20230512040967

Årsredovisning

för

Hökerum Förvaltning AB

556862-4109

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hökerum Förvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ulricehamn den 24 april 2023

Fredrik Ståhl

20230512049 68

Årsredovisning

för

Hökerum Förvaltning AB

556862-4109

Räkenskapsåret

2022

20230512104969

Styrelsen och verkställande direktören för Hökerum Förvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver aktieförvaltning.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, 556827-1307. Koncernredovisning behöver ej upprättas enligt ÅRL 7 kap, 2§.

Koncernredovisning för hela koncernen upprättas av moderbolaget Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, org nr 556827-1307.

Företaget har sitt säte i Ulricehamn.

Flerårsöversikt (tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Resultat efter finansiella poster	39 289	58 352	142 782	20 369	380 587
Soliditet (%)	13	96	98	59	95
Balansomslutning	529 241	108 250	191 729	166 055	398 009

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	48 425 234	54 781 634	**103 306 868**
Disposition enligt beslut av årsstämman:		54 781 634	-54 781 634	**0**
Utdelning		-70 000 000		**-70 000 000**
Årets resultat			36 457 197	**36 457 197**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**33 206 868**	**36 457 197**	**69 764 065**

20230512204970

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	33 206 868
årets vinst	36 457 197
	69 664 065
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	69 664 065
	69 664 065

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

20230512204971

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader		-533 725	-703 972
Övriga rörelseintäkter		20 009	0
		-513 716	**-703 972**
Rörelseresultat	1	**-513 716**	**-703 972**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	31 700 000	54 649 000
Ränteintäkter	3	8 103 400	4 409 131
Räntekostnader	4	-695	-2 155
		39 802 705	**59 055 976**
Resultat efter finansiella poster		**39 288 989**	**58 352 004**
Bokslutsdispositioner	5	-1 750 000	-3 535 000
Resultat före skatt		**37 538 989**	**54 817 004**
Skatt på årets resultat		-1 081 792	-35 370
Årets resultat		**36 457 197**	**54 781 634**

20230512O4972

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6, 7	7 380 000	2 980 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		521 861 227	105 270 157
SUMMA TILLGÅNGAR		**529 241 227**	**108 250 157**

20230512O4973

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1000 st med kvotvärde 100 kr)		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		33 206 868	48 425 234
Årets resultat		36 457 197	54 781 634
		69 664 065	**103 206 868**
Summa eget kapital		**69 764 065**	**103 306 868**
Obeskattade reserver	8	2 060 000	310 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		456 300 000	4 540 000
Aktuella skatteskulder		1 117 162	93 289
Summa kortfristiga skulder		**457 417 162**	**4 633 289**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**529 241 227**	**108 250 157**

20230512204974

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att exakt motsvara det verkliga resultatet. Det förekommer dock inga uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

Intäktsredovisning
Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar övriga fordringar och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

20230512204975

Övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskilling som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernkonto
Bolaget är från och med 2015 anslutet till koncernkonto hos Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB. Tillgodohavande på kontot redovisas i balansräkningen som en kortfristig fordran hos koncernföretag. Utnyttjad kredit på kontot redovisas som en kortfristig skuld till koncernföretag.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

20230512204976

Not 1 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	62 300 000	99 000 000
Resultat vid avyttringar	0	-27 351 000
Nedskrivningar	-30 600 000	-17 000 000
	31 700 000	**54 649 000**

Not 3 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	8 103 400	4 409 131
	8 103 400	**4 409 131**

Not 4 Räntekostnader

	2022	2021
Övriga räntekostnader	695	2 155
	695	**2 155**

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	1 750 000	0
Lämnade koncernbidrag	0	3 535 000
	1 750 000	**3 535 000**

20230512O4977

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 254 000	157 154 000
Inköp	0	25 650 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-28 550 000
Lämnat AT	35 000 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**189 254 000**	**154 254 000**
Ingående nedskrivningar	-151 274 000	-134 274 000
Årets nedskrivningar	-30 600 000	-17 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-181 874 000**	**-151 274 000**
Utgående redovisat värde	**7 380 000**	**2 980 000**

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Hökerum Förvaltning 2 AB	100%	100%	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 11 AB	100%	100%	1 000	180 000
Hökerum Förvaltning 12 AB	100%	100%	1 000	1 450 000
Hökerum Förvaltning 23 AB	100%	100%	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 27 AB	100%	100%	1 000	400 000
Hökerum Förvaltning 28 AB	100%	100%	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 29 AB	100%	100%	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 30 AB	100%	100%	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 31 AB	100%	100%	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 32 AB	100%	100%	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 33 AB	100%	100%	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 35 AB	100%	100%	500	50 000
Hökerum Förvaltning 36 AB	100%	100%	500	50 000
Hökerum Förvaltning 37 AB	100%	100%	500	50 000
AT Hökerum Förvaltning 30 AB				1 200 000
AT Hökerum Förvaltning 27 AB				3 200 000
				7 380 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Hökerum Förvaltning 2 AB	556862-4117	Ulricehamn	1 775 431	1 210 889
Hökerum Förvaltning 11 AB	556930-7118	Ulricehamn	438 540	-453 857
Hökerum Förvaltning 12 AB	556932-2133	Ulricehamn	97 229	-4 344
Hökerum Förvaltning 23 AB	556961-2038	Ulricehamn	18 607 114	11 963 198
Hökerum Förvaltning 27 AB	559061-6156	Ulricehamn	179 703	-3 209 141

20230512004978

Hökerum Förvaltning 28 AB	559096-2592	Ulricehamn	70 716	-10 745
Hökerum Förvaltning 29 AB	559099-5451	Ulricehamn	613 285	519 550
Hökerum Förvaltning 30 AB	559103-5885	Ulricehamn	82 378	-1 205 800
Hökerum Förvaltning 31 AB	559116-3539	Ulricehamn	1 711 468	21 580
Hökerum Förvaltning 32 AB	559122-0008	Ulricehamn	7 191 383	-17 821 914
Hökerum Förvaltning 33 AB	559126-4055	Ulricehamn	13 613 481	819 542
Hökerum Förvaltning 35 AB	559214-9560	Ulricehamn	7 775 104	441 195
Hökerum Förvaltning 36 AB	559209-8379	Ulricehamn	6 707 570	7 984 925
Hökerum Förvaltning 37 AB	559235-3006	Ulricehamn	2 607 846	1 043 854

Not 8 Obeskattade reserver

	2022-12-31	**2021-12-31**
Periodiseringsfond 2019	220 000	220 000
Periodiseringsfond 2020	90 000	90 000
Periodiseringsfond 2022	1 750 000	
	2 060 000	**310 000**

Ulricehamn den 24 april 2023

Fredrik Ståhl
Verkställande direktör

Sigvard Ståhl

Min revisionsberättelse har lämnats 24/4-2023

Elisabeth Bergh
Godkänd revisor

FOTOSTATKOPIA
Överensstämmer med
originalet intygas

20230512204979

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hökerum Förvaltning AB, org.nr 556862-4109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Hökerum Förvaltning AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hökerum Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Hökerum Förvaltning AB.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Hökerum Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hökerum Förvaltning AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

20230512204980

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Hökerum Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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. Den 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borås den 24 april 2023

Elisabeth Bergh
Godkänd revisor

FOTOSTATKOPIA
Överensstämmer med
originalet intygas

ank=20230626602360

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB

556827-1307

Räkenskapsåret

2022–01–01 – 2022–12–31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 9 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ulricehamn den 9 maj 2023

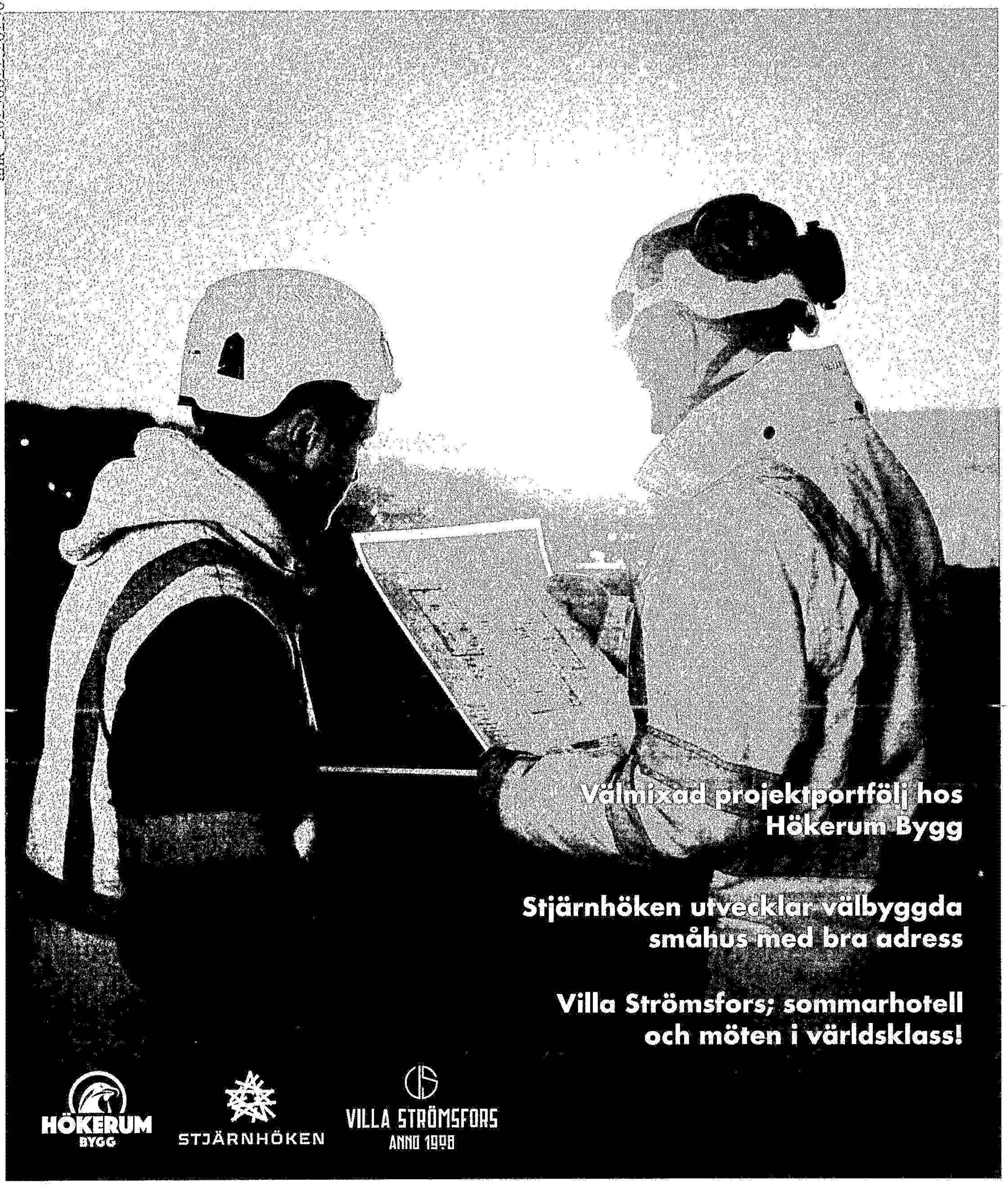
Fredrik Ståhl

ank=20230622-20230626602361

ÅRSREDOVISNING

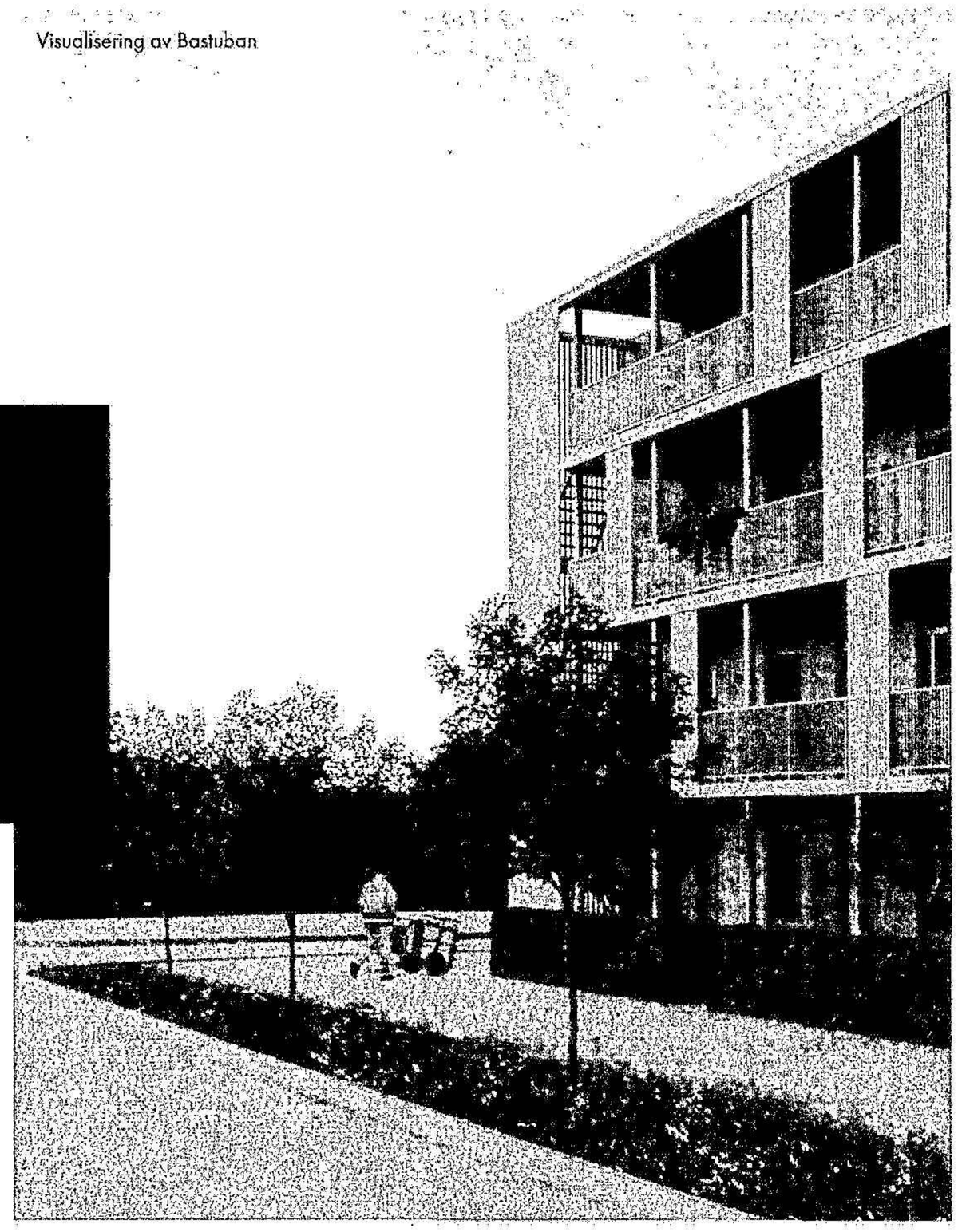
2022

FAMILJEN STÅHL INVEST I ULRICEHAMN AB



26602362

Innehåll



Visualisering av Bastuban

KONCERNEN

04 ÅRET I KORTHET

06 STYRELSEORDFÖRANDE

07 KONCERNENS SIFFROR

HÖKERUM BYGG

08 OM BOLAGET

10 VD-ORD HÖKERUM BYGG

12 STYRELSE

13 SIFFROR

14 MITT JOBB PÅ HÖKERUM BYGG

16 FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

18 PROJEKT I PRODUKTION

20 KOMMANDE PROJEKT

STJÄRNHÖKEN

22 OM BOLAGET

24 VD-ORD STJÄRNHÖKEN

26 FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

27 PROJEKT I PRODUKTION

28 KOMMANDE PROJEKT

VILLA STRÖMSFORS

30 VERKSAMHETEN

32 FÖRESTÅNDAREN HAR ORDET

34 ETT ÅR I VILLAN



FAMILJEN STÅHL INVEST

Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB bildades 2010 i samband med ett generationsskifte. Koncernen har sitt säte i Ulricehamn och verksamheten består av att bedriva förvaltning av aktier i koncernens dotterbolag som i huvudsak arbetar med projektutveckling av fastigheter genom Hökerum Bygg AB samt entreprenadverksamhet i de båda bolagen Hökerum Bygg AB och Stjärnhöken AB. Genom bolaget Villa Strömsfors AB driver koncernen även hotell, event- och konferensverksamhet.

HÅLLBARHETSRAPPORT HÖKERUM BYGG

38 HÅLLBARHET

40 DE GLOBALA MÅLEN

42 ÖVERGRIPANDE MÅL

44 RISKHANTERING

46 INTRESSENTER

48 VÅRA VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

50 VÅRT MILJÖANSVAR

52 CO2-JAKTEN LINDEN

56 SVANEN

58 MILJÖANSVAR – RESURSANVÄNDNING

60 MILJÖANSVAR – KLIMATKOMPENSATION

62 SOCIALT ENGAGEMANG

64 MILJÖANSVAR – ÅTERBRUK

66 SOCIALT ANSVAR – VÅRA MEDARBETARE

70 EKONOMISKT ANSVAR

72 GRI-INDEX

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

74 REVISORNS YTTRANDE

76 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

78 FLERÅRSÖVERSIKT

79 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

80 KONCERNENS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

82 KONCERNENS BALANSRÄKNING OCH KASSAFLÖDESANALYS

84 MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

86 MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

87 NOTER

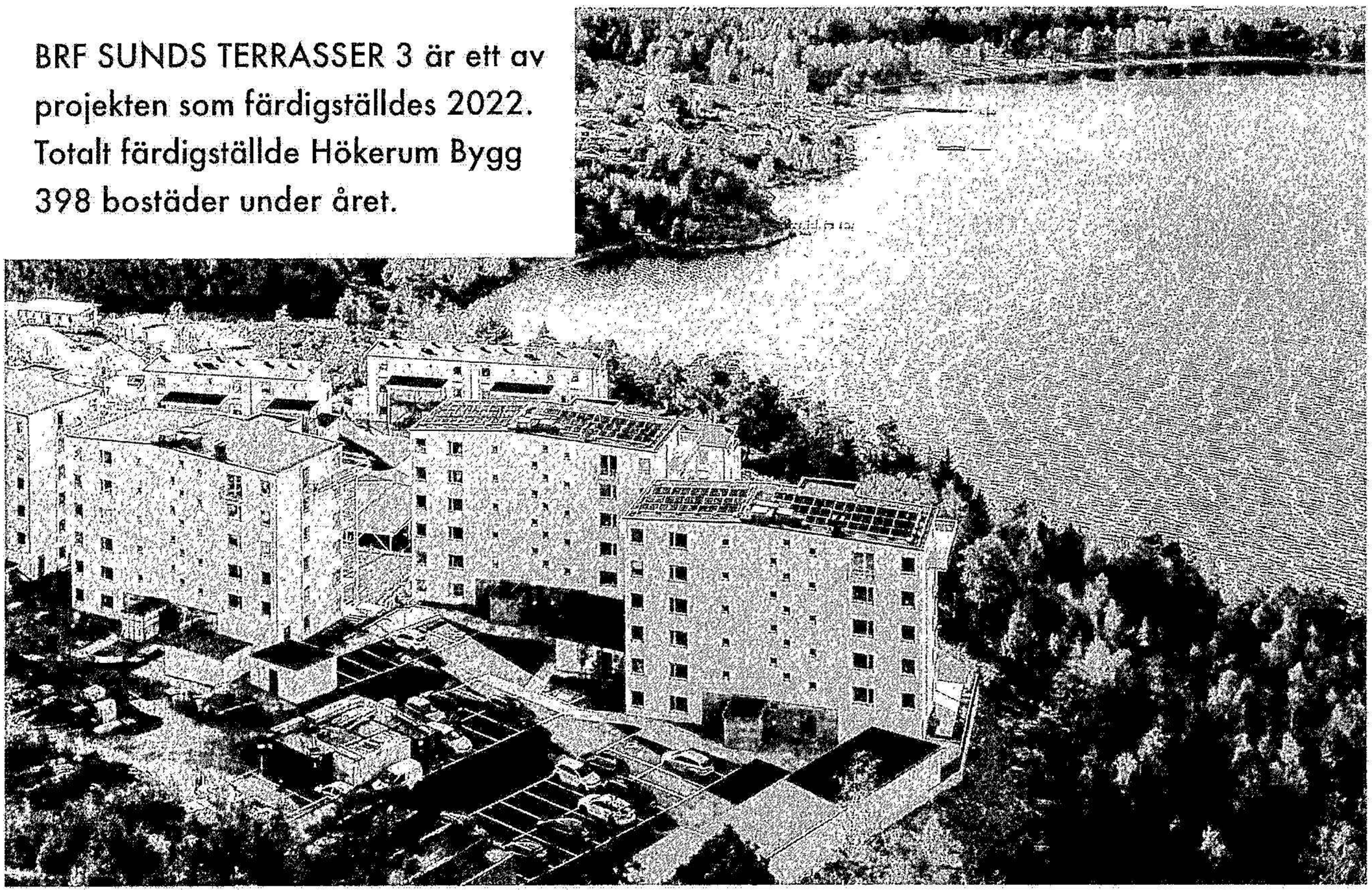
100 REVISIONSBERÄTTELSE

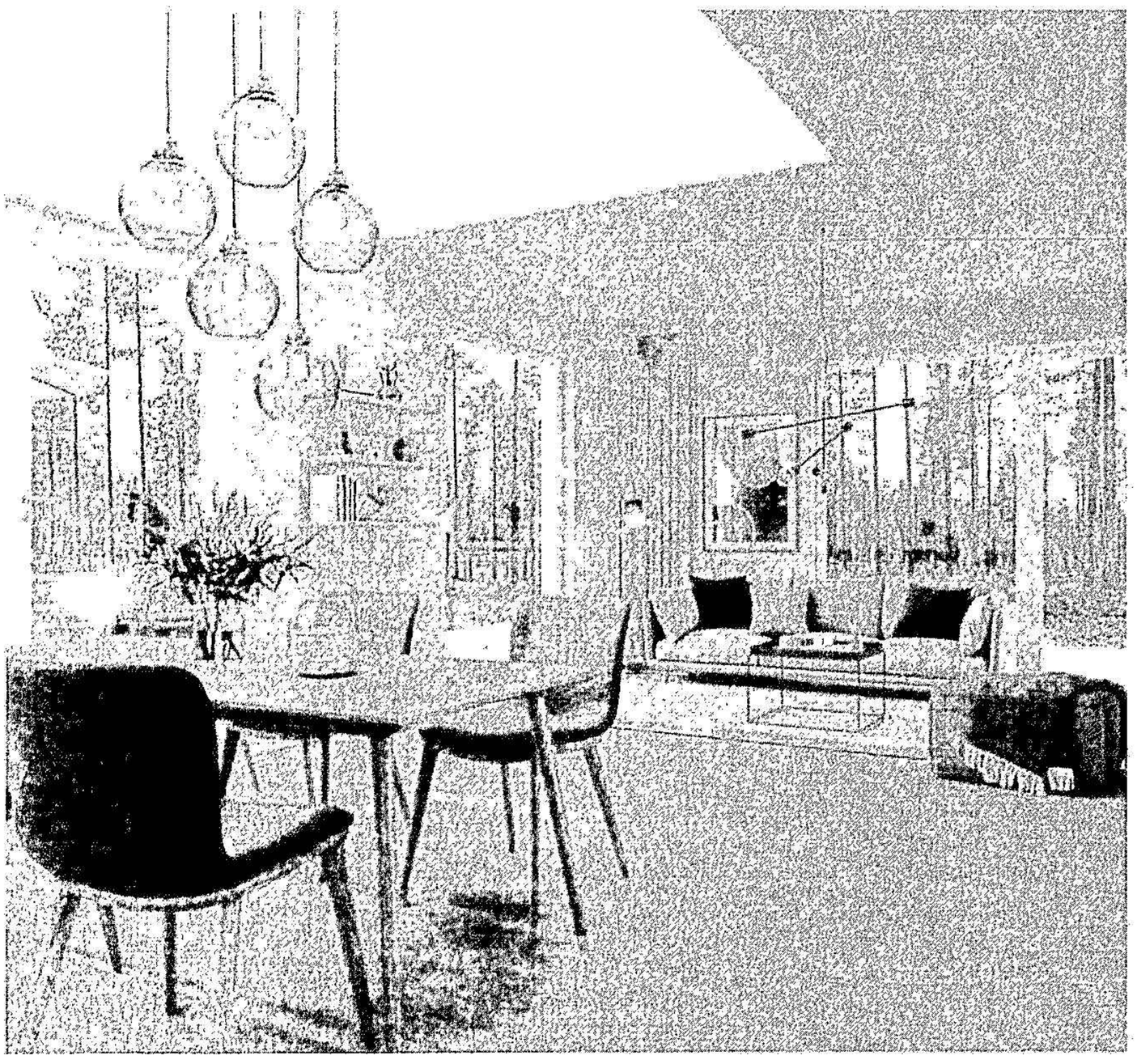
ank=20230622:20230622602364

FAMILJEN STÅHL INVEST I ULRICEHAMN AB

Året i korthet

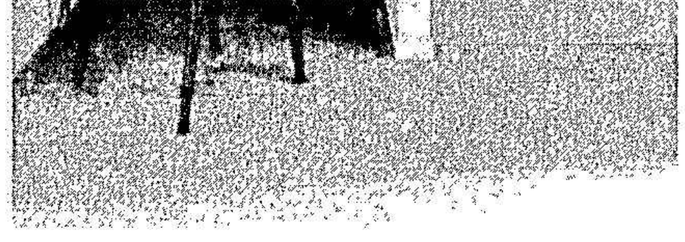
BRF SUNDS TERRASSER 3 är ett av projekten som färdigställdes 2022. Totalt färdigställde Hökerum Bygg 398 bostäder under året.





STJÄRNHÖKEN

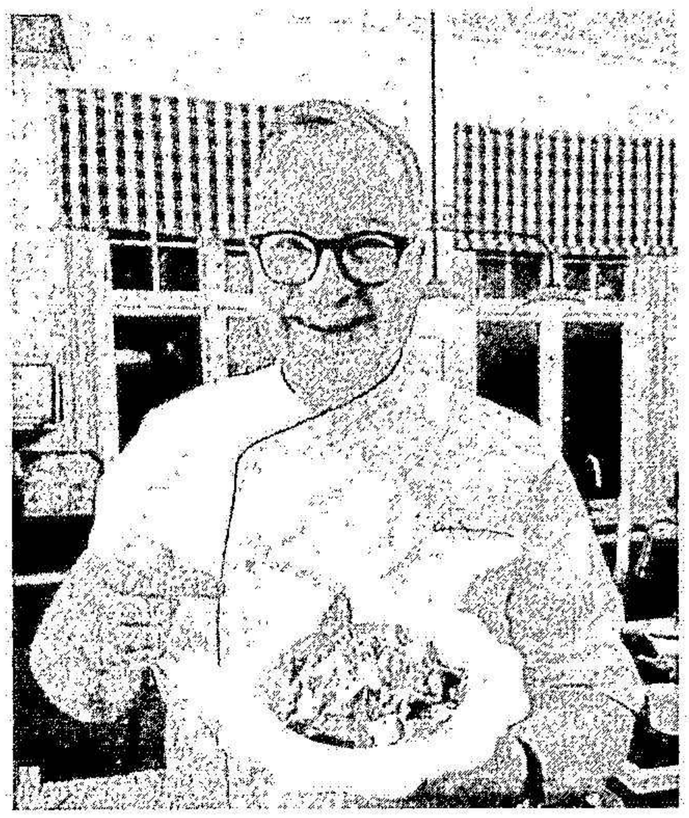
44 ljusa, naturnära bostäder har färdigställts under 2022.



ank=20230622-20230623

VILLA STÖMSFORS

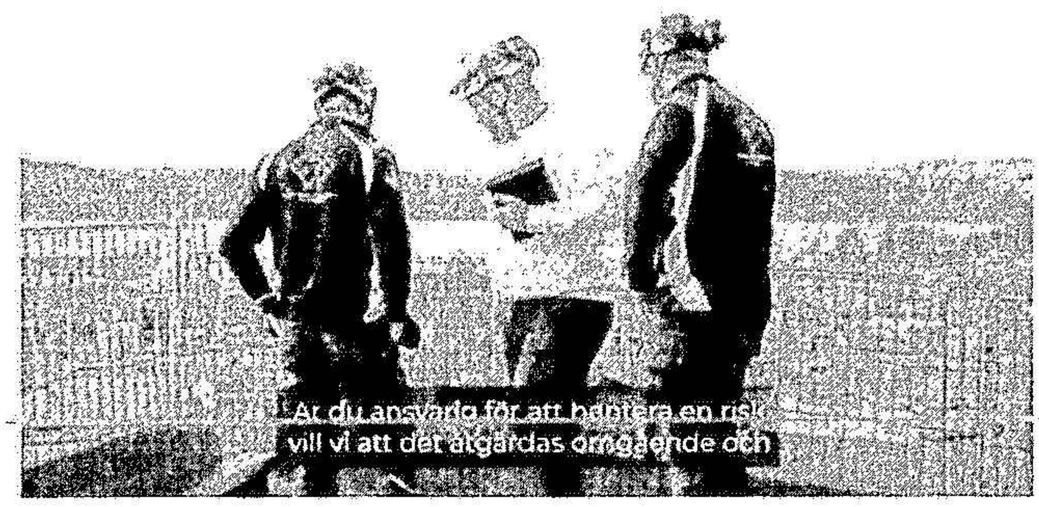
Trots en vår med pandemi och en höst med oroligt ekonomiskt läge gör Villa Strömsfors ett riktigt fint år. Konferenserna är en viktig och rolig del av vår verksamhet. Villan lovordas av gästerna för att vi erbjuder en kreativ och omhändertagande miljö.



Ulf Wagner bjöd på både sig själv och en magisk meny en härlig höstkväll i villan.



FAMILJEN STÅHL INVEST I ULRICEHAMN AB







Bilder från vår säkerhetsfilm

HELT SÄKERT

En film om säkerhet. Under året har Hökerum Bygg lanserat en egen film om regler och säkerhet på våra byggarbetsplatser. Filmen är en del av introduktionen för alla som ska utföra arbeten på någon av våra byggarbetsplatser. Vi vill göra det otroligt enkelt att arbeta tryggt!

ank=20230622:20230626023566

Väl förberedda när marknaden vänder

Utvecklingen 2022 har minst sagt varit ogynnsam för bygg- och projektutvecklingsbranschen. Krig och inflation har påverkat material och byggpriser och därmed ökat byggkostnaderna. Samtidigt så har höjda räntor påverkat bostads- och fastighetspriser negativt. Detta klimat har varit utmanande för oss på många sätt. Våra kunder som vill ha en ny modern bostad har varit avvaktande i sina beslut. De funderar säkert över framtiden, inflation och räntor och kanske sina jobb. Den nya bostaden får vänta lite.



Våra bostadsprojekt har dock rullat på och de som har färdigställts under året har varit med ett lyckat slutresultat. Kunder som flyttar in och som är nöjda med sin nya bostad är något som vi jobbar hårt för.

I våra samarbeten/JVn i Furulund (Partille kommun) och Slamby (Härryda kommun) så har arbeten med detaljplanerna för bostäder startats upp under året. Ett JV har även inletts under 2022 tillsammans med Ekängen-gruppen i Falkenberg där vi har möjliggjort en byggstart för bostadsrätter under 2023.

Koncernen nådde under år 2022 en omsättning på 1 227 mkr (816 mkr) och ett resultat efter skatt på -84 mkr (78 mkr). Resultatet påverkas till stor del av höjda produktionskostnader för Hökerum Bygg AB som inte kunnat tas ut av kund, samt av reservationer för osålda lägenheter.

Den egna projektportföljen innehåller idag 3 024 bostäder (3822 under 2021) och det finns ett flertal projekt som är redo att starta upp vilket gör att vi kan se positivt på framtiden när marknaden vänder.

Det totala egna kapitalet har försvagats något och uppgår vid årets slut till 1 474 mkr (1 556 mkr), balansomslutningen uppgår till 2 118 mkr (1 921 mkr) och soliditeten till 70 % (82%).

Hökerum Bygg

Vi har under de senaste åren haft en målsättning om att långsamt öka verksamheten i Hökerum Bygg med fler projekt och ökad omsättning. Detta har vi lyckats med och under 2022 har vi haft 1133 lgh i produktion vilket är fler än någonsin. Omsättningen har också ökat med 367 mkr, men tyvärr har inte resultatet följt med.

Utvecklingen i Hökerum Bygg har inte gått som planerat och under året har vi tvingats att minska organisationen rejält för att anpassa oss till marknaden 2023.

Två projekt som sticker ut i positiv bemärkelse är vårt egenutvecklade hyresrättsprojekt i Katrincholm samt det externa projektet Fjällbäcken i Sälen. I Katrincholm fick vi investeringsstöd under 2022 och vi har startat upp byggnationen av 193 lägenheter under 2022. Projektet beräknas vara färdigställt under 2024. Vi tog också ett rejält geografiskt steg norrut i landet och producerar nu fjällnära lägenheter i Lindvallen/Sälen åt Vivid.

Stjärnhöken

Projektutvecklingsbolaget Stjärnhöken har under året startat tre projekt. Det är två projekt öster om Stockholm med 39 respektive 18 bostäder samt ett projekt utanför Visby med 24 lägenheter. Samarbetet med intressebolaget Zenergy i Skillingaryd har fortsatt under 2022 och kommer att fortsätta under 2023.

Under 2022 startade Stjärnhöken bolaget Markab Sverige AB tillsammans med Jogada. Detta bolag har för avsikt att förvärva mark runt om i Sverige för kommande byggprojekt.

På grund av ett antal osålda bostäder så har vi gjort relativt stora reserveringar inför 2023 och det i sin tur har stor inverkan på resultatet.

Framtiden

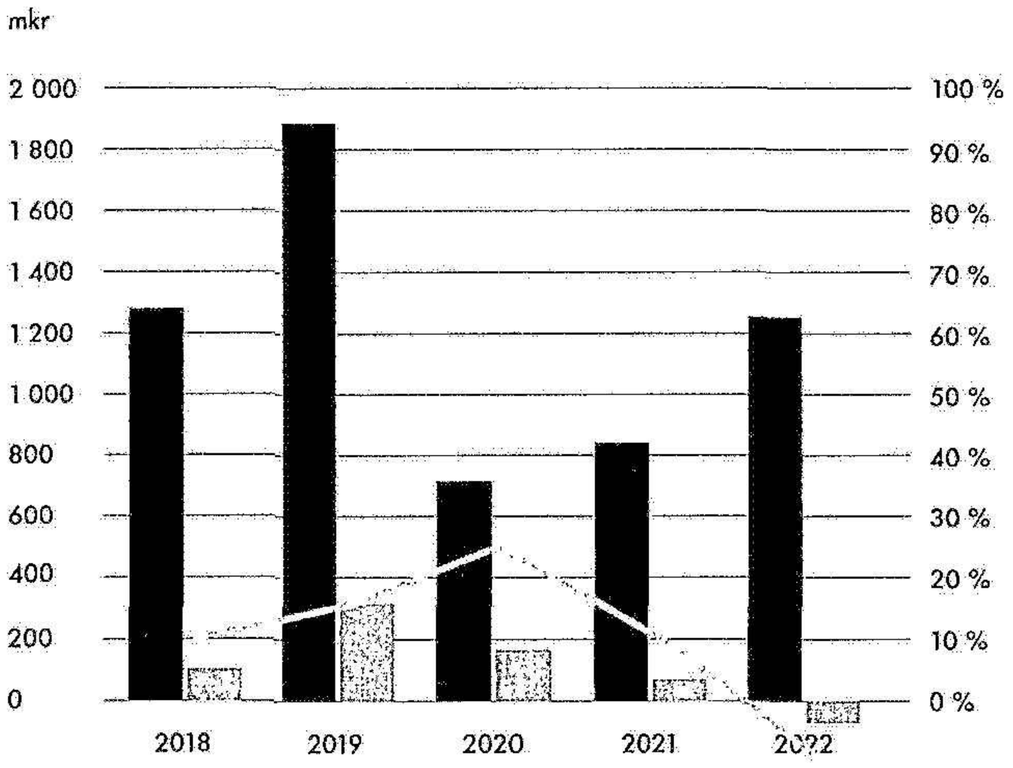
Nu har vi skalat ner vår organisation och anpassat oss bättre för rådande konjunktur och det kommer ge förutsättningar att dansa i takt med marknaden. Vi har en organisation som är väl medveten om förutsättningarna och alla gör sitt yttersta för att vi ska vända skutan åt rätt håll under året.

> Två projekt som sticker ut i positiv bemärkelse är vårt egenutvecklade hyresrättsprojekt i Katrineholm samt det externa projektet Fjällbäcken i Sälen.

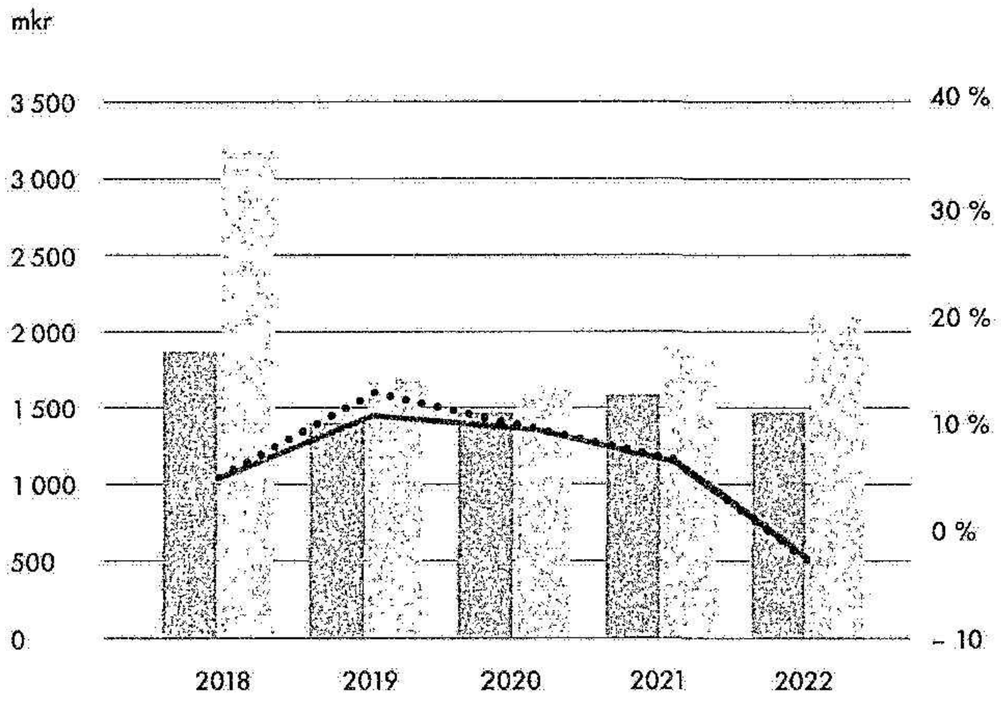
FREDRIK STÅHL
Styrelseordförande

ank=20230622-20230622602367

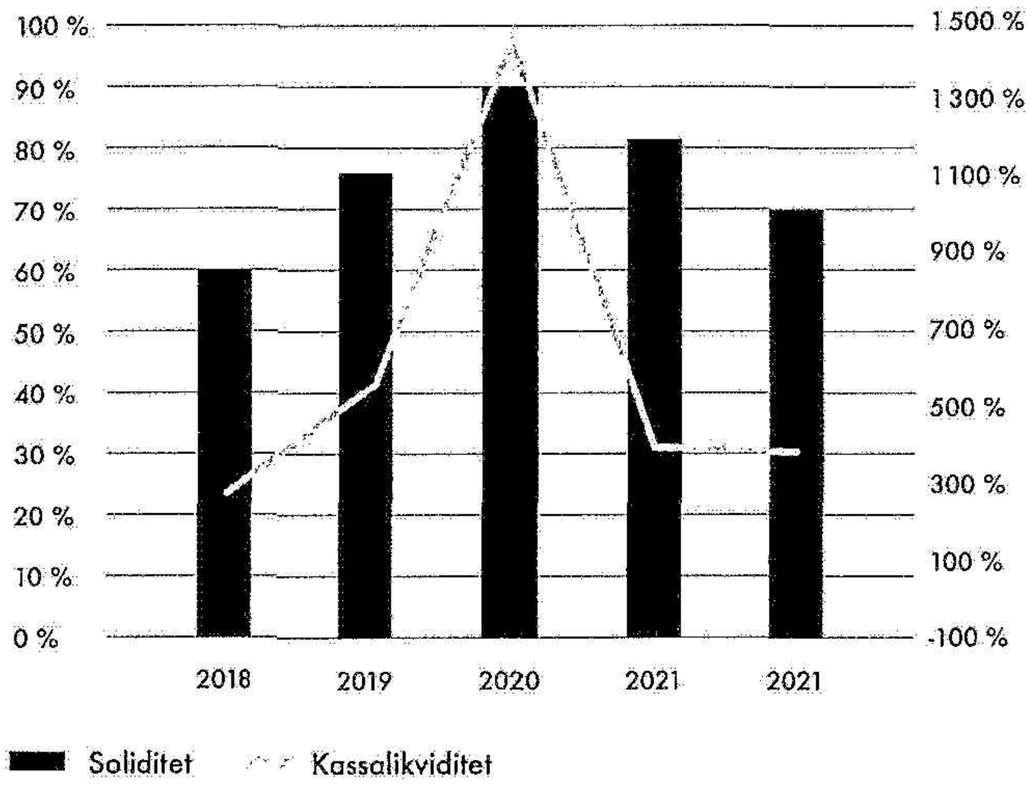
Nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och vinstmarginal



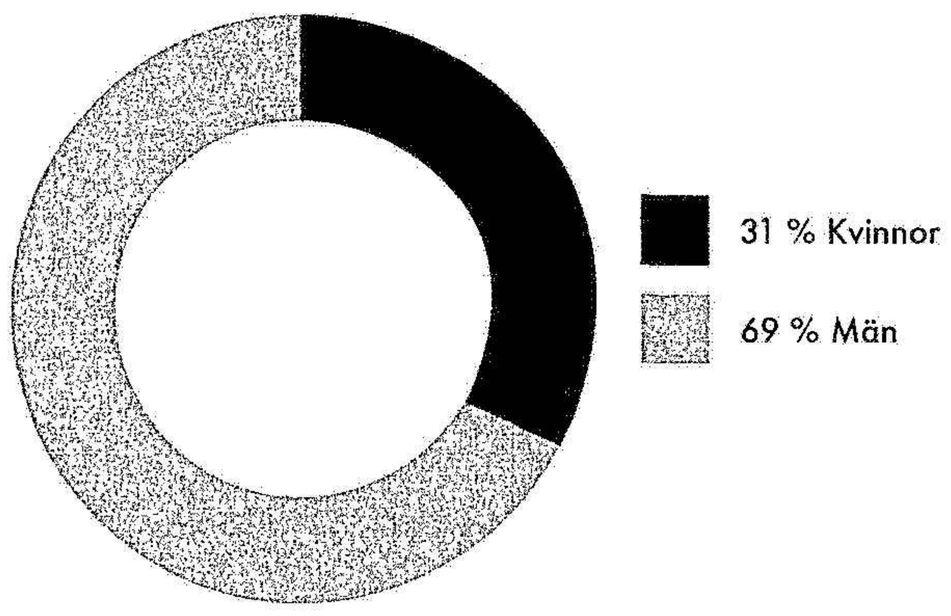
Eget kapital, balansomslutning samt räntabilitet på eget och totalt kapital



Soliditet samt kassalikviditet



Medarbetare: Antal årsarbetare 109

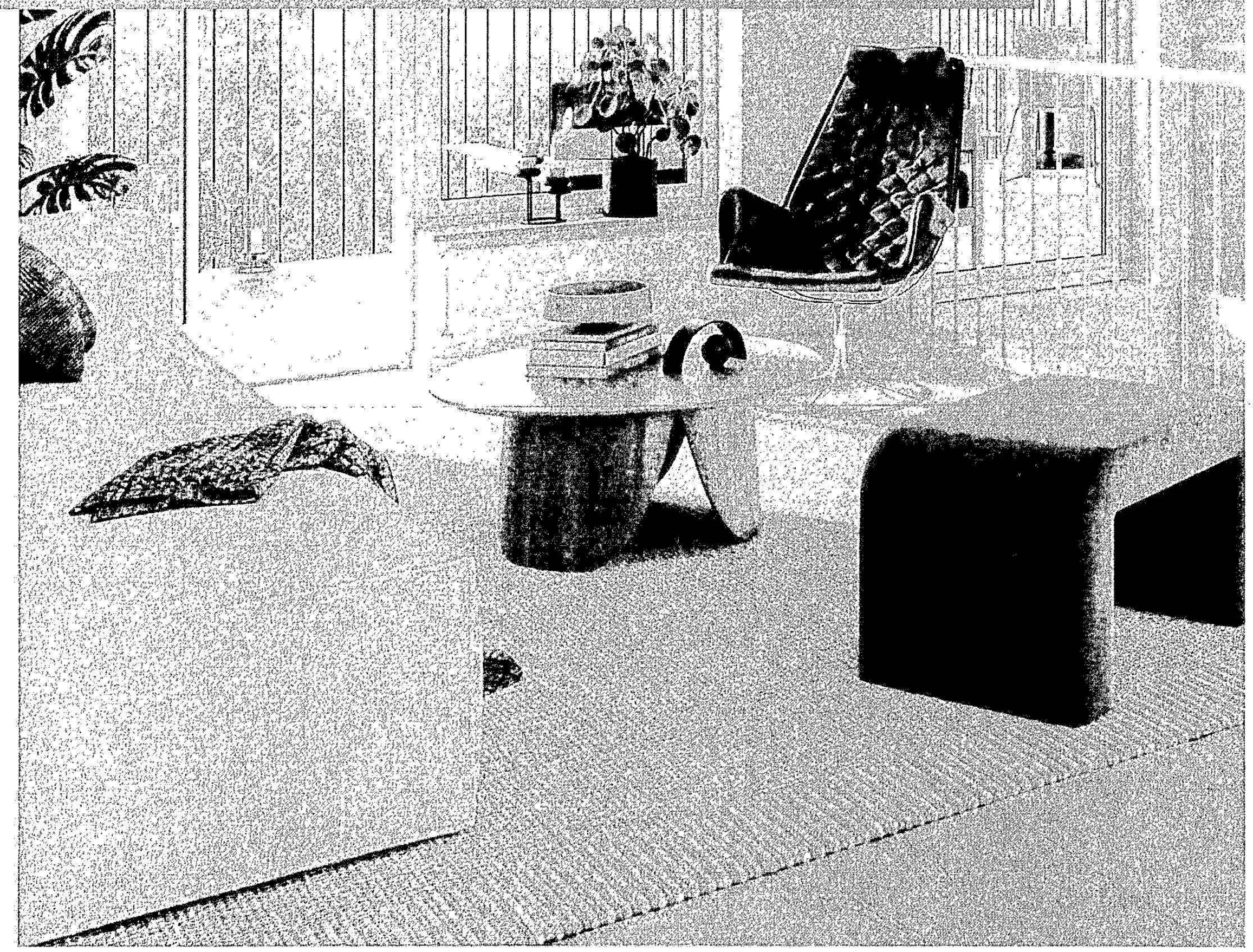


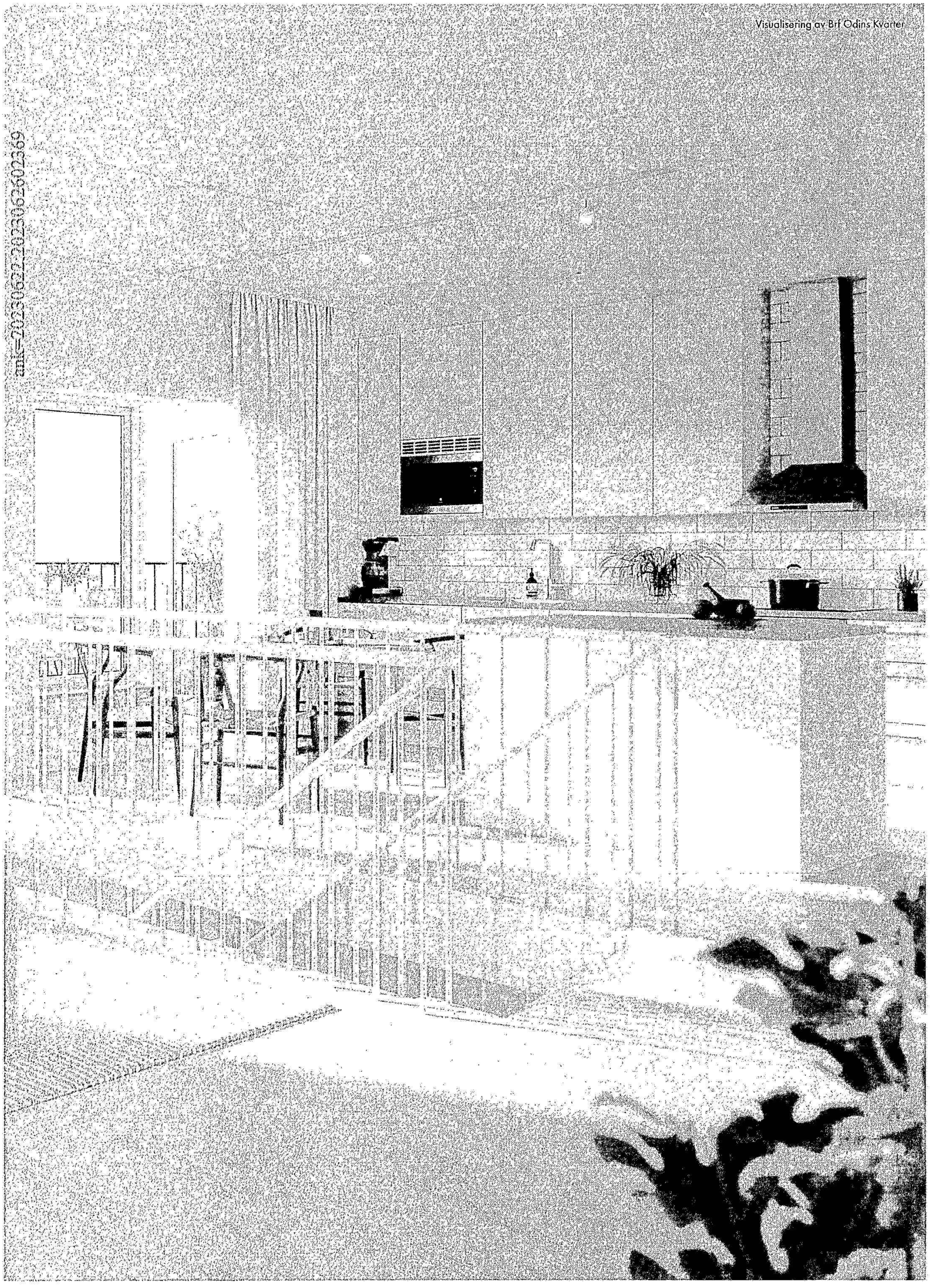
EKONOMISKA NYCKELTAL

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (mkr)	1 227	816	714	1 877	1 264
Resultat efter finansiella poster (mkr)	– 83	81	173	312	131
Årets resultat (mkr)	– 84	77	162	273	119
Eget kapital	1 474	1 564	1 484	1 337	1 887
Balansomslutning	2 118	1 919	1 651	1 764	3 191
Vinstmarginal (%)	– 6,7 %	9,9 %	24,2 %	16,6 %	10,3 %
Kassalikviditet (%)	425,5 %	468 %	1436,9 %	576,0 %	307,0 %
Soliditet (%)	69,6 %	81,6 %	89,9 %	75,8 %	59,1 %
Räntabilitet justerat eget kapital (%)	– 4,3 %	5,3 %	9,7 %	15,2 %	5,5 %
Räntabilitet justerat totalt kapital (%)	– 3,9 %	5,0 %	10,3 %	12,7 %	4,8 %
Antal anställda	109	109	95	119	101

Hökerum Bygg

Hökerum Bygg grundades 1968. Då var vi lokalt verksamma i Ulricehamns kommun men under åren har vår verksamhet utvecklats. Vårt huvudkontor finns i Ulricehamn men vi har även ett kontor i Stockholm. Våra projekt finns i södra och mellersta Sverige, från Skåne till Dalarna. Vår verksamhet består av att utveckla och driva bostadsrättsprojekt i egen regi och att bygga på totalentreprenad åt andra. Vi bygger även lagerlokaler och andra typer av fastigheter på uppdrag av externa beställare. Vi söker en trivsam stil, våra affärsmässiga och hållbara lösningar såväl internt som externt.





Visualisering av Brf Odins Kvarter

ank=20230622:20230626023370



ank=20230622

VD-ORD HÖKERUM BYGG

Stora utmaningar på en mycket turbulent marknad

2022 kommer gå till historien som året då allt som kunde gå snett på marknaden gick snett. Marknaden har de senaste årtiondet levt i ständig tillväxt och företag har haft fantastiska förutsättningar som gjort det förhållandevis enkelt att skapa bra resultat. 2022 började med en eftersläng av covid som tätt efter följdes av kriget i Ukraina som i sin tur resulterade i kraftigt ökade priser på bland annat byggmaterial och drivmedel. Addera kraftig inflation och höjda styrräntor till nivåer vi inte sett på många år. Sammantaget medförde detta att vår marknad fullständigt dog under hösten.

2022 års omsättning uppgår till 1 149 mkr (782 mkr) och årets resultat efter skatt till -3 mkr (2 mkr). Antal lägenheter i produktion uppgår per årsskifte till 1 135 st (1 028 st). Under året produktionsstartades 555 (929) lägenheter och antalet färdigställda uppgår till 398 st (335 st) i såväl egen regi som till externa kunder.

Den extremt tröga marknaden under andra halvan av 2022 tvingade oss att agerade genom att minska vår kostym och kostnadsmassa. Strax innan årsskiftet blev MBL förhandlingarna klara och vi fick tyvärr skilja oss från 16 yrkesarbetare och 22 tjänstemän. Det var ett beslut som jag som VD hoppas att jag aldrig mer ska behöva ta. Neddragningarna har givetvis påverkat hela vår organisation, men jag upplever att det finns förståelse för beslutet och att vi agerat som vi gjort säkrar att vi kan fortsätta att driva Hökerum Bygg på ett ekonomiskt hållbart sätt. Vi har tagit ett aktivt beslut som medför att de 67 medarbetare som arbetar kvar hos oss har ett stabilt och långsiktigt arbete att gå till varje dag.

555 byggstartade bostäder

2022 har inte bara varit ett stålbad, vi har under året också skapat fantastiska bostäder som kommer att glädja familjer i flera generationer. Totalt har vi färdigställt 398 bostäder och vi har påbörjat 555 nya bostäder under året.

Ett annat stort arbete som blivit klart under året är vår gedigna processkartläggning, som kommer att vara en stor trygghet för oss som bolag när vi tar oss in i framtiden.

Omsättningsmässigt har vi nått en historisk nivå då vi under året omsatt över en miljard kronor, tyvärr så har vi inte nått upp till det resultat vi budgeterat till. Anledningarna till detta resultat är många men för att peka på några punkter är höga materialpriser, avsättningar i garantikostnader och organisationens höga kostnader bidragande faktorer till resultatet.

Tufft år

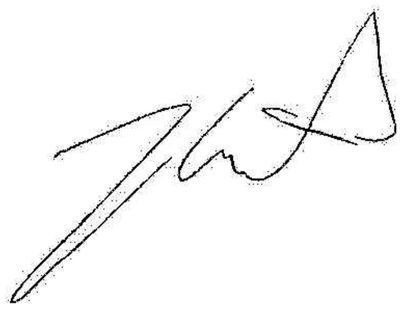
När vi blickar framåt ser vi att 2023 blir ett tufft år, men nu har vi en bättre anpassad kostym för att klara årets budget. Det kommer att krävas mycket av vår organisation, men en sak som jag är säker på är att våra medarbetare kommer att göra allt som står i deras makt för att vi ska ta oss igenom rådande lågkonjunktur på ett så bra sätt som möjligt.

Vår projektportfölj ser väldigt bra ut och när marknaden vänder kommer vi att stå redo för att skapa lönsamma projekt.

Jag vill till sist rikta ett stort tack till ALLA våra fantastiska medarbetare som varje dag kämpar för ett välmående Hökerum Bygg.

”

När vi blickar framåt ser vi att 2023 blir ett tufft år, men nu har vi en bättre anpassad kostym för att klara årets budget.



JOHAN LIND
VD

ank=20230622-20230626602372

Ledningsgrupp

Hökerum Byggs ledningsgrupp har huvudansvaret för att leda arbetet med att säkerställa att företagets mål och visioner uppnås.
Fråga: Var lägger du ditt största fokus 2023?



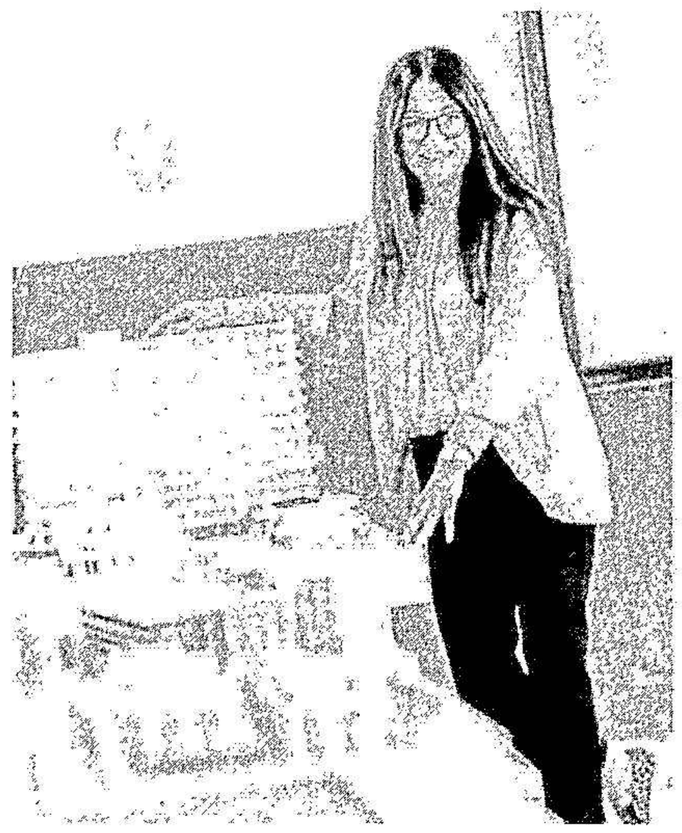
Alexander Nilsson (IT)

"Verktyg för automatisering inom vår tjänsteplattform når verksamheten i fler och fler steg och innovation via AI i smått och stort närmare sig slutanvändaren med stormsteg, vilket är mycket spännande."



Anneli Olausson (HR)

"Fokus på att säkerställa användandet av det implementerade arbetsmiljöverktyget på alla våra projekt och kontor som KMA/HR har jobbat med under 2022. Allt för en tryggare och säkrare arbetsmiljö!"



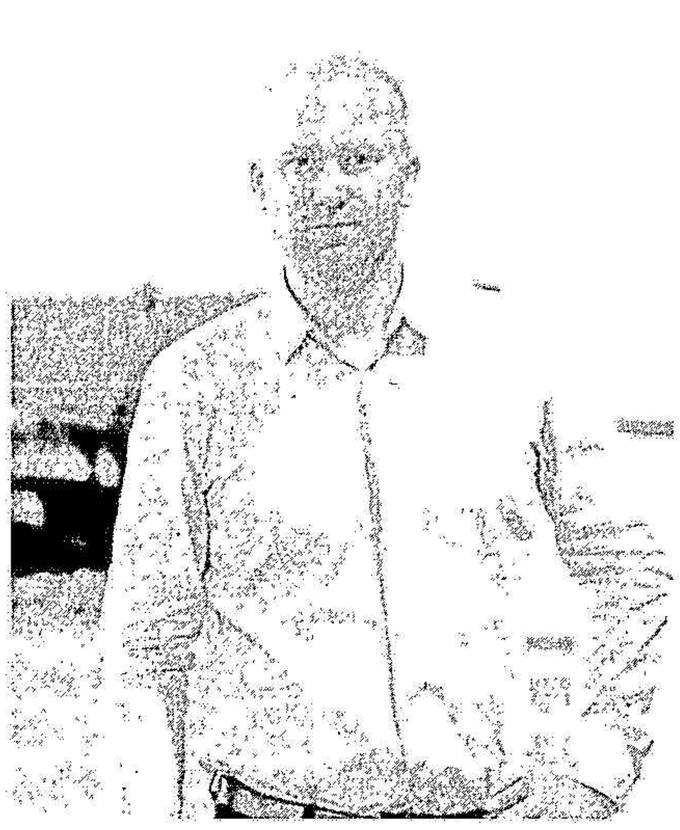
Catarina Viktorsson (Sälj och Marknadschef)

"Vår viktiga resa mot att bli Sveriges bästa bostadsutvecklare fortsätter. För att nå dit så är mitt största fokus att sätta kunden i centrum och att se till att deras förväntningar på oss uppfylls under hela kundresan."



Evalotte Skoglund (CFO)

"Vi har en stor och attraktiv projektportfölj. Jag ser fram mot vårt gemensamma arbete att utveckla den för våra kunders behov och för företagets fortsatt goda finansiella stabilitet."



Johan Lind (VD)

"2023 kommer att vara ett tufft år, vi måste lägga 100 procent fokus på att få igång nya projekt, både interna och externa för att säkra resultat och sysselsättning. I osäkra tider krävs att vi går bredare på marknaden för att nå resultat när många beställare har en avvaktande hållning till byggstarter."



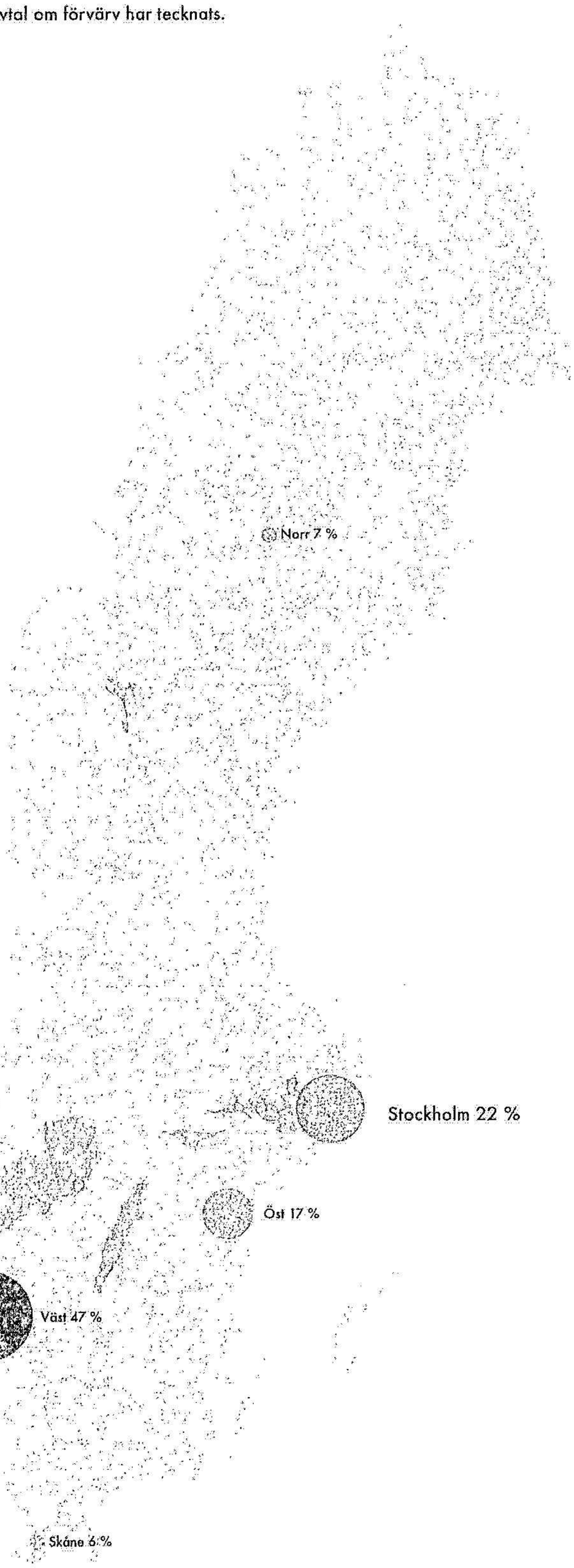
Maria Josefsson (Produktionschef)

"Entreprenörskap handlar om att vara kreativ, tänka innovativt och vara villig att arbeta hårt för att uppnå sina mål. Under 2023 är mitt huvudfokus att fortsätta utveckla vårt entreprenörskap och att effektivisera vår kärnverksamhet."

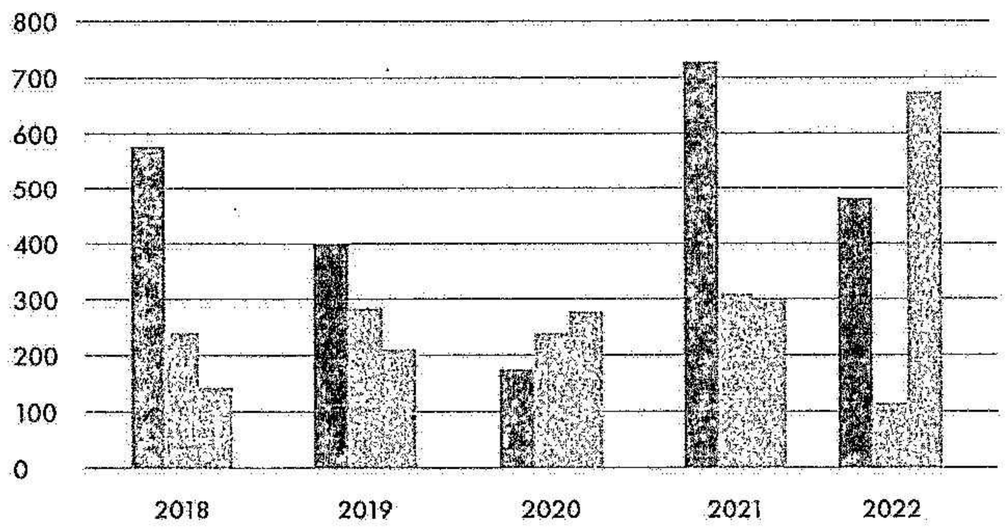
622-20230602602373
ank=20230

Projektportfölj geografisk fördelning

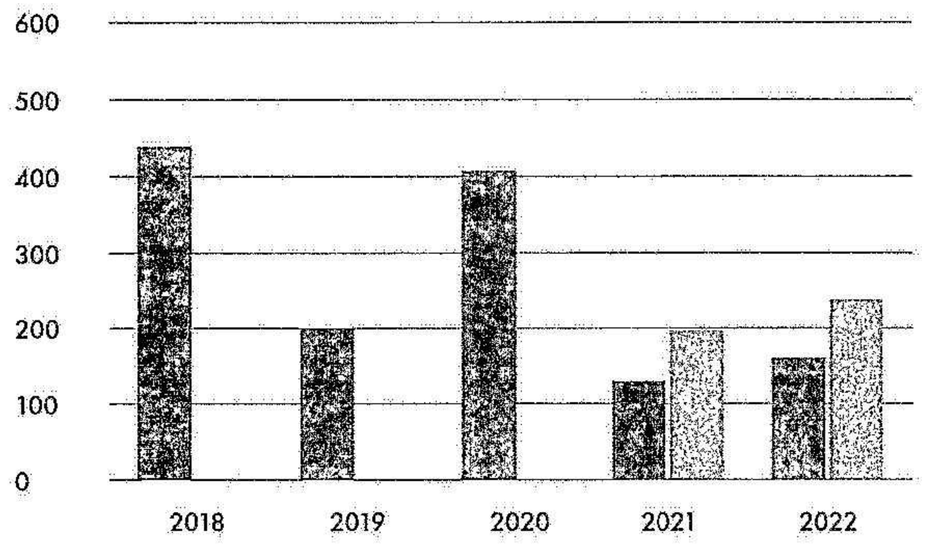
Totalt antal lägenheter:
2 943 (jfr 2021: 3 705 lgh).
I portföljen ingår såväl produktionsstartade som framtida projekt där mark har förvärvats eller där avtal om förvärv har tecknats.



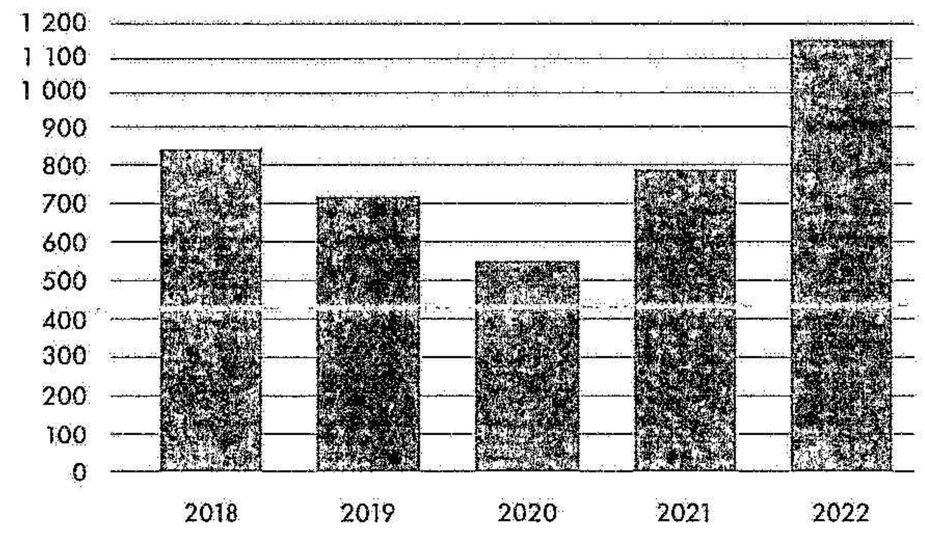
Pågående produktion och andel sålda lägenheter vid årets utgång

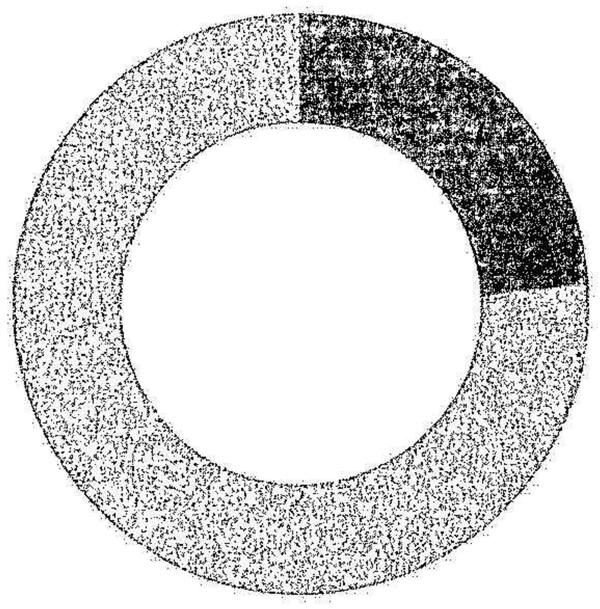


Färdigställda lägenheter



Hökerum Bygg AB omsättning (mkr)





Medarbetare:
Antal årsarbetare (2022-12-31): 109

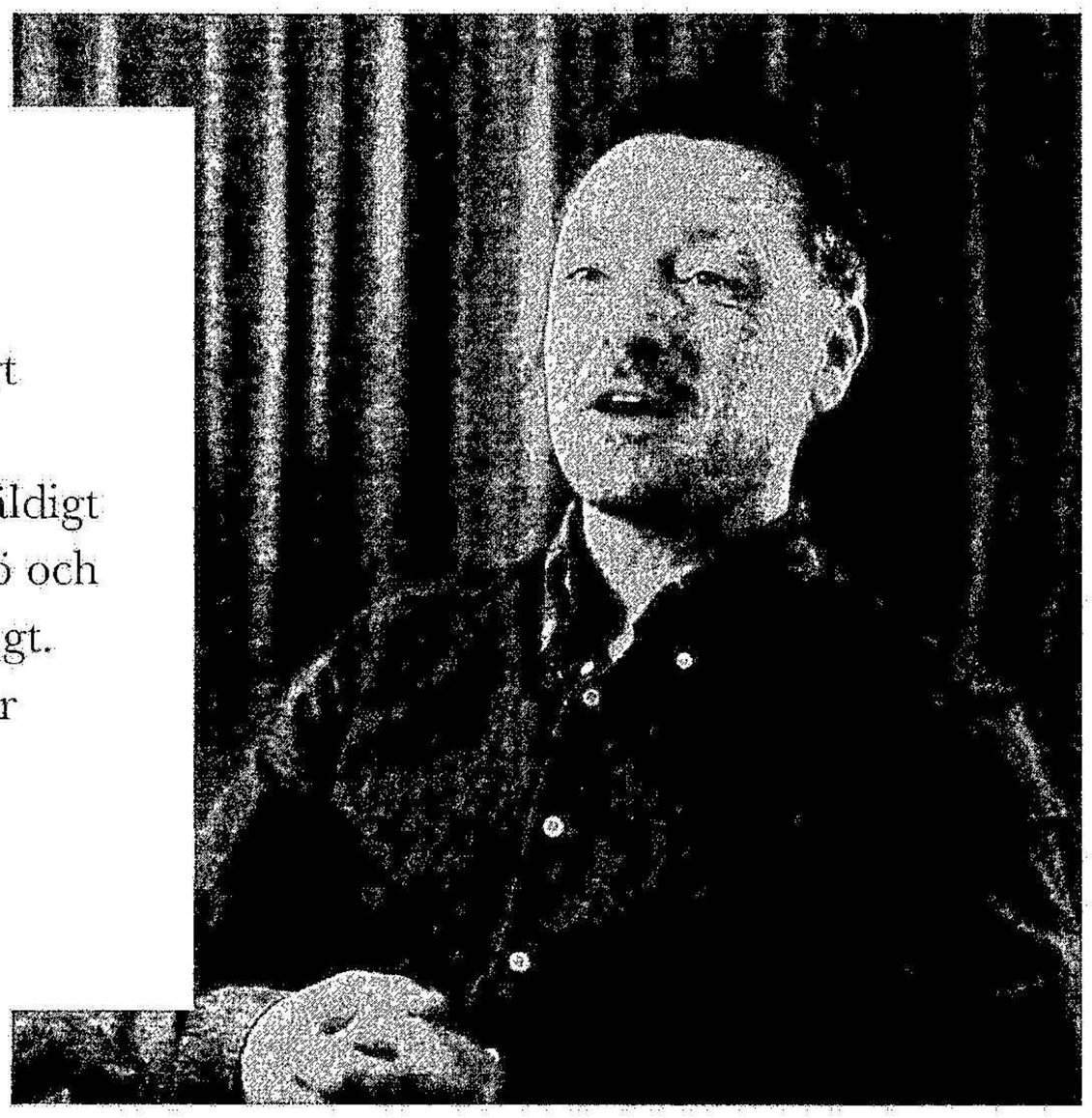
28 % Kvinnor

72 % Män

ank=20230622602374

Mitt jobb på Hökerum Bygg

Hur är det att jobba på Hökerum Bygg? I samband med att Hökerum Bygg utvecklade sin karriärsida på webben under året fick ett gäng medarbetare svara på vad de uppskattar med sitt jobb och företagskulturen hos Hökerum Bygg.



”

Jag uppskattar att jag blir inkastad i väldigt mycket och att jag har möjlighet att vara delaktig i mycket. I min roll får jag vara väldigt kreativ. Kombinationen av en schysst miljö och ett företag som är på tå känner jag är viktigt. Jag känner att jag kommer hem när jag tar i dörren till kontoret på morgonen.

Hans Wistberg, Strategisk marknadskommunikatör

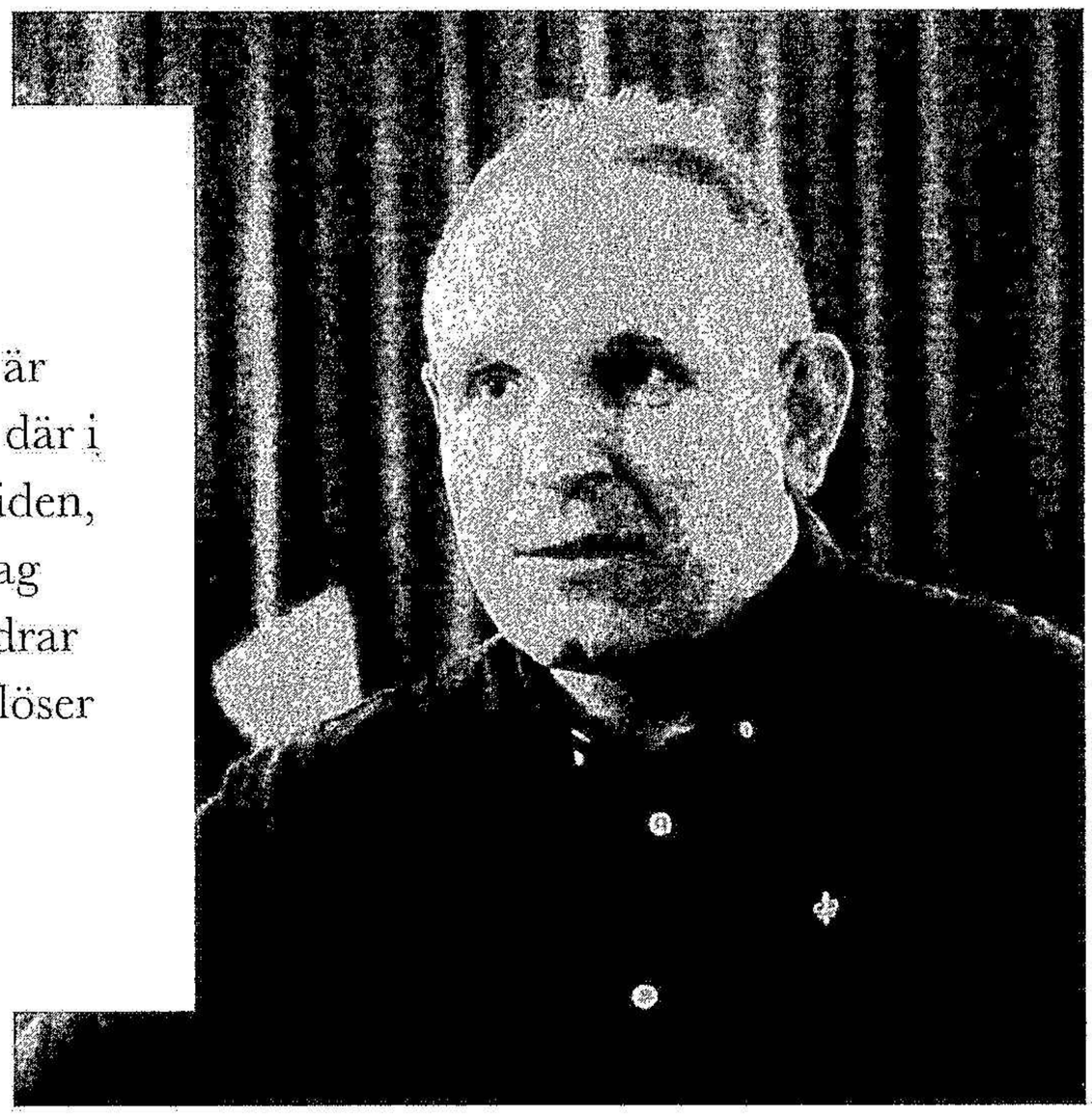


”

Hökerum Bygg bryr sig väldigt mycket om sina anställda. Det är en genuin stämning. Alla är peppande och stöttande. Man får en fin känsla på morgonen när man kommer in på kontoret, ofta brinner redan brasan och ljusen är tända. Man börjar med en tjänst och vill man sedan gå vidare i nästa roll är det många som gör det. Man växer inom företaget och det är väldigt fint.

Carola Larsson, Brf Administratör

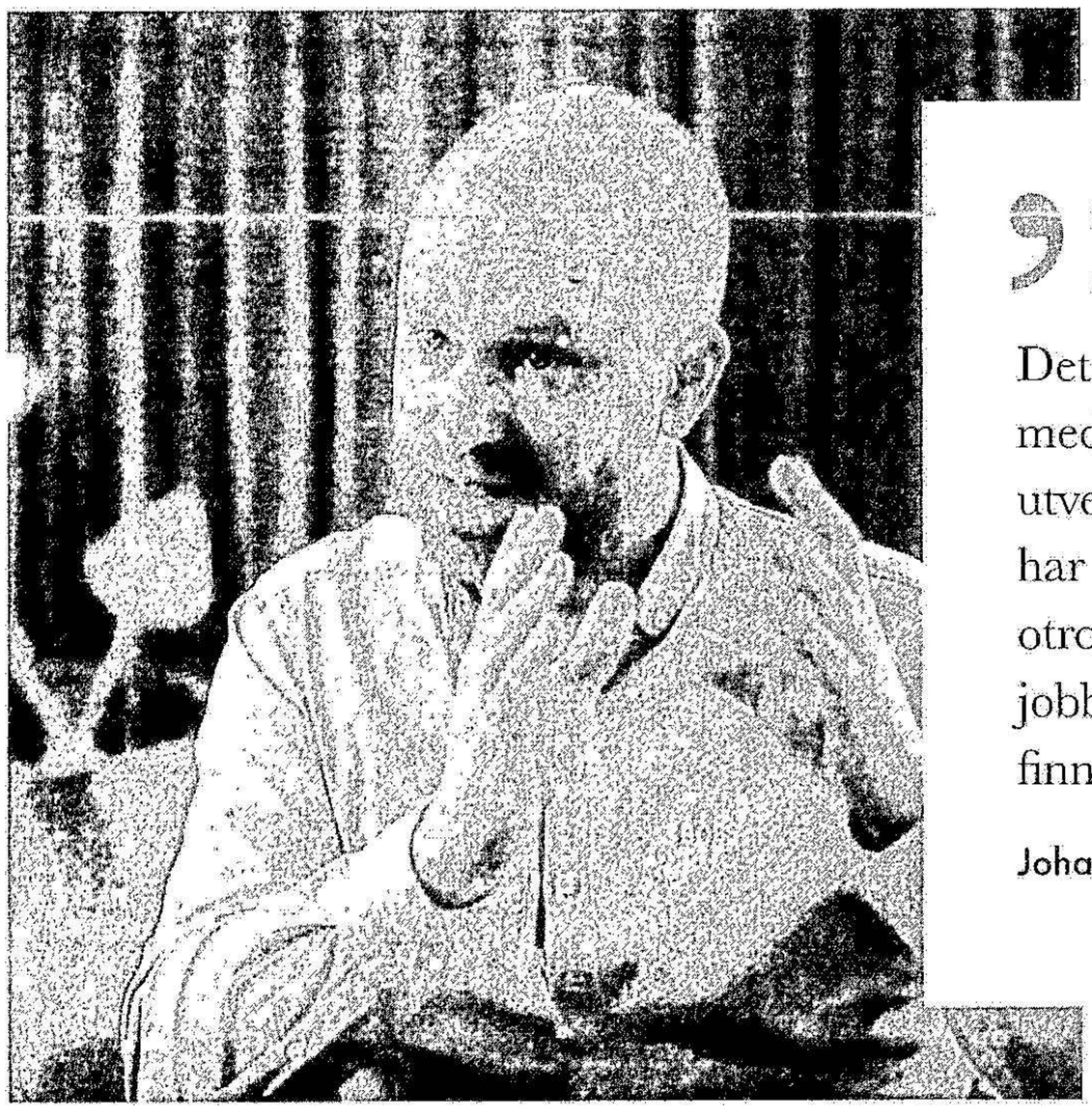
ank=20230622602375



”

Det är häftigt att man får skapa saker. Jag är med och tar fram en byggnad som ska stå där i 100 år. I mitt jobb händer det saker hela tiden, det gillar jag. Sen är det roligt på jobbet, jag har aldrig haft någon måndagsångest. Vi drar åt samma håll och när vi har utmaningar löser vi dem tillsammans.

David Käll, Projektchef



”

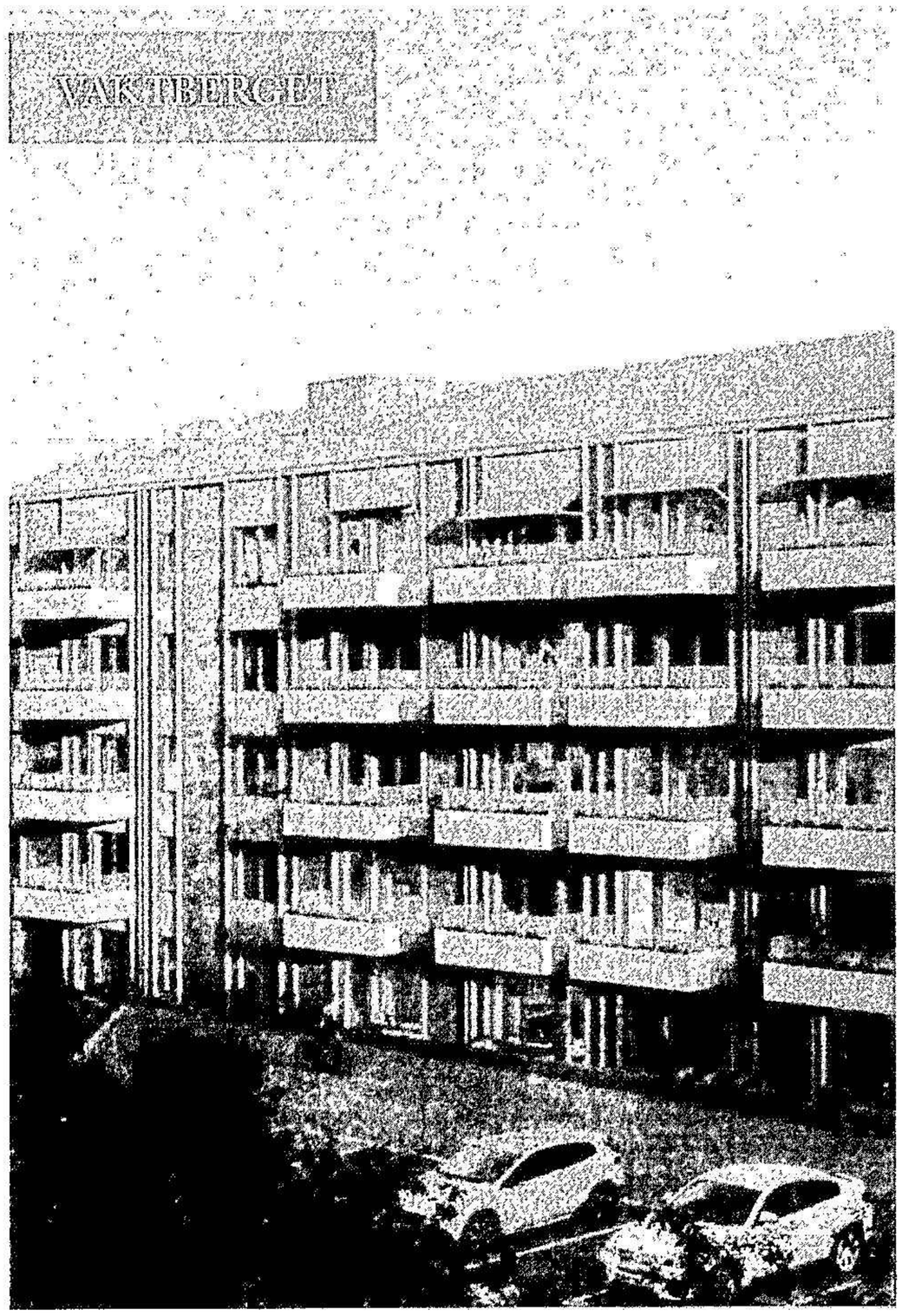
Det roligaste i mitt jobb är att jobba tillsammans med mina medarbetare. Jag ser dem växa och utvecklas och känner att jag själv utvecklas. Vi har en inkluderande stämning och vi har en otroligt familjär kultur, har alltid haft. De som jobbar här vet att vi har högt i tak och att det finns möjligheter att växa inom organisationen.

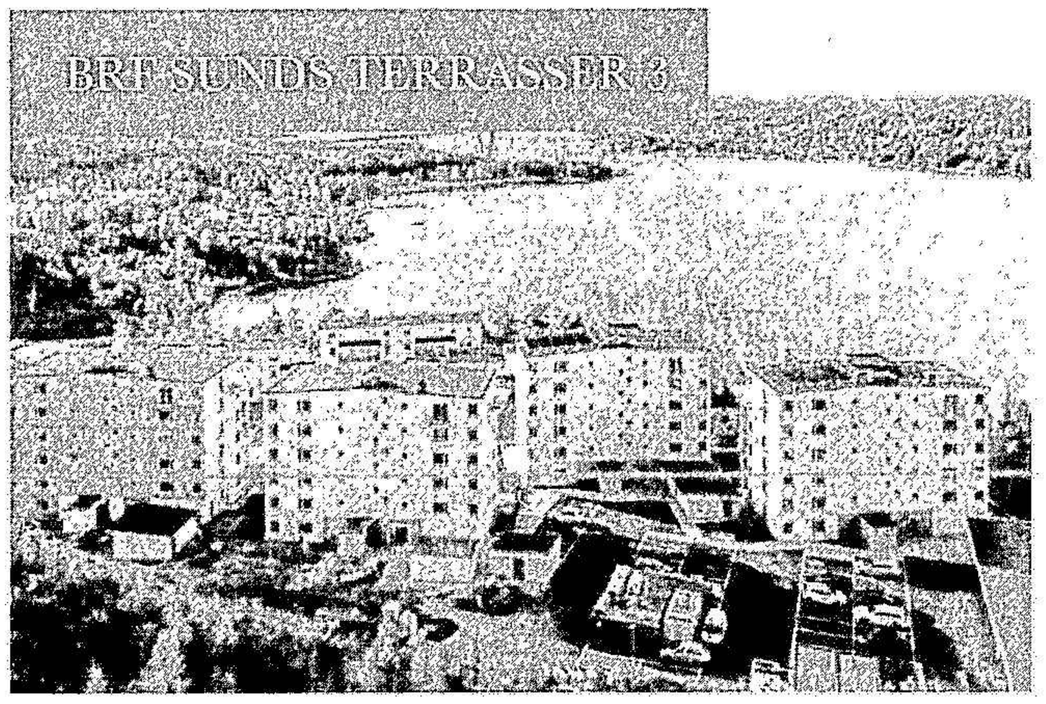
Johan Lind, VD

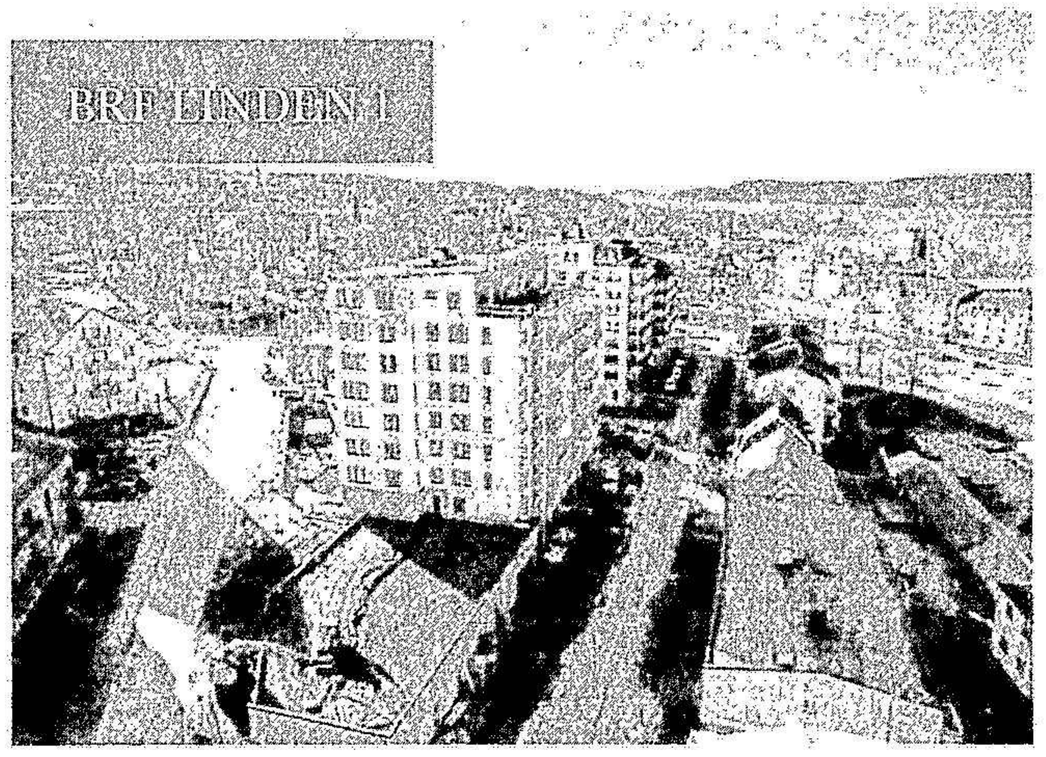
Färdigställda projekt

398
Lägenheter

VAKTBERGET Nynäshamn	På uppdrag av Signum Fastigheter bygger vi ett fint kvarter på Bryggaregatan 9 med blandade lägenhetsstorlekar. Detta är ett externt projekt för Signum Fastigheter.	**Antal lägenheter:** 60 st
BRF SUNDS TERRASSER 3 Uddevalla, Sunds strand	Vår andra etapp som innefattar 32 bostadsrätter med strålande utsikt över Byfjordens kustlinje.	**Antal lägenheter:** 32 st
BRF LINDEN 1 Ulricehamn	Bostadsrätter i bästa läge i vår egen hemstad, Ulricehamn. Projektet är pilotprojekt i CO2-Jakten. Vi minskar klimatavtrycket med nästan 20 procent, utan att höja slutpriset en enda krona.	**Antal lägenheter:** 70 st
BRF TALLBACKEN 1 Gustavsberg	Första av två etapper i område med promenadavstånd till de centrala delarna av Gustavsberg.	**Antal lägenheter:** 49 st
SMEDJAN Mölnlycke	Uppdraget innefattar 74 bostadsrätter med en total yta (BTA) på 8075 kvadratmeter. I Brf Smedjan i Mölnlycke Fabriker byggs inte bara bostäder. Här finns vad Bonava beskriver som ett "tredje rum"; bland annat orangeri, sittrappa, grillplats och odlingsmöjligheter. Detta är ett externt projekt för Bonava.	**Antal lägenheter:** 74 st
SKÖTERSKAN Malmö	ByggVesta och Hökerum Bygg har flera lyckade samarbeten bakom sig. I vårt nya projekt Sköterskan är det två hus med sammanlagt 113 lägenheter som ska byggas. Husen blev inflyttningsklart i samband med årsskiftet 2022/2023. Detta är ett externt projekt åt Byggvesta.	**Antal lägenheter:** 113 st

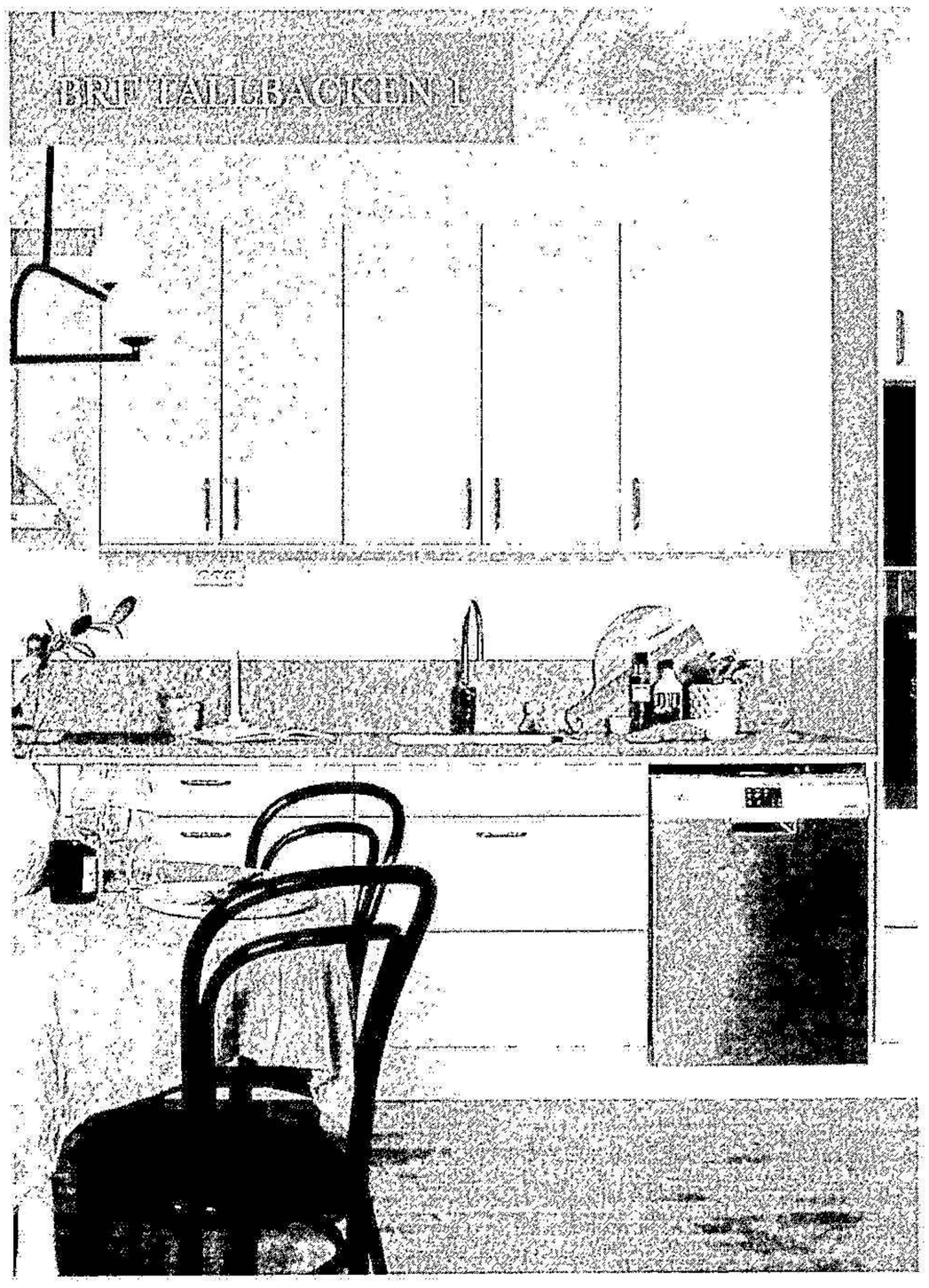






HÖKERUM BYGG
ank=20230622-20230626602376

ank=20230622023023770623602377





HOKERUM BYGG

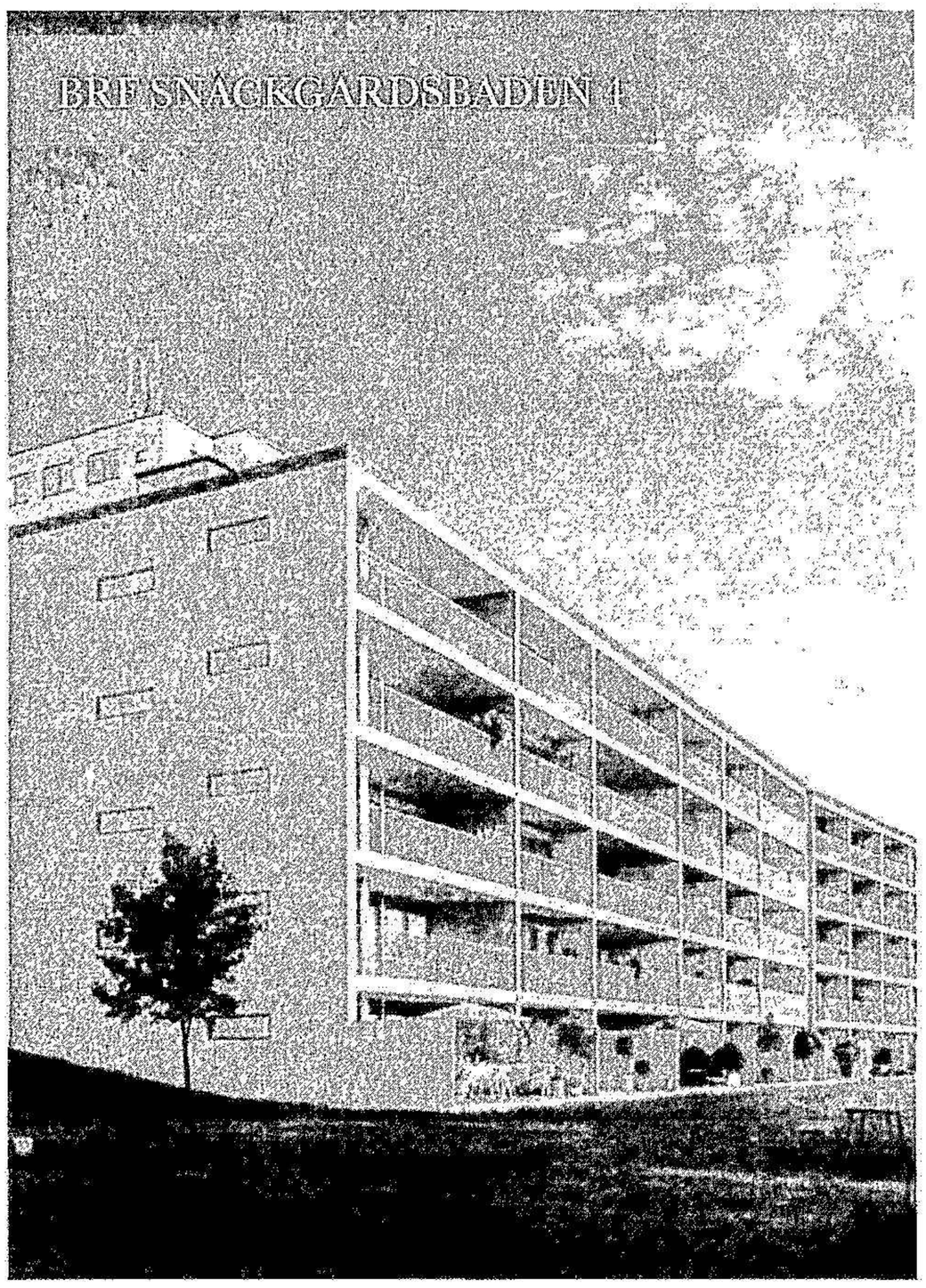
Projekt i produktion

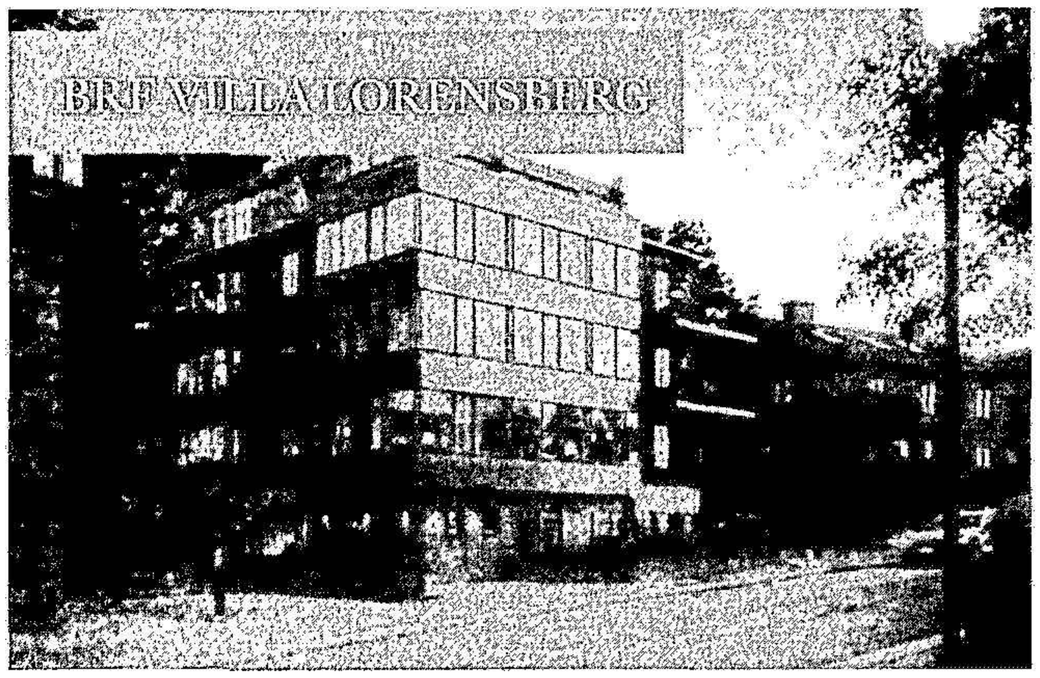
1 133
Lägenheter

ank=20230622:20230626023

BRF LINDEN 2 Ulricehamn	Andra etappen i vårt bygge i egen hemstad - Ulricehamn. Lägenheter med centralt läge och utsikt över sjön Åsunden. Produktionsstartades februari 2022.	**Antal lägenheter:** 45 st
BRF KVARTER TALLBACKEN 2 Gustavsberg	I nära anslutning till Brf Ösby Sjöpark fortsätter vi nu att utveckla området.	**Antal lägenheter:** 43 st
BRF SNÄCKGÄRDS-BADEN 4 Visby	Fjärde etappen på Snäck, strax norr om Visby. Här bygger vi med strålande utsikt över havet och bästa solnedgångsläge. Tillgång till pool, gym och tennisbanor ingår i förening.	**Antal lägenheter:** 54 st
KV. HÄMPLINGN HUS 4 Katrineholm	Nu har vi startat produktionen av en del av Hämplingen. Projektet består av hyresrätter och byggs i enlighet med Miljöbyggnad Silver.	**Antal lägenheter:** 10 st
BRF VILLA LORENSBERG Göteborg	Mycket exlusiva bostadsrätter på Lennart Torstenssonsgatan i stadsdelen Lorensberg i Göteborg.	**Antal lägenheter:** 8 st
BRF BOHUS ÄNGAR 2 Kungälv, Ytterby	Totalt innefattar projektet 125 bostäder. Första etappen är inflyttad och fastställd.	**Antal lägenheter:** 80 st
BRF NYA HOTELLET Nässjö	Gamla hotellet ersätts med nya, centrala bostadsrätter, vilket är mycket efterlängtat i Nässjö. Teglet från Gamla hotellet får nytt liv i både Nässjö och i andra projekt vi bygger.	**Antal lägenheter:** 36 st
SELMA TORG Göteborg	Vid Selma torg pågår storskalig ombyggnation och en efterlängtad uppfräschning av området. Vi kommer att bidra med välplanerade studentlägenheter som upplåts som hyresrätter.	**Antal lägenheter:** 313 st
BASTUBAN Norrköping	Grundingen Fastighets utvecklar tillsammans med Hökerum Bygg 46 bostadsrätter om huvudsakligen 1 eller 2 rum och kök i den nya stadsdelen Sandtorp i Norrköping. Bostäderna kommer att bli kvadratsmarta med öppen planlösning. Genom varierade fasader och takutformningar bibehåller vi en småskalig charm i området samtidigt som kombinationen av hög kvalitet och skandinavisk komfort banar väg för hem med atmosfär. Hökerum Bygg är totalentreprenör för projektet. Detta är ett externt projekt åt Grundingen Fastigheter.	**Antal lägenheter:** 46 st
KV. HÄMPLINGN HUS 1-3 Katrineholm	Andra etappen för vårt projekt i Katrineholm. Här bygger vi hyresrätter fördelat på tre stycken punkthus.	**Antal lägenheter:** 193 st
KISTA VÄST Stockholm/Kista	Hökerum Bygg har i kista utökat sitt samarbete med ByggVesta och har ett tecknat entreprenadavtal om att bygga 252 lägenheter i ett av världens främsta IT-klusterområde, Kista i Stockholm. Det är området Kista Äng som ska byggas om till en ny stadsdel, med en blandning av bostäder, studentbostäder, lokaler, förskolor samt skola. I området ska det totalt byggas 1 300 bostäder. Planerad byggstart för projektet är i februari 2022 och bostäderna beräknas stå klara under Q1 2025. Detta är ett externt projekt åt ByggVesta.	**Antal lägenheter:** 252 st
FJÄLLBÄCKEN ETAPP 1 Sälen	Hökerum Bygg har blivit upphandlade att uppföra nio stycken lägenhetshus i Lindvallen/Sälen. Husen rymmer totalt 56 fritidslägenheter. Projektet är beläget med ett fantastiskt läge vid Söderåsen Lindvallen.	**Antal lägenheter:** 56 st









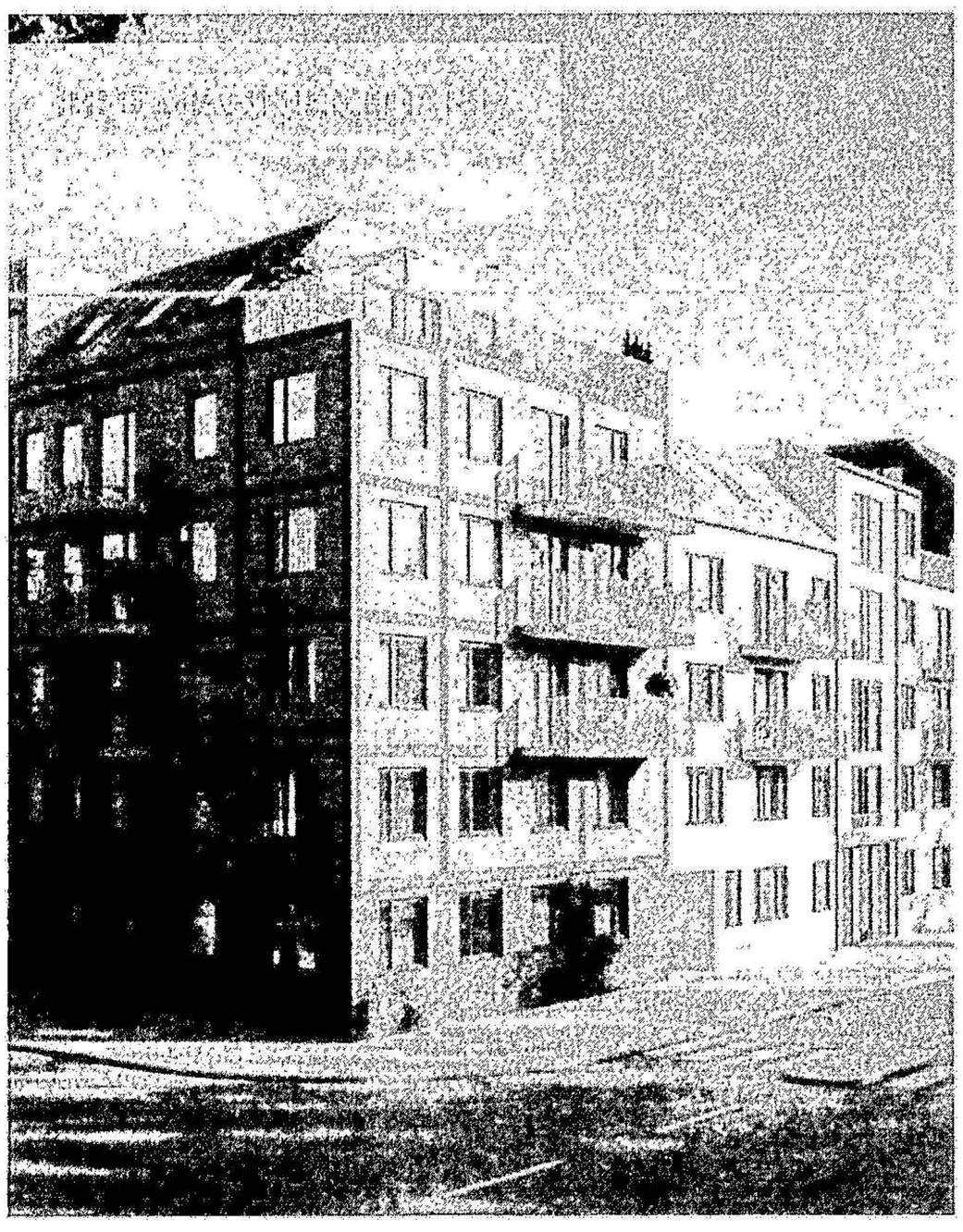


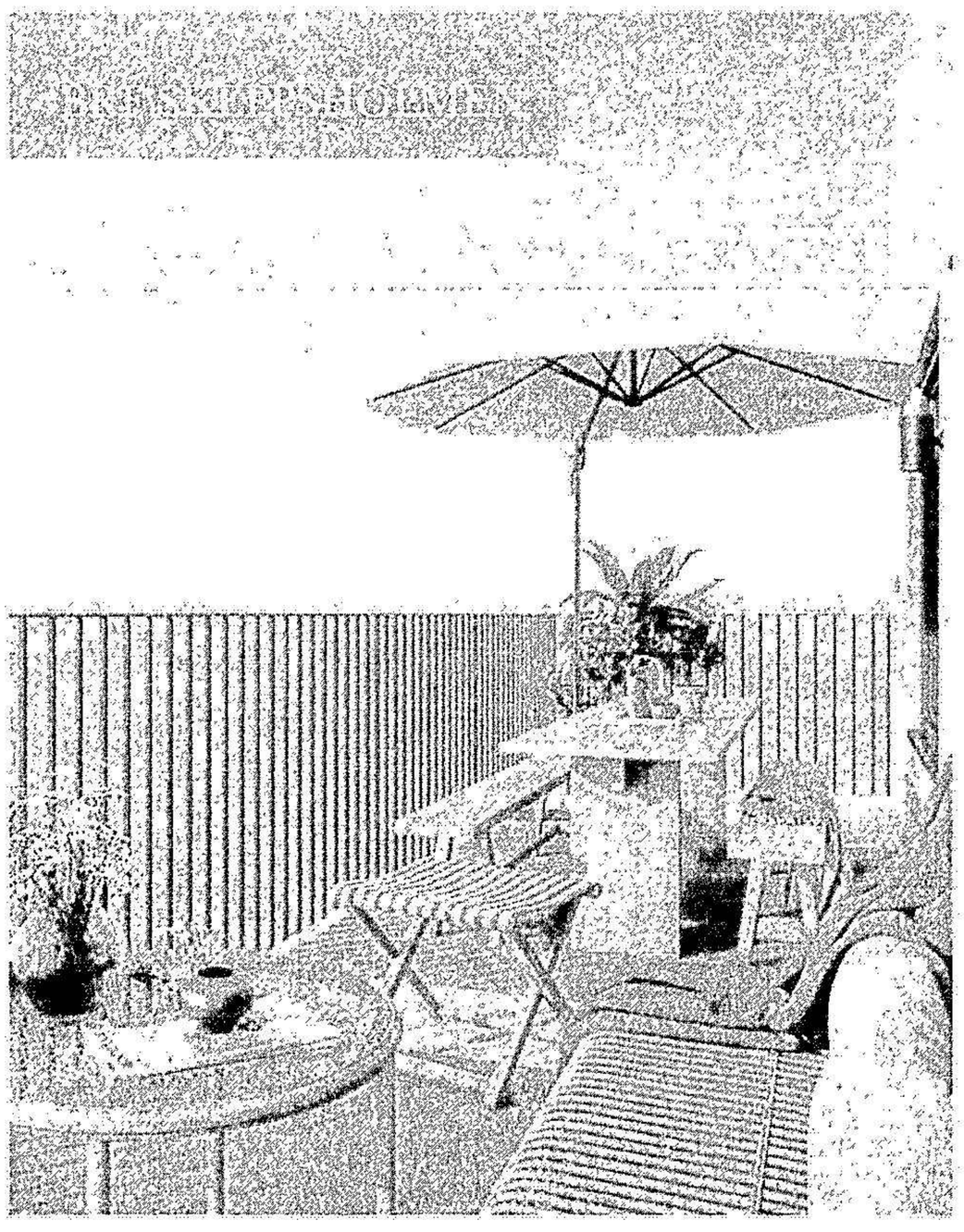
ank=20230622:20230626023790

KERUM BYGG

462
Lägenheter

BRF ODINS KVARTER Huddinge	Här är vi med och förtätar centrala Huddinge, nära Stuvsta station. I entréplan finns även plats för centralverksamheten.	**Antal lägenheter:** 44 st
BRF MANNERHJERTA Linköping	Vi är med och utvecklar ett kvarter tillsammans med två andra byggherrar i Linköping. På Folkungavallen ersätts nu fotbollsarenan med bostäder. Den gamla fotbollsarenan Folkungavallen kommer att bli platsen för 600 bostäder samt skola och simhall.	**Antal lägenheter:** 47 st
BRF FOLKPARKEN Halmstad	Ett riktigt fint projekt på anrik mark. Området runt gamla Folkets Park kommer utvecklas till ett attraktivt område både för rekreation och boende.	**Antal bostäder:** 99 st
BRF ODHNERS FABRIK Södra Änggården	I Södra Änggården är vi med och utvecklar en helt ny stadsdel. Ett lite skönare stadsliv lyder parollen. Grönska, rekreation, variation, kommunikation och bra service gör det till ett drömläge.	**Antal lägenheter:** 84 st
BRF SKEPPSHOLMEN 1.0 Lysekil	På fyra fastigheter i Norra Hamnen i Lysekil utvecklar Grundingen tillsammans med Hökerum Bygg 26 bostadsrätter med absolut närhet till vackra strand-promenader, slående kvällssol, attraktiva restauranger, bra bussförbindelser och promenadavstånd in till Lysekils centrum.	**Antal lägenheter:** 26 st
FJÄLLBÄCKEN ETAPP 2 Sälen	Hökerum Bygg har blivit upphandlade att uppföra åtta stycken lägenhetshus i Lindvallen/Sälen. Husen rymmer totalt 68 fritidslägenheter. Projektet är beläget med ett fantastiskt läge vid Söderåsen Lindvallen och innehåller även en utomhuspool och padelbana. Detta är vår andra etapp i projektet.	**Antal lägenheter:** 68 st
FJÄLLBÄCKEN ETAPP 3 Sälen	Hökerum Bygg har blivit upphandlade att uppföra åtta stycken lägenhetshus i Lindvallen/Sälen. Husen rymmer totalt 94 fritidslägenheter. Projektet är beläget med ett fantastiskt läge vid Söderåsen lindvallen och innehåller även en utomhuspool och padelbana.	**Antal lägenheter:** 94 st

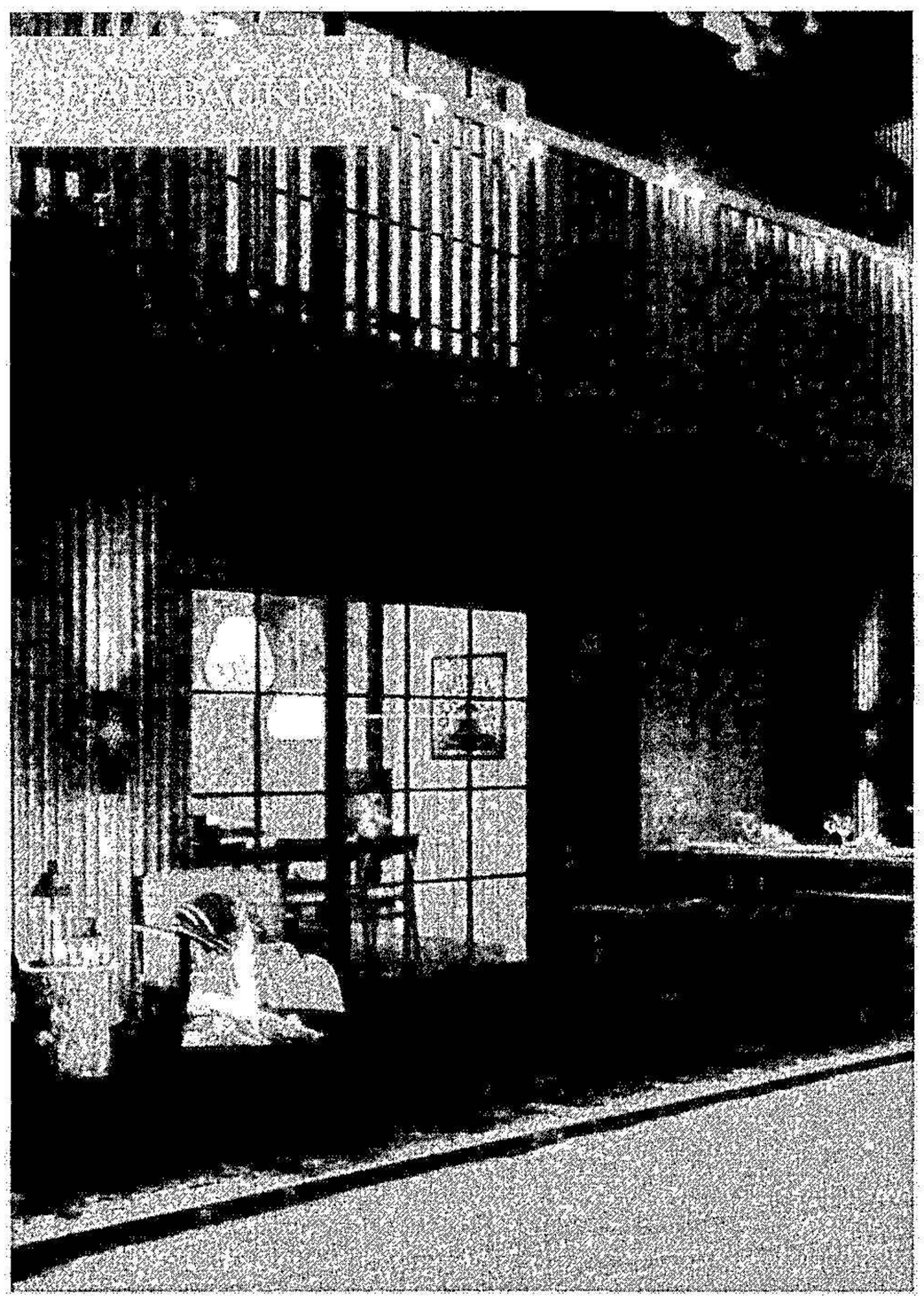




ank=20230622.2

ank=20230622-20230626026023811

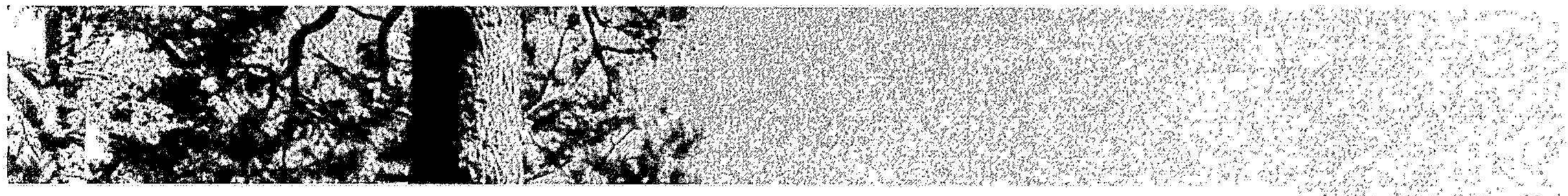




Projekt som startar lite längre fram:

SÖDRA ÄNGGÅRDEN ETAPP 2:2 Göteborg	Hökerum Bygg storsatsar i Södra Änggården. Byggrätten är på 20 500 kvm. Här kommer vi att bygga ca 200 bostadsrätter.	Antal lägenheter: 200 st
BRF TERRASSEN Lerum	Centralt belägen fastighet i Lerum där vi planerar för bostadsrätter med västerbalkonger.	Antal lägenheter: 61 st
HJÄRUP II Munkedal	Fastighets- och handelsområde med bästa läge, utmed E6 vid avfart 1100.	Antal kvm: ca 55 000 BTA
ST JÖRGENS Göteborg	Medelhöga och höga punkthus planerar vi för bostäder där den nu lagda fjärrvärmeledningen gammal med lagda pannor central.	Antal lägenheter: 65 st
SKURGÖDEN Uppsala	Bostadsrätter i en ny stadsdel i södra delen av Uppsala med spännande arkitektur och trivsamt läge.	Antal lägenheter: 65 st
DIKTEN Uppsala	Bostadsrätter i en ny stadsdel i södra delen av Uppsala med spännande arkitektur och trivsamt läge.	Antal lägenheter: 164 st
BRF VÄVEN Kumla	Fina bostadsrätter i varierande storlekar i kvarteret Folkskolan i centrala Kumla. Vi tilldelades projektet genom en kommunal markanvisningstävling med hållbarhetsfokus.	Antal lägenheter: 62 st
INDUSTRIGÅRDEN Partille	Hökerum Bygg har bildat ett Joint venture med Vectio AB för utvecklingen av Forsåkers centrum i Partille kommun. Affären omfattar möjlighet att bygga cirka 13 000 kvm BTA bostäder, utifrån kan översättas till ungefär 150–200 bostäder.	Antal lägenheter: 170 st
SMEDBY II Norrköping	Vi fortsätter vårt goda samarbete med Grundingen. I detta projekt ska 138 lägenheter byggas i Norrköping.	Antal lägenheter: 150 st

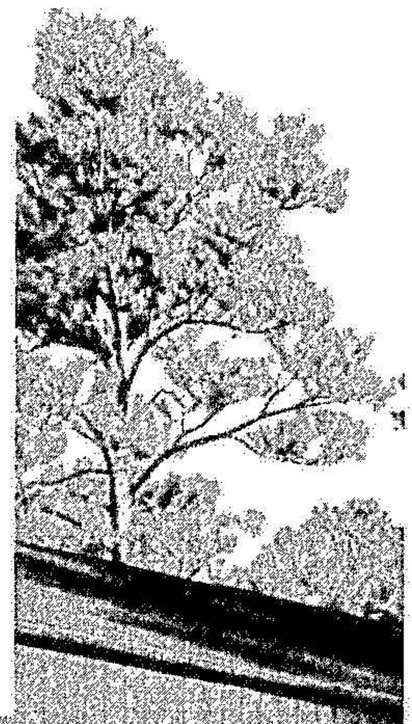
ank=20230626:20230622602382

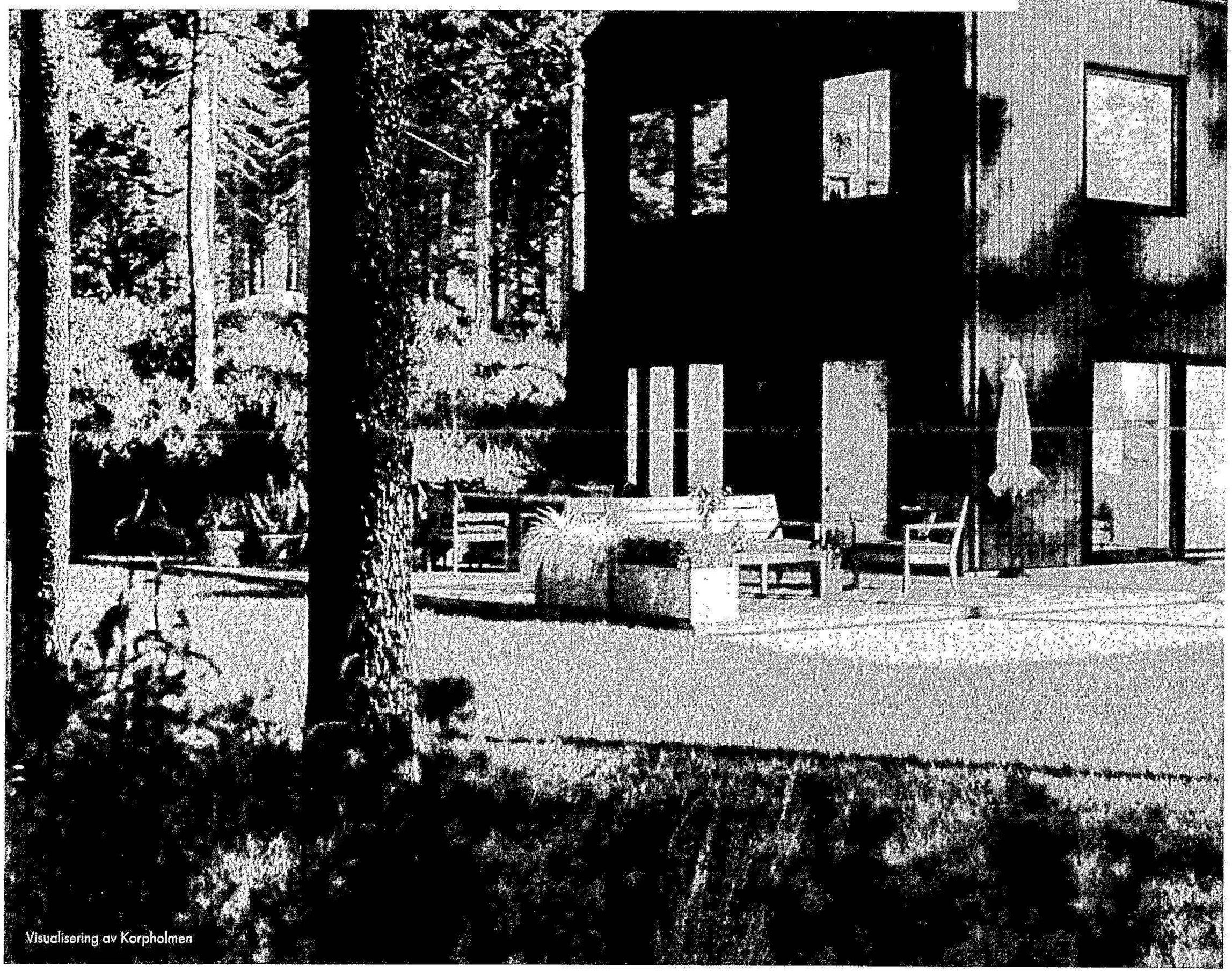


Stjärnhöken

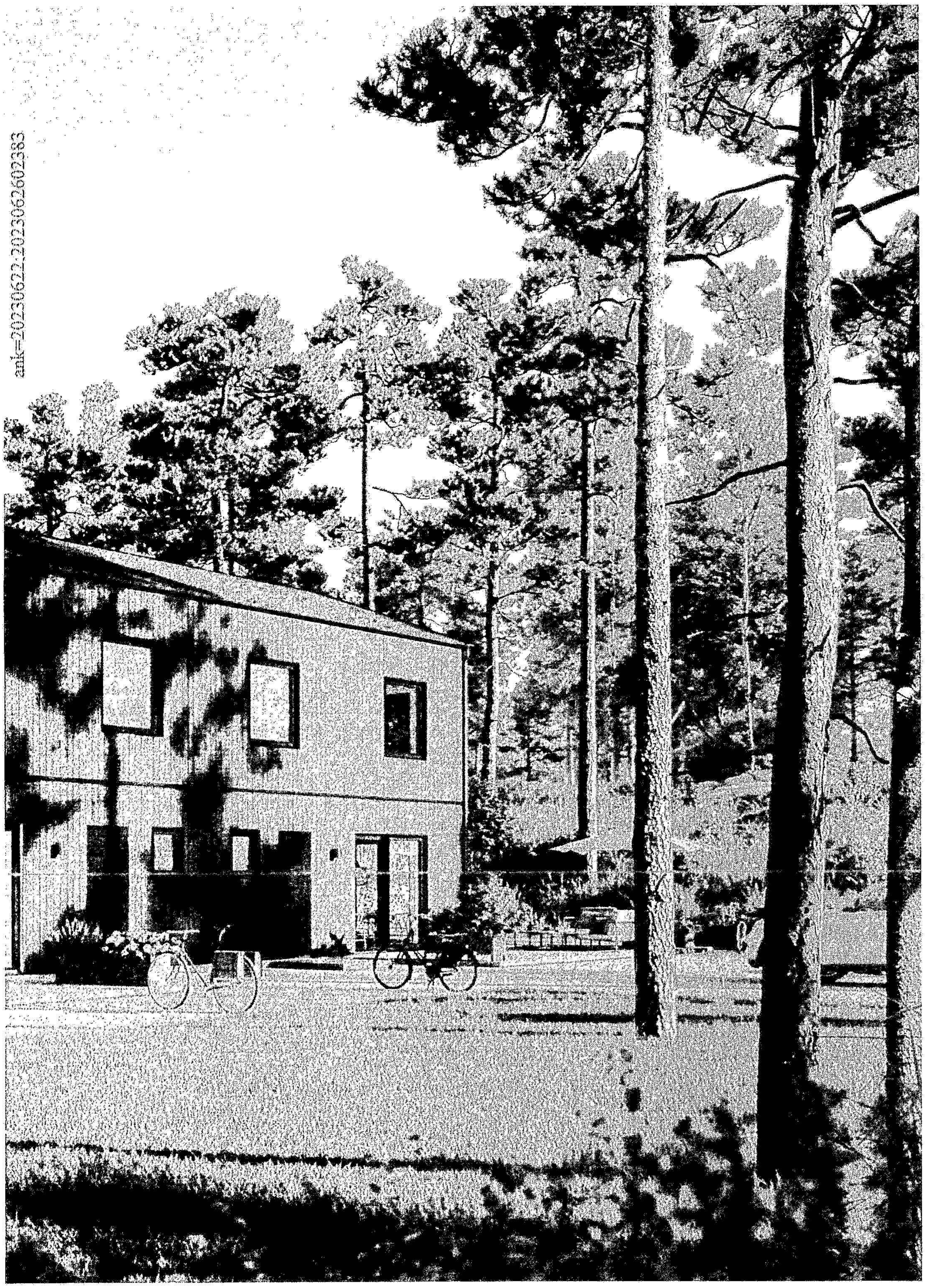
STJÄRNHÖKEN

Stjärnhöken utvecklar bostäder och kommersiella fastigheter av god kvalitet i hela Sverige, med tyngdpunkt på Stockholmsområdet. Hållbarhet, pålitlighet och innovation är ledord när vi driver våra projekt. Som bolag är vi unga, med en uppstart 2019, men vi har betydligt längre erfarenhet av byggbranschen än så. Bolagets grundare har hämtat sina erfarenheter från fastighetsutveckling och byggnation under decennier. Hökerum Bygg grundade bolaget tillsammans med Stjärnporten, nu har det sistnämnda bolaget införlivats i Stjärnhöken och alla förutsättningar finns för en ännu mer fokuserad satsning med fokus på att förfina och förstärka vårt erbjudande till våra kunder.





Visualisering av Korpholmen



ank=20230622-20230626026023B3

amk=20230622:20230626023384

Fin produkt i tuff marknad

Det gångna året har kännetecknats av en stor omsvängning av marknadsförutsättningarna. Rysslands invasion av Ukraina var starten till en kedja av händelser som har ökat osäkerheten, orsakat prisstegringar på material och tjänster. Hög inflation med betydande räntehöjningar som följd slår hårt mot vår bransch.

Osäkerheten på bostadsmarknaden ökade under det andra kvartalet, för att efter sommaren accelerera. Vi säljer fortfarande bostäder men i en lägre takt än de senast åren.

2022 års omsättning uppgår till 107 mkr (2 mkr) och årets resultat efter skatt till -8 mkr (28 mkr).

Antal färdigställda lägenheter uppgår under året till 0 st (117 st) Under året produktionsstartades 81 (117) lägenheter och försäljningsgraden var 42 % (71 %). Antal lägenheter i pågående produktion per årsskifte uppgår till 81 st (117 st).

Stjärnhöken var inne i en stark tillväxttakt men har under året påverkats av världsekonomin med skenande byggpriser, inflation och stigande räntor. Marknadsläget påverkar speciellt oss som bostadsutvecklare och kommer göra avtryck på vår tidigare målsättning att bygga 100 bostäder per år med ekonomisk tillväxt.

Nytt dotterbolag

Under året har Stjärnhöken startat Markab tillsammans med Jogada AB. Stjärnhöken äger 50 % av bolaget vars affärsidé är att utveckla mark för byggnation av bostäder och kommersiella fastigheter. Bolaget ska bygga värde genom att hitta, förvärva och utveckla mark genom att tillskapa byggrätter för att därefter sälja den utvecklade marken med vinst i olika markprojekt.

Öka effektivitet

Stjärnhöken ska öka kostnadseffektiviteten genom *repetition och förbättring* av våra bostäder. Vi är lyhörda för våra kunders feedback om våra bostäder och utifrån det görs förbättringar. Under 2022 har Stjärnhöken börjat arbeta för att implementera Svanen i några framtida projekt. Målsättningen är att vi ska certifiera projekt som byggstartas under 2023/2024 enligt Svanen. På så vis säkerställer vi att Stjärnhöken bygger en hållbar produkt med mindre klimatpåverkan till följd av byggprocessen och sunda bostäder att leva i.

Långa ledtider

Tyvärr drabbas vi ibland av långa ledtider med kommuner och 2022 blev dessvärre ett sådant år. Den nya bostadsrättslagen kommer göra att detta till viss del förhindras framåt eftersom byggloven nu ska vara klara innan försäljning. Långa ledtider är tuffa att hantera, men de justeringar vi gör i linje med lagändringen kommer gagna såväl våra köpare som oss som bostadsutvecklare.

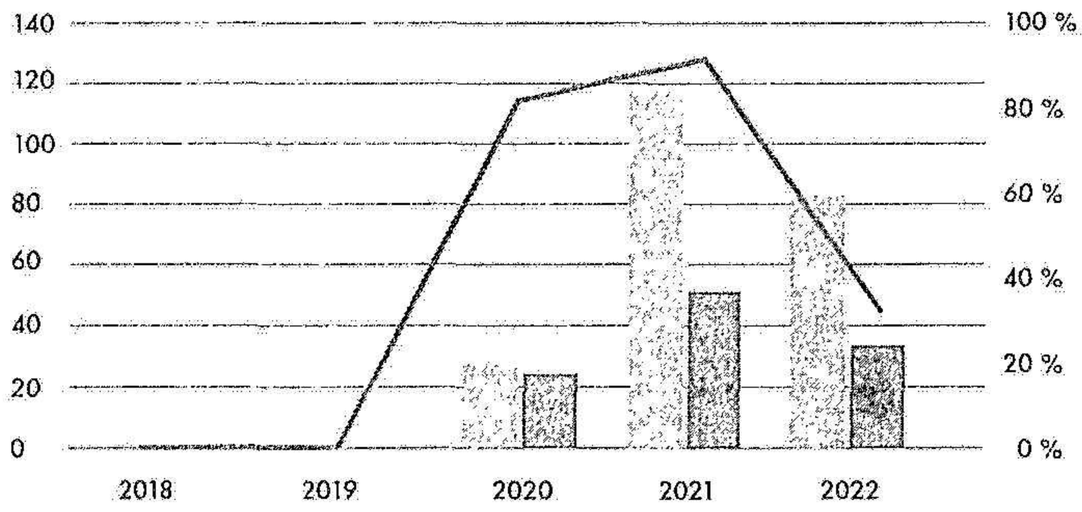
> Under 2022 har Stjärnhöken börjat arbeta för att implementera Svanen i några framtida projekt.

PETER STRÅHLE
VD

ank=20230622:20230626026023B5



Pågående produktion och andel sålda lägenheter vid årets utgång



DE TRE VIKTIGASTE HÄNDELSERNA UNDER ÅRET

- Anpassat processerna så att de är i linje med den nya bostadsrättslagen som började gälla vid årsskifte 2022/2023
- Genomfört två markförvärv genom Markab
- Anställt en projektledare

Färdigställda projekt

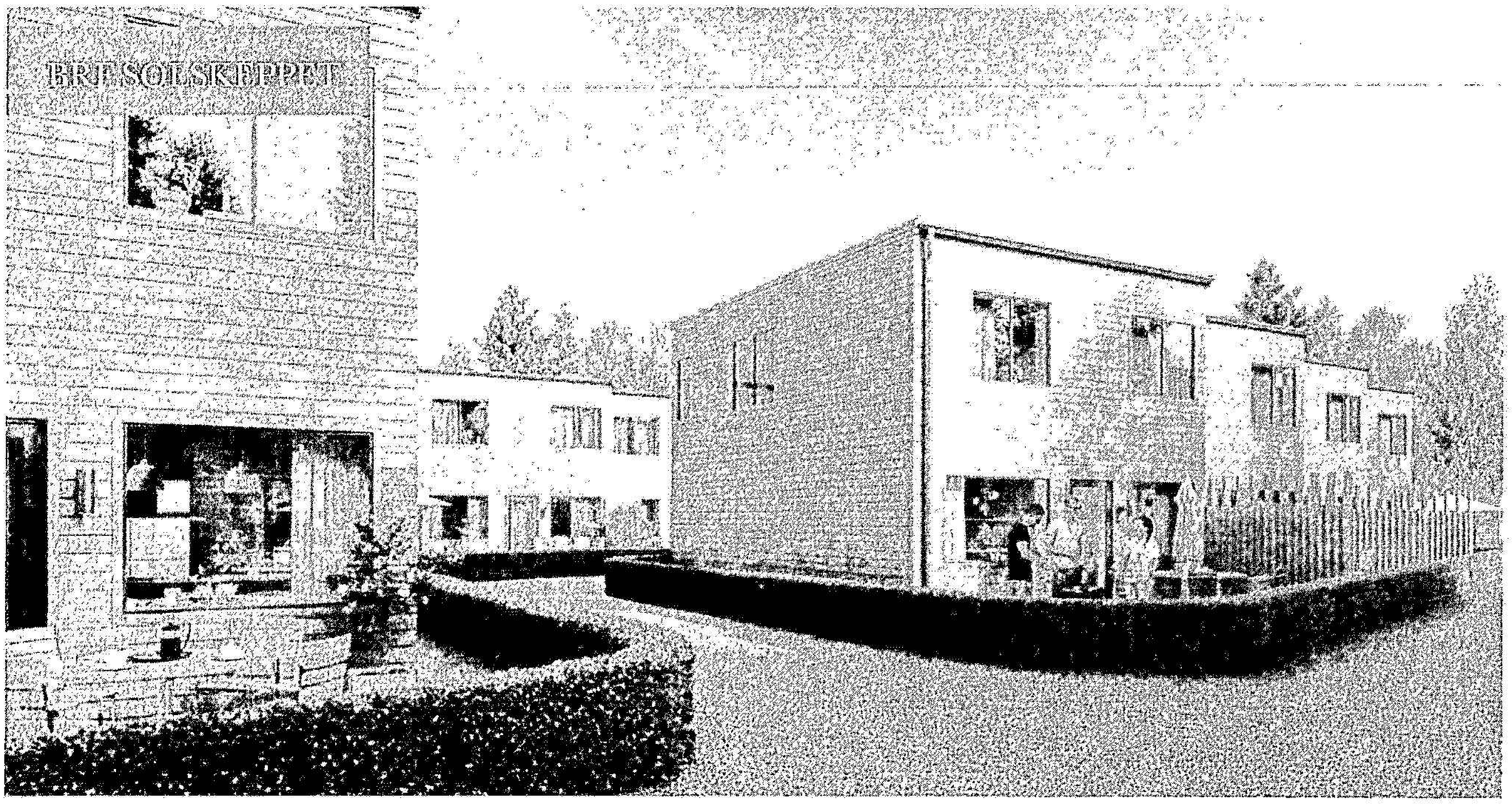
44

Bostäder

ank=20230622:20230626026023866

BRF TRÄDGÅRDSTÄPPAN Björknäs, Nacka kommun	Här byggde vi Stjärnhökens första radhusprojekt. Alla 12 bostäder såldes på bara ett par veckor. Husen är byggda av Zenergy och var inflyttningsklara under våren 2021.	**Antal bostäder:** 12 st
BRF SOLSKEPPET Mörtnäs, Värmdö kommun	17 radhus med fint läge, alldeles nära vattnet och omgivet av mysiga villakvarter. Radhusen är yteffektiva och välplanerade, perfekta för barnfamiljer. Husen var inflyttningsklara sommaren 2021.	**Antal bostäder:** 17 st
MISSIONSVÄGEN FASTIGHETS AB Bromma	Gård från 1800-talet som totalrenoverats till Fideli omsorg. Fideli omsorg skall bedriva HVB-verksamhet med 15 bostäder i fastigheten. Fastigheten såldes till SBB och frånträdes under 2021.	**Antal lägenheter:** 15 st





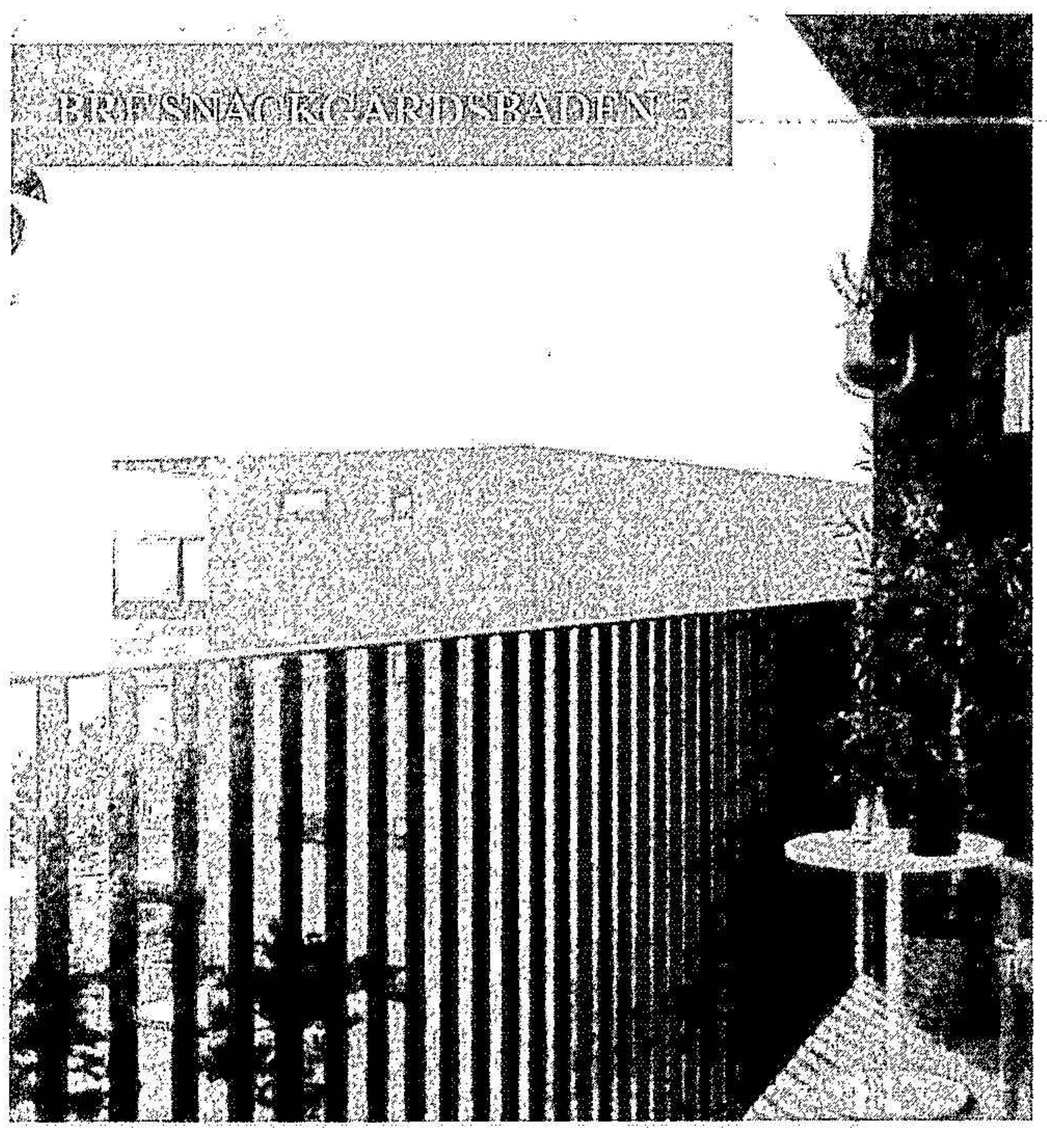
Projekt i produktion

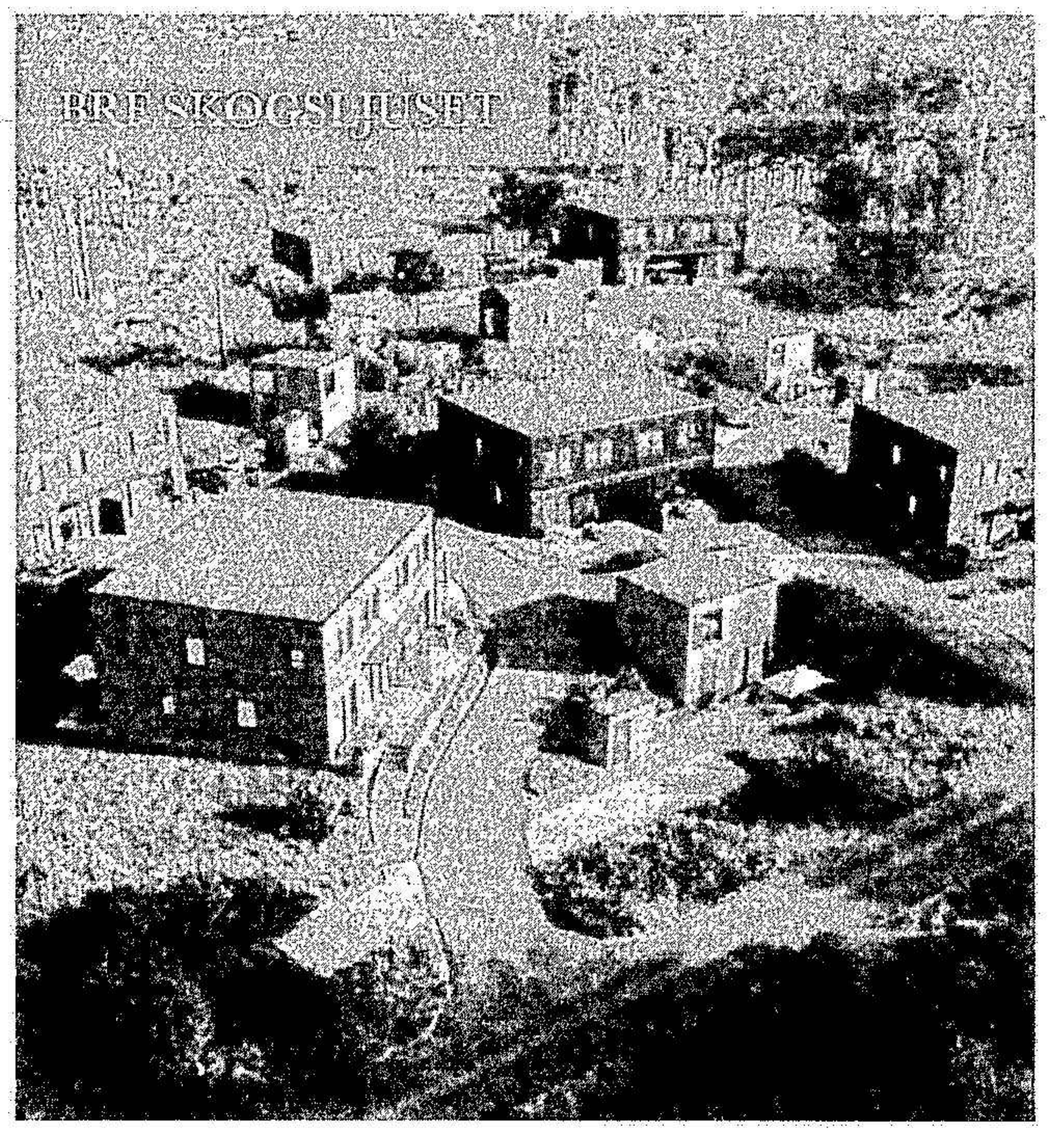
81

Bostäder

BRF SKOGSLJUSET Nacka kommun, Kummelnäset	Parhus, radhus och studiohus i Kummelnäset i Nacka. Produktionen är igång och beräknad inflyttning sommaren 2023.	**Antal lägenheter:** 39 st
BRF SNÄCKGÄRDSBADEN 5 Visby, Snäckområdet	2 våningshus på snäck på Gotland. Produktionen är igång och beräknad inflyttning beräknad sommaren 2023.	**Antal lägenheter:** 24 st
BRF KORPHOLMEN Värmdö, Korpholmen	Parhus och studiohus i Mörtnäs på Värmdö. Första inflyttning Q4 2022.	**Antal bostäder:** 18 st







ank=20230622:20230626026023387

Kommande projekt

60

Bostäder

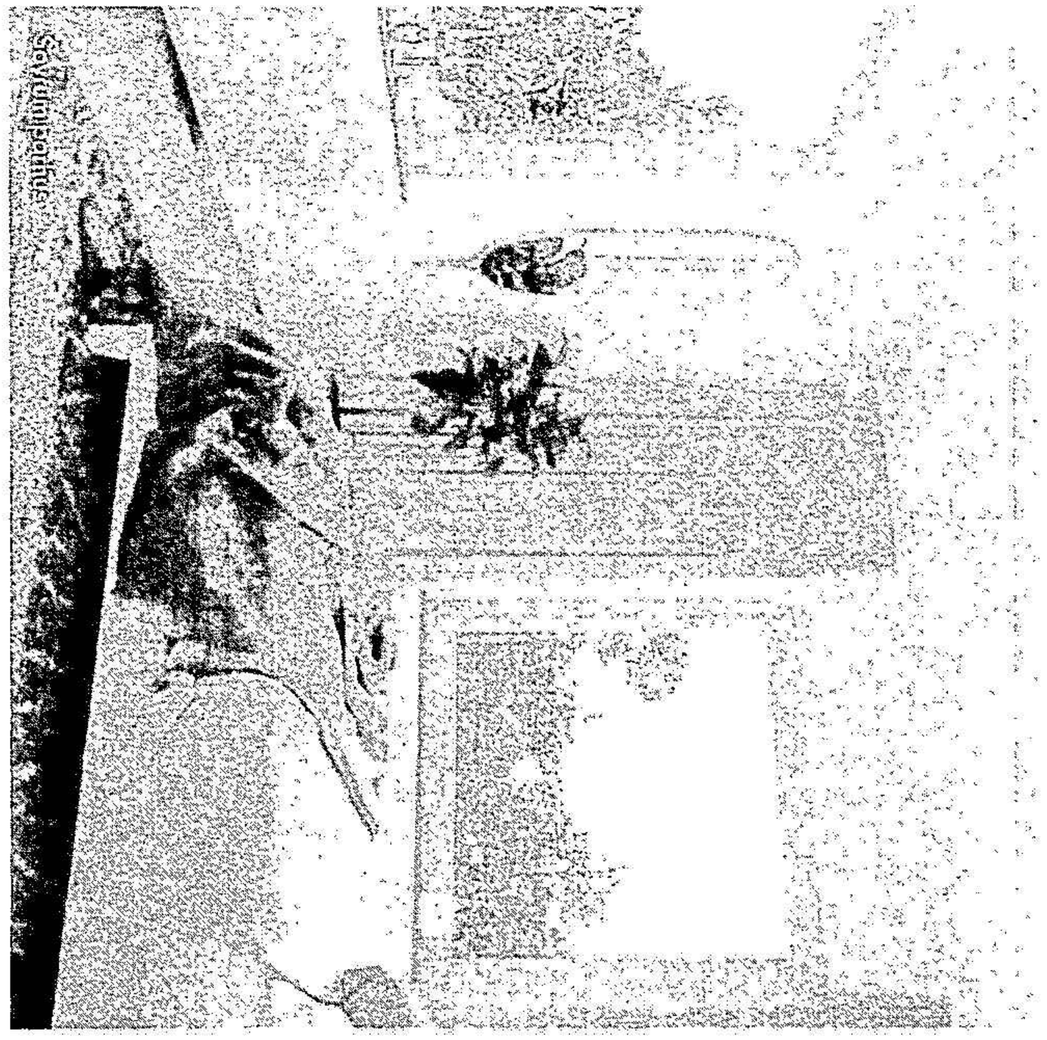
BRF KUMMELNÄSET ETAPP 1 Nacka kommun, Kummelnäset	Parhus och studiohus i Kummelnäset i Nacka. Preliminär inflyttning 2024.	**Antal radhus:** 21 st
BRF KUMMELNÄSET ETAPP 2 Nacka kommun, Kummelnäset	Parhus och studiohus i Kummelnäset i Nacka. Preliminär inflyttning 2025.	**Antal radhus:** 24 st
BRF KOLVIKSHUSEN Värmdö kommun	Parhus och studiohus i Kolvik på Värmdö. Preliminär inflyttning 2024.	**Antal bostäder:** 15 st
LINDOME Göteborg	Markområde på 66 000 kvm där vi planera ett 40-tal bostäder. Detaljplaneprocess skall drivas. Preliminär byggstart 2026.	**Antal kvm:** 66 000

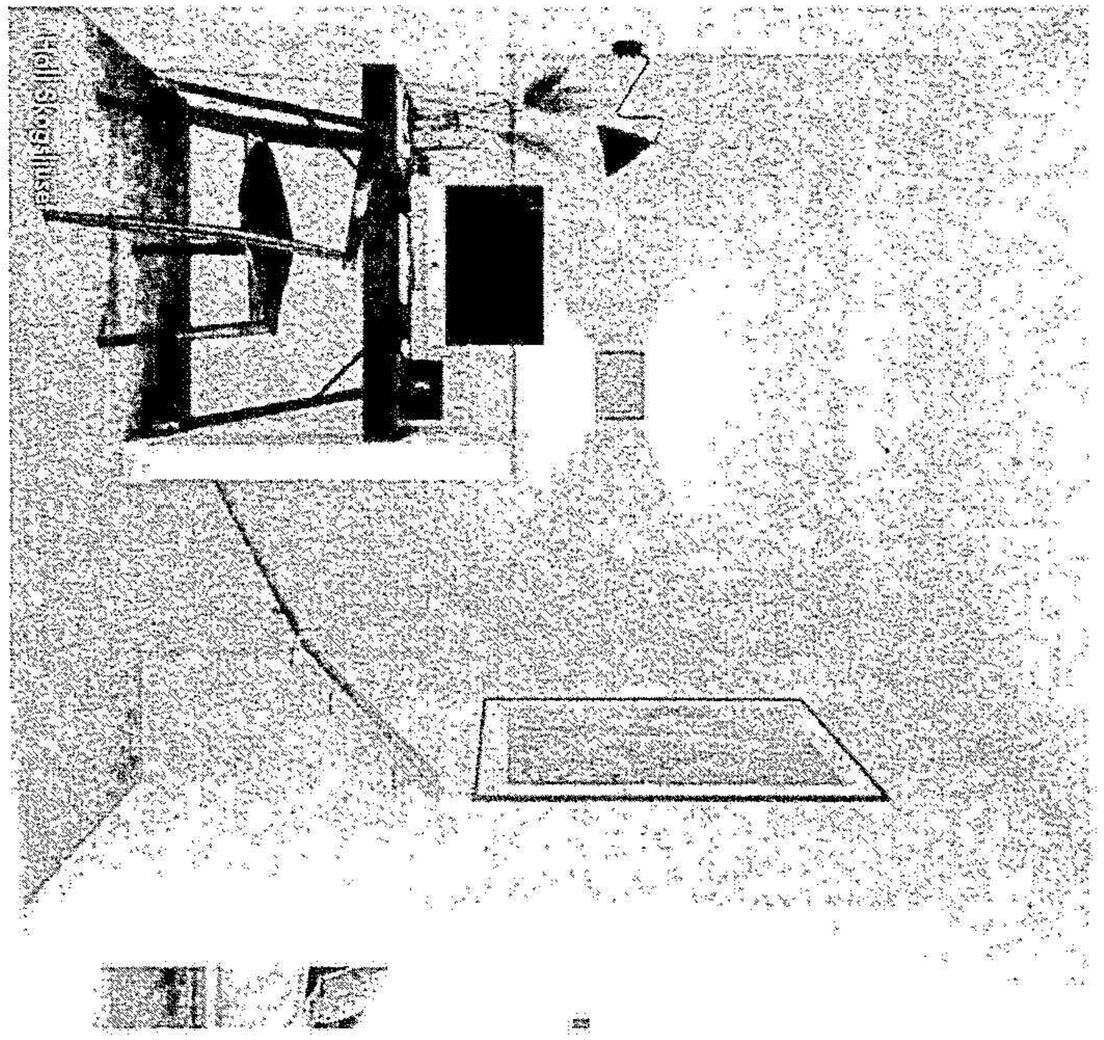


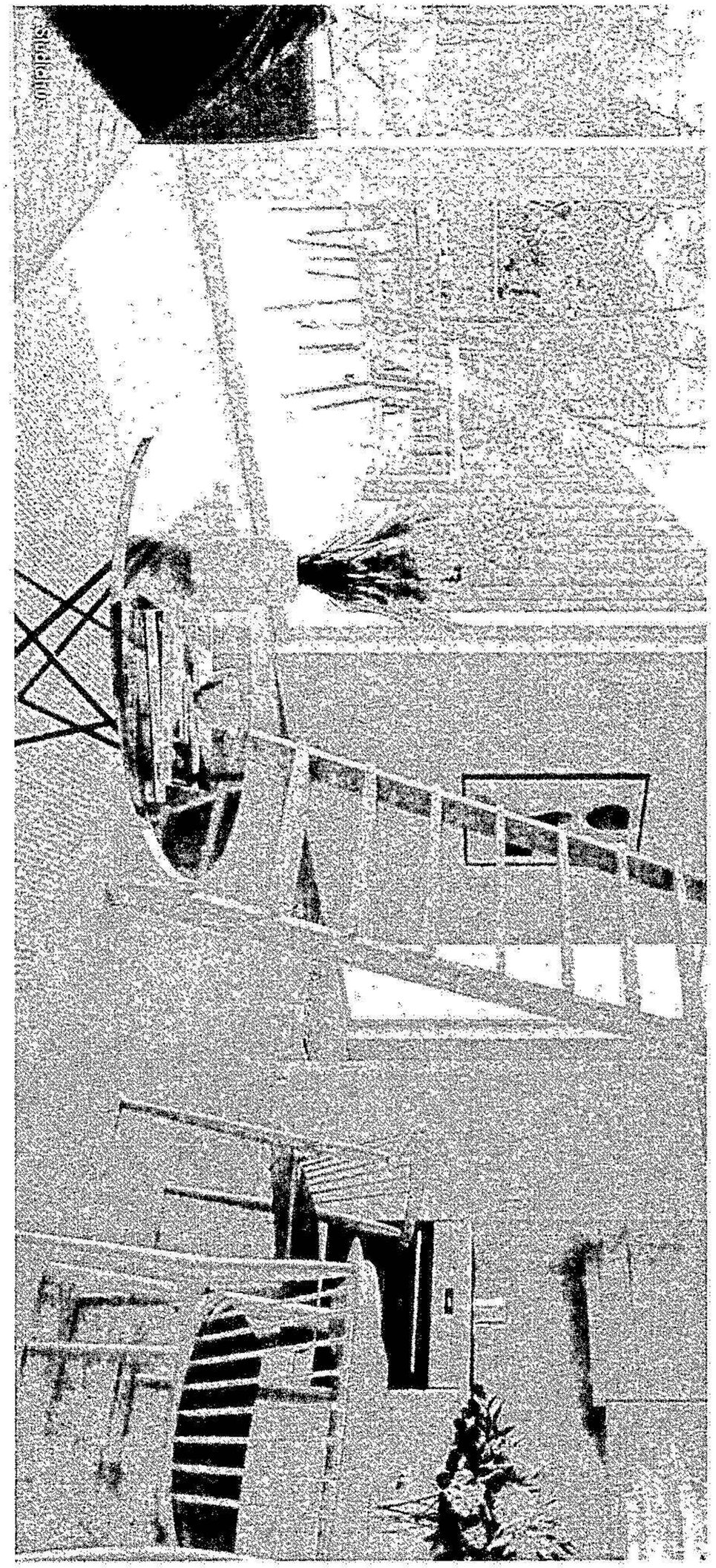


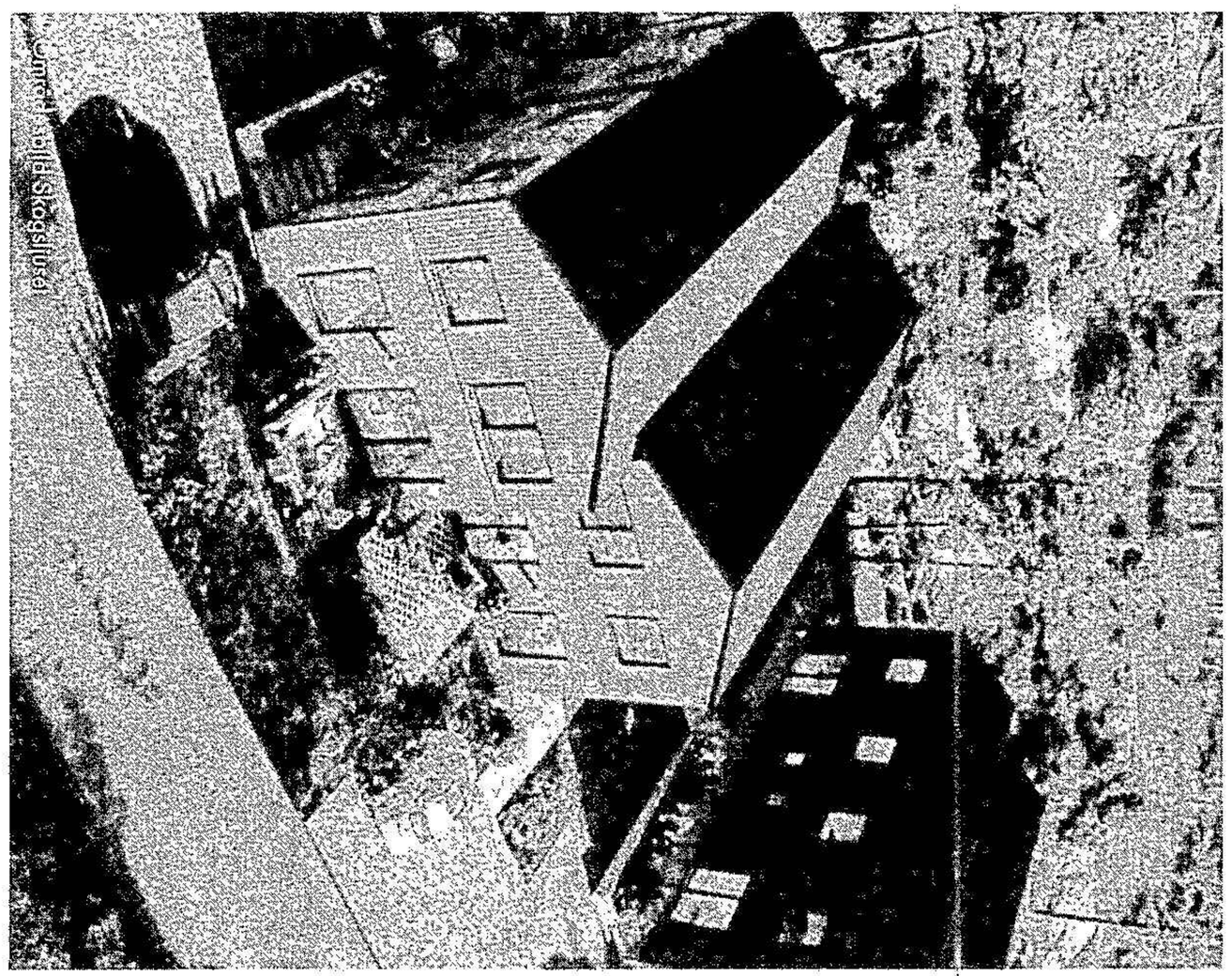


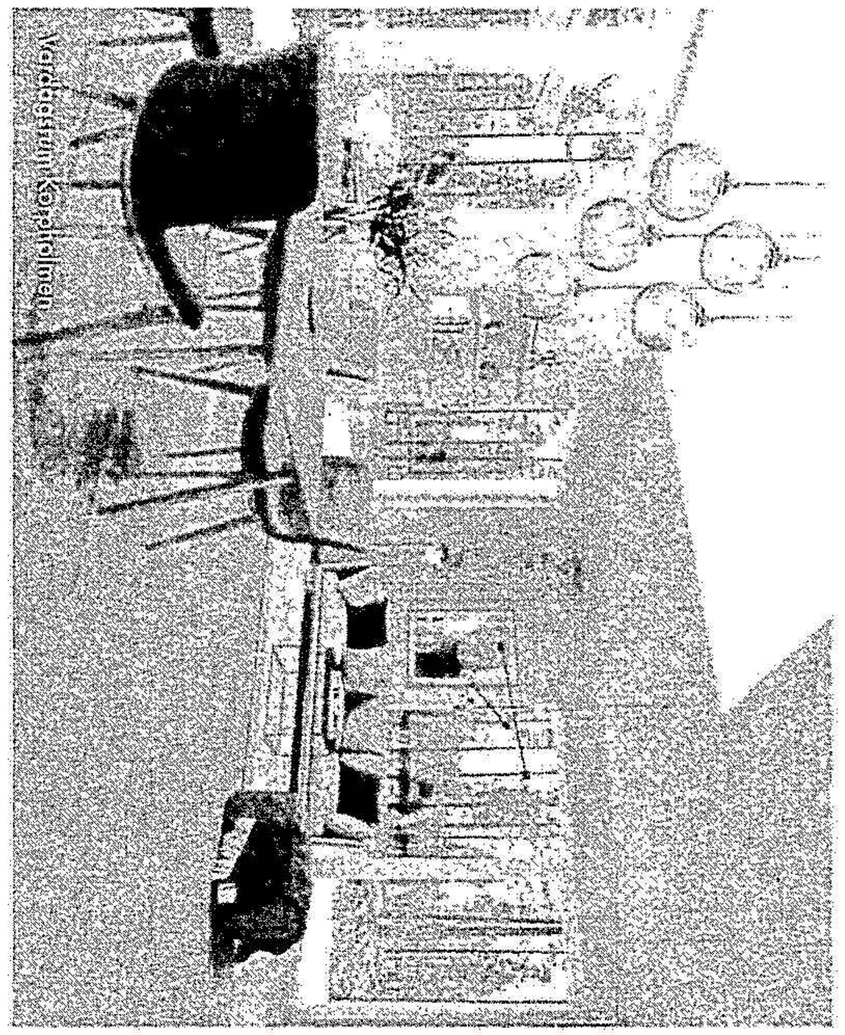
STJÄRNHÖKEN
ank=20230622-20230622


Soffgrupp entré


Hall Stockholm

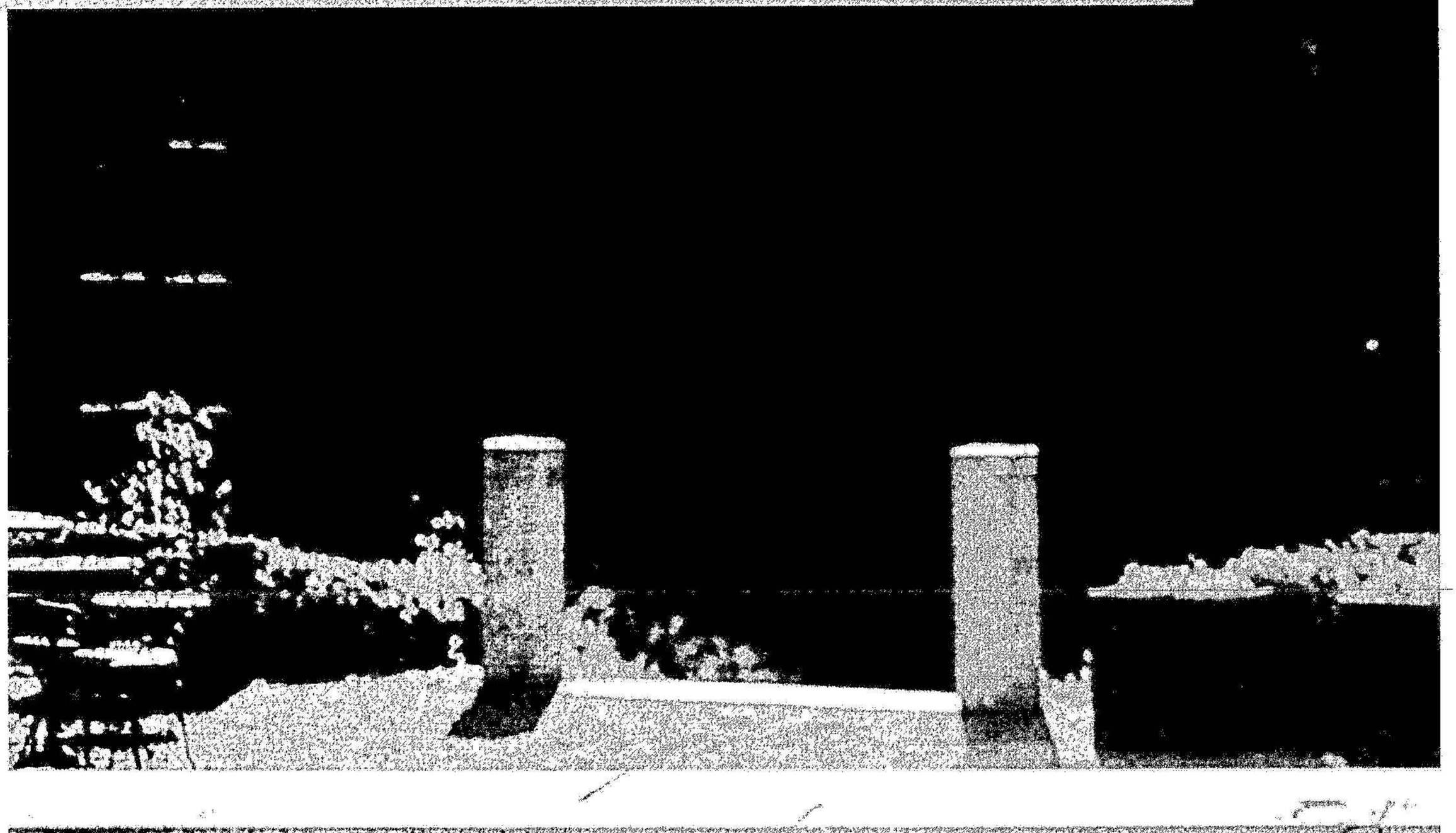

Studenlund

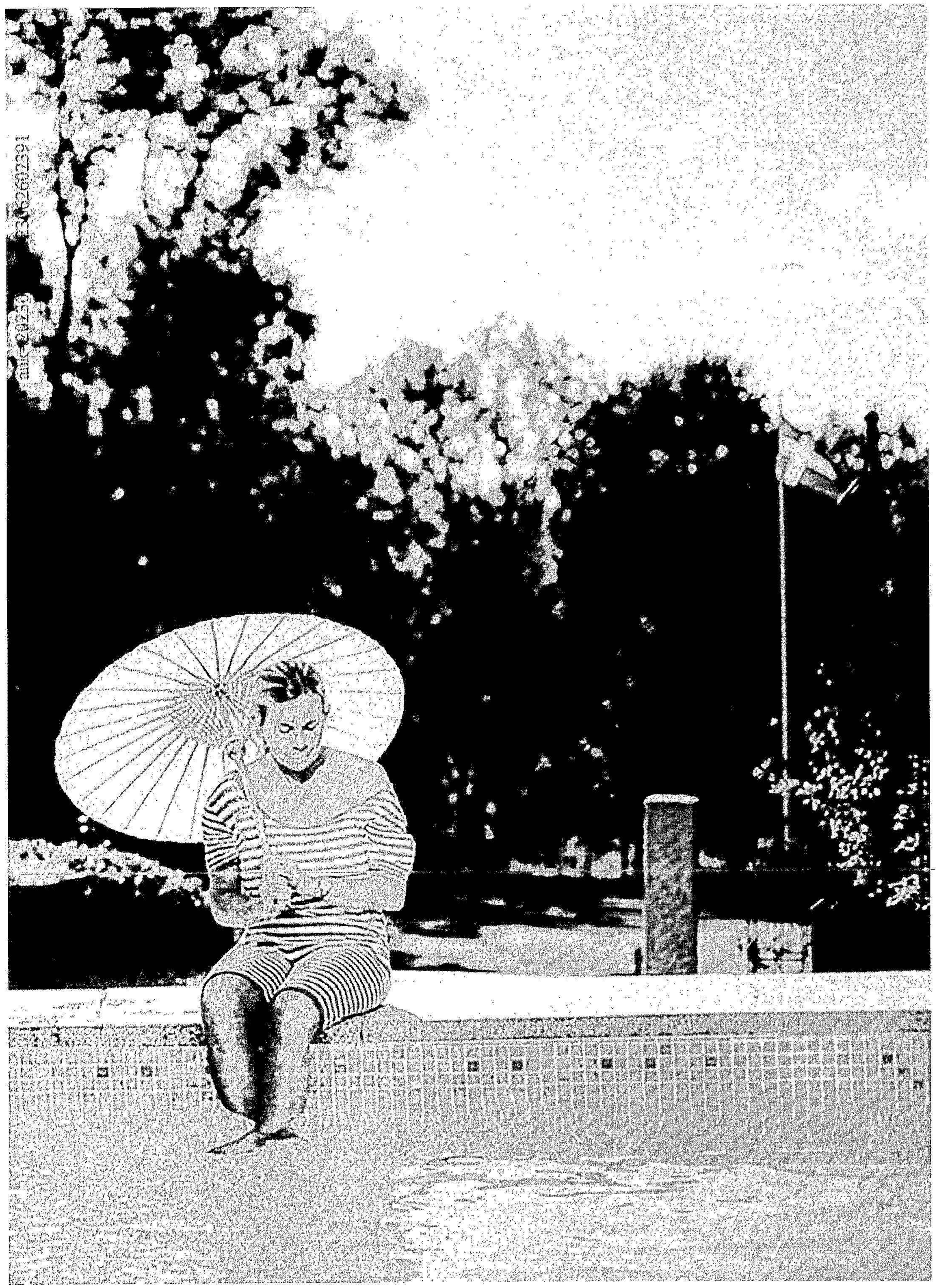

Sammanträdesbild Skogslund


Vardagsrum Kopparlunden

Villa Strömsfors

Villa Strömsfors är en sekelskiftesvilla där vi erbjuder konferenser, fester, bröllop, hotellvistelser och privata tillställningar. Vi har från och med mars 2020 elva gästrum (tidigare nio) för övernattning och i våra mötesrum kan vi ta emot upp till 80 gäster. Sedan verksamheten startades hösten 2016 är vår ambition att erbjuda en miljö och en upplevelse utöver det vanliga. Vi har dedikerad personal som gör det möjligt att nå våra högt uppsatta mål.





ank=20230922.20230627602592



VILLA STRÖMSFORS

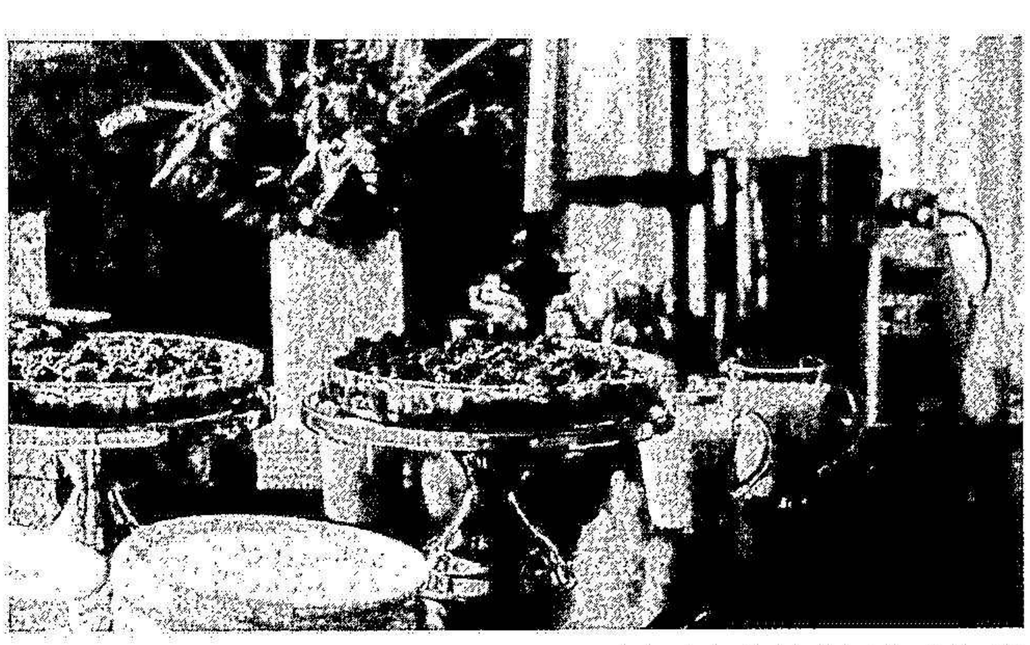
Våra gäster hittar ofta tillbaka

2022 var ett händelserikt år! Året började med fortsatta restriktioner på grund av pandemin och strax efter årsskiftet startade det fruktansvärda kriget. Trots dessa hemskheter har det varit ett framgångsrikt år för hela besöksnäringen, inte minst för Villa Strömsfors.

Det bubblade under ytan efter pandemin, det kände vi nog alla. Gäster ville ut! Både privat och med sina företag. Många gäster återkom och nya gäster tillkom då allt fler ”stannade hemma” och upptäckte vad Sverige har att erbjuda. Intäktsmässigt resulterade det i några av de bästa månader vi haft.

Året har dock präglats av oro och utmaningar. Höjda elpriser, stigande räntor och inflation gräver hål i företagens kassor och gästers plånböcker. Från att ha känt en stor förhoppning började både privatgäster och företag under våren och sommaren att dra in på resande och event. Några riktiga tjusningar under året har varit Markus Krunegård på gräsmattan framför Villa Strömsfors en ljummen majkväll. Andra fantastiska event vi minns är vår återkommande italienska afton som även i år blev en succé och en riktig fjäder i hatten var när självaste Ulf Wagner stod vid grytorna en kväll i oktober. Världens femte bästa sommelier, Fredrik Lindfors, höll vinprovningar vid fyra tillfällen under året och under november och december bjöd vi in till många härliga julmiddagar. Extra skimmer ger givetvis alla våra fantastiska bröllop varav ett med bröllopspar och gäster ända från USA. Jo minsann, Strömsfors är snart tillbaka på världskartan.





Intäktsmässigt har vi aldrig presterat bättre och vi är oerhört stolta! 2022 landade intäkterna på 7 477 tkr (5 696 tkr). Årets resultat blev 299 tkr (0,0 tkr). Antalet evenemang blev 161 (127) och rumsövernattningar 1192 (961). Inför 2023 satsar vi nästan lika högt. Intäkter på 7 100 tkr. Ett driftresultat på 1 715 tkr och ett resultat efter avskrivningar och räntor på 147 tkr.

Sedan pandemin har hela besöksnäringen gått på knäna och skrikit för full hals efter kompetens. Här i Villa Strömsfors har vi varit lyckosamma. Kockar och personal som valt att stanna ger verksamheten en stabil grund. Under 2022 jobbade vi på kompetenshöjning och under tre dagar kunde vi på plats i Champagne ta lärdom från några av de bästa champagnehusen. Bättre kunskap om vin är något vi saknat och att nu kunna berätta historien om champagnen vi serverar går verkligen i linje med den högt satta standard som både vi och gästerna önskar och efterfrågar.

Evenemang 2022

- Upptrappningar med flera olika sommelierer
- Temakvällar, Allahjärtans dag/helg, träningshelg med Bosön, Sommarnoell, Ville Strömsfors
- Specialmiddagar med gästkockar
- Dagar tillsammans med Ulf Wagner
- Coworking dagar
- Bröllop
- Dagskonferenser
- Konferenser med övernattning
- Marcus Kruntegård-konsert
- Franska trior-konsert
- Kvinnliga nätverkskonferenser
- Företagsträffar/gala
- Julmiddagar
- Byt bord-villor, Privata tillfällen av olika slag

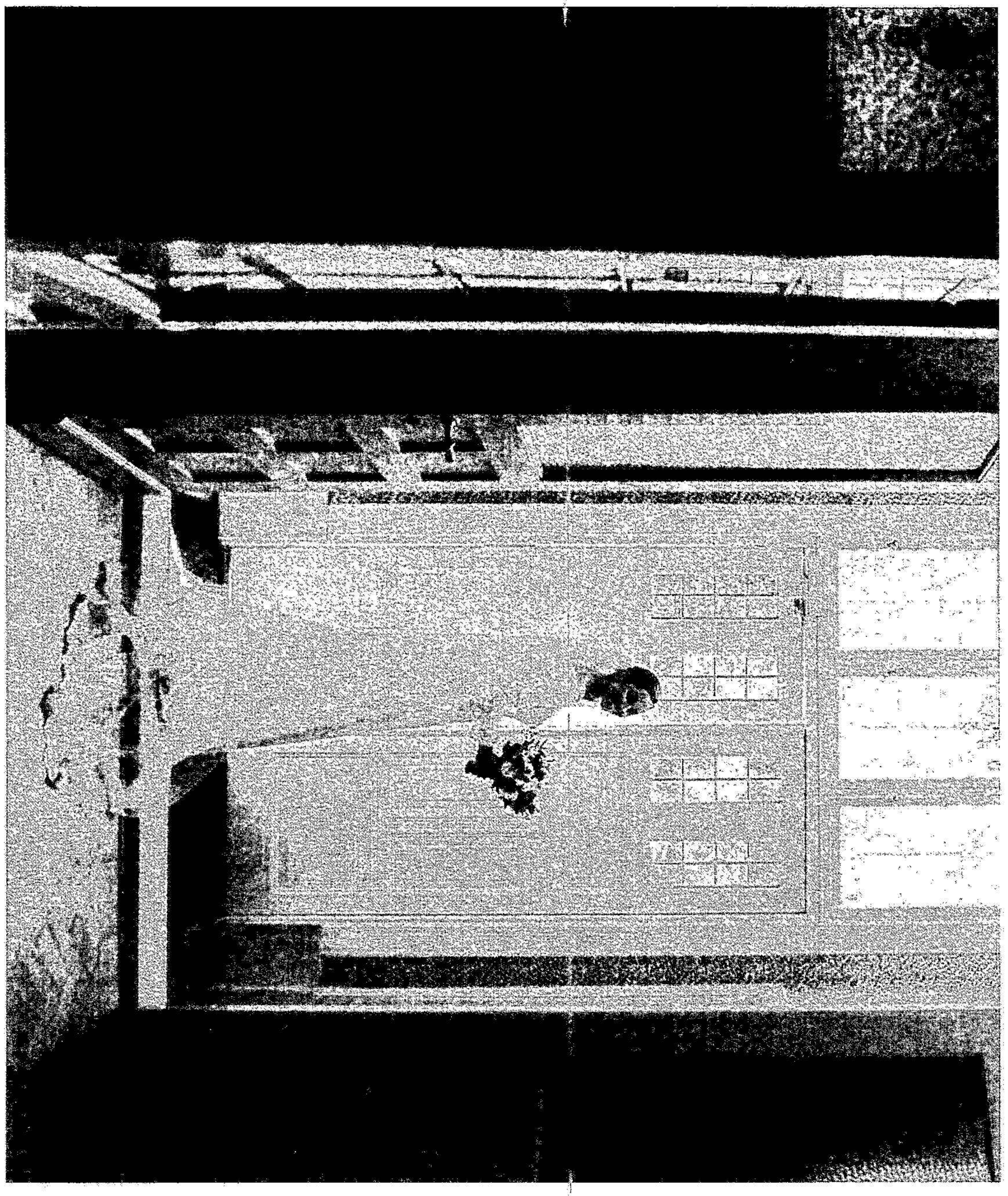
VILLA STRÖMSFORS

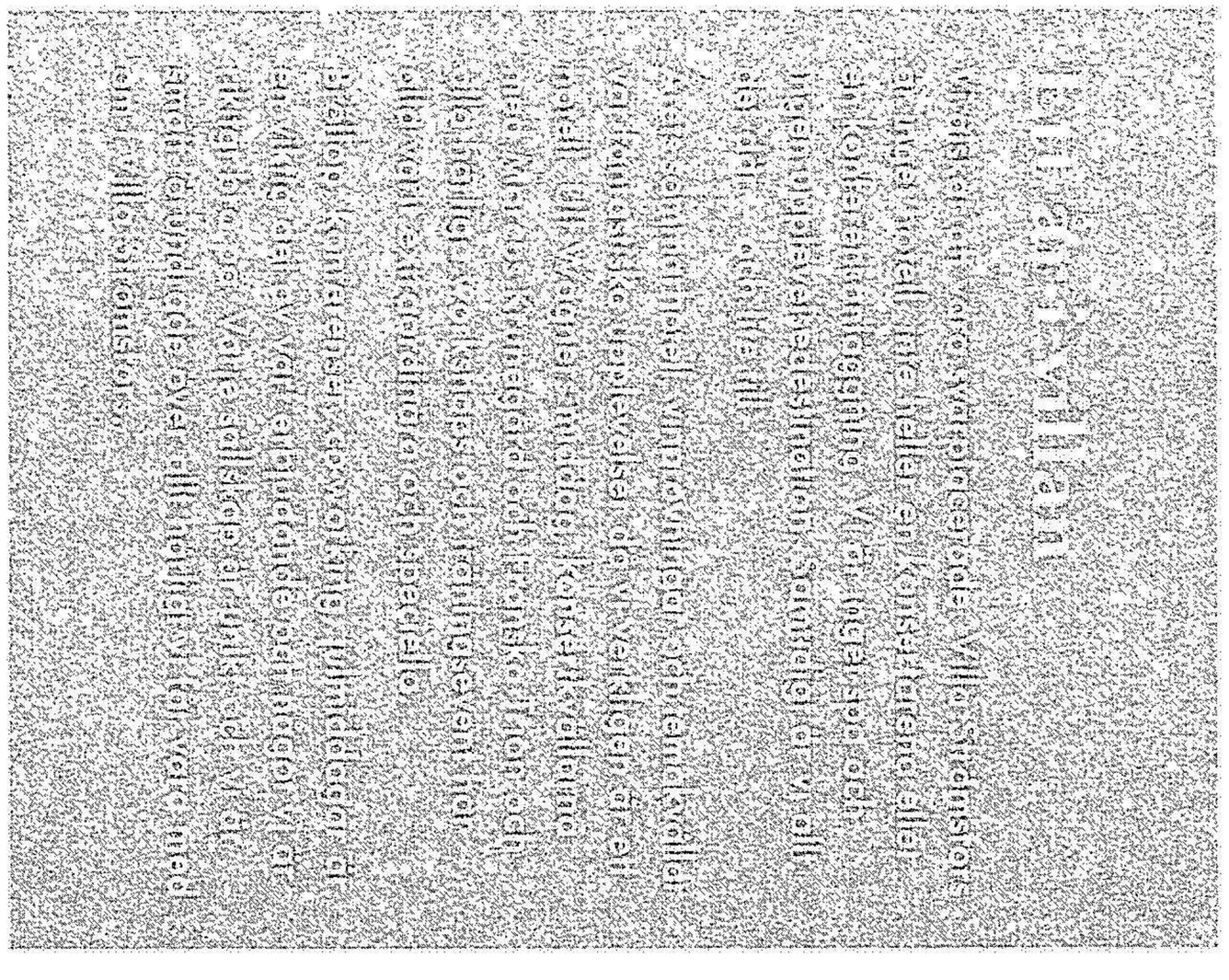
”

Extra skimmer ger givetvis alla våra fantastiska bröllop varav ett med bröllopspar och gäster ända från USA. Jo minsann, Strömsfors är snart tillbaka på världskartan.

CARIN VICTORIN
Föreståndare

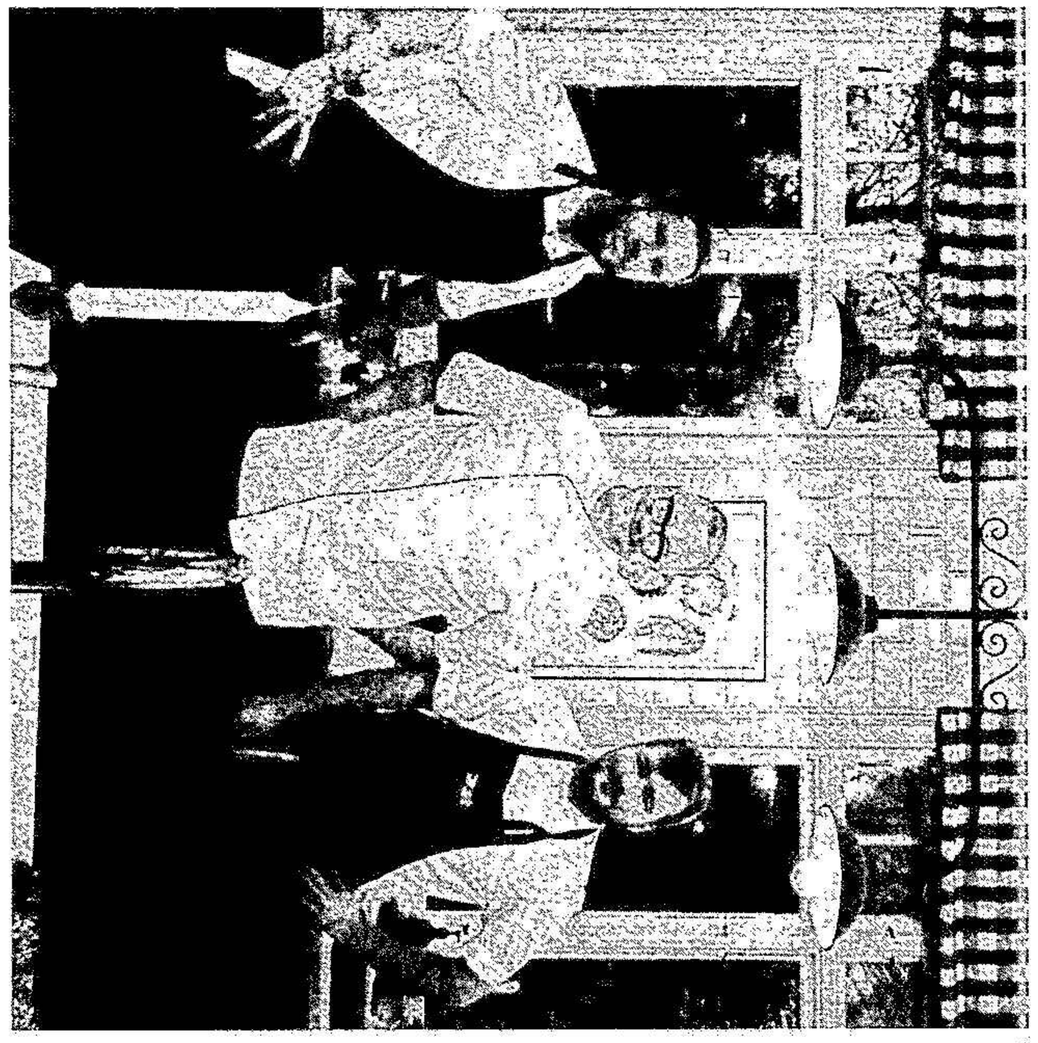
ank=20230622:2023062602394



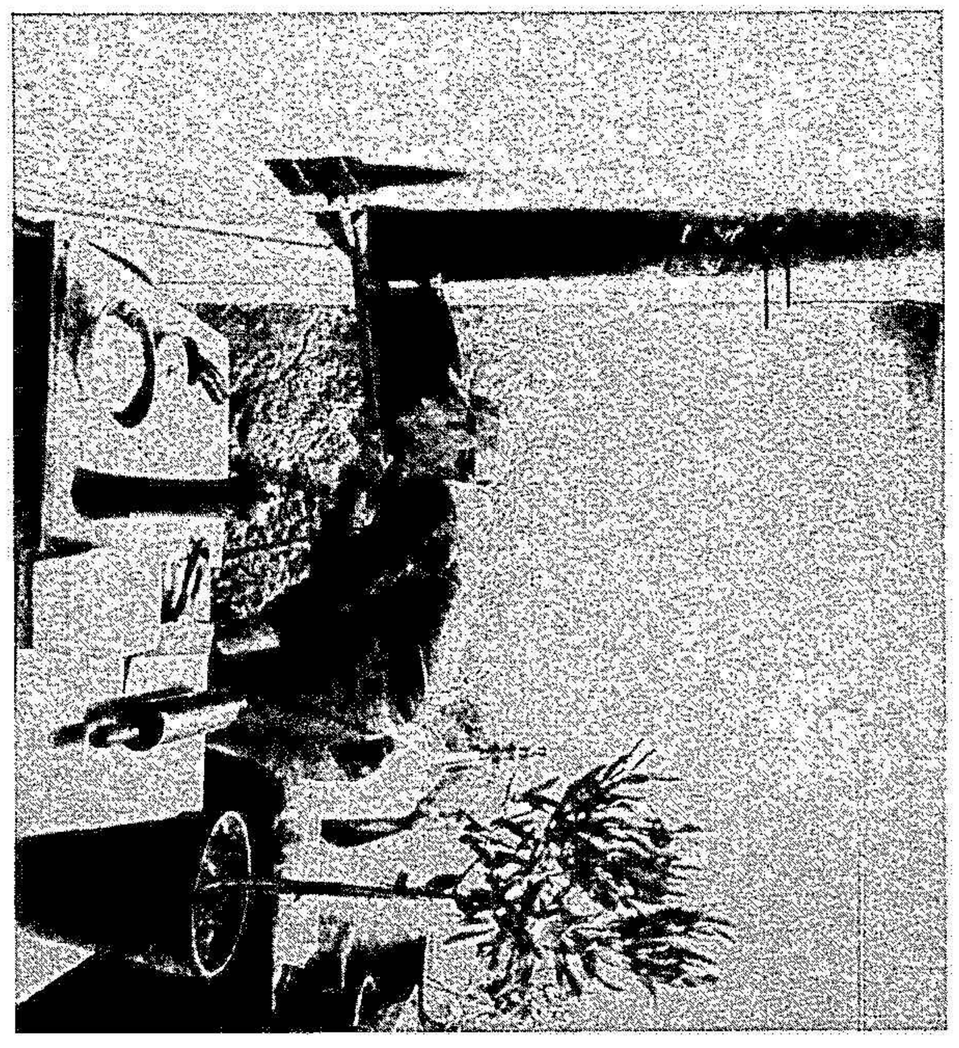


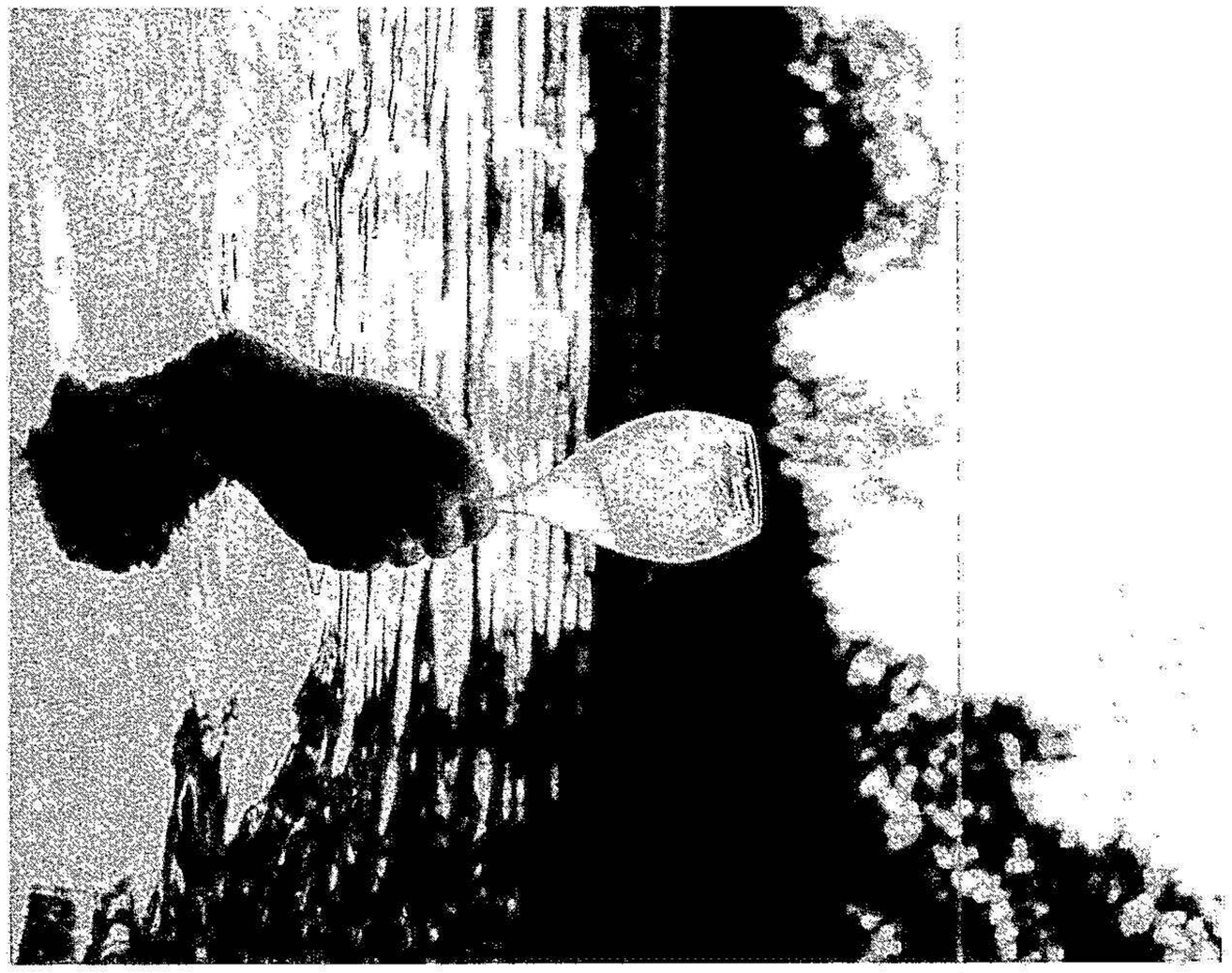


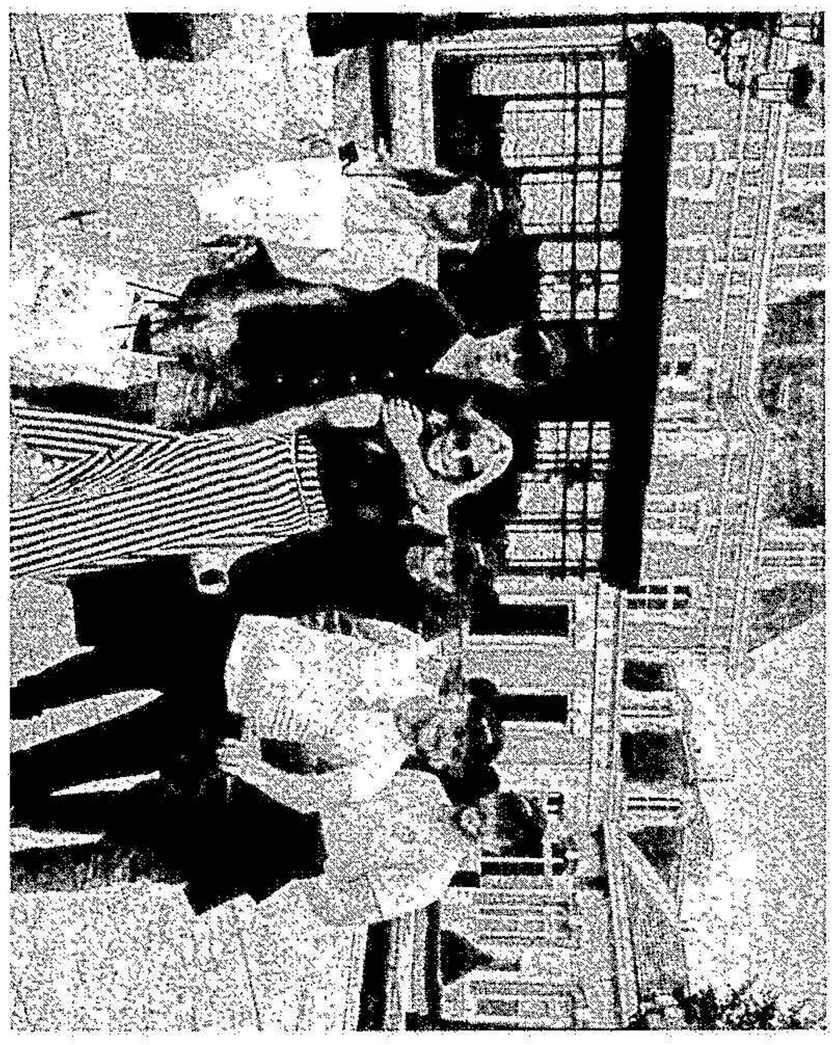
ank=20230622:2023062602395

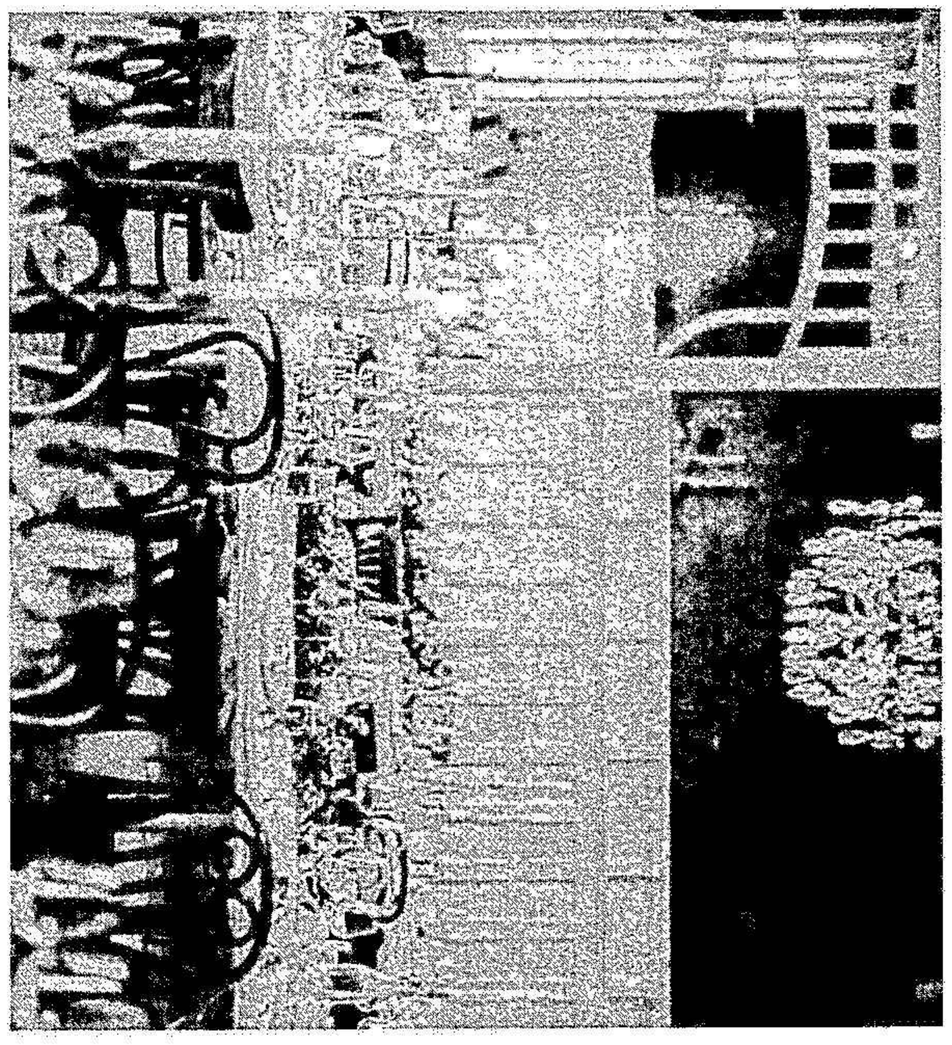






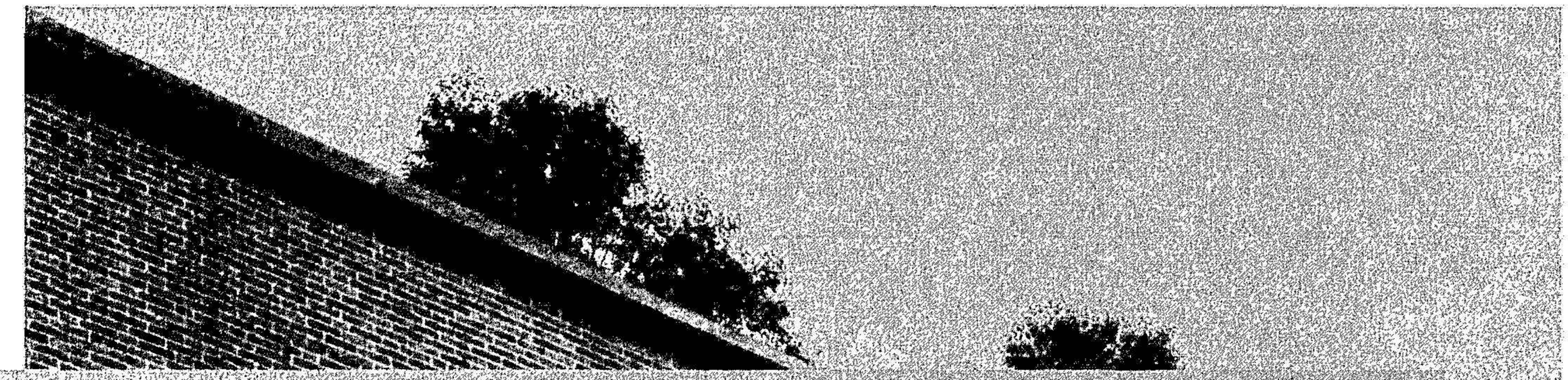






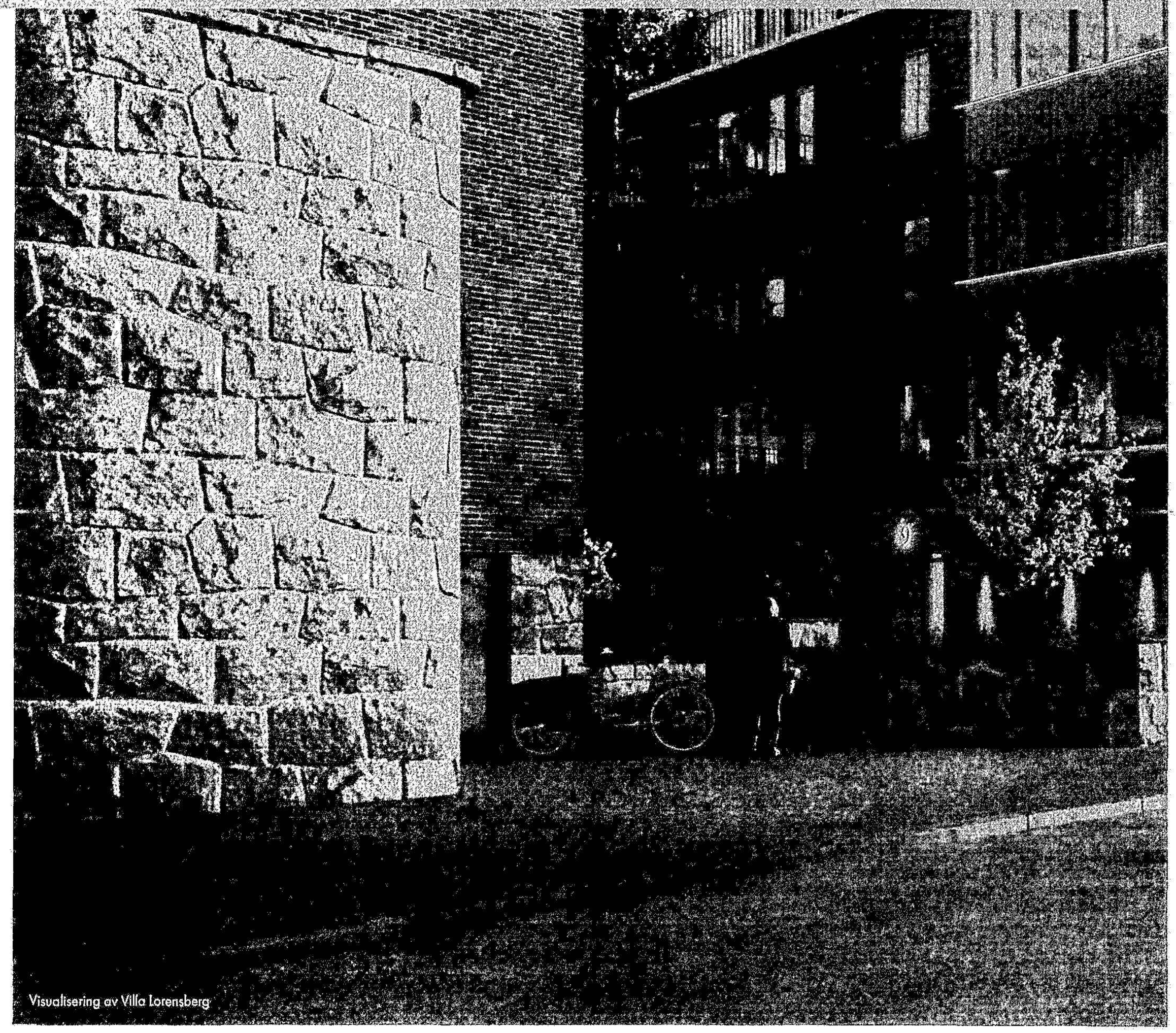
VILLA STRÖMSFORS

ai=2030622030630602602396

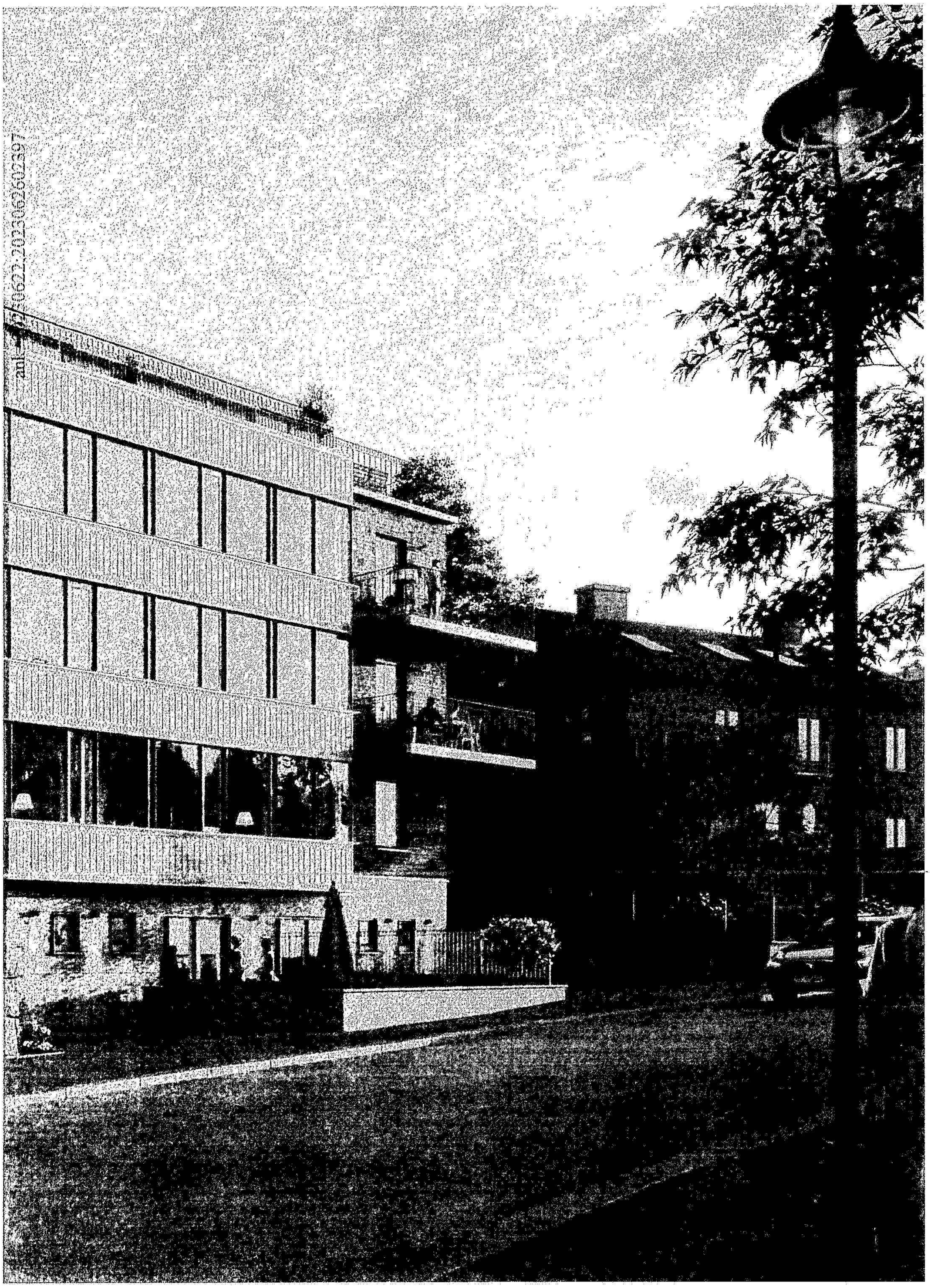


Hållbarhetsrapport

Hokenum Bygg AB – 2022

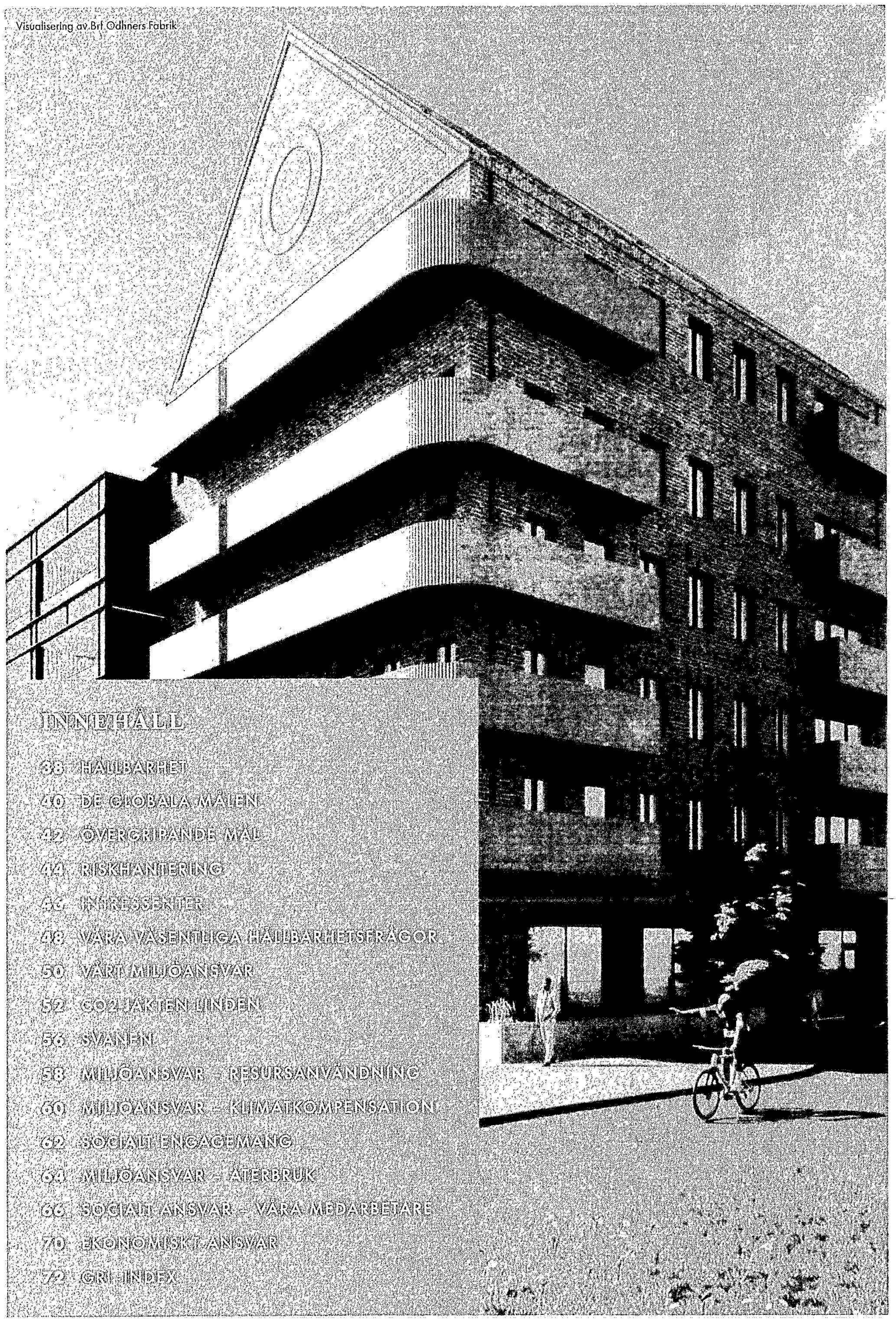


Visualisering av Villa Lorensberg



ank=20230622-20230626026023

Visualisering av Brf Odhners Fabrik



INNEHÅLL

38 HÅLLBARHET

40 DE GLOBALA MÅLEN

42 ÖVERGRIPANDE MÅL

44 RISKHANTERING

46 INTRESSENTER

48 VÅRA VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

50 VÅRT MILJÖANSVAR

52 CO2-JAKTEN LINDEN

56 SVANEN

58 MILJÖANSVAR – RESURSANVÄNDNING

60 MILJÖANSVAR – KLIMATKOMPENSATION

62 SOCIALT ENGAGEMANG

64 MILJÖANSVAR – ÅTERBRUK

66 SOCIALT ANSVAR – VÅRA MEDARBETARE

70 EKONOMISKT ANSVAR

72 GRI-INDEX

Från pilotprojekt till bredd

Detta är Hökerum Byggs sjätte hållbarhetsrapport. Styrelsen ansvarar för rapporten som görs efter GRI standard 2021. Rapporten granskas och godkänns även av ledningsgrupp och formalia granskas av revisorer. Övriga bolag i koncernen omfattas inte av kravet om hållbarhetsredovisning. Vi anser dock att det är viktigt att samtliga bolag arbetar aktivt med frågor som rör samtliga aspekter av hållbarhet.

I flera år har vi och vår bransch varit enade om att vi ska ha målet att halvera våra CO2 utsläpp till år 2030. Nu har vi satt siffror på vad det faktiskt innebär. Gemensamma mätvärden och verktyg för att mäta miljöbelastningen i samband med nyproduktion är helt avgörande i strävan att halvera våra utsläpp.

Vår verksamhet har som mål att integrera hållbarhetsfrågorna i samtliga processer. Hökerum Byggs Årsplan för hållbarhet är ett styrdokument som uppdateras årligen. Det händer enormt mycket i byggbranschen just nu avseende kunskap och möjligheter att bygga med mindre CO2 belastning, och den årliga uppdateringen gör det tydligt att det som var svårt för ett par år sedan är fullt möjligt nu.

Svante Axelsson, nationell samordnare för Fossilfritt Sverige sammanfattar det som behöver göras väl;

"Byggbranschen har ett bra hållbarhetsarbete, men det går för långsamt. Processen behöver speedas upp. För att lyckas behöver vi gå från pilot till bredd, göra standard av det som bara testas i enstaka projekt."

Vi känner igen oss väl i sammanfattningen ovan. Nu gäller det att gå från att testa till att genomföra på bredare front avseende hållbarhetåtgärderna.

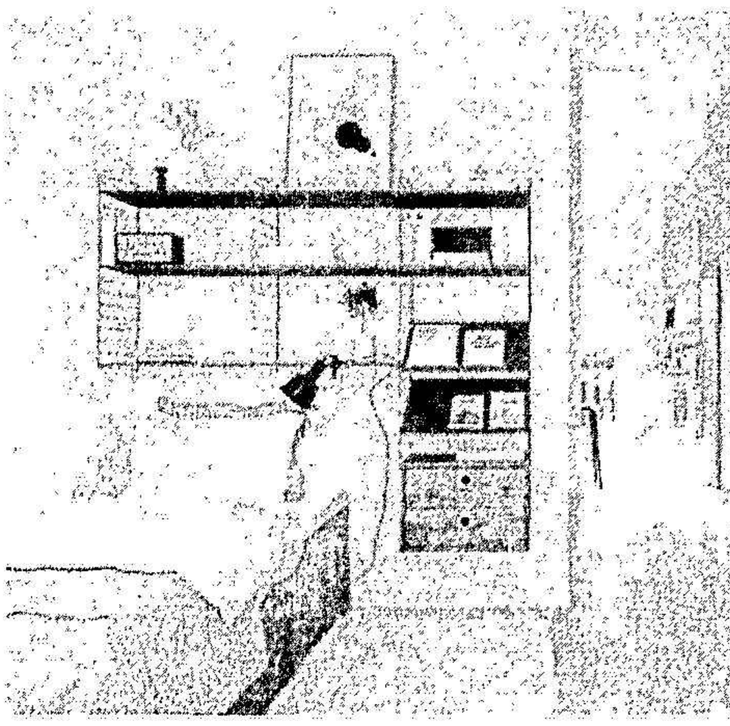
I CO2-Jakten gör vi hållbarhet till en gemensam sak med våra entreprenörer och leverantörer (läs vidare på sid 50-51). Samtidigt som i princip alla lite större bolag i byggbranschen jobbar intensivt med att minska sitt klimatavtryck vet vi att vår bransch till så stor del som 78 procent består av småföretagare med mindre än fem anställda. De har sällan möjlighet att lägga så mycket tid som de önskar på klimatfrågor. Därför behöver vi hjälpa, stötta och lära av varandra.

Under 2022 har vi träffat en rad betongleverantörer för att bredda vår kunskapsbas och öka förståelsen för varandras utmaningar. Vi har också haft en gemensam hållbarhetsträff på BRF Linden där dialog och information utbyttes mellan de olika aktörerna som hjälpt till att hitta lösningar för att nå målen i vårt första CO2-Jakten projekt.

Vårt beslut att Svanencertifiera samtliga egenutvecklade bostadsrättsprojekt har gett organisationen tydliga mål att arbeta mot. Certifieringen säkerställer att högt ställda miljömål uppfylls och ger ökad trovärdighet till vårt arbete med hållbarhet (läs vidare på sid 56).

2022 var också året då klimatdeklarationer i projektens slutskede lagstadgades. Det är en mycket välkommen lag. Vi väljer att beräkna projektens CO2-belastning redan i ett tidigt skede, innan byggstart. Detta för att kunna göra medvetna materialval i syfte att nå våra klimatmål. Vi lär oss mycket av att räkna och utvärdera de olika resultaten.

Just nu är Hökerum Bygg och vår bransch hårt drabbad av den tuffa konjunkturen och den rådande tröga bostadsmarknaden. Med en slimmad organisation och en hårt ansträngd ekonomi har vi en balansakt att genomföra. Projekten ska vara både ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara. Året vi har framför oss kommer kräva stora ansträngningar, noggranna prioriteringar och mycket gott samarbete för att vi ska hitta goda vägar framåt.



HÖKERUM BYGG

Hökerum Bygg utvecklar fastigheter genom att projektera och producera attraktiva och kostnadseffektiva flerbostadshus. Oftast säljs lägenheterna i bostadsrättsform, men en allt större del av produktionen är totalentreprenader åt externa byggherrar. Vi kan bygga allt från industrihallar till parhusområden och storskaliga bostadsprojekt.

Genom vår verksamhet vill vi bidra till en hållbar framtid, skapa långsiktigt hållbara miljöer och utveckla projekt som är ekonomiskt hållbara för både brukare och oss som företag.

ank=20230622?20230622400

FOKUS FÖR VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Globala målen agenda 2030

Agenda 2030 innehåller de 17 Globala målen för hållbar utveckling, som den 25 september 2015 antogs av FN:s generalförsamling i resolution A/RES/70/1, under namnet Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development.

Hökerum Bygg har identifierat fem av de globala hållbarhetsmålen som samstämmer med Hökerum Byggs verksamhet och utmaningar. Här nedan är vår koppling till de mål vi ser som mest relevanta för oss som bolag att jobba extra mycket med:



Mål 3. God hälsa och välbefinnande

Genom att skapa en bra arbetsmiljö kan vi som företag och kollegor möjliggöra att var och en av våra medarbetare har bra förutsättningar för fysiskt och psykiskt välmående. Vår "En grön bok om hur vi är på jobbet" tydliggör vår uppförandekod. Vi uppmuntrar till sociala aktiviteter och gemensam träning bland medarbetarna.



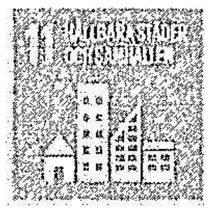
Mål 5. Jämställdhet

Genom att vara medveten om att ojämlikhet lätt kan dölja sig i traditioner och normer påminner vi oss om att aldrig slå oss till ro när det gäller jämställdhet. Reglerna i branschinitiativet Byggkurage tydliggör våra värderingar. "En grön bok om hur vi är på jobbet" med uppförandekoden gör det konkret att vi verkligen menar allvar när det gäller jämställdhet. Det är bra för vårt företag och alla som jobbar hos oss och med oss.



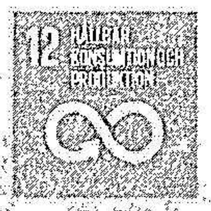
Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt går hand i hand. Vi följer de avtal och villkor som finns för vår bransch och utöver det har vi högt ställda mål avseende god arbetsmiljö, trivsel och möjlighet att utvecklas på sin arbetsplats. I vår uppförandekod tydliggörs vår inställning och vad som gäller, både för vårt eget företag och våra underentreprenörer.



Mål 11. Hållbara städer och samhällen

Vi vill bidra på de sätt vi kan till att bygga hållbara städer och samhällen. Genom att hela tiden utmana våra egna miljömål och därutöver ha en ambition att bidra till utvecklingen i vår bransch går åt ett alltmer klimatvänligt byggande tar vi vårt ansvar. Social hållbarhet kan utvecklas genom att vi bygger in förutsättningar för att mötas över olika slags gränser.



Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion

Hållbar konsumtion och produktion uppnås bland annat genom att vi ser över materialanvändning samt energiförbrukning i våra projekt samt prövar olika vägar att bygga cirkulärt. Vårt beslut (2021) att Svanencertifiera våra egenutvecklade projekt hjälper oss att navigera rätt.

Handlingsplan och utvärdering

Hökerum Byggs mål är med övergripande avdelningsmål av ett sätt för oss att mäta och följa upp det vi bestämmer oss för att prioritera. Under 2022 hade vi 62 övergripande avdelningsmål på vår genomförandelista. 42 mål bockades av, 14 flyttades till nästa år och 6 uppföljningspunkter. Hökerum Byggs hållbarhetsplanering för hållbarhet 2022 antogs av styrelsen Q1 2022 och utvärderas årligen. 2023 års hållbarhetsplanering är planerad att genomföras under Q1 2023.

Under 2022 har vi arbetat med att utveckla konceptet och bjudet in ställen att tillvara hållbara omständigheter.

UTVÄRDERING 2022, NÅGRA VIKTIGA PRESTATIONER:

- ✓ Implementerande av beslut och att göra standard av CO2-Jaktens klimatbesparande åtgärder var fokus under 2022.
- ✓ Arbetet med en ny processkartläggning hjälper organisationen att göra det enklare för var och en att tyda riktlinjer och fatta beslut i linje med företagets intentioner och mål.
- ✓ Vårt återbruksprojekt där tegel från det gamla hotellet i Nässjö togs tillvara har under året fortsatt. En stor del av teglet är nu återbrukat på Brf Nya hotellet i Nässjö samt Brf Villa Lorensberg i Göteborg.
- ✓ Våra första hus med med fokus på CO2-Jakten färdigställdes i december 2022. Brf Linden 1 byggdes med 18 procent mindre CO2 belastning än jämförbara projekt vi tidigare färdigställt. Merkostnaden för klimatåtgärderna var begränsade, vilket var väsentligt för att projektet ska betraktas som framgångsrikt ur alla aspekter.
- ✓ Vi har utbildat 22 personer i organisationen till certifierade Svanensamordnare samt internutbildat övrig berörd personal i vad det innebär att certifiera byggnader enligt Svanen.
- ✓ Klimatkompenserat för samtliga egenutvecklade bostadsrätter.
- ✓ Dialogmöten med betongleverantörer och träff med underentreprenörer med CO2-Jakten i fokus.
- ✓ Implementerat ett beräkningsverktyg och påbörjat processen att klimatberäkna våra projekt i ett tidigt skede.
- ✓ Vi har en struktur för att på egen hand klimatdeklarera våra byggnader enligt den nya lag som trädde i kraft i januari 2022.
- ✓ Vi fortsätter arbeta med målet att alltid leverera med hög kundnöjdhet, vilket mäts i en NKI-mätning (Nöjd Kund Index). Mätningar genomförs strax efter inflyttning samt nu också när kunden bott två år i sin bostadsrätt. 2022 års sammantagna värde är några punkter högre än året dessförinnan.
- ✓ NMI (Nöjd Medarbetar Index) mäts och utvärderas. Tillsammans med Winningtemp ger det en bra indikation på hur väl man trivs på arbetsplatsen. Värdena ligger sammantaget på en stabil nivå och har höjts under 2022. Vi har nu fokus på att våra medarbetare ute på byggarbetsplatserna ska känna sig lika inkluderade i alla processer som sina kollegor på våra kontor då det har framkommit att det finns en distinktion som beror på fysisk arbetsplats.

ani=20230622023403

VISION 2024

Vi bygger klimatneutrala byggnader

2045

VÄRDEORD

HÅLLBARA

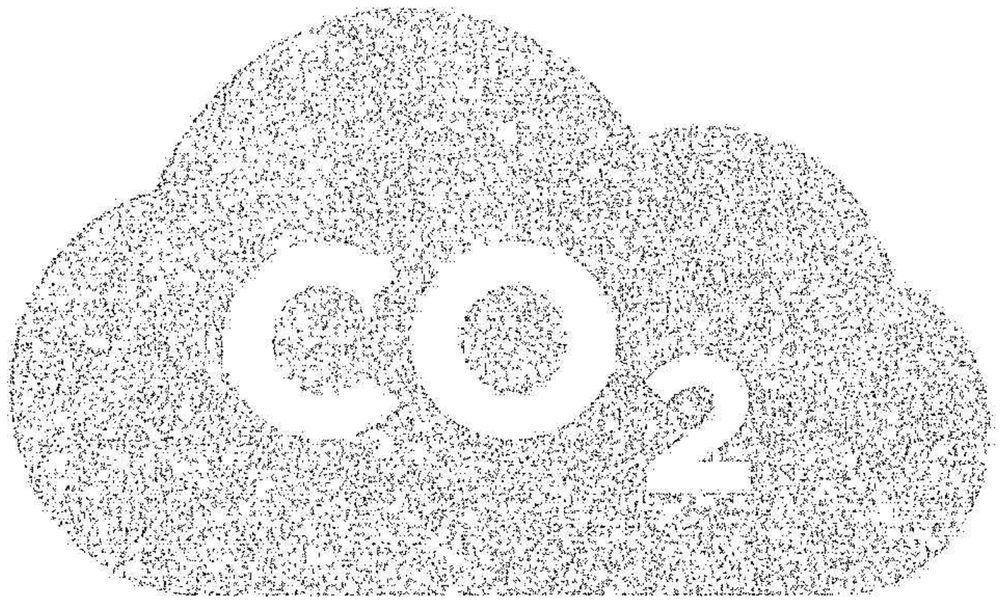
VISIONÄRA

INSPIRERANDE

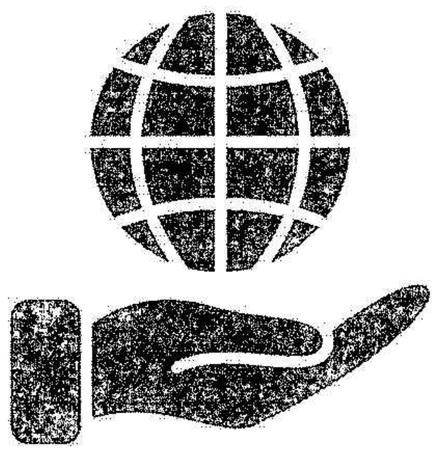
STOLTA

SPRÅKSMÅSSIGA

MÅL 2030



Halverade CO2-utsläpp



PÅGÅENDE DRIVANDE MÅLSÄTTNINGAR

» Vi ska bygga med allt mindre klimatpåverkan som följd.

» Vi ska vara en hållbar och jämställd arbetsplats med fokus på trygghet, god arbetsmiljö och klimatsmarta vardagliga val.

» Vi ska skapa förutsättningar för en hållbar livsstil för de boende i alla våra egenutvecklade projekt.



RISKHANTERING

Risken att inte vara hållbar

För att vara en intressant leverantör och arbetsgivare behöver vi ha god insikt i vilka utmaningar och risker som finns för vårt företag och för branschen. I vårt hållbarhetsarbete ser vi kontinuerligt över risker och utmaningar som föreligger och gör bedömningar och fattar beslut med hänsyn till det som blir vår slutsats.

Hösten 2022 genomförde ledningsgruppen en workshop där hållbarhetsrisker utvärderades. Precis som vid tidigare bedömningar identifierades två av de största riskerna till om företagets etik skulle ifrågasättas samt om vår produkt inte skulle vara säker.

Vi behöver vara vaksamma så att inte kostnaderna ökar i takt med att vi bygger mer hållbart.

Väl definierade processer

Säkerhetsrisken hanteras via vårt kvalitetssystem, där risker i byggprocessen identifieras och där rutiner för materialval och andra frågor rörande produktens säkerhet kommer fram. Byte av produkter av standardkaraktär beslutas i produktrådet. I ett tidigt skede hålls ett riskmöte i varje enskilt projekt. Vid mötet bedöms risker utifrån fler olika perspektiv. Vi väljer leverantörer med omsorg och ser gärna långa samarbeten med såväl dem som med underentreprenörer. Material som ingår i byggprocessen stäms alltid av med en digital loggbok. De flesta av våra projekt miljöcertifieras dessutom med exempelvis miljöbyggnad Silver eller Svanen. Sedan hösten 2021 finns ett beslut att certifiera samtliga egenutvecklade bostadsrättsprojekt med Svanen. På så vis säkerställer vi att miljörelaterade risker minimeras.

Riskanalys och säkerhetsfilm

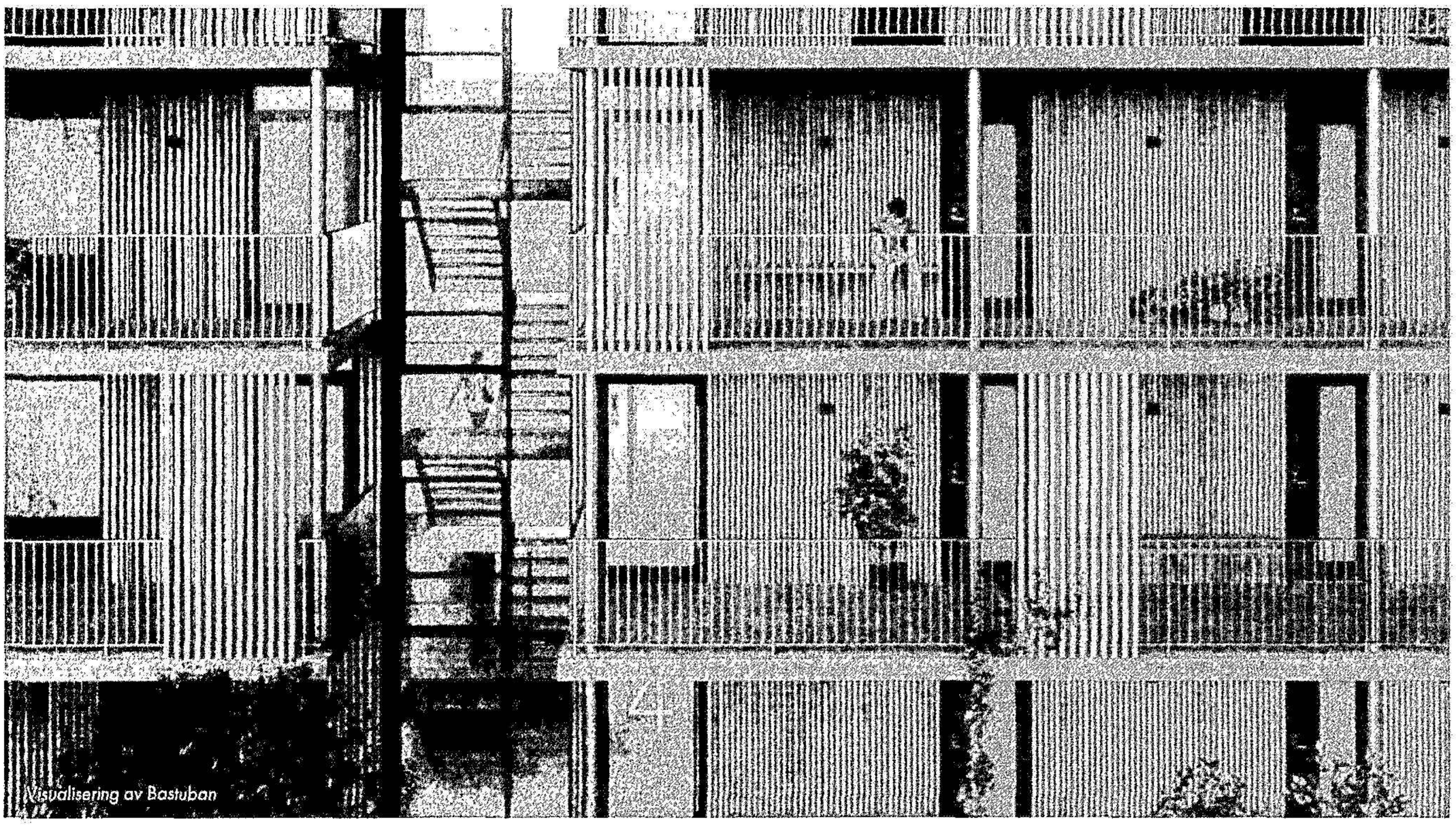
Affärsetiska risker hanteras genom företagets uppförandekod. En guide i form av ”En grön bok om hur vi är på jobbet” togs fram hösten 2021 och är fortfarande aktuell. I boken tydliggörs våra värderingar och etiska riktlinjer för såväl anställda som leverantörer. Under 2020 genomfördes en genomgripande riskanalys av ledningsgruppen med stöd av experter. Under 2022 genomfördes en omfattande processkartläggning som tydliggör såväl ansvar som processer för att var och en ska känna sig säker på hur man ska agera i olika situationer. Under året gjordes också en säkerhetsfilm där regler, rutiner och säkerhetsföreskrifter kopplade till byggprocessen tydliggörs för våra egna medarbetare samt för underentreprenörer.



”Sedan hösten 2021 finns ett beslut att certifiera samtliga egenutvecklade bostadsrättsprojekt med Svanen.

HÅLLBARHETSFRÅGA	RISK	MÖJLIGHET	VAD GÖR VI
Miljöansvar	Nyproduktion av fastigheter har en stor klimatpåverkan.	Använda metoder, teknik som ger lägre klimatpåverkan.	Vi klimatberäknar våra projekt i tidigt skede för att se vilken CO2 belastning olika materialval medför. Säkerställer så liten materialanvändning som möjligt (ex slimmad stomme och optimerad grundläggning). Sorterar avfall i olika fraktioner. Utreder möjlighet till cirkulära processer.
Miljöansvar	Efterfrågan ökar på ekosystemtjänster och grönområden.	I tidigt skede planera för en god miljö i de områden vi har rådighet över.	Tar stor hänsyn till vikten av mångfald, bevarande av befintlig grönska där det är möjligt och planera återplantering med stor hänsyn till rådande mikroklimat.
Miljöansvar	Utsläpp av CO2-ekvivalenter behöver hastigt reduceras.	Allt bättre teknik finns tillgänglig för att bygga med mindre CO2 belastning som följd.	Vi ser över byggprocesser och materialval för att bygga med lägre klimatpåverkan. Tydliga mål finns för företaget och vi jobbar ständigt med att bygga med allt mindre klimatpåverkan. Vi mäter hur stora utsläpp av CO2 ekv. vår produktion genererar.
Miljöansvar	Vi behöver minska vår energianvändning och vårt beroende av fossila bränslen.	Allt bättre teknik finns tillgänglig.	Exempel på åtgärder: Installerar solceller samt IMD. Laddstolpar på minst tio procent av p-platser, samt enkel utbyggnad av laddsystem. Bygger yteffektiva och välisolerade hus.
Socialt ansvar	Ojämn könsfördelning i branschen samt riks för osund jargong på arbetsplatser.	Tydliga målsättningar kring jämställdhet och ett ständigt aktuellt värdegrundsarbete ger förutsättningar att vara en attraktiv arbetsgivare.	Strukturerat arbete med uppförandekod, tydlig handbok som aktualiserar etiska, moraliska riktlinjer samt säkerhet.
Socialt ansvar	Brister i arbetet med arbetsmiljö ökar risken för ohälsa och arbetsskador.	Säkerställa säker arbetsmiljö genom strukturerat arbetsmiljöarbete som omfattar såväl anställda som underentreprenörer.	Tydliga processer och ansvarsområden, förenklad rapportering av tillbud och olyckor, kontinuerliga risksonalyser i samtliga projekt. Ny säkerhetsfilm för att tydliggöra krav och ansvar.
Socialt ansvar	Bostadsområden är ofta allt för homogena och många svenskar saknar/har för få sociala kontakter.	Bygga blandade områden där hyresrätter, bostadsrätter, egna hem och särskilda boenden planeras sida vid sida. Planera för naturliga, trygga och tilltalande mötesplatser i nya områden.	Planera för naturliga, trygga och tilltalande mötesplatser i nya områden.
Socialt ansvar	Leverantörer/underentreprenörer brister i sina åtaganden gentemot sin personal. I värsta fall, att personer arbetar på ett osäkert och osunt sätt. Risk för korrupta affärer.	Påvisar korrekt agerande och agera mot oegentligheter samt tydliggöra för anställda och entreprenörer att vi inte accepterar någon form av korruption.	Tydlig introduktion av underentreprenörer på våra arbetsplatser angående Hökerum Byggs krav kring säkerhet och uppförande. Vi säkerställer i alla upphandlingar att våra underentreprenörer följer ID06 och UE2021 som bland annat säkerställer att våra underentreprenörer följer kollektivavtal samt väsentligt försvårar alla former av korruption.
Ekonomiskt ansvar	Efterfrågan på bostäder minskar på grund av sämre finansieringsmöjligheter.	Bygga kostnadseffektivt.	Se över materialval, bygga välplanerade, yteffektiva bostäder som håller över tid.
Ekonomiskt ansvar	Kostnaden för att producera bostäder ökar.	Bra rutiner för tidiga kalkyler och stort intresse för förbättringar i alla led möjliggör kostnadsbesparingar.	Noggranna kalkyler, effektiva materialinköp och byggprocesser, håller oss ajour med utvecklingen i branschen.

ank=20230622:20230626024O6



Visualisering av Bastuban

INTRESSENTER

Våra intressenter

Förutsättningarna för företag som bedriver bostadsutveckling och bygger hus har förändrats snabbt de senaste åren. Sviterna efter covid och en otrygg värld skakad av krig och naturkatastrofer påverkar vårt arbete radikalt. Vi behöver regelbundet utvärdera och i viss mån omvärdera vad som krävs för att vår verksamhet ska vara relevant i sitt erbjudande gentemot intressenterna.

Intressentdialoger

Under hösten 2022 genomförde ledningsgruppen en intressentinventering och en workshop där intressenter och kommunikation med de identifierade grupperna utvärderades.

Våra viktigaste intressenter är kunder, ägare, medarbetare, JV-partners och finansiärer. Övriga intressentgrupper är underentreprenörer, leverantörer, media, fackförbund, myndigheter/stat, kommuner och arkitekter.

Det är väsentligt för oss att ha en dialog med våra intressenter om Hökerum Byggs hållbarhetsarbete. Sedan 2017, då vi skrev vår första hållbarhetsrapport, har vi regelbundet fört dialoger med berörda grupper.

Under 2022 har vi genomfört flera möten och träffar med ovanstående grupper. Genom dialoger på informationsträffar, regelbundna samtal och enkäter har vi god inblick i kunders och medarbetares syn på vårt hållbarhetsarbete. Vi har under året fokuserat på dialog med underentreprenörer och leverantörer för att uppnå en samsyn i vad vi kan göra för att minska vår klimatpåverkan.

Hållbarhetsfrågor

De tre aspekterna av hållbarhet, social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet, behandlas alltid sida vid sida i vår verksamhet. Det finns tydliga riktlinjer från ledningsgrupp och styrelse om vad vi vill uppnå kring hållbarhetsfrågorna. Vi tror på en företagsanda där medarbetarna är välinformerade och har möjlighet att bidra till att hållbarhetsmålen uppnås. Fokus på god hälsa, trivsel och möjlighet att göra hållbara val är prioriterade. Kunder ska enkelt kunna förstå hur företaget arbetar med hållbarhetsfrågor. De ser positivt på konkreta åtgärder i husen vi bygger som gör det lätt att leva hållbart, så som laddningsmöjlighet för elbilar, enkelhet i källsortering och hus som möjliggör låg elförbrukningen. De ekonomiska förutsättningarna som anges i ekonomisk plan ska vara välgrundade och ge bostadsrättsköparna förutsättningar för ett ekonomiskt hållbart boende.

ank=20730622;20230626026024O7



Valet att miljöcertifiera husen vi bygger välkomnas såväl av kunder, finansiärer, medarbetare och flera av kommunerna där vi bygger.

Väsentlighet

En väsentlighetsanalys görs för att reda ut vilka hållbarhetsfrågor som är mest relevanta för oss att fokusera på. Analysen tydliggör inom vilka områden vårt företag har störst påverkan hållbarhetsmässigt, både positivt och negativt. Den lyfter också fram hållbarhetsrelaterade risker i företagets värdekedja.

Bedömningen är gjord utifrån hållbarhetsfrågans påverkan på miljö och människor samt konsekvens för företagets varumärke och resultat. Ett av företagets övergripande mål är att halvera utsläppen från byggnationen till år 2030 och inom vårt koncept CO2-Jakten jobbar vi strukturerat med vägar för att nå målet. Sedan 2022 har vi resurser för att mäta CO2-utsläppen från varje projekt. Vårt beslut att Svanencertifiera egenutvecklade bostadsrätter tydliggör ambitionerna att bygga med mindre klimatavtryck. Att bygga ekonomiskt hållbart är väsentligt för såväl ägare som kunder och beställare. Säkra kalkyler är en förutsättning för att vi ska vara en relevant aktör i byggbranschen såväl för egen räkning som för våra kunders.

> ”Att bygga ekonomiskt hållbart är väsentligt för såväl ägare som kunder och beställare.

INTRESSENTER	INTRESSENTDIALOGER	VIKTIGA FRÅGOR	
Ägare	Styrelsemöten, bolagsstämma, investeringsråd.	Långsiktig lönsamhet. Gott renommé.	6–7, 70–71
Kunder	Säljmöten, kundevent, nyhetsbrev, hemsida, NKI-mätningar, dialoger efter inflyttning.	Trygg affär, bra boendestandard, bra gemensamhetsytor, bra möjlighet att komma i kontakt med oss vid problem.	52–55
Medarbetare	Personalkonferenser med erfarenhetsutbyte mellan olika ansvarsområden, avdelningar, medarbetare. Ex. på andra möten är projektmöten, nätverkande internt och externt. Medarbetarenkäter som mäter NMI och Winningtemp utgör grund för dialog och diskussioner. Samarbete mellan lokal Unionen klubb och arbetsgivare.	Sund arbetsmiljö, välmående medarbetare, bra arbetsvillkor, goda utvecklingsmöjligheter och tydliga målsättningar.	48, 68–69
Finansiärer	Årlig träff, regelbundna möten och rapporteringar.	Stabil ekonomi, hållbart företagande.	46–47, 70–71
Externa beställare och JV-partners	Projektmöten, planeringsmöten och i de fall det är aktuellt styrelsemöten.	Trygg affär, väl genomförda projekt.	6–7

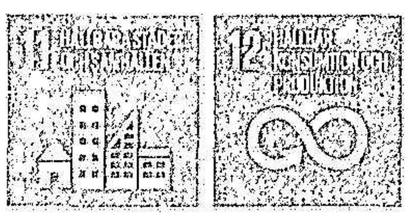
Förutom de prioriterade intressenterna är underentreprenörer, leverantörer, mäklare, media, fackförbund, myndigheter/stat, kommuner, arkitekter samt fastighetsägare viktiga intressenter.

ank=20230626024082:20230626024082

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

En omvärldsanalys över vilka hållbarhetsfrågor som är viktiga för branschen i stort kompletterar bilden av vilka hållbarhetsfrågor som är relevanta för Hökerum Bygg. En lista över potentiella hållbarhetsfrågor har tagits fram utifrån företagets risker, omvärldsanalys och intressentdialog. Dessa frågor prioriterades utifrån en bedömning av hållbarhetsfrågans påverkan på miljö/människor, samt konsekvens för företagets varumärke och resultat.

BYGGNATIONER OCH YTEFFEKTIVT



Omfattning

Standardiserande byggprocesser medvetna materialval och smart arkitektur som medger att man inte behöver köpa mer yta än nödvändigt samt att byggandet av bostaden inte kräver mer resurser än nödvändigt.

Viktiga frågor

Effektiva processer och ett mål att bygga yt-effektivt är bra för miljön och plånboken och bidrar till social hållbarhet då fler har ekonomisk möjlighet att köpa sin bostad. Fina gemensamma ytor som samägs av bostadsrättsföreningen möjliggör att var och en inte behöver äga en lika stor bostad. Att bygga med både ekonomisk och miljömässig hållbarhet är en av våra mest utmanande ekvationer och viktigaste frågor.

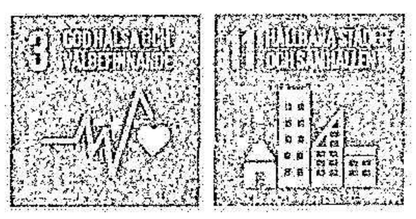
Målsättning

Vi ska halvera våra CO2-utsläpp till år 2030 och bygga koldioxidneutralt år 2045. Vi ska bygga hus med tio procent lägre energiåtgång än vad BBR kräver.

Läs mer

Sid 50–51

TRYGGHET FÖR VÅRA BOENDE



Omfattning

Bostaden och bostadsområdet ska vara tryggt. Det ska också köpprocessen vara. Ett tryggt boende ska byggas av bra, hållbara material och den som bor där ska enkelt kunna källsortera, göra smarta energival och i övrigt göra hållbara val.

Viktiga frågor

Som kund ska man känna sig trygg med sitt köp och känna förväntan innan inflyttning, Bostaden ska vara hälsosam och det ligger i vårt ansvara att så långt det är möjligt bygga bort otrygga miljöer.

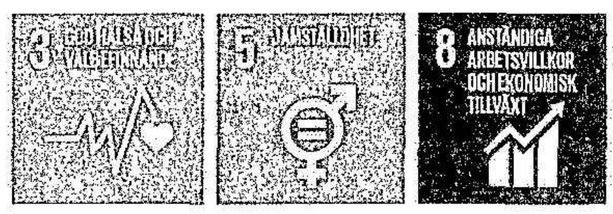
Målsättning

Vision att ha Sveriges nöjdaste kunder. Mäts genom NKI. Vi ska ha acceptabla svarstider på frågor och felanmälningar (mäts, redovisas dock inte i detta dokument). Svanen märkning av bostäder i egenutvecklade projekt.

Läs mer

Sid 52–53, 66–67

BRA ARBETSMILJÖ



Omfattning

Hälsa och säkerhet för alla medarbetare i alla lägen. Nolltolerans mot diskriminering. Jämställdhet och mångfald är centrala frågor.

Viktiga frågor

Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare. Det blir vi genom att visa genuin omsorg om medarbetarna och säkerställa att vi har rutiner som tydliggör våra värderingar och krav, både på anställda och de företag vi samarbetar med.

Målsättning

NMI 77, Noll arbetsrelaterade olyckor. Inom en femårsperiod är målet att 10 procent ac de anställda ute på byggarbetsplatserna
är kvinnor.

Läs mer

Sid 69

Fokus för redovisningen är på de väsentliga hållbarhetsfrågorna, men några av de andra identifierade hållbarhetsfrågor beskrivs övergripande.

ank=20230622:20230626024O9



”Att bygga ekonomiskt hållbart är väsentligt för såväl ägare som kunder och beställare.

EKONOMISKT ANSVARSTAGANDE



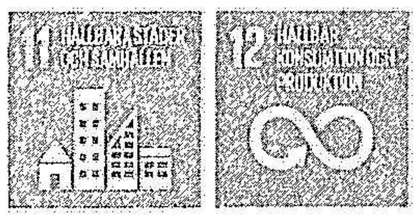
Omfattning
Lönsamhet, långsiktiga investeringar, riskhantering och garantiåtaganden.

Viktiga frågor
Att vara ekonomiskt ansvarstagande är en förutsättning för att kunna vara långsiktigt hållbara. Vi gör noggranna kalkyler och har koll på vår likviditet så att vi kan genomföra de projekt som vi åtagit oss oavsett konjunktursvängningar. Vi vill också skapa en god ekonomisk grund för de bostadsrättsföreningar som vi är med och bildar.

Målsättning
En förutsättning för att kunna vara långsiktigt hållbara är att vi är ekonomiskt ansvarstagande. Noggranna kalkyler, och god likviditet gör oss trovärdiga och säkerställer att vi kan genomföra projekt som vi har åtagit oss att bygga. Vi vill också skapa en god ekonomisk grund för de bostadsrättsföreningar som vi är med och bildar.

Läs mer
Sid 70–71

UNDERLÄTTA FÖR BOENDE ATT GÖRA HÅLLBARA VAL



Omfattning
Välbyggda hus med lågt energibehov. Välplanerade återvinningsrum. Solceller på tak.

Viktiga frågor
Vi underlättar för våra boende att göra hållbara val genom återvinningsrum, cykelparkeringar, laddstolpar och solceller. Stor omsorgs läggs på attraktiva gemensamma ytor såväl inne som ute. En välbyggd, välplanerad bostad gör att framtida underhållsbehov minskar. Egenutvecklade brf-projekt byggs med energikrav som möter miljöbyggnad Guld.

Målsättning
Halverade utsläpp till år 2030. Solceller på tak där det är praktiskt genomförbart och ger bra energi i alla egenutvecklade BRF-projekt, bra källsorterings-möjligheter, Laddplatser för elbildar, välplanerade cykelrum och gemensamma utrymmen i BRF projekt. CO2-Jakten.

Läs mer
Sid 55, 57, 67

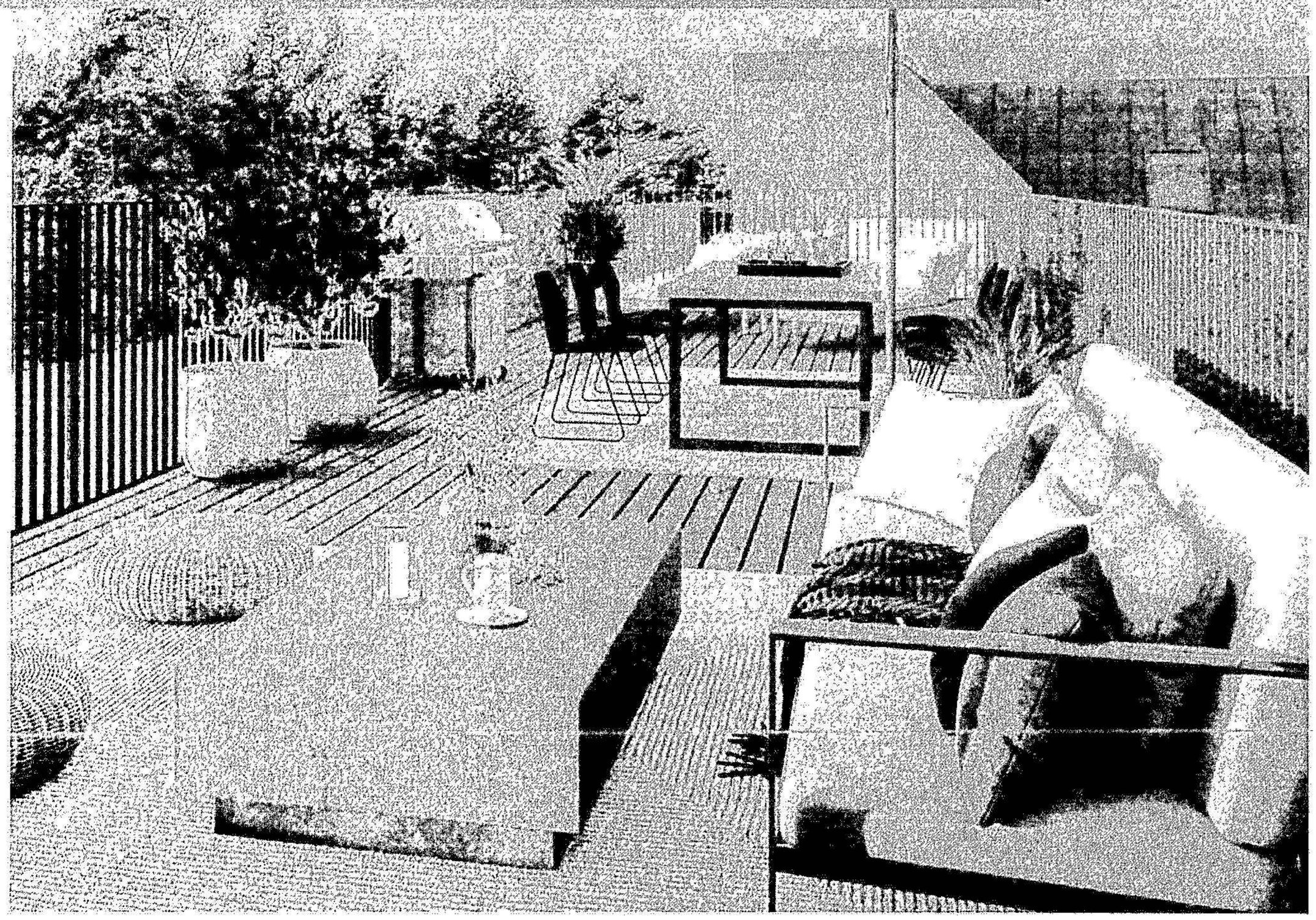
ANDRA FRÅGOR SOM IDENTIFIERATS SOM VIKTIGA

- Affärsetik och antikorruption
- Hållbara inköp (miljö och sociala krav)
- Kompetensförsörjning
- Lokalt samhällsengagemang
- Avfallshantering och cirkulärt byggande
- Ekosystemtjänster

Visualisering av Brf Mannerhjerta

Miljöansvar

2030 ska vi ha halverat våra utsläpp och 2045 är ett av våra övergripande mål att bygga klimatneutralt. Höstens klimatrapport från IPCC tydliggör att de miljömål vi, och en stor del av byggbranschen, har satt inte är ambitiösa. De är helt nödvändiga.



DETTA HAR VI GJORT HITTILLS I CO2-JAKTEN:

- Tunnare betongbjälklag
- Miljöförbättrad betong i stomme och bottenplatta
- Tunnare och färre betongväggar i konstruktionen
- Solceller på tak där det är möjligt och ger avkastning
- Effektivare energilösningar under byggtiden
- Information och inbjudan till delaktighet för underentreprenörer
- Översyn av armering och reglar för innerväggar
- Väsentligt förbättrad källsortering
- Efterfrågar att transporter körs med HVO som drivmedel

CO2-Jakt på bred front

För att ta vårt hållbarhetsarbete från skrivbordet och ut i verkligheten har vi samlat våra förbättringsåtgärder i vårt egenutvecklade koncept CO2-Jakten. Det är precis vad det låter som, en jakt för att bygga med mindre klimatpåverkan som följd. I CO2-Jakten bjuder vi underentreprenörer och leverantörer till diskussion och dialog för att vi tillsammans ska nå våra klimatmål.

Utöver CO2-Jakten, som främst riktar in sig på produktionsskedet i våra projekt, jobbar vi med en rad andra åtgärder inom ramen för hållbarhet. För att nå våra klimatmål har organisationen en hållbarhetschef som jobbar strategiskt med frågorna på deltid samt en heltidsanställd hållbarhetskoordinator som stöttar organisationen i hållbarhetsarbetet. Vi har också haft en KMA ansvarig som drivit de arbeten som handlar om arbetsmiljö och lagefterlydnad under 2022. Vårt hållbarhetsråd med representanter från de olika avdelningarna i organisationen har till uppgift att hålla fokus, inspirera och påminna i det dagliga arbetet. Vår allra viktigaste uppgift är att se till att integrera hållbarhetsfrågorna i alla delar av vårt företag, vilket sker i allt högre grad.

> Vi har skrivit under, och deltar aktivt i arbetet med Färdplanen för Bygg- och anläggningsbranschen samt Betonginitiativet.

Vi har skrivit under, och deltar aktivt i arbetet med Färdplanen för Bygg- och anläggningsbranschen samt Betonginitiativet. Det ger oss god inblick i branschens arbete och framsteg avseende klimatfrågor. Som ett relativt litet företag har vi mycket god hjälp av att inspireras av andra aktörer.

Svanen

Vårt arbete med att certifiera våra egenutvecklade projekt med Svanen ger oss vägledning i det ekologiska hållbarhetsarbetet i stort. Det medför också en stor trygghet för våra kunder. Svanen är en välkänd certifiering som borgar för att huset är kontrollerat och byggt på ett hållbart vis, med betydligt hårdare krav än vad svensk lagstiftning erfordrar.

Hållbarhetspott

För att möjliggöra att vissa hållbarhetsåtgärder som medför att projektet blir dyrare kan genomföras trots ansträngd budget lanserar vi under 2023 en hållbarhetspott där projekt uppmuntras att söka extra ekonomiskt stöd från företaget för innovativa åtgärder som minskar belastningen på klimatet. Potten har till syfte att sätta fokus på miljön, och göra att materialval som är mer kostsamma, men bättre för miljön, ska kunna försvaras i en produktionskalkyl.

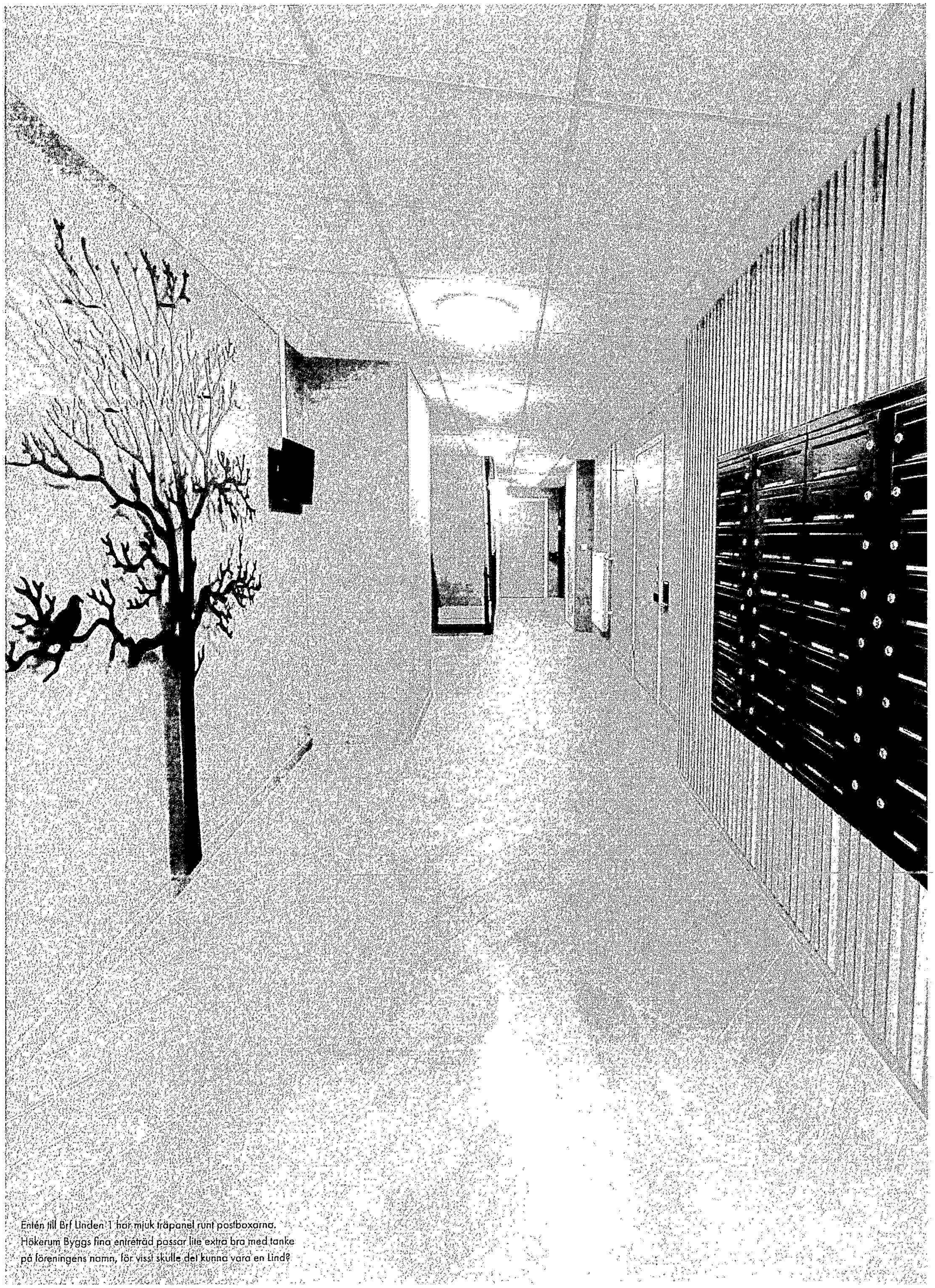
Noggrann källsortering och att undvika att slänga överblivet och lindrigt skadat material är också centralt om vi ska gå från slit-och-släng-samhället på riktigt. För att sätta fokus på att öka mängden avfall som källsorteras på byggarbetsplatserna har vi en intern tävling. Våra projekt blir allt skickligare på att källsortera i samtliga fraktioner som finns tillgängliga (detta skiljer mellan olika kommuner). Våra mest välsorterade projekt kom upp i en sorteringsgrad på 83 procent under 2022.

Genomtänkt arkitektur gör vår produkt attraktiv. Husen vi bygger ska vara de bästa för platsen de ska byggas på. Vår ambition är att rita intressanta och funktionella hus på ett hållbart sätt med en så effektiv materialanvändning som möjligt. Den aldrig byggda kvadratmetern är den minst miljöbelastande. Låt oss då tänka till kring de kvadratmetrarna vi bygger.

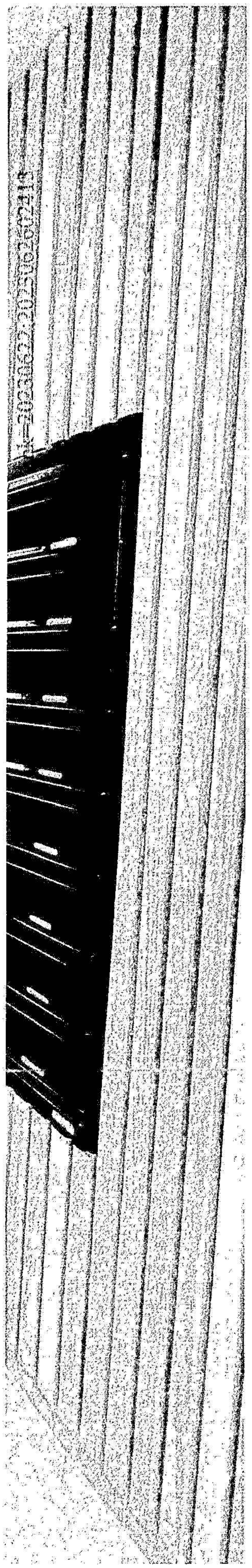
Cirkularitet och slimmad materialanvändning är viktiga nycklar för att minska vår klimatpåverkan. Vårt återbruksprojekt där vi tar tegel från en fastighet vi river, rengör det och använder på nytt, är ett bevis på att återbruk är möjligt (läs mer på sidan 65).

Standardisering av processer betyder bland annat identifierade flöden och korrekta arbetsbeskrivningar. Vi ska inte krångla till saker i onödan och vi ska dra nytta av tidigare erfarenheter. I varje projekt upprättar platschefen en miljöplan där våra åtagande avseende miljö redovisas. Inom ramen för miljöplanen görs löpande miljöronder. Vid samtliga inköp görs en miljöbedömning, kopplad till registret hos Svanen. Löpande miljökontroll finns implementerad i hela produktionsprocessen.

ank=20230622:20230626024112



Entén till Brf Linden 1 har mjuk träpanel runt postboxarna. Hökerum Byggs fina entrétråd passar lite extra bra med tanke på föreningens namn, för visst skulle det kunna vara en Lind?



CO2-JAKTEN

Spårlös minskning av CO2-utsläpp

Brf Linden i Ulricehamn var första projektet att byggas med CO2-Jakten som en del av konceptet. I december stod de två husen med totalt 70 bostadsrätter och ett underbyggt garage klara för inflyttning.

Märks det att husen är byggda med 18 procent mindre klimatpåverkan än liknande projekt med samma byggmetod?

– Man kan se solcellerna på taken. Men det är nog det enda, till exempel grön betong i grunden och tunnare bjälklag är ju inget som syns när huset står klart, konstaterar Per Öberg som varit platschef på Brf Linden.

De väl tilltagna källsorteringsutrymmena och cykelrummen kan också ses som åtgärder för att underlätta för de som bor här att leva ett något CO2-lättare liv, men det är inte något som ger resultat i tabellen för att minska utsläppen under själva byggtiden.

Har ni fått några reaktioner från bostadsrättsköparna angående CO2-Jakten?

– Givetvis tycker kunderna att det är positivt, men eftersom många av de åtgärder som är genomförda inte är visuellt synliga upplever vi inte att det är en så stor sak för de flesta. Men alla gillar ju ett öppet och luftigt källsorteringsrum och möjlighet att ladda sin bil på ett smidigt sätt, säger Åsa Olsén som är säljstrateg på Hökerum Bygg.

Ny lättare standard

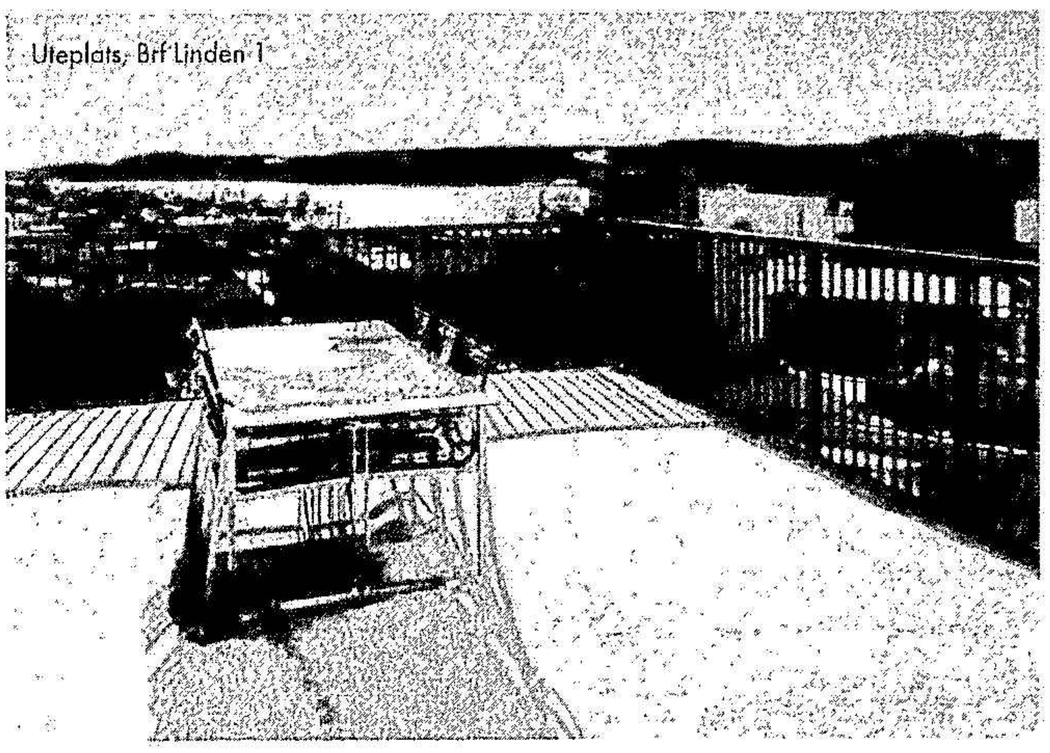
Nu fortsätter CO2-Jakten och det vi fokuserar främst på är att göra standard av det vi gjorde i Brf Linden. Exempelvis ser vi till att stommen och grunden i projekt alltid är optimerad och att vi inte nyttjar mer material än vad som är nödvändigt. Vi ifrågasätter materialval och konstruktioner i jakten på de mest optimala lösningarna sett ur alla hållbarhetsaspekter.

> De väl tilltagna källsorteringsutrymmena och cykelrummen kan också ses som åtgärder för att underlätta för de som bor här att leva ett något CO2-lättare liv.

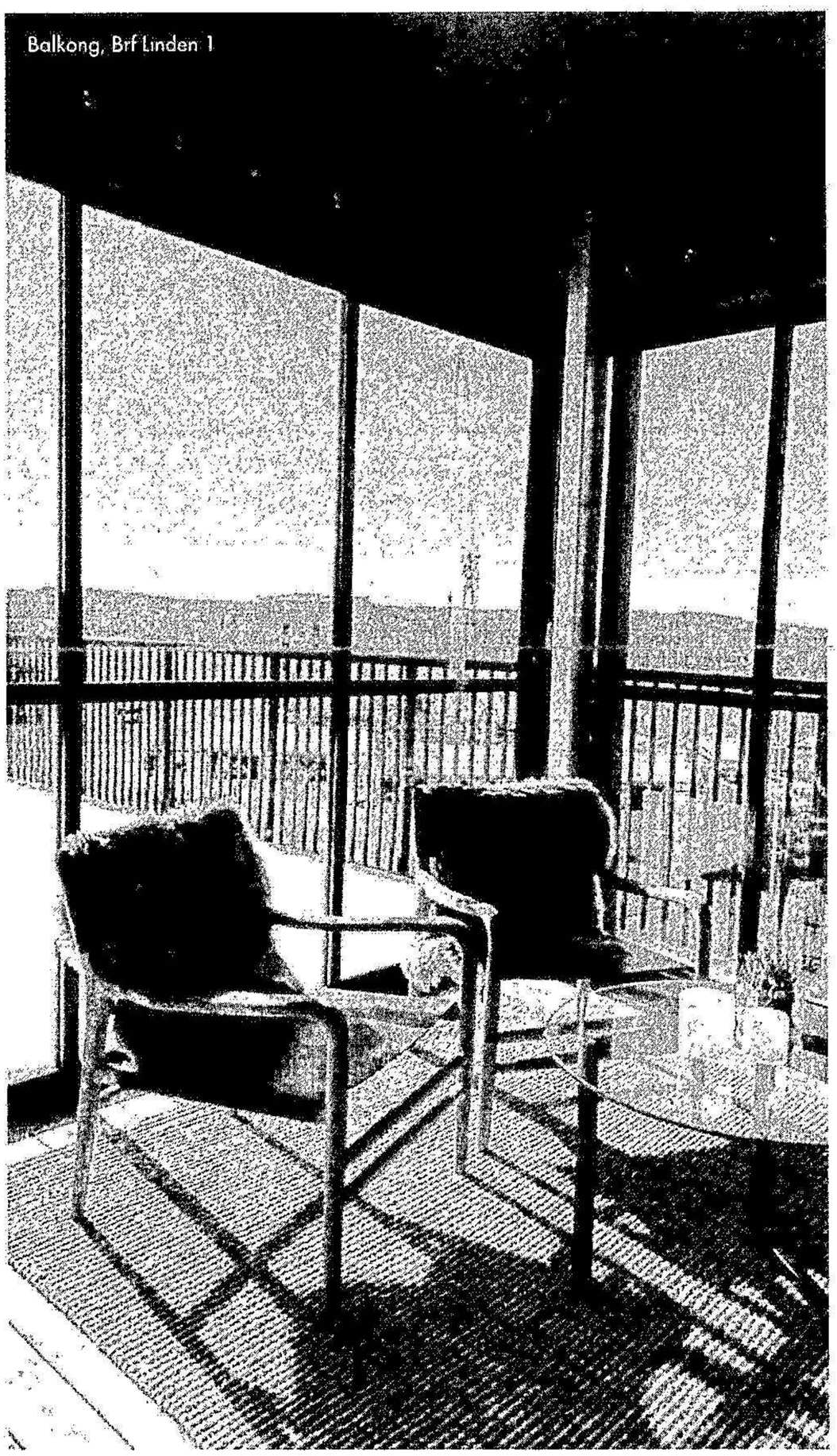
ank=20230622:20230626026024:4



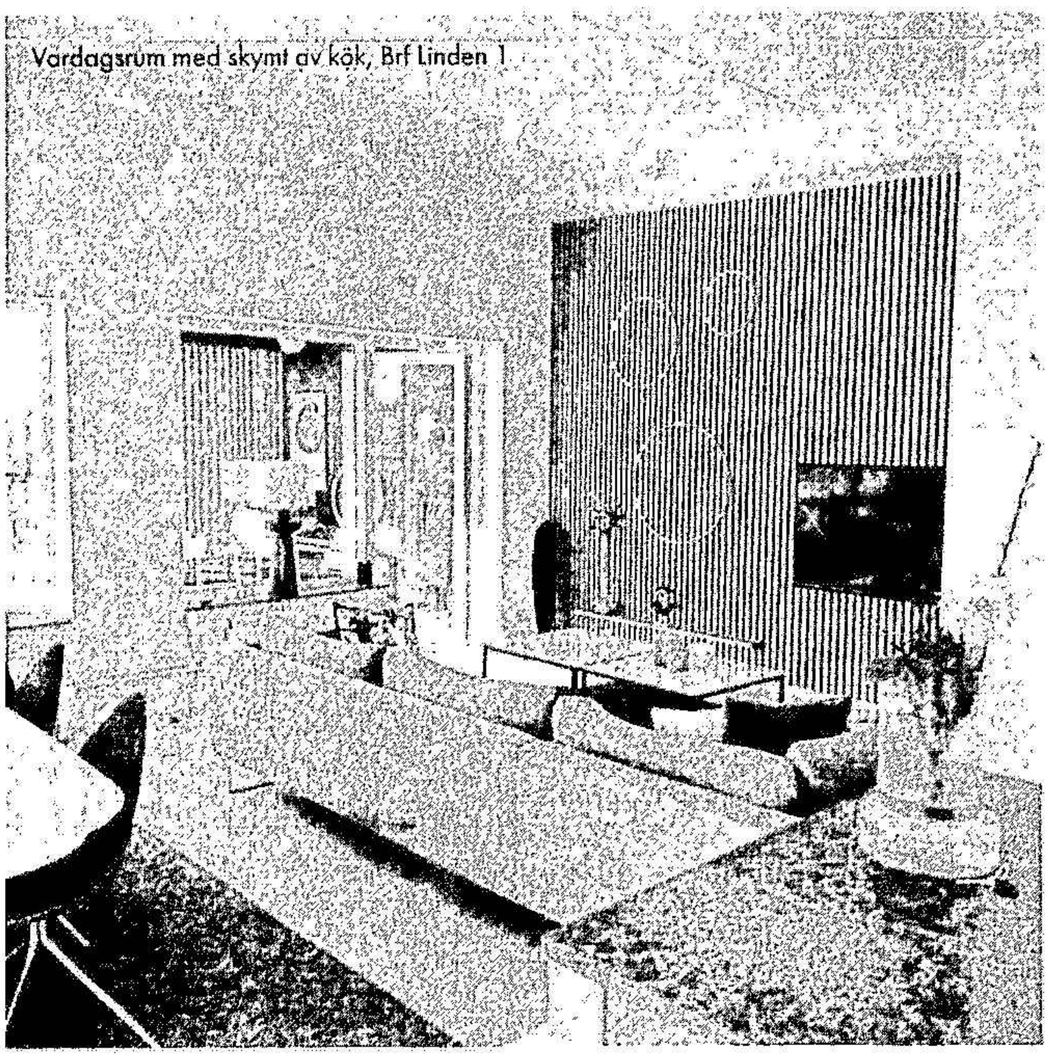
Brf Linden 1, etapp 2



Uteplats, Brf Linden 1



Balkong, Brf Linden 1

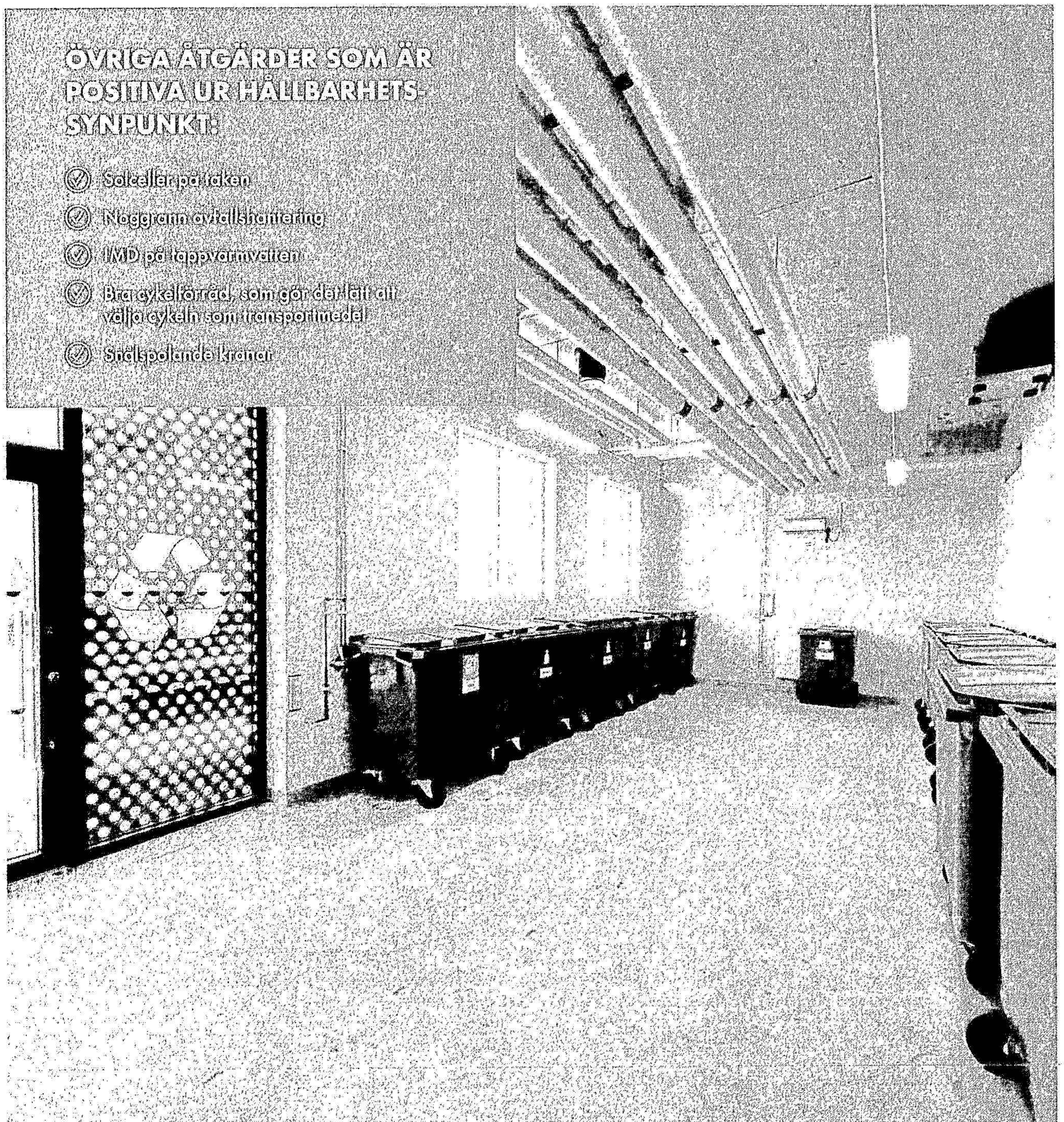


Vardagsrum med skymt av kök, Brf Linden 1

ank=20230622-20230626024153

ÖVRIGA ÅTGÄRDER SOM ÄR POSITIVA UR HÅLLBARHETS-SYNPUNKT:

- Solceller på taken
- Noggrann avfallshantering
- IMD på tappvarmvatten
- Bra cykelförråd, som gör det lätt att välja cykeln som transportmedel
- Snålspolande kranar



Saprum, Brf Linden 1

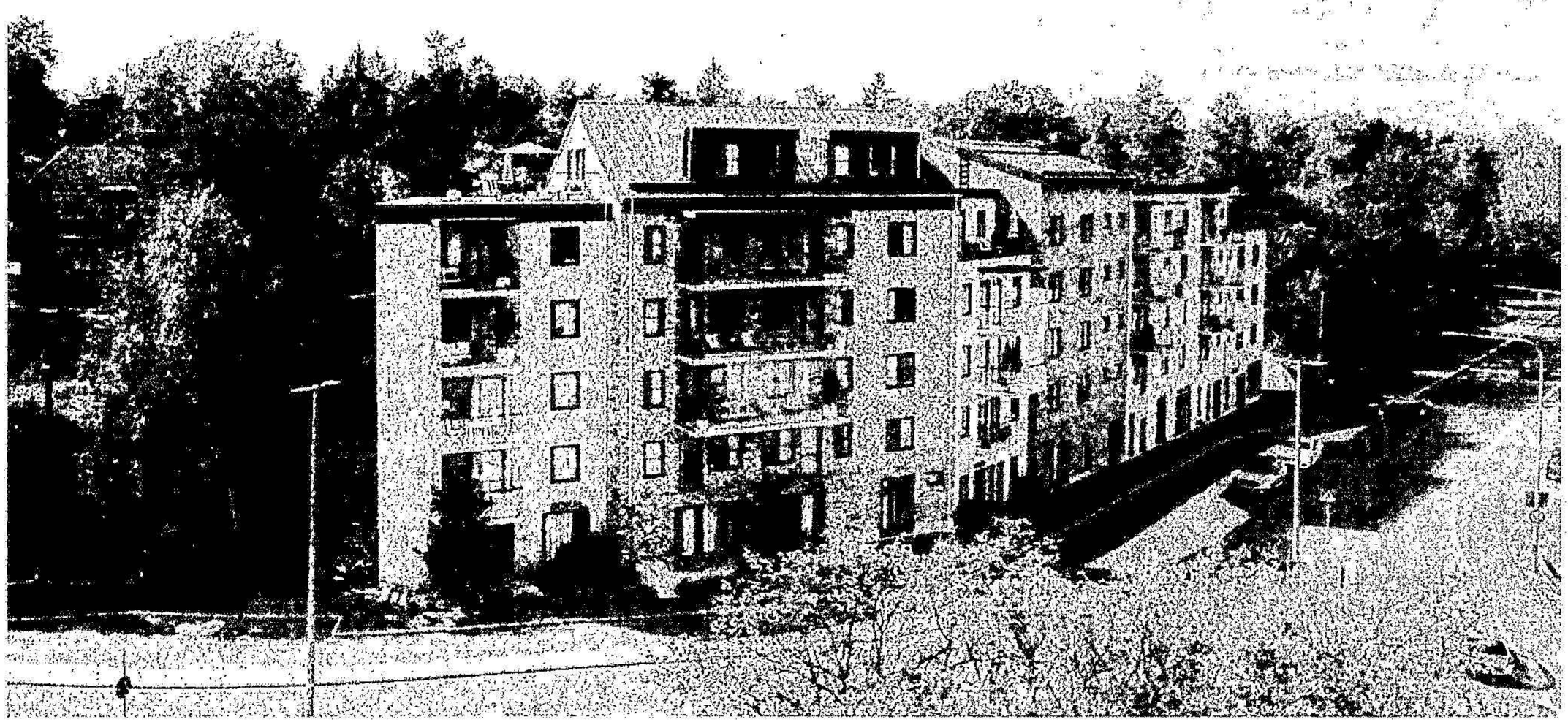
MINSKNING AV CO2 UTSLÄPP

ÅTGÄRD	MINSKNING AV CO2 UTSLÄPP (av totalen för byggskedet)	Om samtliga arbetsfordon och transportrar körs med HVO istället för diesel finns möjlighet att kapa CO2 belastningen med ytterligare 23 procent.
Slimmed stomme samt receptoptimering	– 11,90 %	
Miljöbetong i grunden/väggarna	– 2,5 %	
Energieffektiva bodar samt uppvärmning	– 1,75 %	
Tidig inkopplad fjärrvärme	– 1,63 %	
	– 17,87 %	

Till grund för beräkningarna har vi använt oss av IVL Svenska Miljöinstitutets rapport med utsläppsfördelning beroende hus.

ank=20230622-20230626024416

Odins Kvarter i Stuvsta



SVANEN

Höken och Svanen flyger i samma riktning

2021 startade vi processen med målet att Svanencertifiera alla Hökerums Byggs framtida BRF-projekt i egen regi. Som du säkert vet, det tar några år från första strecket på arkitektens ritbord tills det är dags för inflyttning. Hökerum Byggs första egenutvecklade projekt med Svanencertifiering byggstartas troligen 2023 (Odins Kvarter i Stuvsta).

Projektering har startat för att certifiera och en del av Hökerum Byggs rutiner har redan godkänts av Svanen, vilket är en positiv start för att gå i mål med certifieringen. Vi har lämnat in ett flertal ansökningar till Nordisk Miljömärkning för Svanencertifiering och i takt med att projekten kommer lite längre i planeringsstadiet intensifieras arbetet.

Planeringen och strategin för att så effektivt som möjligt kunna Svanencertifiera har pågått under hela 2022. Vi har haft interna utbildningar med alla avdelningar, tagit fram en certifieringsplan och anpassat våra rutiner och avtal för att tidigt förmedla Svanens krav. Vi har en tydlig plan framåt för vidareutbildningar och avstämningar med olika nyckelpersoner under produktionens gång. Exempelvis kommer vi jobba aktivt med information och kommunikation ute på byggarbetsplatserna, där många externa aktörer dagligen befinner sig. Vi har haft stort fokus på våra leverantörer och underentreprenörer i det förberedande arbetet, både för att tydliggöra kraven och i syfte att stötta i arbetsprocessen för att efterleva kraven.

Under 2023 kommer vi ha fullt fokus på analyser och gå igenom Svanens nya kriterier generation 4.

20230622,20230626024117

”Under 2023 kommer vi ha fullt fokus på analyser och gå igenom Svanens nya kriterier generation 4.

VAD INNEBÄR DET DÅ ATT BO I ETT SVANENMÄRKT HEM?

- Alla material i byggnaden är avstämda och kontrollerade. Exempelvis kan du lita på att giftiga färger, lacker eller andra material som är dåliga för din eller byggarnas hälsa inte förekommer i huset.
- Träprodukter kommer inte från naturskyddade skogar.
- Energismarta lösningar som ger lägre energikostnader byggs in. Det görs genom exempelvis bra energiklass på fönster, välisolerade byggnader och effektiv värmeåtervinning.
- Det finns plats för återvinning i din bostad och källsortering i angivna återvinningsrum.
- Möjlighet att förhandla med banken om ett grönt bolån, som ger rabatt på din bolåneränta.

ank=20230626024118

RESURSANVÄNDNING

Stommen avgör nästan allt

Nyproduktion av bostäder står för en femtedel av Sveriges CO2-utsläpp. Ett av Hökerum Byggs övergripande mål är att halvera våra utsläpp fram till 2030 och bygga helt klimatneutralt 2045. Betong är den råvara i vår produktion som genererar överlägset störst miljöbelastning.

Stomme

Hökerum Bygg har en gedigen kunskap om att bygga i betong. Materialet har en rad fördelar jämfört med andra byggmaterial, det är robust, beständigt och har mycket god isoleringsförmåga som håller värme och avskärmar ljud. Dessutom är byggprocessen snabb och säker utan risk för exempelvis mögelpåväxt och rötskador vid fuktpåverkan. I ett betonghus med en traditionellt konstruerad stomme står cementen för nära 90 procent av klimatfotavtrycket.

För att minska vårt klimatavtryck utvärderar vi både material och konstruktion i våra stommar. Med slimmade väggar och bjälklag minskar vi utsläppen. Våra stomleverantörer har nu kapacitet att tillverka betong med mindre miljöbelastning. Utvecklingen går snabbt och vi har dialog med flera leverantörer som kan leverera betong med väsentligt lägre klimatpåverkan än vad deras traditionella recept har medgett.

Notera att betong inte är ett självklart material i alla typer av konstruktioner. Vissa hus lämpar sig bättre i trä eller andra byggmaterial. Valet av konstruktion och stommaterial utvärderas i varje enskilt projekt.

Klimatförbättrad betong

Svensk Betong har tagit fram en vägledning för klimatförbättrad betong som medger en gemensam standard för olika nivåer av förbättring. Det gör det enklare för oss i beställarledet att jämföra olika leverantörer och fatta väl underbyggda beslut.

Klimatberäkning

Sedan hösten 2022 har vi rutiner för att klimatberäkna projekt vi bygger. Genom att nyttja miljösektorns miljöberäkningsverktyg, BM, har vi möjlighet att lära oss av andra. Verktyget gör det också enkelt att se vilken klimatpåverkan olika materialval medför.

Vi jämför våra projekt med vedertagna normer avseende hur mycket CO2 ekv/ kvm som släpps ut.

Den nya lagstiftning som kräver godkända klimatdeklarationer för att erhålla slutgodkännande för ett projekt är implementerad i våra rutiner.

Med start 2021 tydliggjordes Hökerum Byggs vision om 100 procent källsorterat avfall på byggarbetsplatserna. Vi kommer allt närmare målet i flertalet projekt. Där det fungerar som bäst källsorteras cirka 90 procent av avfallet, vilket vi är mycket stolta över.

Energianvändning

Vi mäter vår energianvändning på kontor och byggarbetsplatser för att säkerställa att vi förbrukar energi effektivt. Våra byggarbetsplatser har rutiner för att se över hur de nyttjar energi under byggtiden. När det är möjligt kopplas fjärrvärme på i ett tidigt skede.

Transporter

Förutom utsläpp av CO2 från våra byggprojekt genererar våra egna transporter utsläpp till luft.

Laddstolpar till elfordon installeras alltid i våra nybyggnadsprojekt och finns även vid kontoret i Ulricehamn.

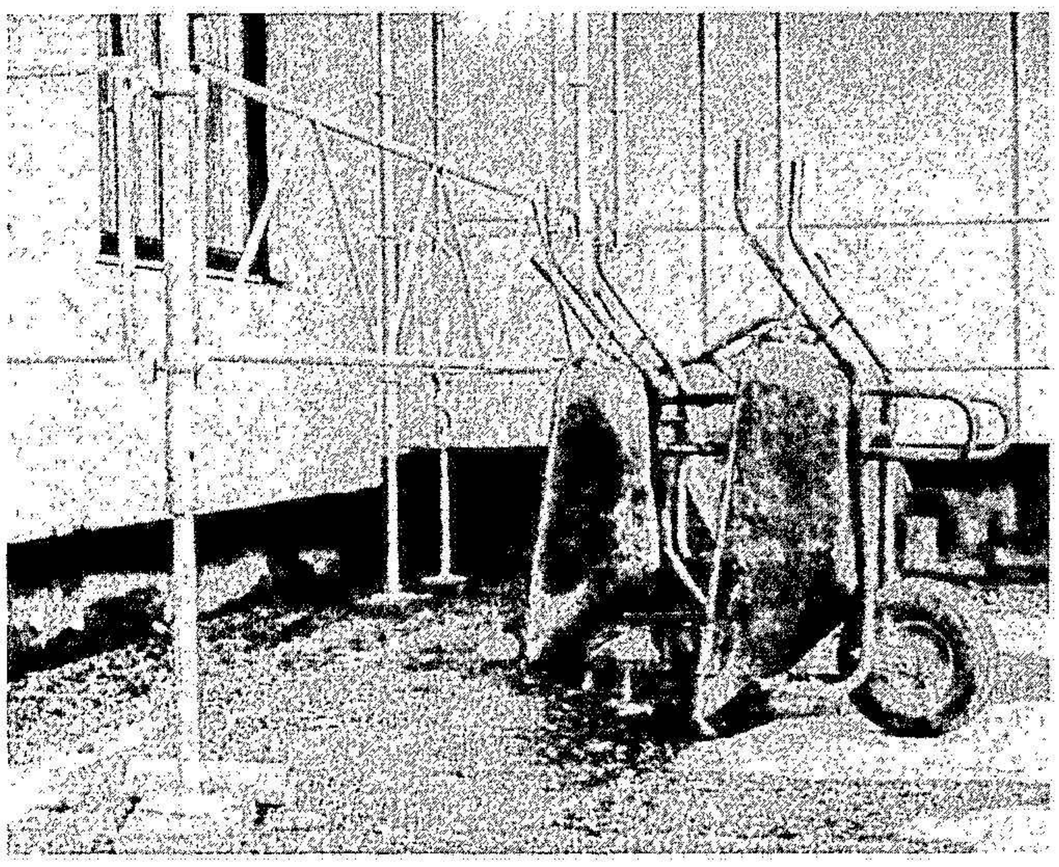
Under 2021 och första delen av 2022 var vår interna instruktion att våra egna diseldrivna bilar skulle tankas med HVO i de fall detta medges. Denna uppmaning ändrades under året då det priset för HVO höjdes markant. Det blev inte längre ekonomiskt försvarbart med denna uppmaning.

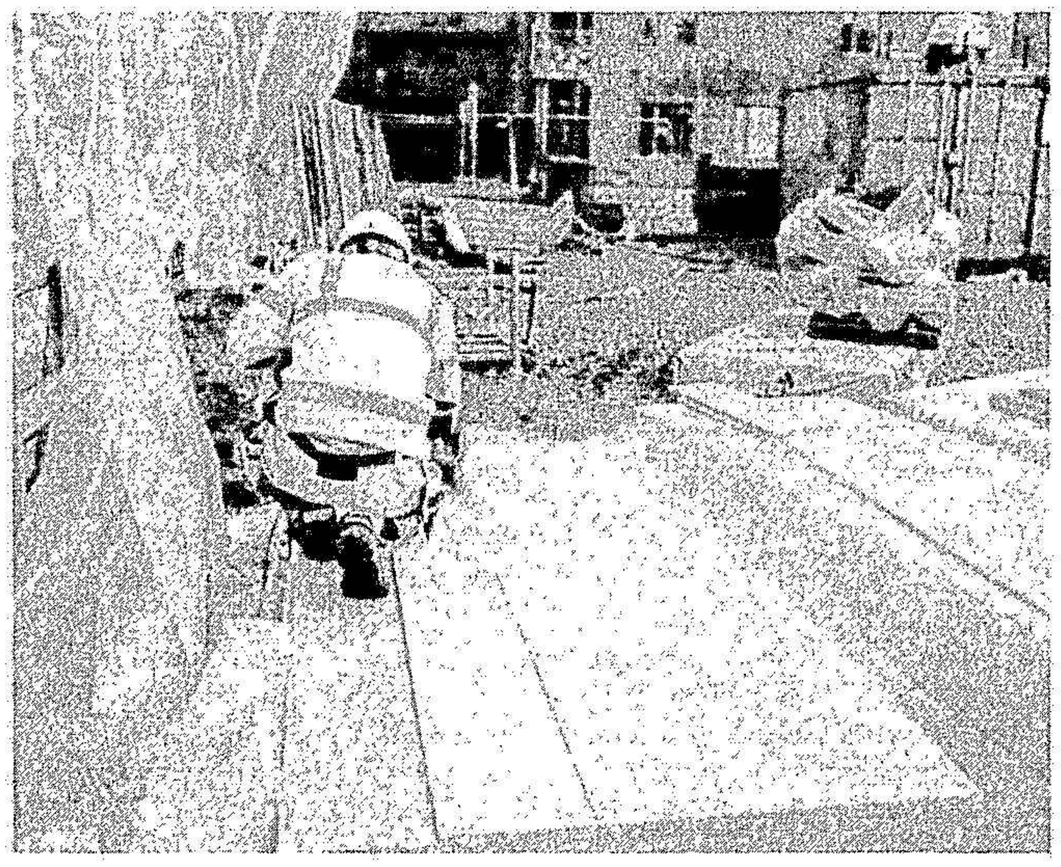
Hökerum Byggs fordonspark har uppgraderats med tio elbilar och sex laddhybrider under 2022.

Totalt har vi nu 60 bilar (jfr 64st 2021) varav tio är elbilar och tretton laddhybrider.

Tidigare års tabell för direkta utsläpp från egna bilar utgår då vårt redovisningssystem inte ger relevant information. Det är dock rimligt att anta att direkta mängden CO2 utsläpp har minskat markant i och med att vi kör allt färre bensin- och dieseldrivna fordon. (Jämfört med 2021 äger vi totalt fyra färre bilar år 2022. 16 bilar i fordonsparken har dessutom ersatts med elbilar samt laddhybrider.)

ank=20230622-20230626024 19







ENERGI-ANVÄNDNING	EL (KWH)					FJÄRRVÄRME (KWH)					UTSLÄPP AV CO2 KVM KONTORSYTA				
DIREKTA UTSLÄPP	2022	2021	2020	2019	2019	2022	2021	2020	2019	2018	2022 CO2/ 1127 kvm	2021 CO2/ 1127 kvm	2020 CO2/ 945 kvm	2019 CO2/ 945 kvm	2018 CO2/ 511 kvm
Kontoret	11 1171	89 430	79 870	60 130	69 554	167 501	181 461	122 320	129 000	37 615	24,1	23,4	18,3	16,1	21,4
Byggprojekt	1 187 032	1 446 283	972 657	846 098	2 015 619	884 164	670 482	856 044	436 598	1 091 924	-	-	-	-	-
Per lgh*	3 491	5 093	2 420	4 109	4 591	2 600	2 361	2 129	2 119	2 487	-	-	-	-	-
Lgh	340	284	420												

Kommentar till siffrorna: El-och fjärrvärmeförbrukningen är nära kopplad till klimat, och väderförhållanden. Vi nyttjar grön el.

ank=20230622-20230626024420

MILJÖANSVAR

Klimat-kompensation

2022 är sjunde året som Hökerum Bygg väljer att investera i klimatkompenserande projekt som en motvikt till de utsläpp som vår produktion av egenutvecklade bostadsrätter medför. Vi var tidigt ute med vårt beslut att kompensera, väl medvetna om att vår produktion ger ett betydande utsläpp av koldioxidekvivalenter. Parallellt med kompensationen pågår arbetet med att minska våra klimatavtryck.

Målet är att bygga klimatneutralt år 2045. Inom konceptet CO2-Jakten arbetar vår organisation med att hitta åtgärder som minskar vår belastning på klimatet. I det nu inflyttade projektet Kvarteret Linden 1 lyckades vi sänka våra utsläpp med närmare 18 procent.

Hållbarhetspott

I takt med att vi får större möjligheter att bygga med mindre klimatavtryck blir det tydligt att många av åtgärderna fördyrar produktionen. För att i viss mån kunna möta upp mot de ökade kostnaderna möjliggör vi för våra projekt att söka ett internt bidrag från företagets hållbarhetspott. Vi anser inte att det är försvarbart att lägga pengarna på kompensation när vi kan utföra åtgärder i vår egen produktion som minskar utsläppen.

I korthet öronmärker vi motsvarande summa som kompensationen skulle ha kostat för varje lägenhet till miljöförbättrande åtgärder som fördyrar projekten. Hållbarhetspotten motsvarar i dagsläget 2 000 kr per lägenhet.

Solceller och spisar

År 2022 investerar vi vår klimatkompensation i två småskaliga projekt. I Dakhar-regionen i Senegal har två dricksvattensystem, drivna av solceller byggts upp. I Senegal är kontaminerat dricksvatten ett stort problem som leder till många sjukdomar.

Vi har också investerat i ett projekt i Cabo Delgado provinsen i Mocambique. Här delas energieffektiva spisar för matlagning ut till familjer som lever utan tillgång till el. Spisarna bidrar till väsentligt mycket mindre hälsofarlig rök vid matlagning och dessutom behövs mindre bränsle för att värma spisarna.

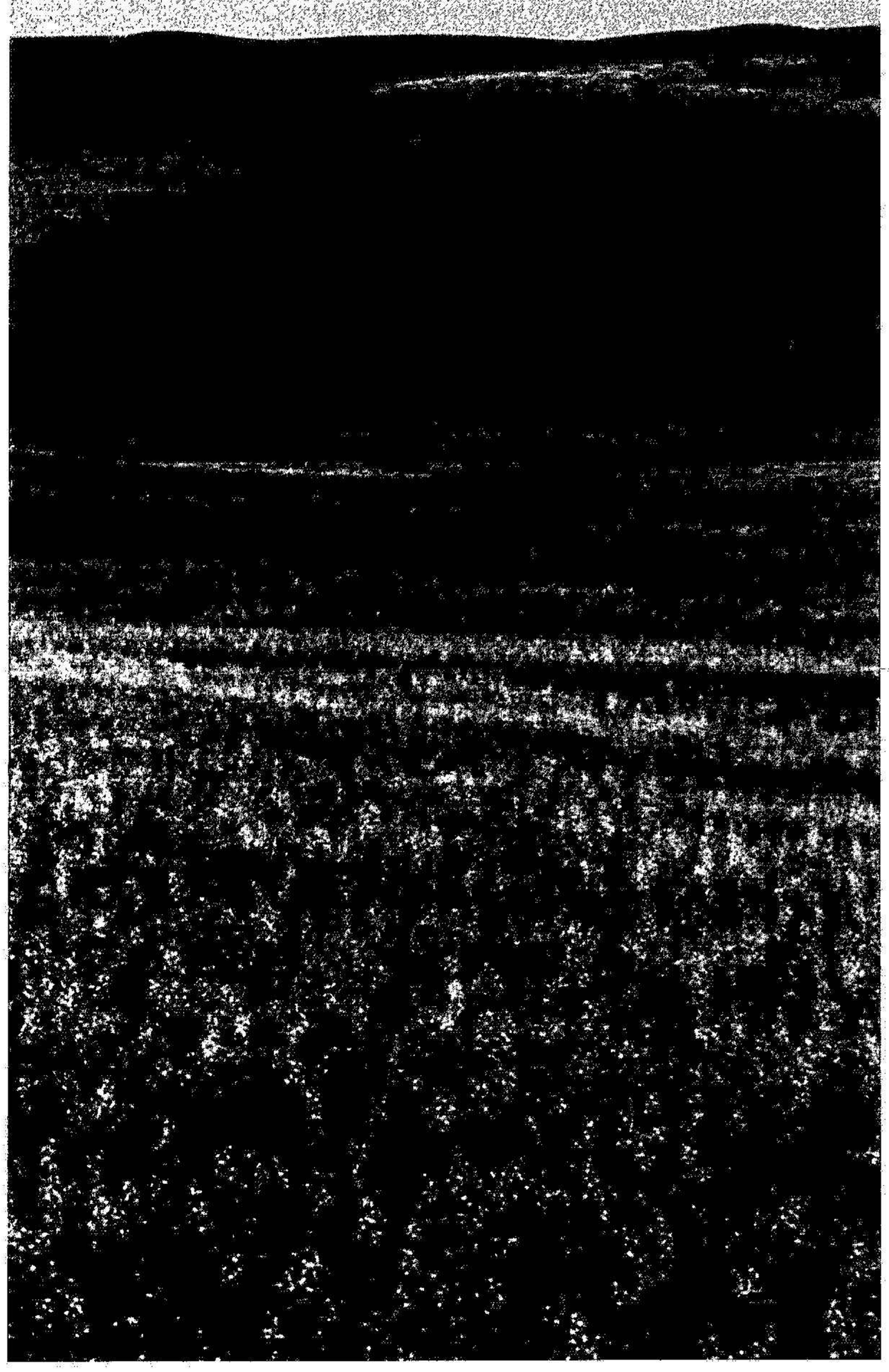
Båda projekten underlättar vardagen och ger förbättrade levnadsvillkor för människor som lever under mycket knappa omständigheter.

*Båda projekten är väldokumenterade och klassade med Gold Standard.

2022 har Hökerum Bygg kompenserat för de inflyttade bostadsrätterna i Tallbacken 1, Sunds Terrasser 3 samt Linden 1. Totalt innebär det att vi har kompenserat för 3 288 ton CO2 ekvivalenter.

ank=20230627-20230626&o2&421

”Inom konceptet CO2-Jakten arbetar vår organisation med att hitta åtgärder som minskar vår belastning på klimatet.



Hur mycket är egentligen ett ton koldioxid?

Man kan säga att utsläppen som krävs för att producera en lägenhet kan likställas med den genomsnittliga förbrukningen av den CO2 en svensk förbrukar under 5 år.

Man kan också säga att om man köper en ny snittbil i Sverige gör den av med 123 g CO2 per körd kilometer. Du kan alltså köra bil 800 mil för att göra av med ett ton CO2. Eller om du åker tåg i Norden, då är det 10 g per personkilometer som går åt vilket gör att du kan åka 10 000 mil på räls för samma utsläpp.

Jämförelse: I Sverige förbrukar vi i genomsnitt 4,5 ton (konsumtionsbaserade utsläpp – notera att importerade varor och internationella flygresor inte ingår i statistiken) per person och år. Vi räknar med att produktionen av en genomsnittlig lägenhet bidrar med 23 ton CO2.

Under 2022 började vi klimatberäkna projekt i vår produktion.

Dels gör vi en total klimatberäkning av våra projekt där samtliga skeden i produktionen ingår. Dels gör vi den lagstadgade klimatdeklarationen som ska lämnas in i samband med att byggnader ska få sitt slutgodkännande. Beräkningarna är ett viktigt verktyg för att synliggöra olika materials påverkan samt kunna göra medvetna väl underbyggda val. Det ger rätt förutsättningar för oss att bygga både ekonomiskt och ekologiskt hållbart.

Eldsjälar som gör skillnad

Vi är mycket imponerade av det arbete Right Livelihood Fondation gör och glada över att ha möjlighet att stötta dem ekonomiskt. Samtidigt som vi bär ansvaret att göra vårt yttersta för att minska våra egna klimatavtryck behöver vi som lever och verkar i demokratiska välfärdsstater stötta människor i andra delar av världen i deras kamp för en mer hållbar och rättvis värld.



Visualisering av Brf Odhners Fabrik.

”

Hökerum Bygg, a Swedish real estate development and construction company, provides financial support to us whilealso playing an active role as an engaged sponsor. Our longterm agreement helps us in our important work with fundraising. Hökerum Bygg stands out as an exemplary company that takes action to create a better world for all.

Citatet hämtat från Right Livelihood Foundations hemsida

Organisationer och föreningar vi stöttar

Right Livelihood Foundation*

”We honour and support courageous people solving global problems.”

Meningen ovan beskriver väl fondens verksamhet. Sedan 1980 har över 150 pristagare från hela världen fått uppmärksamhet, stöd och hjälp i sitt arbete för mänskliga rättigheter, miljöfrågor och jämställdhet. Vi är otroligt stolta över att vara med och stötta Right Livelihood Foundation. Vår förhoppning är att vi också kan bidra genom att sprida kännedom om arbetet de gör.

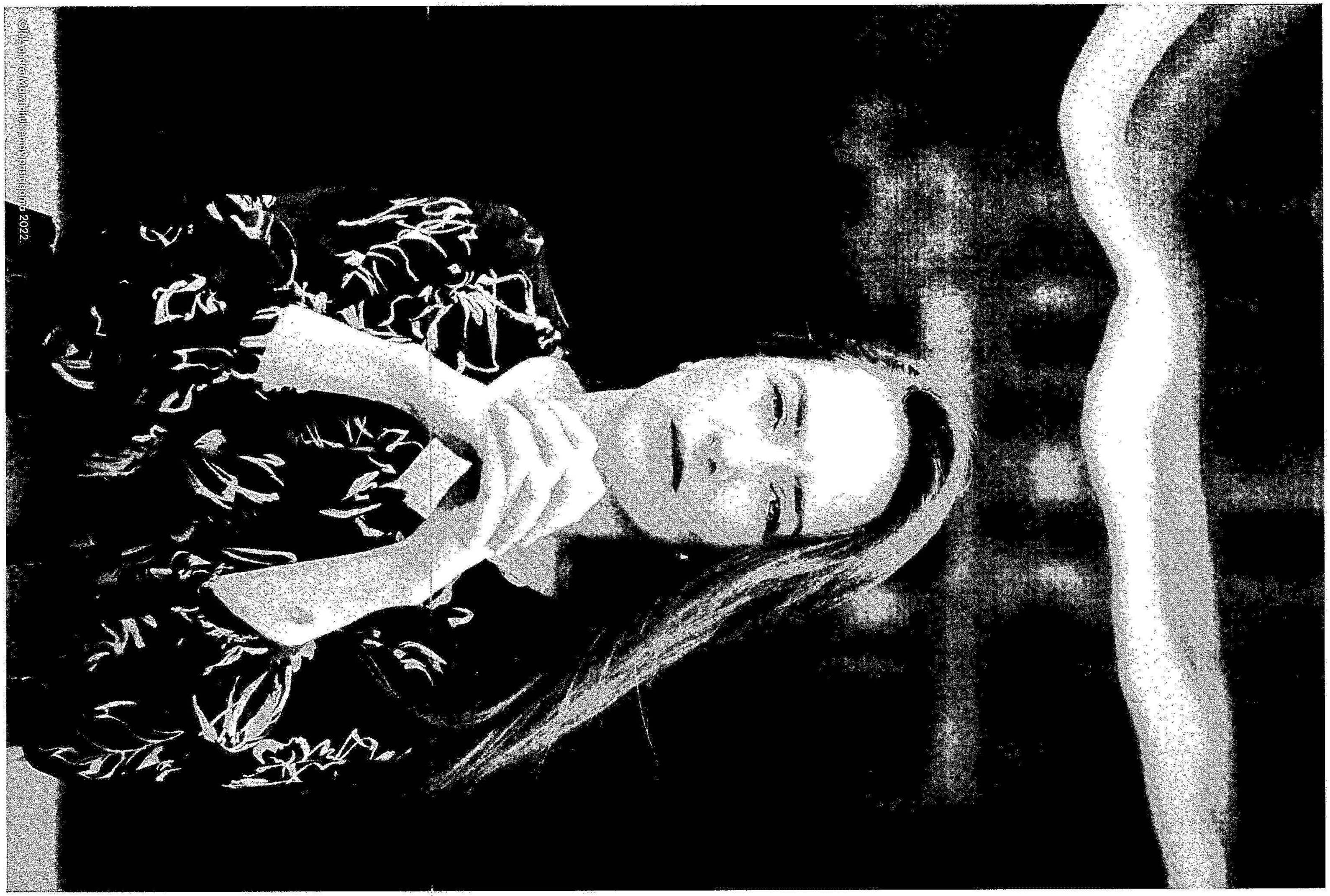
** Vårt engagemang sker via Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB. Vi har en överenskommelse om ett årligt stöd om 500 tkr 2021-2024.*

Lokala klubbar/föreningar

Idrott och föreningsliv engagerar många av våra medarbetare och deras familjer. Möjligheten till en aktiv fritid är central för att vi ska må bra. Därför är vi gärna med och backar upp några av alla de föreningar som finns, i första hand i Ulricehamnsbygden, företagets hembygd. Då har vi möjlighet att se att bidragen hamnar hos föreningar vi tycker gör ett bra jobb.

ank=20220630;20230626024222

ank=20230622:20230626024423



©Hjalmar Ormaeche Hultén, privat privatperson 2022.

ank=20230622-20230626024



Teglet handslipas

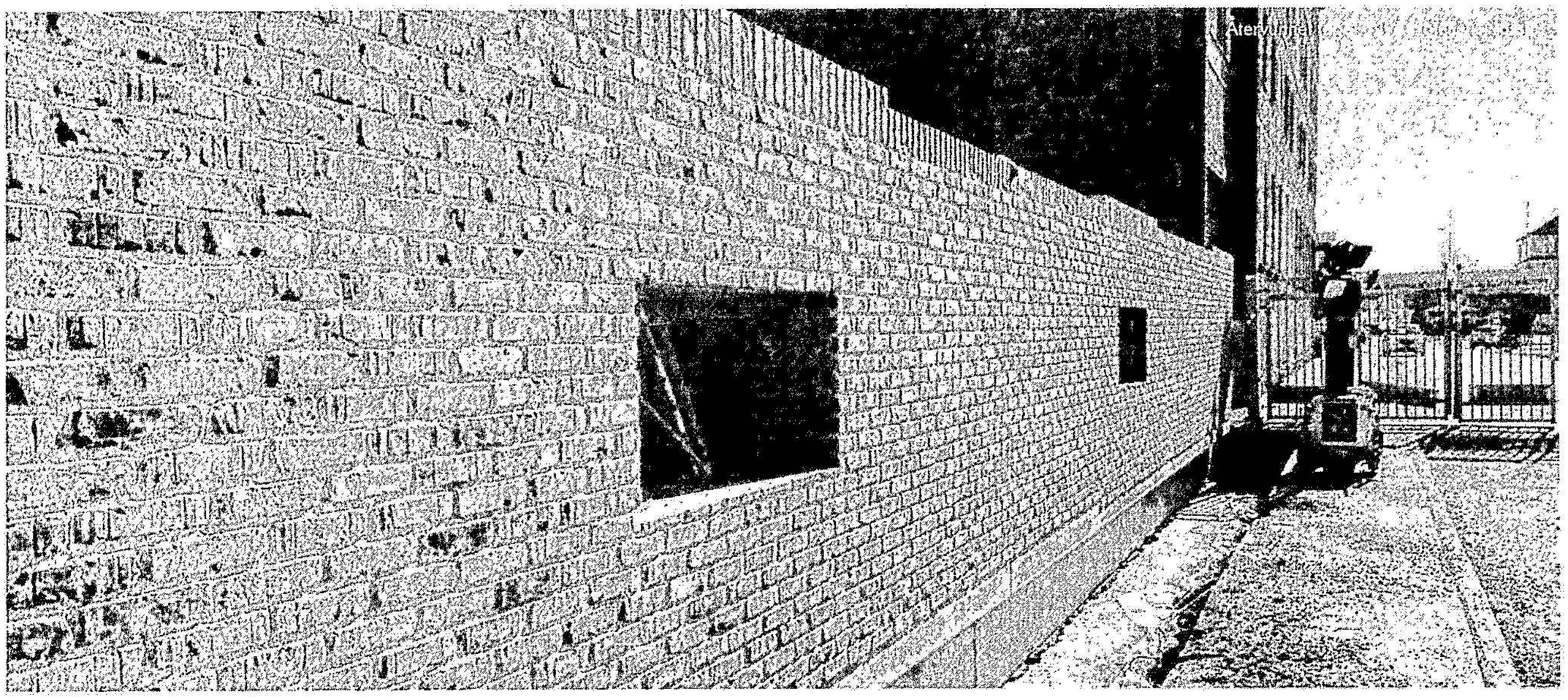




Återvunnet tegel i Villa Norenberg



Entré Villa Norenberg



Återvunnet tegel

ank=20230627:20230626024425

MILJÖANSVAR

Återbruk

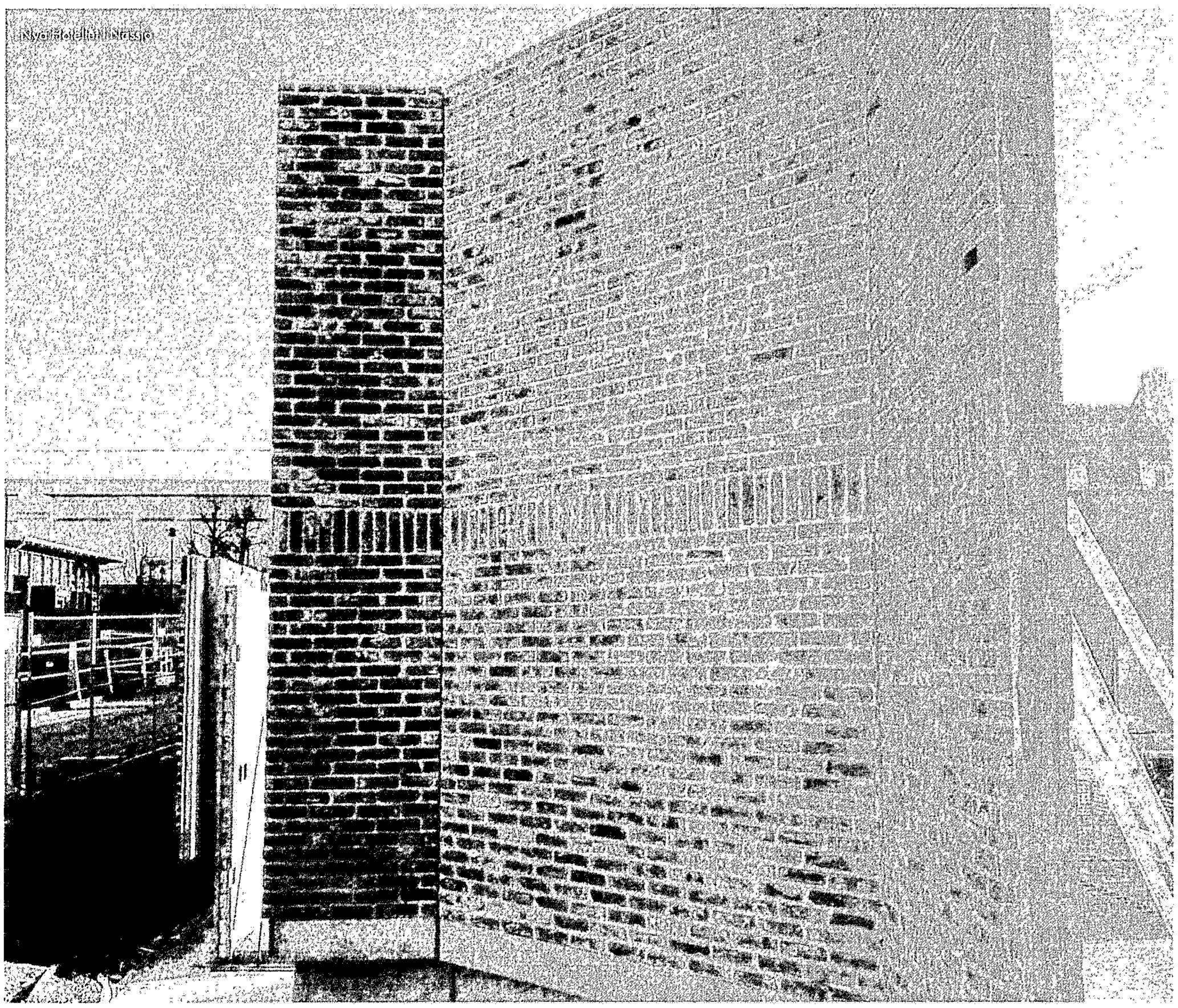
Det är inte rimligt att vi hela tiden nyttjar nya resurser när vi bygger bostäder. Kan vi se avfallet som en resurs öppnas nya möjligheter. Branschen behöver hitta nya affärsmodeller för återbruk. Vårt största återbruksprojekt hittills är kopplat till återbruk av tegel från ett gammalt hotell i Nässjö. Nu finns stenarna på plats både i Brf Nya Hotellet i Nässjö och i Villa Lorensberg i Göteborg.

Eftersom volymen av insamlad sten i Nässjö transporterades massorna vidare till en verksamhet i Falkenberg som rengör stenarna maskinellt och till en uppsamlingsplats i Ulricehamn där stenarna tvättas och handplockas manuellt. Skeltuggorna har jobbat extra under arbetet att sortera, rengöra och stapla stenar. Under 2022 har stora delar av våra stenar återbrukats.

Resultatet blir fantastiskt fint! Tegel är ett relativt enkelt material att återbruka i de fall där bruket är poröst och stenarnorna av god kvalitet. Logistiken och hanteringen av materialet är de mest komplicerade delarna av processen. Därför finns stora möjligheter att hitta robusta affärsmodeller för att underlätta återbruk.

Vi är glada och stolta över återbruksprojektet med tegel. Det ger både miljömässiga vinster och bidrar till en livfull kvalitet som ger byggnaderna en speciell karaktär.

Nya Hotellet i Nässjö



Socialt ansvar

Såväl medarbetare som kunder och samarbetspartners är viktiga för oss. Vi bryr oss om att de som på något sätt är med och bygger våra hus och de som ska leva i dem har det bra och har goda förutsättningar för att leva ett tryggt och gott liv.



ank=20230626026024127

Kunden i fokus

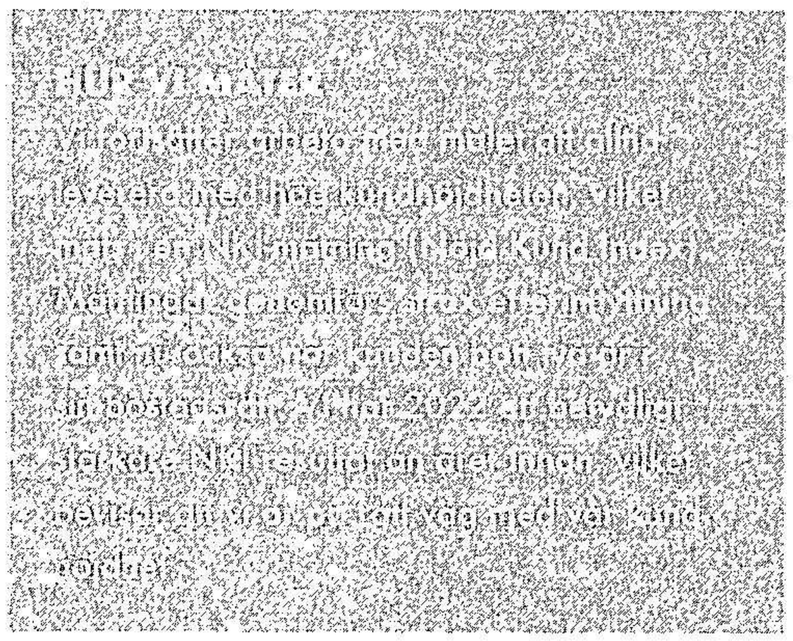
Vi vill att våra kunder ska känna sig trygga med oss och sina nya bostäder på alla sätt. Förutom att skapa rätt förutsättningar för trygga miljöer i våra hus, ett arbete som alltid finns med när vi utvecklar en ny bostadsrättsförening, så ska våra lägenheter ge en genuin känsla av trygghet, värme och glädje. Vi skapar också trygghet genom att ha stort fokus på kundresan under hela processen.

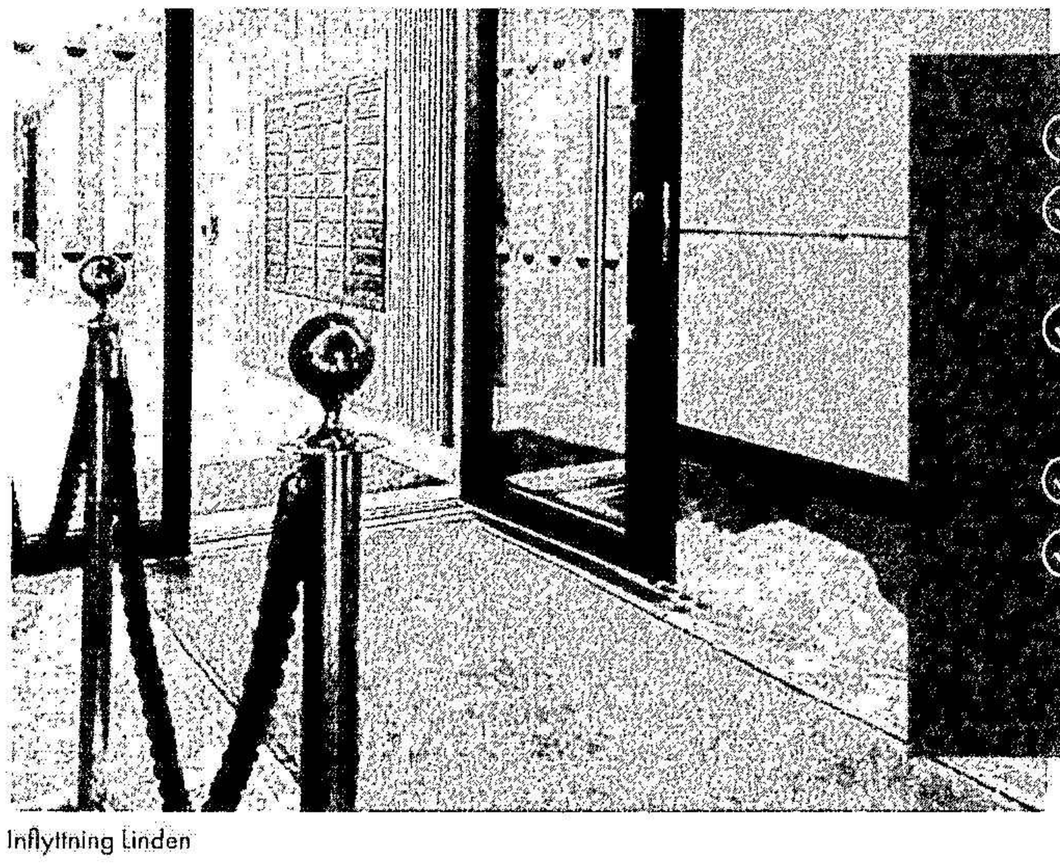
Det är ett stort beslut att köpa en nyproducerad bostad och i de allra flesta fall en lång process. Vi vill skapa en trygg resa för våra kunder under hela processen, från första intresset till långt efter inflyttning. För oss är kundresan och hur vi bemöter våra kunder central. Vi lägger därför stor omsorg kring hur vi bemöter och kommunicerar med våra kunder. Vi vill få dem att må bra och under processen skapar vi genuina relationer till våra kunder. Ett annat bra exempel är att vi lägger stor vikt kring inflyttningsprocessen och tiden efter inflyttning. Vi är nöjda när kunderna kramar om våra medarbetare och säger ”ni har varit fantastiska, vi kommer att sakna er”. Vår kundservice och eftermarknadsavdelning jobbar ständigt med målet av snabbare och effektivare hantering av frågor och felanmälningar.

Lätt att säga hej

En viktig del för oss är att skapa bostadsområden och hus där människor trivs och har förutsättningar för att leva ett bra och tryggt liv. Vårt bidrag blir att tillskapa gemensamma ytor där människor har möjlighet att träffas och umgås. Samvaro på en gemensam takterrass, i ett orangeri eller växthus, en grillplats eller i möteslokaler med möjlighet till coworking, skapar fina förutsättningar för att träffas. Gården och andra gemensamma ytor ska bidra till en härlig gemenskap och en god stämning grannar emellan.

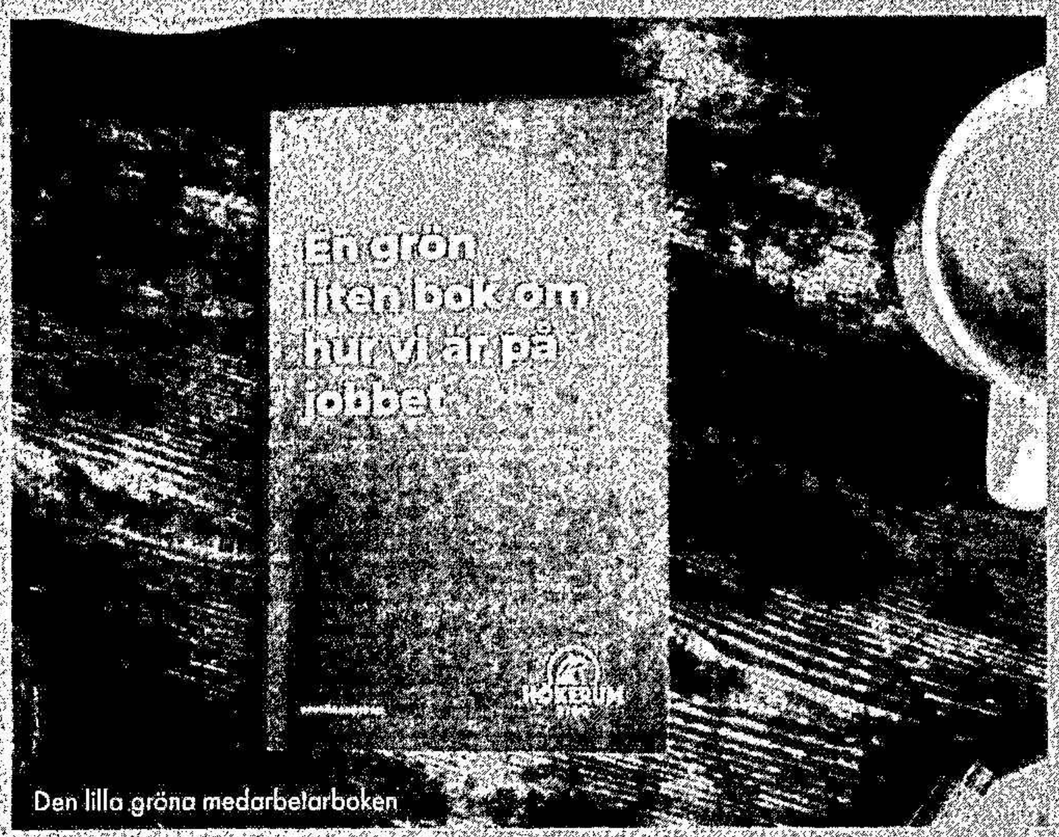
Sist men inte minst så är lekytor för barn en viktig social plats som vi planerar in när det ges utrymme.





- Stöd till nybildade bostadsrättsföreningar och medlemmar.
- Styrelsen erbjuds stöttning i sitt arbete under det första verksamhetsåret.
- Medlemskap i Boappa som gör det lätt för föreningens medlemmar att kommunicera med varandra och hitta information om det nya hemmet.
- Två timmars snickarhjälp i samband med inflyttning.
- När kunderna hunnit bo in sig i sina nya hem bjuder vi in till ett ”kom och träffa oss-event” där nyckelpersoner från projektteamet är på plats för att svara på frågor.

Inflyttning Linden





SOCIALT ANSVAR

Tydliga förväntningar ger bra klimat

Hur skapar man ett gott arbetsklimat? Tydliga förväntningar, goda relationer med kollegor och en trygg miljö är några viktiga nycklar. Hökerum Byggs familjära kultur värderar vi högt. God arbetsmiljö är inget man kan skapa på en årlig konferens, det är dagligt arbete.

Människor emellan

Den gröna lilla boken om hur vi är på jobbet" togs fram 2021 och behandlar våra värdeord och gemensamma arbetsplatsregler. Den är framtagen av våra DNA-ambassadörer och bygger på de svar som vi fick när vi frågade dem. Det är också ett levande dokument som vi ska arbeta med och förbättra.

Byggbranschen är ett utsatt område för olyckor och tillbud och vi har valt att fokusera på just detta. Vi har också tagit fram en checklista för att förebygga olyckor och tillbud.

God hälsa och säkerhet

Hökerum Bygg har ett ledningssystem för kvalitet, miljö och arbetsmiljö som är certifierat enligt ISO 9001, ISO 14001 och ISO 45001. Vi har också ett ledningssystem för energi som är certifierat enligt ISO 50001. Vi har en arbetsmiljöpolicy som vi följer och som vi kommunicerar till alla våra medarbetare och underentreprenörer.

Vi har också en arbetsmiljöorganisation som består av arbetsledare, skyddsombud och arbetsmiljöingenjör. Vi har regelbundna arbetsmiljöronder och vi har också en arbetsmiljöutbildning för alla våra medarbetare.

Vi har också

ank=20230627230627602429

Nyckelvärden - Winningtemp

TOTALT

7,5

Index 7,6

(Jämförelse med alla organisationer som använder Winningtemp)

ENPS

16

Index 14

(Ifr 28 år 2022)

Mäter delaktighet och engagemang i organisationen

SVARSDELTAGANDE

84%

(Ifr 88% år 2021)

Värdena är lägre än jämförelsetalen från 2021. Omorganisation och minskning av personalstyrkan är vi som de enskilt största förklaringarna till lägre betyg.

Fördelning anställda

PERSONAL	ANTAL KVINNOR	ANTAL MÄN	ANDEL KVINNOR	ANDEL MÄN	TOTALT
2022	24	72	33,3 %	66,6 %	96
2021	21	75	21,9 %	78,1 %	92

Frisknärvaro

2022	2021	2020	2019
96,68 %	97,25 %	95,9 %	96,65 %

Tillbud /olyckor i bolaget

För att få bättre kontroll och mer tillförlitlig statistik, som möjliggör åtgärder, har vi under 2022 infört ett nytt, enklare sätt att rapportera olyckor och tillbud.

	TILLBUD	OLYCKOR
2022	2	3
2021	1	2
2020	5	6
2019	4	2

Under 2022 har inga fall av misstänkt korruption identifierats. Noll fall visselblåsarrapporter har gjorts.

UTFALL NMI (skala 1-100)

76

NMI 2022

71

NMI 2021

77

MÅL NMI 2023

Uppdelning procent kön

2022	ANDEL KVINNOR	ANDEL MÄN	TOTALT	ANDEL KVINNOR	ANDEL MÄN
Styrelse	0	2	2	0 %	100 %
Ledningsgrupp	4	2	6	66,6 %	33,3 %
Kontoret	23	33	56	41 %	59 %
Projekt	1	39	40	2,5 %	97,5 %

Ekonomiskt ansvar

En väl fungerande ekonomi är förutsättningen för föreläggets existens. Att ta ekonomiskt ansvar omfattar att säkerställa lönsamhet, finansiell stabilitet, långsiktiga investeringar, riskhantering och goda förvaltningen liksom god affärsetik och hållbara inköp. Ekonomiskt ansvar handlar också om att säkerställa hållbara och finansiellt stabila bostadsrättsföreningar där medlemmen kan känna en trygghet i att föreningen har ett gott underhåll av dess fastighet och att avgifter är långsiktigt förutsägbara.



ank=20230622:20230622023602431

Finansiell stabilitet

För en långsiktig trygghet för kunder, samarbetspartners, medarbetare och ägare krävs en god finansiell stabilitet. Vi arbetar med goda och långsiktiga relationer med samtliga våra intressenter och gör investeringar och affärer med ett långsiktigt och hållbart perspektiv. Som en trygg partner mot kunder, leverantörer och medarbetare, kan vi leverera det vi lovat, oavsett konjunktur.



Vårt ekonomiska ansvarstagande utgår från vår finanspolicy avseende finansieringsrisk, motpartsrisk, likviditetsrisk, ränterisk och valutarisk och vår affärsplan vad avser marknadsrisker, produktrisker, kvalitetsrisker, personalrelaterade risker och i organisationen övriga operativa och strategiska risker. Såväl finanspolicy som affärsplan revideras årligen och beslutas av styrelsen.

Sunda bostadsrättsföreningar

För bostadsrättsföreningar är en hållbar och långsiktig finansiell stabilitet i föreningen av största vikt för dess medlemmar. Vi tillser att föreningen i den ekonomiska planen avsätter tillräckliga medel för det långsiktiga underhållet av fastigheten, att belåningsgraderna är måttliga, att amorteringar görs i takt med fastighetens förslitning, och att ränterisk på lån hanteras genom goda kalkylmarginaler och en spridning av räntebindning. Kostnadskalkylen och den ekonomiska planen är utformade med för att med text, siffror och nyckeltal enkelt beskriva de ekonomiska åtaganden den blivande medlemmen åtar sig som en del i bostadsrättsföreningen. Vår byggnation enligt miljöbyggnad Guld innebär att vi sänker energiförbrukningen vilket ger mindre miljöpåverkan och lägre driftkostnader för bostadsrättsföreningen.

Hållbara inköp

Vi samarbetar med leverantörer som erbjuder god kvalitet med hållbara materialval, god leveranssäkerhet och konkurrenskraftiga priser. Noggranna genomgångar av kvalitet och finansiell stabilitet samt referenstagning görs vid val av nya leverantörer. Vid upphandling av underentreprenörer ställs krav på att de har kollektivavtal och följer gällande regelverk inom arbetsmiljö.

Hökerum Bygg eftersträvar långsiktiga relationer och i möjligaste mån lokala leverantörer. Samtliga materialleverantörer i första led är svenska och av våra underentreprenörer är en majoritet svenska, resterande från Europa.

Uppförandekod, affärsetik och antikorruption

I vår uppförandekod tydliggörs företagets värderingar, hur vi ser på frågor som rör mänskliga rättigheter och anti-korruption, liksom hur medarbetare, leverantörer, och underentreprenörer förväntas agera. Koden finns i den sammanfattade versionen av uppförandekoden i boken "En grön liten bok om hur vi är på jobbet", och används i introduktionen av nyanställda. Alla som utför arbeten åt Hökerum Bygg ska ta del av och signera Hökerum Byggs rutiner och uppförandekod som inkluderar såväl mänskliga rättigheter som anti-korruption. Det är en del av inskrivningsrutinen för att få beträda en arbetsplats.

”

Hökerum Bygg eftersträvar långsiktiga relationer och i möjligaste mån lokala leverantörer.

Evalotte Skoglund

EVALOTTE SKOGLUND
CFO

	INTRESSENTER	UTFALL 2022(TKR)	UTFALL 2021(TKR)	UTFALL 2020(TKR)	UTFALL 2019(TKR)
Intäkter	Kunder	1 148 956	781 682	550 131	469 308
Rörelsekostnad	Leverantörer, UE, konsulter	1 058 776	697 898	427 176	436 424
Löner och ersättningar	Medarbetare	90 209	81 264	73 783	63 438
Räntenetto	Kreditgivare	2 833	232	– 196	1 496
Skatt	Svenska staten	222	658	7 688	1 667
Utdelning till aktieägare	Ägare	0	0	0	0
Behållet värde		**–3 084**	**1 630**	**27 612**	**–17 749**

ank=20230622:20230626024432

GRI-Index

Hökerum Bygg har rapporterat på den informationen som återges i GRI-index nedan för perioden 1 januari till 31 december 2022 och då refererat till berörda *GRI Standarder.*

GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2021		SIDA	KOMMENTAR/AVSTEG
ORGANISATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER			
2-1	Information om organisationen	8 mfl	
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsrapporten	39	
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	72	Redovisningperiod 2022-01-01-2022-12-31 Kontaktperson: Maria Ståhl, Äkta Ståhl AB
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	58	Förändring av målsättning kring alternativa drivmedel.
2-5	Externt bestyrkande	74	
AKTIVITETER OCH ANSTÄLLDA			
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser		Affärsmodell.
2-7	Medarbetare	47,48 68-69	
2-8	Medarbetare som inte är anställda		Information ofullständig och redovisas inte, mätning etableras kommande år.
STYRNING			
2-9	Sammansättning och struktur för styrning	42-43, 47-51, 69-71	
2-10	Nominering och val av högsta styrande organ		
2-11	Ordförande för högsta styrande organ	6	
2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan		Genom strategisko beslut på styrelsenivå.
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan		I samband med styrelsemöten.
2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen		Fattar beslut om verksamhetens inriktning och godkänner redovisning innan publicering.
STRATEGI, POLICYER OCH UTFÖRANDE			
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	6, 11, 56-59	
2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	42-43, 68-69	
2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	68-69	
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan		
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	68-69, 71	
2-28	Medlemskap i organisationer	38-39, 51	
INTRESSENTDIALOG			
2-29	Metod för intressentengagemang	46	
2-30	Kollektivavtal		Samtliga anställda har kollektivavtal

ank=20230622:20230626026433

		SIDA	KOMMENTAR/AVSTEG
VÄSENTLIG HÅLLBARHETSFRÅGA: FINANSIELL STABILITET			
GRI 201: EKONOMISKT RESULTAT (2016)			
103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning	71–73	
201-1	Direkt ekonomiskt värde	78–86	
GRI 3: VÄSENTLIGA FRÅGOR 2021			
VÄSENTLIGA FRÅGOR			
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	46–47	
3-2	Lista över väsentliga frågor	46–47	
3-3	Styrning av väsentliga frågor	46–47	
SOCIALT ANSVAR			
401-1	Socialt ansvar	66–69	
GRI 403 HÄLSA OCH SÄKERHET I ARBETET 2018			
403-1	Ledningssystem för hälso och säkerhet i arbetet	68–69	Rutinmässiga riksbedömningar, regelbundna hälsoundersökningar, applösning för underlättande av arbetsmiljöarbetet infördes Q2 2022.
403-2	Identifikation av faror, riskanalys och incidentgranskning	68–69	
403-3	Service inom hälsa		
403-4	Arbetarinflytande, konsultation och kommunikation avseende hälsa och säkerhet i arbetet	68–69	
403-5	Utbildning av arbetare inom hälsa och säkerhet i arbetet	68–69	BAS U, BAS P, BAM, Safe construction training.
403-6	Främjande av arbetares hälsa		Hälsoundersökning, friskvårdsbidrag och träning tillsammans med kollegor erbjuds
403-7	Förebyggande åtgärder inom hälsa och säkerhet direkt länkat till affärsrelationer	5	
403-8	Arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet	68–69	
403-9	Arbetsrelaterade skador	68–69	
403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	68–69	
405-1	Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	68–69	
MILJÖMÄSSIGT ANSVAR			
GRI 302: ENERGI 2016			
302-1	Energianvändning inom organisationen		
302-2	Energiförbrukning utanför organisationen		Energikonsumtionen redovisas inte. Förväntad energikonsumtion används för att beräkna utsläpp från användning av sålda produkter.
GRI 305 UTSLÄPP 2016			
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)		
305-5	Minskning av växthusgasutsläpp		
GRI 306 AVFALL			
306-1	Genererat avfall och betydande avfallsrelaterande effekter		
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE			
GRI 205: ANTIKORRUPTION 2016			
205-2	Kommunikation kring och utbildning i policyer och rutiner för antikorruption		

ank=20230622:20230626020434

pwc

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, org.nr 556827-1307

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Borås den 8 maj 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor

Elisabeth Bergh
Godkänd revisor

Förvaltnings-berättelse

ank=20230622:20230622024336

Styrelsen och verkställande direktören för Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Hökerum Byggs lagstadgade hållbarhetsrapport publieras på företagets hemsida.

Förvaltningsberättelse

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Moderbolaget

Verksamhet
Bolaget, med säte i Ulricehamn, bedriver förvaltning av aktier i dotterbolag.

Resultat och ställning
För 2022 redovisar bolaget ett resultat efter skatt om -84 mkr (78 mkr). Det negativa resultatet härrör främst från avyttring av aktier i dotterföretag, men även från negativa rörelseresultat i byggnadsrörelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter dess utgång
Under året har fortsatt förvaltning av dotterbolagsaktier skett.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Även under kommande år avser bolaget att fortsätta förvalta dotterbolagsaktier och styrelsen ser inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer kopplat till detta utöver det allmänna konjunkturläget i branschen.

Koncernen

Verksamhet
Koncernens verksamhet består i huvudsak av tre delar:

1. Projektutveckling av bostäder, vilket omfattar förvärv av mark och exploateringsfastigheter, detaljplanarbete, projektering, produktion, försäljning av bostadsrätter och förvaltning. Koncernens projektportfölj omfattas både av mark via kommunala markanvisningar och privata fastighetsförvärv, från Uppsala i norr till Malmö i söder.

2. Entreprenadverksamheten sker i koncernbolagen Hökerum Bygg AB och Stjärnhöken Bygg AB. Hökerum Bygg AB utvecklar och utför totalentreprenader av flerfamiljshus i bostadsrättsform, framförallt från koncernens egen projektportfölj, men även för ett antal externa kunder. Stjärnhöken Bygg AB är byggherre för såväl flerfamiljshus i bostadsrättsform, främst par- och radhus, som kommersiella fastigheter. Hökerum Bygg har totalt 1 135 (1 028) lägenheter och Stjärnhöken Bygg AB har totalt 81 (117) lägenheter i produktion vid årsskiftet. Egna entreprenadverksamheter medför en flexibilitet i planeringen samtidigt som det ger en god kontroll över kostnaderna avseende den egna projektportföljen. Båda bolagen arbetar ständigt med att utveckla, förbättra och effektivisera samtliga processer.

3. Koncernen bedriver hotell- och konferensverksamhet via bolaget Villa Strömsfors AB.

Resultat och ställning
Koncernen redovisar fr o m 2019 nyproduktionsresultat successivt över produktionstiden i förhållande till färdigställandegrad.

Under 2022 nådde koncernen en omsättning på totalt 1 227 mkr (816 mkr) och ett resultat efter skatt på -84 mkr (78 mkr). Årets omsättning är en ökning mot föregående år och resultatet är en försämring mot föregående år, främst på grund av årets ökade inflation vilket inneburit ökade kostnader i produktionen, som inte kunnat tas ut av kund, och som även påverkat resultatet vid försäljning av dotterbolagsaktier negativt. Balansomslutningen uppgår till 2 118 mkr (1 919 mkr) och det totala egna kapitalet till 1 474 mkr (1 564 mkr). Vinstmarginalen uppgår till -7 % (10%) och soliditeten till 70% (82%). Koncernen har en fortsatt god likviditet, en stor projektportfölj och ett flertal större nyproduktionsprojekt igång, såväl från extern beställare som egenutvecklade projekt, vilket säkerställer 2023 års omsättning.

Koncernens omsättning och resultat styrs till stor del av byggstart i projekten, vilket i sin tur framförallt beror på försäljning, framtagande av detaljplaner och bygglov. Behovet av bostäder är fortsatt högt och i en marknad med prognostiserade byggstarter som uppgår till mindre än hälften av föregående års volym, kommer behovet av nya bostäder inte vara uppfyllt de närmaste åren. Efterfrågan på nyproducerade bostäder är i rådande konjunkturläge med hög inflation och kraftigt höjda räntor låg, och säljare och köpare förväntas mötas i prisförväntningar när inflationen har sjunkit markant och ränteutvecklingen har stabiliserats.

Riskhantering och kontroll
Koncernen har en finanspolicy som styrelsen årligen behandlar. Finanspolicyn reglerar ansvarsfördelning och riskhanteringen i koncernens förvaltning av finansiella tillgångar och skulder. Såväl finansierings-, likviditets-, ränte-, kredit-, förvaltarrisk som administrativ risk regleras i policyn, liksom tillåten ränte- och kapitalbindning i skulder och placeringar. Hökerum Bygg har en affärsplan som styrelsen årligen behandlar. Affärsplanen reglerar hantering av marknadsrisk, produktrisk, kvalitetsrisk, försäljningsrisk, personalrisk, organisationsrisk, infrastrukturrisk samt övriga operativa och strategiska risker i företaget.

Hållbarhetsrapport
Hökerum Bygg arbetar efter en hållbarhetsstrategi som årligen uppdateras och beslutas av styrelsen. Hållbarhetsarbetet redovisas i den årliga hållbarhetsrapporten som inkluderas på sid 36-74 i koncernens årsredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång
Under året har koncernen avyttrat aktier i dotterbolag förvärvade för exploatering, vilket genererat realisationsresultat, såväl positiva som negativa, i koncernen. Koncernen har under året fortsatt att vara en långsiktig aktör med stort kunnande inom branschen, vilket i sin tur skapar stora värden och trygghet för kunder och samarbetspartners. Styrelsens uppdrag är att se till helheten i koncernen och den har under året lagt övergripandende strategier och målsättningar för koncernens olika verksamhetsdelar, främst vad gäller omsättning, investeringar och beslut som anses mest fördelaktiga och tryggar koncernen.

Hökerum Förvaltning AB och Hökerum Förvaltning 100 AB med dotterbolag har under året förvärvat fastigheter för exploatering av nyproduktionsprojekt. En fastighet med färdig detaljplan och 81 byggrätter i området Södra Ånggården i Göteborg, samt en fastighet med färdig detaljplan och 44 byggrätter i Huddinge förvärvades i mitten av året. Ytterligare förvärv under året har varit två fastigheter för kommersiell yta i Munkedal längs med E6:an, i anslutning till företagets tidigare förvärvade fastighet med möjlighet att bygga 70 000 kvm.

Hökerum Bygg AB har under året färdigställt 398 (335) bostäder och 0 (7 200) kvm logistikfastigheter i totalt sex projekt i Uddevalla, Gustavsberg, Ulricehamn, Nynäshamn, Malmö och Mölnlycke. Under 2022 produktionsstartades 555 (929) bostäder och antalet bostäder i pågående produktion, såväl egenutvecklade bostadsrätter som till externa beställare, uppgick vid årsskiftet till 1 135 (1 028) stycken. Under året såldes 146 (298) bostäder och försäljningsgraden i pågående produktion var vid årsskiftet 85 % (77 %). Lägenheter i pågående projekt har en bra försäljningstakt och projekten är slutsålda eller till största del sålda vid

ank=20230622/20230622602437

inflyttning. Bostadsrätter i lager uppgår vid årets slut till 7 (0) lägenheter, gästrum. och osålda lägenheter i pågående produktion uppgår till 38 (102) stycken.

Tillgång till material och tjänster har under året påverkats av krig i närområdet och tidigare covidpandemi och priser har ökat kraftigt, vilket haft en kraftigt negativ påverkan på företagets resultat. Företaget har kontinuerliga dialoger med företagets leverantörer samt åtgärdsplaner för att säkra tillgång och pris för material och tjänster. Till följd av konjunkturnedgången med ökad inflation, ökade finansieringskostnader, och vikande efterfrågan under året, varslades totalt 38 kollektivanställda och tjänstemän i slutet av året, varav utfallet blev 33 uppsägningar.

Ledningsgruppen har under året arbetet enligt affärsplanen som styrelsen antagit. Företaget har tecknat avtal om ett flertal större projekt och säkrat upp produktion 2023 och delar av 2024. I Katrineholm byggs hyresrätter för egen förvaltning, 202 lägenheter samt lokaler för kommunal dagverksamhet och LSS-boende, för vilka investeringsstöd har beviljats. Den första etappen färdigställdes i februari 2023 och är inflyttad och den sista etappen kommer vara våren 2024. Intresset för hyreslägenheterna är stort. Under slutet av året avslutades projektet med att färdigställa kartläggningen av samtliga processer inom företaget, vilket är en grund för framtida effektiviseringar och förbättringar. Samtliga avdelningar har deltagit med kompetens i processkartläggningen.

Stjärnhöken Holding AB utvecklar, bygger, äger och förvaltar fastigheter i underliggande bolag. Stjärnhöken Holding AB ägs till 64 % av **Hökboet Hus Holding AB**, ett 100-procentigt ägt dotterbolag till Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB. Företaget äger sedan tidigare förvaltningsfastigheten Stjärnillern i Skillingaryd och har under året förvärvat fastigheter med totalt 81 byggrätter i Nacka, Värmdö och Visby. Antalet förvärvade byggrätter per årsskiftet uppgår till 81 (117) bostäder.

Under året produktionsstartades 81 (117) bostäder och antalet bostäder i produktion uppgick vid årsskiftet till 81 (117) stycken. Försäljningsgraden för bostäderna i produktion uppgick vid årets slut till 42 (71) %.

Stjärnhöken var inne i en stark tillväxttakt med god efterfrågan på företagets produkter av par- och radhus, men har under året påverkats av världsekonomin med skenande byggpriser, inflation och stigande räntor. Målsättningen för Stjärnhöken är att producera 100 bostäder per år och nyttja den nära samarbetet med Hökerum Bygg AB och Zenergy AB, vilket inte till fullo uppnåtts under året på grund av marknadsläget.

Under året har Stjärnhöken startat företaget Markab tillsammans med Jogada AB. Stjärnhöken äger 50 procent av bolaget vars affärsidé är att utveckla mark för byggnation av bostäder och kommersiella fastigheter. Bolaget ska bygga värde genom att hitta, förvärva och utveckla mark genom att tillskapa byggrätter och vidareförsälja marken till såväl egna som externa projekt. Under 2022 har Stjärnhöken börjat arbeta för att implementera Svanen i några framtida projekt. Målsättningen är att bolaget ska certifiera projekt som byggstartas under 2023/2024 enligt Svanen.

Villa Strömsfors är en mindre hotell- och konferensanläggning i Svenljunga kommun med fokus på gästernas upplevelse av bästa möjliga service i en fantastisk miljö. Företagets verksamhet påverkades i början av året av restriktionerna med pandemin, och när de släppte ökade under våren och sommaren antalet bokningar från såväl privatpersoner som företag kraftigt, för att i slutet av året minska igen pga kundernas upplevda osäkerhet i den egna ekonomi, till följd av inflationen. Resultatet för året uppgår till 0 (-0,3) mkr. Totalt har antalet event under året uppgått till 161 (127) med 1 192 (961) övernattningar. Villa Strömsfors har 11 (11)

Hökerum Kapitalförvaltning AB har till syfte att förvalta koncernens finansiella tillgångar och överlikviditet genom placering i värdepapper, såväl obligationer som fonder och aktier, samt utlåning till externa kreditagare. En långsiktig finansiell tillgång i bolaget är ett 15 % ägarinnehav av Zenergy AB, ett företag som tillverkar bostadsmoduler, med fabrik i Skillingaryd, och som är noterat på Spotligth Stock Market. Röstandelen uppgår till 29 %. Avsikten med ägandet är, förutom den finansiella avkastningen, att kunna hitta bra samarbeten i vår projektutveckling. En ytterligare långsiktig finansiell tillgång i bolaget är ett 16 % ägarinnehav i Grundingen Fastighets AB, ett publikt bolag som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Avsikten med ägandet är, förutom den finansiella avkastningen att förse koncernen med produktionsprojekt ur Grundingen Fastighets ABs projektportfölj, samt utföra ekonomisk förvaltning av deras förvaltningsfastigheter.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bostadsbehovet fram till år 2030 är i genomsnitt 63 000 bostäder om året enligt Boverket. I rådande konjunkturläge förväntas mindre än hälften produktionsstartas, varför underliggande behov kvarstår under ett flertal år framåt. Koncernen har förvärvat och tecknat avtal om ett stort antal projekt som är färdiga att sälj- och produktionsstart under de närmaste åren vilket medför en bedömning av att utvecklingen och lönsamheten kommer vara långsiktigt stabil för koncernen.

De risker som föreligger är framförallt ökade kostnader för material och tjänster samt låg efterfrågan på bostadsrätter till följd av kunders ökade finansieringskostnader.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

KONCERNEN	2022	2021	2020	2019	2018*
Nettoomsättning	1 226 552	815 841	714 225	1 876 756	1 263 997
Resultat efter finansiella poster	– 82 514	81 072	172 521	311 883	130 791
Eget kapital	1 473 690	1 564 406	1 483 789	1 337 424	1 886 859
Balansomslutning	2 117 764	1 918 514	1 650 942	1 760 630	3 191 059
Medelantal anställda	114	109	95	143	145
Kassalikviditet (%)	425 %	46 %	1 437 %	576 %	307 %
Soliditet (%)	70 %	82 %	90 %	76 %	59 %
Vinstmarginal (%)	– 7 %	10 %	24 %	17 %	10 %
Avkastning på justerat eget kapital (%)	– 4 %	5 %	10 %	15 %	6 %
Avkastning på totalt kapital (%)	– 4 %	5 %	10 %	13 %	5 %

MODERBOLAGET	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	71 273	142 824	189 111	308 394	430 165
Eget kapital	1 249 334	1 183 164	1 052 074	873 540	1 131 828
Balansomslutning	1 418 723	1 210 943	1 232 185	1 288 657	1 710 016
Kassalikviditet	972 %	747 %	778 %	323 %	330 %
Soliditet (%)	88 %	98 %	85 %	68 %	66 %
Avkastning på justerat eget kapital (%)	5 %	10 %	16 %	24 %	36 %
Avkastning på totalt kapital (%)	7 %	12 %	15 %	21 %	30 %

* År 2018 har ej räknats om för ny redovisningsprincip
För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

ank=20230622:20230622023439

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

KONCERNEN	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritetsintresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 535 330 508	28 975 010	1 564 405 518
Utdelning		– 5 000 000	– 1 469 079	– 6 469 079
Fusionsresultat/ägarförändring		0		0
Ovillkorade aktieägartillskott				0
Årets resultat		– 78 881 704	– 5 364 332	– 84 246 036
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**1 451 448 804**	**22 141 599**	**1 473 690 403**

MODERBOLAGET	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 041 973 687	141 090 511	1 183 164 198
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		141 090 511	– 141 090 511	0
Utdelning		– 5 000 000		– 5 000 000
Årets resultat			71 169 894	71 169 894
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**1 178 064 198**	**71 169 894**	**1 249 334 092**

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor).

Balanserad vinst	1 178 064 198
Årets vinst	71 169 894
Totalt	**1 249 234 092**
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	1 249 234 092
	1 249 234 092

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tilläggsupplysningar.

ank=20230602:20230602160240

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	NOT	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Nettoomsättning	2	1 226 552 457	815 840 517
Kostnader för produktion och förvaltning	3	– 1 233 735 480	– 808 903 519
Bruttoresultat		**– 7 183 023**	**6 936 998**
Försäljnings- och administrationskostnader		– 44 201 847	– 30 509 418
Övriga rörelseintäkter		0	1 999 822
Rörelseresultat	4, 5, 6, 7	**– 51 384 870**	**– 21 572 598**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER:			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	– 46 007 819	80 082 791
Resultat från andelar i intressebolag		2 528 428	0
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter		22 147 900	30 141 078
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		– 9 797 739	– 7 579 068
		– 31 129 230	**102 644 801**
Resultat efter finansiella poster		**– 82 514 100**	**81 072 203**
Skatt på årets resultat	9	– 2 262 141	– 4 244 802
Uppskjuten skatt	10	530 205	813 423
ÅRETS RESULTAT	32	**– 84 246 036**	**77 640 824**
HÄNFÖRLIGT TILL			
Moderföretagets ägare		– 78 881 704	67 582 281
Innehav utan bestämmande inflytande		– 5 364 332	10 058 543

ank=20230622

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	NOT	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Tomträtter	11	3 949 719	4 045 861
Balanserade utgifter för utvecklingsarbete	12	2 323 444	1 637 415
Forskn avseende immateriella anläggningstillgångar	13	0	1 156 016
		6 273 163	**6 839 292**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	383 967 440	377 721 278
Maskiner, inventarier och fordon	15	2 783 196	4 072 725
Pågående nyanläggningar	16	335 440 168	115 506 238
		722 190 804	**497 300 241**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar intresseföretag	17	55 295 969	74 612 058
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	50 065 158	53 415 222
Andra långfristiga fordringar	19	57 141 153	95 391 667
Uppskuten skattefordran		650 171	0
		163 152 451	**223 418 947**
Summa anläggningstillgångar		**891 616 418**	**727 558 480**
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Handelsvaror		14 735 431	5 844 896
Framtida byggprojekt		27 771 592	33 877 074
		42 507 023	**39 721 970**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 709 169	32 051 691
Fordringar hos intressebolag	20	0	76 713 272
Aktuella skattefordringar		4 261 620	1 841 629
Övriga fordringar	21	354 398 692	423 954 699
Upparbetad ännu ej byggprojekt, ej fakturerad		490 314 688	247 164 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	21 001 561	31 470 179
		891 685 730	**813 196 458**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	23	104 734 071	122 870 928
Kassa och bank		**187 221 172**	**215 166 867**
Summa omsättningstillgångar		**1 226 147 996**	**1 190 956 223**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 117 764 414**	**1 918 514 703**

ank=20230602

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	32	1 451 448 805	1 535 330 508
Minoritetsintresse		22 141 598	28 975 010
Summa eget kapital	32	**1 473 690 403**	**1 564 405 518**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	10	1 127 252	1 085 755
Övriga avsättningar	24	43 278 469	17 000 000
Summa avsättningar		**44 405 721**	**18 085 755**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	**25**	**346 097 760**	**107 819 986**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	0	390 000
Leverantörsskulder		138 108 837	91 810 293
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder	26	91 043 260	102 559 450
Fakturerad intäkt byggprojekt, ej upparbetad		0	7 853 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	24 418 433	25 590 199
Summa kortfristiga skulder		**253 570 530**	**228 203 444**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**28, 29**	**2 117 764 414**	**1 918 514 703**

ank=20230622023062602443

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	NOT	2022-12-31	2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster		- 94 864 261	58 510 193
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		5 448 884	6 377 063
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet m m	34	87 401 687	- 80 082 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**- 2 013 690**	**- 15 195 535**
Erhållen ränta		22 147 900	30 141 078
Erlagd ränta		- 4 797 736	- 7 579 068
Betald inkomstskatt		- 4 675 815	- 3 083 131
		10 660 659	**4 283 344**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Förändring varulager		- 2 785 054	15 476 934
Förändring kundfordringar		10 342 522	- 7 962 382
Förändring övriga kortfristiga fordringar		- 179 570 756	- 150 992 008
Förändring leverantörsskulder		46 270 345	43 794 185
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		- 20 513 258	120 339 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-135 595 542**	**24 939 626**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	- 1 156 016
Sålda immateriella anläggningstillgångar		0	6 945 476
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		- 270 684 305	- 172 468 405
Sålda materiella anläggningstillgångar		0	28 886 067
Förvärv av dotterbolag		- 143 046 317	- 62 757 660
Försäljning av dotterbolag		129 623 040	33 102 224
Placeringar i intresseföretag		- 683 911	- 46 612 058
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar			- 79 963 344
Sålda intresseföretag		22 528 428	0
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		41 600 578	0
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar och fordringar		96 903 640	52 093 056
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**- 123 758 847**	**- 241 930 660**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		238 277 774	36 200 302
Amortering av långfristig skuld		- 390 000	- 780 000
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		0	- 11 918 502
Transaktioner med minoritetsintressen		0	2 976 087
Utbetald utdelning		- 6 479 080	- 10 000 000
Erhållna tillskott		0	10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**231 408 694**	**26 477 887**
Årets kassaflöde		**- 27 945 695**	**- 190 513 147**
Likvida medel vid årets början		215 166 867	405 680 014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**187 221 172**	**215 166 867**

ank=20230622-20230626602444

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	NOT	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Administrationskostnader		– 877 663	– 1 502 868
Rörelseresultat		**– 877 663**	**– 1 502 868**
Resultat från finansiella poster:			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	59 100 000	140 000 000
Ränteintäkter		36 179 130	10 535 977
Räntekostnader		– 23 128 573	– 6 209 091
		72 150 557	**144 326 886**
Resultat efter finansiella poster		**71 272 894**	**142 824 018**
Bokslutsdispositioner	30	0	– 1 450 000
Resultat före skatt		**71 272 894**	**141 374 018**
Skatt på årets resultat	9	– 103 000	– 283 507
ÅRETS RESULTAT		**71 169 894**	**141 090 511**

ank=20230622-20230626602445

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	NOT	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	31,32	10 260 000	10 250 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	65 158	3 415 222
Andra långfristiga fordringar		15 961 000	18 700 000
		26 286 158	**32 365 222**
Summa anläggningstillgångar		**26 286 158**	**32 365 222**
Omsättningtillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	33	1 171 180 231	992 403 111
Aktuell skattefordran		18 903	0
Övriga fordringar		62 613 811	62 145 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 195 145	202 882
		1 235 008 090	**1 054 751 024**
Kassa och bank		157 447 758	123 826 579
Summa omsättningstillgångar		**1 392 455 848**	**1 178 577 603**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 418 742 006**	**1 210 942 825**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 178 064 198	1 041 973 687
Årets resultat		71 169 894	141 090 511
		1 249 234 092	**1 183 064 198**
Summa eget kapital	**35**	**1 249 334 092**	**1 183 164 198**
Obeskattade reserver		800 000	800 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		25 400 000	25 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	33	143 075 648	1 000 000
Aktuella skatteskulder		0	510 860
Övriga skulder		32 246	29 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100 020	38 101
Summa kortfristiga skulder		**143 207 914**	**1 578 627**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**28**	**1 418 742 006**	**1 210 942 825**

ank=20230622;20230622160244;5

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	NOT	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		– 877 663	– 1 502 868
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Erhållen ränta		36 179 130	10 535 977
Betald ränta		– 23 128 573	– 6 209 091
Betald skatt		– 632 763	– 5 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**11 540 131**	**2 818 320**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital:			
Förändring av kortfristiga fordringar		– 180 238 163	– 223 779 577
Förändring av kortfristiga skulder		142 140 147	– 153 060 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**– 26 557 885**	**– 374 021 823**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		– 8 349 936	– 18 700 000
Erhållen utdelning från koncernföretag		70 000 000	140 000 000
Avyttring övriga finansiella anläggningstillgångar		10 739 000	0
Tillskott till koncernföretag		– 7 210 000	0
Förvärvade andelar koncernföretag		0	– 2 350 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**65 179 064**	**118 950 000**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning		– 5 000 000	– 10 000 000
Lämnade koncernbidrag		0	– 1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**– 5 000 000**	**– 11 000 000**
Årets kassaflöde		**33 621 179**	**– 266 071 823**
Likvida medel vid årets början		123 826 579	389 898 402
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**157 447 758**	**123 826 579**

ank=20230626024447

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Koncernens och moderföretagets finansiella rapporter är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bedömningar och uppskattningar
Koncernen har valt att inte konsolidera in resultat- och balansräkningar för bostadsrättsföreningar under produktion, med hänvisning till att ägarandel saknas.

Koncernen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att exakt motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Framtida garantikrav
Koncernen gör avsättning för framtida garantikrav som avser de närmaste årets uppskattade garantikostnader och baseras på historisk, dvs innevarande års faktiska garantikostnader samt aktuella prognoser som kan tyda på att framtida krav kan komma att avvika från de tidigare. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisning
Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 32. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värdet vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäktsredovisning
Allmänt
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.

Entreprenadavtal – löpande räkning
Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas. Pågående ej avslutade uppdrag på löpande räkning tas upp till faktureringsvärdet av det utförda arbetet.

Entreprenadavtal – fast pris
Inkomster och utgifter för entreprenad till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen. Färdigställandegraden beräknas som nedlagda entreprenadutgifter för utfört arbete på balansdagen i förhållande till beräknade totala entreprenadutgifter. En befarad förlust redovisas som kostnad eftersom det är sannolikt att de totala entreprenadutgifterna kommer att överstiga den totala entreprenadinkomsten.

Försäljning av exploateringsbolag för nyproduktion av fastigheter
Realisationsresultat vid försäljning av koncernbolag med exploateringsfastigheter för nyproduktion, redovisas som finansiell intäkt såväl i juridisk person som i koncern. Intäktsredovisning i koncernen sker succesiv i takt med färdigställandegraden av entreprenaden.

Hyresintäkter
Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som t.ex. fastighetsskatt.

Ränteintäkter och utdelning
Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelningen ska lämnas.

Varulager
Handelsvaror
Som handelsvaror redovisas främst färdigställda bostäder i byggverksamheten som avser färdigställda men ej sålda bostäder. Dessa är värderade utifrån nedlagda direkta kostnader med tillägg för skälig andel av indirekta kostnader samt vinstpåslag. Inkuransbedömning görs post för post.

Framtida byggprojekt
Framtida byggprojekt har upptagits till nedlagda kostnader för respektive projekt.

Leasing
Koncernen
Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i koncernen klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal.

Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden. Inga finansiella leasingavtal har identifierats i koncernen.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelarna och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. I koncernen förekommer enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer
För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

ank=20230622-20230625602448

Ersättningar vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna ersättningar till anställda som avslutar sin anställning.

Inkomstskatter
Skatt på årets resultat utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital, varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt
Aktuell skatt är den skattekostnad för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Koncernens aktuella skatt beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.

Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Ingen nuvärdesberäkning sker vid värdering av uppskjutna skatter.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteinbetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och när koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad i den period när de uppkommer.

Koncernen delar upp materiella anläggningstillgångar i komponenter för de fall skillnader i förbrukningen av en materiella anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig. I koncernen delas förvaltningsfastigheter upp i komponenter. I övrigt har ingen materiell anläggningstillgång delats upp i komponenter.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar är baserade på beräknade nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande procentsatser tillämpas:

Stommar	100-120 år
Tak, fasad, fönster	40-60 år
Kök, bad, inre ytskikt	30 år
Installationer, el, rör, ventilation, hiss	40 år
Maskiner, inventarier, verktyg och installationer	3-8 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenerande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningarna och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgångar utnyttjas.

Finansiella instrument
Redovisning av finansiella instrument sker i enlighet reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker.

Nedskrivning av finansiella instrument
Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för finansiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller om det är sannolikt att låntagaren kommer att försättas i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden. Diskontering sker med en ränta som motsvarar tillgångens ursprungliga effektivränta. Beträffande tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan.

För finansiella anläggningstillgångar som inte värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena som tillgången förväntas generera.

Avsättningar
Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeg-

ank=20230626:2:20230626027449

lar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerhet förknippade med förpliktelsen.

När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i koncernbalansräkningen när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Ansvarsförbindelse

En ansvarsförbindelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisats som skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Koncernkonto
Koncernen tillämpar koncernkontostruktur. I moderbolaget redovisas dotterbolagens tillgodohavanden som en kortfristig skuld till koncernföretag. Utnyttjad kredit av dotterbolagen redovisas i moderbolaget som en kortfristig fordran hos koncernföretag.

Redovisnings- och värderingsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar samma värderingsprinciper som koncernen förutom vad som beskrivs nedan.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten "Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar". Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Aktier och andelar i dotterföretag
Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Obeskattade reserver
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inkl. uppskjuten skatteskuld. I koncernen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Aktieägartillskott och koncernbidrag
Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderföretaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital. Moderföretaget gör därefter en prövning huruvida nedskrivningsbehov föreligger. Återbetalning av ett lämnat aktieägartillskott redovisas som minskning av andelens redovisade värde och en återbetalning av ett erhållet aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslutet om återbetalning har fattats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Justerat eget kapital
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Vinstmarginal (%)
Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättningen.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Justerad Soliditet
Justerat eget kapital +/- över/undervärden i fastigheter) i procent av balansomslutningen +/- över/undervärden fastigheter - likvida medel.

Räntabilitet på justerat eget kapital (%)
Resultat efter finansiella poster minus schablonskatt i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Räntabilitet på totalt kapital (%)
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)
Räntekostnader i procent av genomsnittliga skulder och avsättningar.

Genomsnittlig skuldränta på belåning (%)
Räntekostnader i procent av genomsnittliga totala långfristiga skulder inkl. kort del av långfristig skuld.

Räntetäckningsgrad (%)
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av räntekostnader plus liknande resultatposter.

Kassalikviditet (%)
Likvida medel plus likvida omsättningstillgångar exklusive lager i procent av kortfristiga skulder exklusive kort del av långfristig skuld.

Balanslikviditet (%)
Likvida medel plus likvida omsättningstillgångar inklusive lager i procent av kortfristiga skulder exklusive kort del av långfristig skuld.

Skuldsättningsgrad (%)
Totala skulder och avsättningar inklusive uppskjuten skatt på obeskattade reserver i procent av justerat eget kapital.

Belåningsgrad (%)
Totala långfristiga skulder inklusive kortfristig del av långfristig skuld i procent av marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna.

20230622-20230626024350

NOT 2

NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING – KONCERNEN	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
NETTOOMSÄTTNINGEN PER RÖRELSEGREN		
Nettoomsättning i byggrörelse	1 214 023 315	804 791 392
Hyresintäkter och konferensverksamhet	12 529 142	11 049 125
	1 226 552 457	**815 840 517**

NOT 3

KOSTNADER FÖR PRODUKTION OCH FÖRVALTNING FÖRDELNING – KONCERNEN	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Kostnader i byggrörelse	1 228 790 049	797 245 860
Fastighetskostnader m.m.	4 945 431	11 657 659
	1 233 735 480	**808 903 519**

NOT 4

INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERN	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Inköp	48 119 611	4 933 470
Försäljning	48 119 611	4 933 470
	0	**0**

NOT 5

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER – KONCERNEN	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
MEDELANTALET ANSTÄLLDA		
Kvinnor	35	29
Män	79	80
	114	**109**
KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR		
Styrelse och verkställande direktör	2 009 745	1 990 259
Övriga anställda	60 242 881	55 056 931
	62 252 626	**57 047 190**
SOCIALA KOSTNADER		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	178 689	172 404
Pensionskostnader för övriga anställda	7 277 976	6 962 598
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	23 729 531	20 120 631
	31 186 196	**27 255 633**
TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONSKOSTNADER	**93 438 822**	**84 302 823**
MODERBOLAGET		

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats

ank=20230602453

NOT 6

ARVODE TILL REVISORER – KONCERNEN	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Ernlings Pricewaterhouse Coopers		
Revisionsuppdrag	800 000	850 000
Skatterådgivning	150 000	300 000
Övriga tjänster	250 000	100 000
	1 200 000	**1 250 000**

NOT 7

OPERATIONELL LEASING – KONCERNEN	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASTAGARE		
Förfaller till betalning inom ett år	4 195 848	1 457 746
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	7 454 328	525 119
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 4 977 091 kr (4 131 273 kr). I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyresavtal. Avtalen löper normalt på 3 år		

LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASGIVARE		
Förfaller till betalning inom ett år	2 487 135	2 916 318
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	1 052 604	2 447 180
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter 4 740 555 kr (2 946 564 kr)		

NOT 8

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG – KONCERNEN	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Koncernmässigt resultat vid försäljning av dotterbolagsaktier	– 46 007 819	80 082 791
	– 46 007 819	**80 082 791**

MODERBOLAGET	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Aktieutdelning från dotterbolag	70 000 000	140 000 000
	70 000 000	**140 000 000**

ank=20230622-20230626026024S2

NOT 9

AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT – KONCERNEN	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
Aktuell skatt	– 2 262 141	– 4 244 802
Uppskjuten skatt	530 205	813 423
Totalt redovisad skatt	**– 1 731 936**	**– 3 431 379**
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT		
Redovisat resultat före skatt	– 82 514 100	81 072 203
Skatt enligt gällande skattesats	0	– 16 700 874
Ej avdragsgilla kostnader	– 4 945 731	– 1 454 374
Justering avseende skatter för föregående år	2 540 756	
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	0	16 497 055
Förändring av uppskjuten skatt	– 283 218	– 681 386
Tillkommande skatt på p-fonder	– 11 587	– 1 091 800
Redovisad effektiv skatt	**– 2 699 780**	**– 3 431 379**

MODERBOLAGET	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
Aktuell skatt	– 103 000	– 283 507
Total redovisad skatt	**– 103 000**	**– 283 507**
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT		
Redovisat resultat före skatt	71 272 894	141 374 018
Skatt enligt gällande skattesats	– 4 682 216	– 29 123 048
Ej avdragsgilla kostnader	– 2 349 832	– 459
Ej skattepliktig utdelning/försäljning av dotterbolag	16 929 048	28 840 000
Redovisad effektiv skatt	**– 103 000**	**– 283 507**

NOT 10

UPPSKJUTEN SKATT PÅ TEMPORÄRA SKILLNADER – KONCERNEN

2022-01-01 – 2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto	
Skattepliktiga temporära skillnader avseende byggnader	– 1 205 721	0	
	– 1 205 721	**0**	

2021-01-01 – 2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto	
Skattepliktiga temporära skillnader avseende byggnader	-1085 755	0	

Förändringar av uppskjuten skatt 2022	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader avseende byggnader	1 085 755	119 966		1 205 721
	1 085 755	**119 966**	**0**	**1 205 721**

ank=20230622602453

NOT 11

TOMTRÄTTER – KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 807 095	11 752 571
Försäljning/utrangering	0	– 6 945 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 807 095**	**4 807 095**
Ingående avskrivningar	– 761 234	– 665 092
Årets avskrivningar	– 96 142	– 96 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	**– 857 376**	**– 761 234**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**3 949 719**	**4 045 861**

NOT 12

BALANSERADE UTGIFTER FÖR UTVECKLINGSARBETEN	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 047 048	0
Omklassificering	1 095 662	2 047 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 142 710**	**2 047 048**
Ingående avskrivningar	– 409 633	0
Årets avskrivningar	– 409 633	– 409 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	**– 819 266**	**– 409 633**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**2 323 444**	**1 637 415**

NOT 13

FÖRSKOTT AVSEENDE IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 156 016	2 047 048
Inköp	0	1 156 016
Omklassificering	– 1 156 016	– 2 047 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**1 156 016**

NOT 14

BYGGNADER OCH MARK – KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	397 413 316	455 062 896
Inköp	65 703 308	104 530 794
Indragning aktier/försäljningar/utrangeringar	– 194 706 942	– 235 584 178
Omklassificeringar	0	0
Förvärv av dotterbolag	156 599 544	73 403 804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**425 009 226**	**397 413 316**
Ingående avskrivningar	– 19 692 038	– 16 369 806
Indragning av aktier/Försäljningar/utrangeringar	– 214 039	440 074
Årets avskrivningar	– 3 473 767	– 3 735 240
Förvärv av dotterbolag	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**– 23 379 844**	**– 19 692 038**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**383 967 440**	**377 721 278**

Fastigheternas totala värde är bokfört till 720 800 tkr (471 700 tkr), varav förvaltningsfastigheter utgör 75 300 tkr (48 700 tkr) och projektfastigheter utgör 645 500 tkr (423 000 tkr).

8622-20230626602454
ank-2023

NOT 15

MASKINER OCH INVENTARIER – KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 942 890	29 937 690
Inköp	975 585	72 000
Försäljningar/utrangeringar	– 11 743 351	– 1 066 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 175 124**	**28 942 890**
Ingående avskrivningar	– 24 870 165	– 23 638 385
Försäljningar/utrangeringar	10 947 670	904 268
Årets avskrivningar	– 1 469 433	2 136 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	**– 15 391 928**	**– 24 870 165**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**2 783 196**	**4 072 725**

NOT 16

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR – KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 506 239	76 364 163
Inköp	239 876 720	67 865 611
Försäljningar/utrangeringar	– 19 942 791	– 28 723 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**335 440 168**	**115 506 239**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**335 440 168**	**115 506 239**

NOT 17

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG - KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 612 058	28 000 000
Inköp	683 911	46 612 058
Försäljning	– 20 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**55 295 969**	**74 612 058**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**55 295 969**	**74 612 058**

NOT 18

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV – KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 415 222	3 415 222
Inköp	349 936	50 000 000
Nedskrivning	– 3 700 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**50 065 158**	**53 415 222**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**50 065 158**	**53 415 222**
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	**3 415 222**	3 415 222
Inköp	349 936	0
Nedskrivning	– 3 700 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**65 158**	**3 415 222**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**65 158**	**3 415 222**

NOT 19

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR – KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 391 668	76 381 214
Tillkommande fordringar	16 124 161	29 963 344
Avgående fordringar	– 54 374 676	0
Omklassificeringar		– 10 952 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**57 141 153**	**95 391 668**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**57 141 153**	**95 391 668**

ank=20230522:20230626002455

NOT 20

FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG – KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 713 272	0
Tillkommande fordringar		76 713 272
Avgående fordringar	– 76 713 272	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**76 713 272**

NOT 21

ÖVRIGA FORDRINGAR – KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Reversfordringar	243 586 955	302 022 392
Skattekonto	4 326 267	1 841 629
Övriga fordringar	106 485 470	120 090 678
	354 398 692	**423 954 699**

NOT 22

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER – KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	10 599 519	29 281 434
Övriga förutbetalda kostnader	10 402 042	2 188 745
	21 001 561	**31 470 179**

NOT 23

KORTFRISTIGA PLACERINGAR – KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 870 928	38 497 500
Inköp	0	84 373 428
Försäljning	– 13 136 857	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**109 734 071**	**122 870 928**
Ingående nedskrivning	**0**	**0**
Årets nedskrivning	– 5 000 000	**0**
Utgående nedskrivning	**– 5 000 000**	**0**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**104 734 071**	**122 870 928**

NOT 24

ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR – KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Ingående garantiavsättning	17 000 000	17 000 000
Årets förändring av garantiavsättning samt övriga avsättningar	26 278 469	0
Utgående garantiavsättning	**43 278 469**	**17 000 000**

Avsättning görs för framtida garantikrav och avser samtliga uppskattade garantiåtaganden. Avsättningar görs även för eventuella raballer i pågående projekt.

ank=20230622:20230602450

NOT 25

LÅNGFRISTIGA SKULDER – KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Förfallotidpunkt, upp till 1 år från balansdagen	0	390 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	38 400 000	0
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	307 697 760	107 819 986
	346 097 760	**108 209 986**

Samtliga skulder till kreditinstitut, oavsett förfallotidpunkt redovisas som långfristiga skulder, enbart årets amortering redovisas som kortfristig skuld. Skulder till kreditinstitut refinansieras löpande. Skulder som avser byggnadskrediter och som kommer omvandlas till slutfinansiering redovisas som långfristig skuld.

NOT 26

ÖVRIGA SKULDER – KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Moms, källskatt och sociala avgifter	40 621 430	28 483 065
Övriga skulder	50 421 830	74 076 385
	91 043 260	**102 559 450**

NOT 27

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER – KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader	13 386 228	15 625 015
Förutbetalda hyresintäkter	0	748 868
Löner och löneskostnader	11 032 206	9 216 316
	24 418 434	**25 590 199**

NOT 28

EVENTUALFÖRPLIKTELSER – KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtaganden	183 346 000	176 502 912
	183 346 000	**176 502 912**

MODERBOLAGET	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtaganden	270 782 146	274 069 058
	270 782 146	**274 069 058**

Borgensåtagande är lämnad för koncernföretags skulder

NOT 29

STÄLLDA SÄKERHETER – KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Fastighetsinteckningar	593 600 000	48 600 000
	618 600 000	**73 600 000**

20230622-20230626024571 ank=20

NOT 30

BOKSLUTSDISPOSITIONER – MODERBOLAGET	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	0	1 000 000
Avsättning periodiseringsfond	0	450 000
	0	**1 450 000**

NOT 31

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG – MODERBOLAGET	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 250 000	7 900 000
Inköp	10 000	2 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 260 000**	**10 250 000**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**10 260 000**	**10 250 000**

NOT 32

SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG – MODERBOLAGET

NAMN	ORG.NR	KAPITALANDEL	RÖSTRÄTTSANDEL	ANTAL ANDELAR	BOKFÖRT VÄRDE
Hokerum Bygg AB	556153-6185	100 %	100 %	5 000	7 500 000
Hokerum Förvaltning AB	556862-4109	100 %	100 %	1 000	100 000
Hokerum Förvaltning 100 AB	559325-9004	94 %	94 %	1 000	2 350 000
Hokerum BRH AB	559147-9448	100 %	100 %	1 000	110 000
Villa Strömsfors AB	556958-7255	100 %	100 %	1 000	100 000
Hokerum Kapitalförvaltning AB	559201-8302	100 %	100 %	500	50 000
Hokboe Hus Holding AB	559210-6503	100 %	100 %	500	50 000
					10 260 000

I koncernen ingår också följande bolag:

Hökerum Förvaltning 2 AB	556862-4117	AB Odhners Fabrik Södra Änggården	559224-4759
Hökerum Förvaltning 11 AB	556930-7118	Harbrovägen Slänten AB	559125-9105
Hökerum Förvaltning 12 AB	556932-2133	Backaselma AB	556958-3932
Hökerum Förvaltning 23 AB	556961-2038	Projune AB	559037-1885
Hökerum Förvaltning 27 AB	559061-6156	HKL Folkparken 3 PL AB	559229-8235
Hokerum Förvaltning 28 AB	559096-2592	Getabriggen AB	559221-7274
Hökerum Förvaltning 29 AB	559099-5451	JS Service & Utveckling AB	559014-6774
Hokerum Förvaltning 30 AB	559103-5885	RZ MF i Slamby AB (51%)	559270-0636
Hökerum Förvaltning 31 AB	559116-3539	Partille Furulund 1:282 Holding AB (50%)	559331-0310
Hokerum Förvaltning 32 AB	559122-0008	Partille Furulund 1:282 AB (50%)	556930-2523
Hökerum Förvaltning 33 AB	559126-4055	Morningstar Bygg AB	559274-8825
Hokerum Förvaltning 35 AB	559214-9560	Neväv AB	559273-3041
Hökerum Förvaltning 36 AB	559209-8379	Kennum AB	559336-4390
Hökerum Förvaltning 37 AB	559235-3006	Häcklöparen AB	559342-6231
Hökerum Förvaltning 100 AB	559325-9004	Wättinge Fastighets AB	559342-6389
Hökerum Förvaltning 101 AB	559336-4366	Ölunden AB	559363-4966
Hökerum Förvaltning 102 AB	559342-6371	Halmhästen AB	559363-5203
Hökerum Förvaltning 103 AB	559363-4982	Sillkråkan AB	559363-4974
SAPI Förvaltning AB	556800-9152	Stjärnhöken Holding AB	559210-6594
MS Consulting AB	556715-8547	Stjärnhöken Holding 1 AB	559264-2135
HF i Gamlestaden AB	556958-7263	Stjärnhöken Holding 2 AB	559279-7012
Kv Odin 36 i Huddinge AB	559255-4249	Stjärnhöken Holding 3 AB	559336-4341
Cementfarmen Holding AB	559065-7515	Stjärnhöken Bygg AB	559279-7004
Tornen 10 Stockholm AB	559291-7586	Stjärntillen AB	559201-2230
Uppsala Kronåsen 1:25 AB	559099-5444	Åbroddvägen mark AB	559279-6998
Tornvatten AB	559103-5877	Fastighets AB Rotkärret	559271-5063

ank=20230622023062602458

NOT 33

RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR – MODERBOLAGET	2022-12-31	2021-12-31
Tillgodohavanden på koncernkonto	587 384 260	637 619 213
Fordran mot andra koncernföretag	583 795 971	354 783 898
	1 171 180 231	**992 403 111**

RÄNTEBÄRANDE SKULDER – MODERBOLAGET	2022-12-31	2021-12-31
Skuld mot andra koncernföretag	143 075 647	1 000 000
	143 075 647	**1 000 000**

NOT 34

ÖVRIGA POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	2022-12-31	2021-12-31
Realisationsresultat för avyttring andelar i dotterbolag	46 007 819	-80 082 791
Resultatandelar från intressebolag	- 2 528 428	0
Nedskrivning anläggningstillgångar	17 661 942	0
Förändring avsättningar	26 200 000	0
Övriga poster	60 354	0
	87 401 687	**– 80 082 791**

NOT 35

DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST – MODERBOLAGET	2022-12-31	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel		
Balanserad vinst	1 178 064 198	1 041 973 687
Årets vinst	71 169 894	141 090 511
	1 249 234 092	**1 183 064 198**
I ny räkning överföres	1 249 234 092	1 183 064 198
	1 249 234 092	**1 183 064 198**

ank=20230522:20230526602459

Styrelsens undertecknande

Ulricehamn den 8 maj 2023

Fredrik Ståhl
Ordförande och VD

Sigvard Ståhl
Ledamot

Anders Hulegårdh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2023

Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor

Elisabeth Bergh
Godkänd revisor

ank=20230622&20230626602460

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, org.nr 556827-1307

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 75-101 i detta dokument.

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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen såsom hållbarhetsrapporten och återfinns på sidorna 36-74. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information utan ett särskilt yttrande har lämnats på sidan 74 avseende hållbarhetsredovisningen.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

ank=20230622602461

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 Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

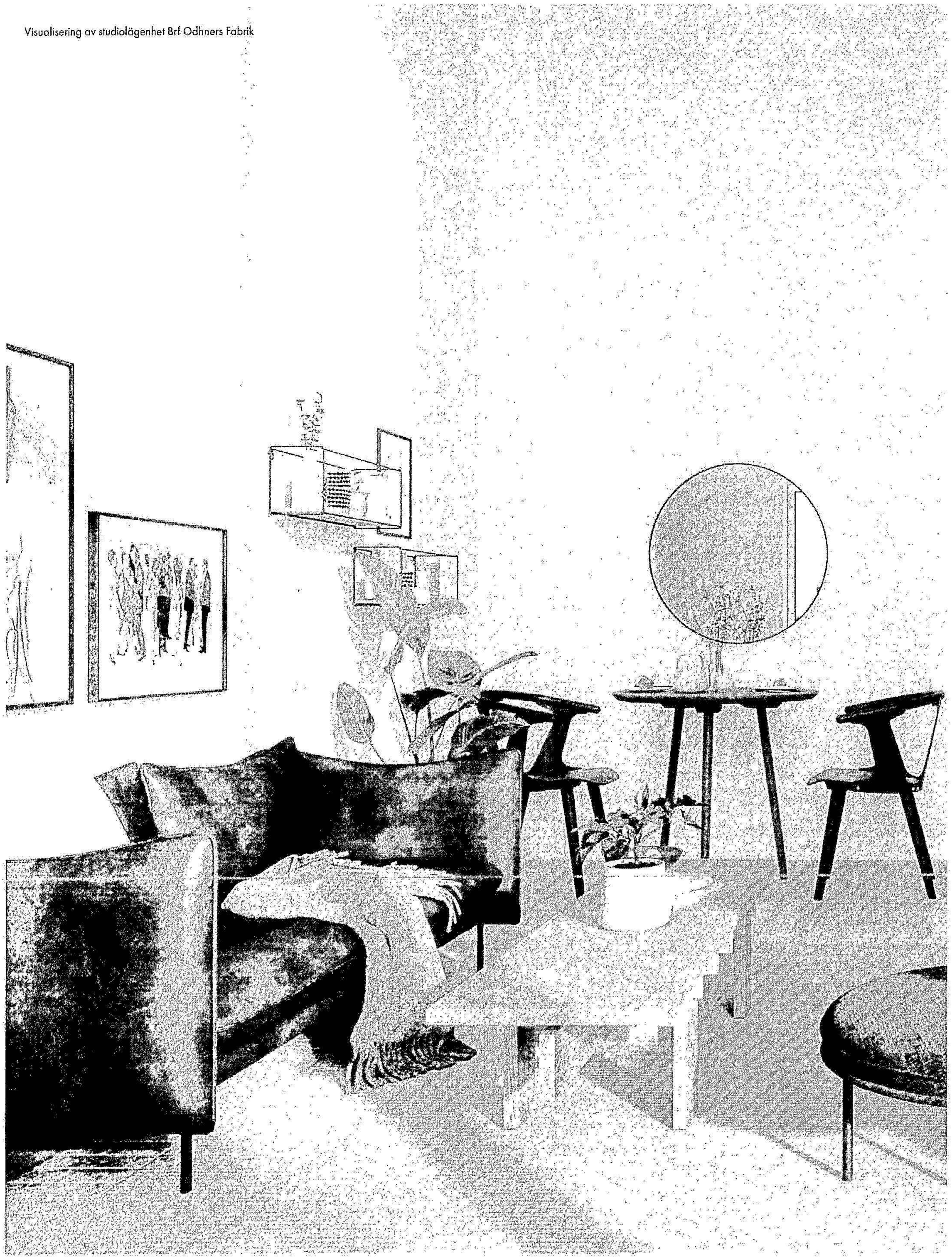
Borås den 8 maj 2023

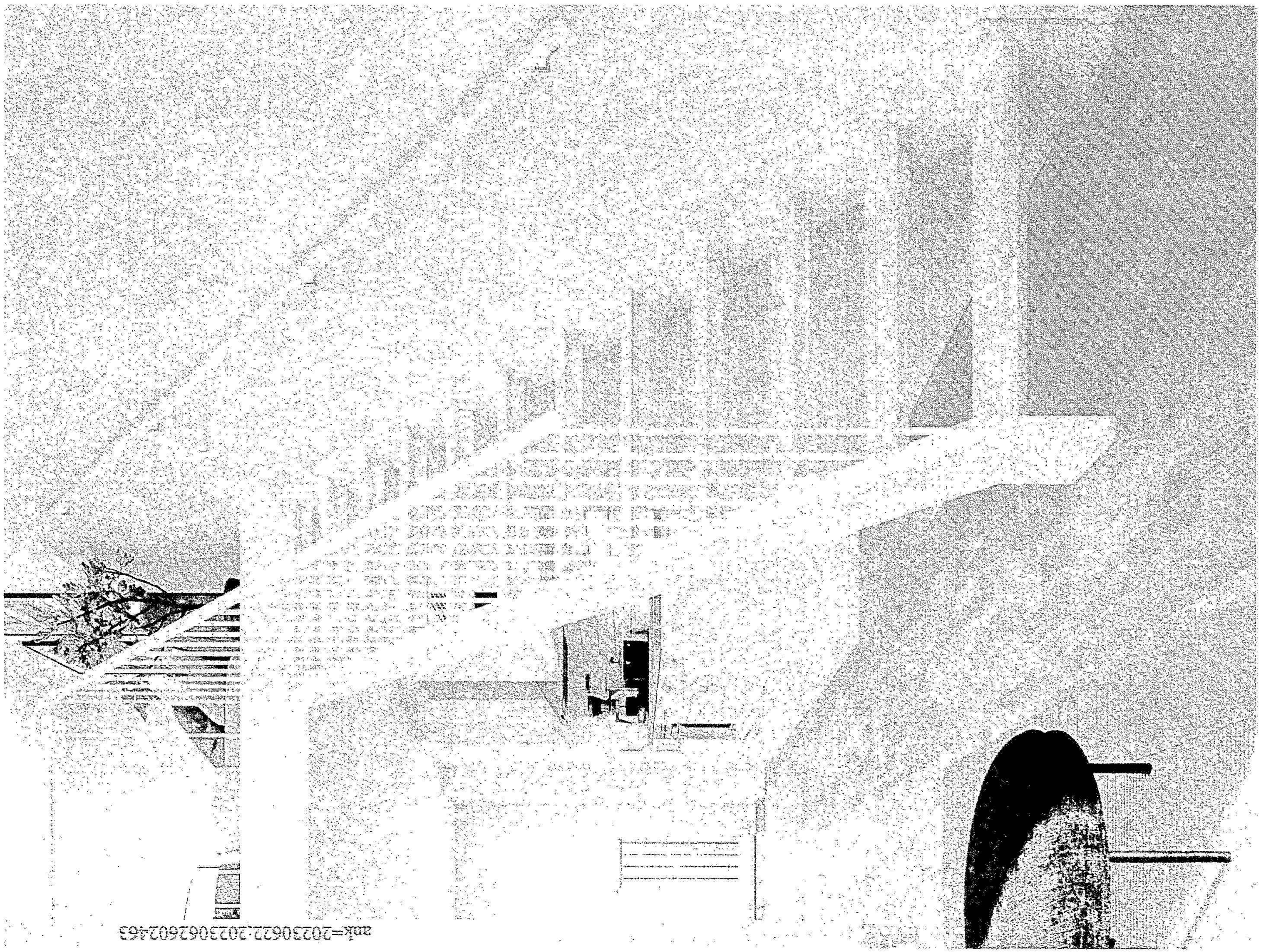
Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor

Elisabeth Bergh
Godkänd revisor

Visualisering av studiolägenhet Brf Odhners Fabrik

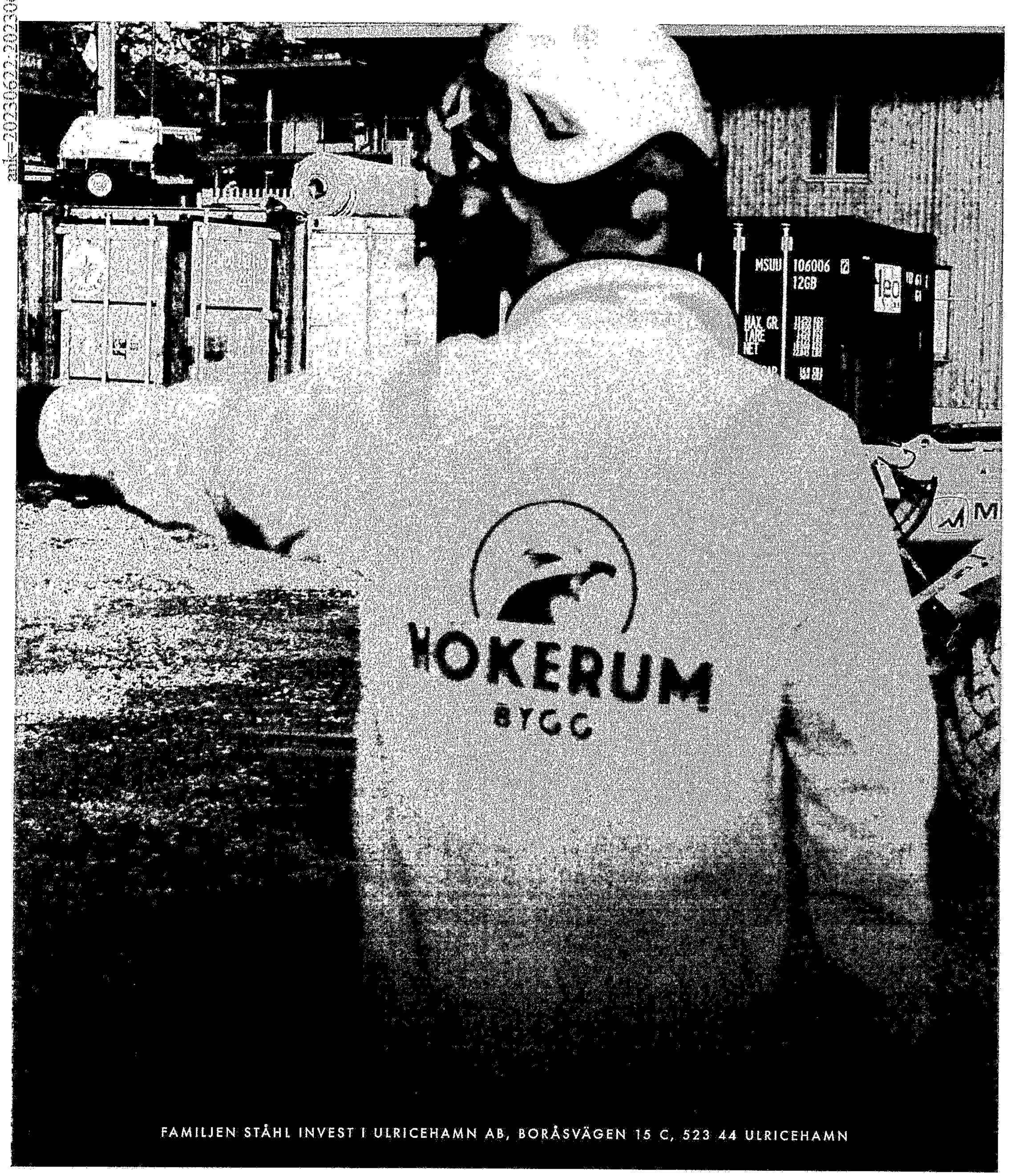
ank=20230620602462
FAMILJEN STÅHL INVEST I ULRICEHAMN AB





ank=20230622.20230626024631

ank=20230622-20230626024643



FAMILJEN STÅHL INVEST I ULRICEHAMN AB, BORÅSVÄGEN 15 C, 523 44 ULRICEHAMN