025-02-13 10:34:50Z



Linda Marie Dunsjö
Auktoriserad revisor
PRN/xkvjFV6UmSAm34CBbg

2025-02-13 10:44:16Z

Dokument i försändelsen

HFAB, Årsredovisning och revisionsberättelse 2024, PDFA.pdf SHA256:
1d0923c372ddc00302fdeb8d5b74da353b3eba4aec5967f882cd8e9224018875

Addo Sign ID-nummer: d17626dc-4d88-44a7-877c-ca682b90cc17



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. 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 Addo Sign signeringstjänst.