20220608122970

Halmstads Fastighets AB

Årsredovisning 2021

Visma Addo ID-nummer : 45af33a-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

Undertecknad VD i Halmstads Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 7 april 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Halmstad 7 april 2022
Ort och datum

Underskrift

Christian Kylin
Namnförtydligande

20220608012971

Innehållsförteckning

VD har ordet **1**

Året i korthet 2

Grunduppdrag 4

Hållbarhetsredovisning 6

Förvaltningsberättelse 12

Räkenskaper **23**

Fem år i sammandrag 23

Resultaträkning 25

Balansräkning 26

Kassaflödesanalys 28

Noter 29

Visma Addo ID-nummer : 45af3300-aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608129 72

Årsredovisning 2021 - VD har ordet

Vi skapar hem tillsammans

Våra hyresgäster tillbringar och skapar sina liv i våra bostäder. Vi har närmare 11 000 hyreslätter och det innebär ett stort ansvar för oss. Vi vill att våra hyresgäster ska trivas i sina hem och på sin hemort – och vi ska göra vårt bästa för att hjälpa till med det. Tillsammans med Halmstads kommun är det vårt ansvar att erbjuda förutsättningar för att skapa ett Halmstad där vi tar hand om varandra och utvecklas. I detta uppdrag har – och tar – vi på HFAB ett stort ansvar.

2021 har varit ett händelserikt år. Trots att vi har fått stångas med pandemi och restriktioner har HFAB:s medarbetare fortsatt att göra sitt allra bästa för att våra hyresgäster, och alla andra Halmstadbor, ska ha det så bra som möjligt.

Vår nya hållbarhetsplan beslutades under hösten kommer att vara ett stöd i vårt arbete med att bidra till en hållbar planet. Planen innefattar hållbarhet för människa, miljö och ekonomi, till exempel arbete för att skapa trygga områden och bygga och förvalta resurssmart.

Integrationsprojektet, Framtidsakademin, kom i gång under hösten. Genom projektet får elever chansen att kombinera lovskola med feriearbete. För att underlätta för våra kunder har vi dels förbättrat vår kundservice med en lättillgänglig chatt (som vi dessutom vunnit pris för), dels lanserat en kunskapsdatabas.

Efter en tidigare gjord kartläggning av HFAB's bestånd togs under våren beslut om försäljning av 175 lägenheter. I december skrevs köpeavtal med SBB (Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB) med tillträde först i slutet av januari 2022.

I december var det inflyttning i 44 lägenheter i nyproduktionen Lynghusen i Harplinge. Lynghusen i Harplinge har fått uppmärksamhet, både för vacker arkitektur men också för klimatsmarta initiativ under byggnadsprocessen. Inflyttning påbörjades också i nyproduktionen i Fyllinge, resterande inflyttning planeras till februari 2022. Totalt är det 70 nya lägenheter som byggs i Torghusen i Fyllinge.

Detta är bara några exempel på vad vi har arbetat med för att utveckla och förbättra Halmstad, både för befintliga och blivande Halmstadbor. Som tillförordnad vd är jag mycket stolt över vad vi har åstadkommit tillsammans.

Fokus 2022 kommer att vara att fortsätta producera och förnya våra hem utifrån våra kunders behov. Vi ska fortsätta utveckla vår kundservice, som ska leda till förbättrade möjligheter för våra kunder att nå oss. Givetvis arbetar vi också vidare för att utvecklas tillsammans, med målsättningen att alltid tänka nytt och hållbart.

Ulrika Hjorth Leijon, tillförordnad vd på HFAB

Visma Addo ID-nummer : 45af33a-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608012973

Året i korthet

Fortsatt hög kundnöjdhet

Vi har återigen lämnat ett år bakom oss där många har tillbringat avsevärt mycket mer tid hemma, än vanligt. Trots de utmaningar som pandemin har inneburit och fortsätter att bidra med ökar kundnöjdheten hos de som bor i våra hem. Det är vi både glada och stolta över!

80,2 procent nöjda hyresgäster

Den kundnöjdhetsenkät som vi genomför årligen skickas ut till hälften av våra hyresgäster det första året och den andra hälften efterföljande år. Vi är glada att så många av mottagarna tar sig tid att svara, nämligen hela 62,5 procent. Kundundersökningen visar att fler än åtta av tio hyresgäster är nöjda med servicen i mötet med våra medarbetare, tjänster och produkter. 77,4 procent anger att man är nöjd med sin bostad och vi får även höga betyg kring att lyssna på våra kunder, hjälpa till att rätta till fel, skapa trygghet och att hålla rent. Enligt enkätsvaren är:

HFAB bra på:

- Trivsel i lägenheter
- Ljusmiljö/tillgång på dagsljus
- Bemötande av husvärd
- Bemötande vid felanmälan

Har HFAB utvecklingspotential när det gäller:

- Snöröjning och sandning
- Sophantering
- Information
- Synlighet i områdena

Vårt fokus ligger på att vara en nyskapande, trygg, omtänksam och ansvarstagande hyresvärd. Vi behöver hela tiden mäta hur väl vi lyckas inom dessa områden, för att inte riskera att det blir tomma ord som inte förverkligas för dig som lever ditt liv i bostäderna.

Samverkan för trivsamma stadsdelar

Den bostadssociala avdelningen har ett starkt och engagerat team som aktivt arbetar för att skapa trygga boendemiljöer för våra hyresgäster och delta i arbetet med att utveckla Halmstads stadsdelar. Under året som gått har insatserna varit många, här ett axplock av dem:

- Tryggare Sverige
- Sommarjobb och Framtidsakademi
- Nätverk hemlöshet
- Trygghetsvandringar
- Arbetsgrupp Segregation inlett
- HFAB:s arbete med oriktiga hyresförhållande

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608122974

Hyresgästerna är på plats i Lynghusen & Torghusen

Under 2021 har vi haft nöjet att välkomna hyresgäster i två nyproduktioner på olika håll i Halmstad, närmare bestämt i Harplinge och i Fyllinge. Lynghusen i Harplinge har fått medial uppmärksamhet och är redan omtyckt med sin charmigt gammaldags stil och i Torghusen i Fyllinge blir fullt inflyttat februari 2022.

Lägenheterna i Fyllinge hyrdes ut via en lägenhetsväljare med tilldelning enligt köpoäng. Uthyrningen startade 11 maj och samtliga lägenheter var uthyrda augusti. Standarden är genomgående hög i samtliga lägenheter som är från ett till fyra rum och kök. Induktionshäll och diskmaskin i köket samt förberedelser att sätta in egen tvättmaskin erbjuder förutsättningar för ett smidigt liv hemma.

Lynghusen i Harplinge har fått uppmärksamhet, både för vacker arkitektur men också för klimatsmarta initiativ under byggnadsprocessen. I upphandlingen såg 70 procent till priset och 30 procent klimatpåverkan, vilket är ett nytt grepp för HFAB. Tilldelningen gick således till NCC, som inte hade lägst pris, men minst klimatpåverkan. Att se till materialval och transporter är det som har utgjort allra störst skillnad för miljön under bygget. Förutom detta har även klimatförbättrad betong använts och inköp i första hand varit närproducerat.

Försäljning av sju fastigheter

Under 2021 har HFAB planerat och arbetat med en försäljning av 175 lägenheter i sju fastigheter. I december stod det klart att SBB (Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB) köper fastigheterna till ett värde av 422,5 miljoner kronor. Tillträdesdag är satt till den 31 januari 2022. Tre av de sju fastigheterna kan få bostadsrättsföreningar som ägare i stället. De boende i dessa fastigheter har visat intresse för att ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. De tre bostadsrättsföreningarna måste tillträda fastigheterna under vårvintern, annars återgår köpet till SBB.

Vi bidrar till en hållbar planet

I oktober beslutade HFAB:s styrelse att anta bostadsbolagets strategiska hållbarhetsplan. Planen beskriver fyra fokusområden med mål, ambitioner och hur vi ska mäta förändring. Hållbarhet ska genomsyra allt vi gör, så att vi bidrar till en hållbar planet och blir ett föredöme fastighetsbranschen gällande just hållbarhet för människa, miljö och ekonomi.

För att lyckas med insatserna i vår strategiska hållbarhetsplan ska vi skapa trygga områden, bygga och förvalta resurssmart, möjliggöra en hållbar vardag och vara en hållbar arbetsplats. Så långt det går har vi tagit fram tidsbestämda och mätbara mål. I de fall vi inte kan formulera ett sådant mål har vi i stället utvecklat ambitioner. Ambitionerna ska visa vilken riktning vi vill att utvecklingen ska ske fram till 2030 (2040 när det gäller klimatmålet).

FN:s globala mål för hållbar utveckling och Agenda 2030 utgör själva ramverket för vårt hållbarhetsarbete. Det innebär att varje fokusområde vi har satt också knyts an till de globala målen som berörs mest. Se mer på hfab.se.

Visma Addo ID-nummer : 45af33a-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608122975

Grunduppdrag

Kommunalt ändamål

Under året som har gått har vi arbetat med en mängd aktiviteter för att uppfylla vårt ägardirektiv och det kommunala ändamålet. Några exempel är att HFAB under 2021 har skapat och att det har varit inflyttning i 100 nyproducerade lägenheter. Dessutom har 250 lägenheter förnyats.

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

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

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

Struktur/input

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

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

Ägardirektivet från Halmstads kommun innebär att vi ska:

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

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

Visma Addo ID-nummer : 45af3329-aa1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608129760

Process/genomförande

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

HFAB har ett aktivt kultur- och värdegrundsarbete och vår värdegrund är:
Vi utvecklas tillsammans. När vi arbetar tillsammans växer jag och företaget.
Vi tänker nytt och hållbart. Vi söker nya och hållbara sätt att utvecklas på.

Resultat/output

HFAB bidrar till att uppfylla Halmstads vision som Hemstad, Kunskapsstad och Upplevelsestad. Vi arbetar även efter vår interna vision som handlar om att vi skapar hem för bättre liv idag och i morgon. Vi skapar hem där du kan skratta, gråta, leka, jobba, sova, hänga, leva. Där du vill bygga ditt liv. Vi gör det för att tillsammans skapa ett Halmstad där vi kan utvecklas och ta hand om varandra. Där vi bidrar till ett bättre hem för oss alla och där vi tar ansvar för framtiden. Tillsammans skapar vi hem för Halmstadsbor.

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608122977

Hållbarhetsredovisning

HFAB ska bidra till en hållbar planet

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

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

Vårt hållbarhetsår 2021

Strategisk hållbarhetsplan

Under 2021 tog vi fram och beslutade om en strategisk hållbarhetsplan. Den ska sätta fokus på vad vi som fastighetsbolag vill göra för att bidra till ett hållbart Halmstad och en hållbar planet. Var femte Halmstadbo lever i en HFAB-lägenhet så vad vi gör har betydelse för Halmstads utveckling!

I den strategiska hållbarhetsplanen sätter vi fokus på fem områden fram till 2030. Vi vill:

- skapa trygga områden
- bygga och förvalta resurssmart
- möjliggöra en hållbar vardag
- vara en hållbar arbetsplats

Läs hela vår hållbarhetsplan på: Vårt hållbarhetsfokus (hfab.se)

Fokus på indirekt klimatpåverkan

Med start 2020 så låter vi klimatberäkna samtliga nyproduktionsprojekt. På så vis skaffar vi oss en databas av referensvärden, ökad kunskap internt och hos våra samarbetspartners. Under 2021 har 44 nya lägenheter i Harplinge blivit klara. Projektet upphandlades till 70 % på priset och 30 % på klimatpåverkan vilket ledde till att vi minskade klimatpåverkan med över 50 %.

I Ranagård, där vi bygger 73 lägenheter varav 12 radhuslägenheter, är 12 av 37 parkeringsplatser försedda med elbilsladdning. Utöver detta har 8 av radhusen elbilsladdning på "egen tomt".

I våra kommande nyproduktionsprojekt har vi i upphandlingarna ställt krav att betongen ska vara klimatförbättrad och ge en 25 % reducering av klimatpåverkan. Detta då betongen står för ca 60 % av den totala klimatpåverkan. Vi har även ställt krav att armeringen ska vara klimatförbättrad och ha en maximal koldioxidekvivalent om 420 kg CO2e/ton.

HFAB deltar i Sveriges allmännyttas Klimatinitiativ sedan 2019. Med start under 2021 deltar vi som ett av tio pilotföretag i Sveriges Allmännyttas projekt "Fastighetsägares klimatpåverkan scope 3" för att lära oss och branschen- mer om vår indirekta klimatpåverkan och hur vi kan följa upp den. Fastighetsföretags klimatpåverkan scope 3 - IVL Svenska Miljöinstitutet

Våra resultat avseende klimatpåverkan presenteras i april i vårt årliga klimatbokslut på www.klimatbokslutet.com/hfab. Det är en gemensam satsning tillsammans med flera andra halländska

Visma Addo ID-nummer : 45af3322-aa1e9-43dd-b192-52f1b1732642

företag och organisationer som samordnas av Energi- och miljöcentrum (EMC).

Införande av matavfallsinsamling

Under 2021 har en stor satsning genomförts i samarbete med HEM (Halmstads Energi och Miljö) som innebär att vi successivt har återinfört matavfallssortering i våra bostadsområden. I december 2021 har cirka 85% av våra hyresgäster möjlighet att sortera sitt matavfall nära bostaden. Arbetet fortsätter för att alla hushåll ska få den möjligheten.

Fortsatt energieffektivisering

HFAB fortsätter att bygga nya hus så att energianvändningen blir hälften så stor som kraven enligt BBR (Boverkets byggregler). Välisolerade och täta klimatskärmar och effektiv ventilation med värmeåtervinning ger HFAB energieffektiva hus. Det i kombination med individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten och hushållsel samt energieffektiv utrustning i lägenheterna ger mycket låg energiförbrukning. Våra nyproduktioner förses med solcellsläggningar, i vissa fall med batterilagring samt värmepumpsteknik. Vi möjliggör även så kallad gemensam el för respektive hus och fördelningsmätning med hjälp av IMD, vilket möjliggör att producerad el från solcellerna på taken fördelas ut i lägenheterna.

Även vid renovering och underhåll av fastigheter implementeras nyproduktionstekniken via fönsterbyten, byte till effektiv ventilation med värmeåtervinning, installation av IMD varmvatten och hushållsel samt solkraftanläggningar likt nyproduktion.

HFAB:s totala energiförbrukning för värme (normalårskorrigerad), varmvatten och fastighetsel år 2021 var 97,9 kWh/m2 A-temp, vilket är en ökning jämfört med föregående år då energiförbrukningen var 96,3 kWh/m2 A-temp. Anledningen till ökningen är bland annat driftstörningar i värmestyrningen av stora områden drog ner resultatet. Dessutom var 2021 ett mycket kallare år vilket också bidrar till ökningen. För att nå vårt mål krävs att vi varje år fram till år 2030 minskar energiförbrukningen med i genomsnitt 1,4 kWh/m2 A-temp.

Boendeinflytande med fokus på barn och unga

Hyresgäster är genom olika aktiviteter med och påverkar sitt område, ofta har vi samarbete med Hyresgästföreningen. Under 2021 har vi genomfört insatser med unga i fokus i stadsdelarna Vallås och Andersberg. Ett exempel är Arkitekt i skolan där barn på Vallåsskolan beslutar om sin yttre miljö samt en lokal på Vallås för ungdomar 16-20 år som har öppet två kvällar i veckan.

Integrationsskapande aktiviteter

HFAB arbetar tillsammans med samarbetspartners för att öka integrationen i Halmstad. "Utegalleriet" på Vallås torg är ett exempel, där boende på Vallås får möjlighet att ställa ut sin konst tillsammans med konstnärer från Halland.

Framtidsakademin är ett annat exempel, en satsning som finansieras av Halmstads kommuns taktiska grupp för integration. Framtidsakademin låter barn med utländsk bakgrund från socioekonomiskt utsatta områden, som saknar behörighet i skolans kärnämnen, läsa upp sina betyg på löven. Framtidsakademin genomförs på höstlovet, sportlovet samt påsklovet i samarbete med kommunens barn- och ungdomsförvaltning. Barnen går i skolan på förmiddagen och får hjälp i de ämnen som det saknar godkänt i. Efter lunch så praktiserar barnen på en arbetsplats i fyra timmar varje dag. Barnen får lön för arbetet och får samtidigt komma ut i arbetslivet, se andra delar av Halmstad och träffa människor från hela stan. De får också ett omdöme på deras arbetsinsats som de kan använda i framtiden när de söker arbete.

20220608129 78
Visma Addo ID-nummer: 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608122979

Samverkan för ökad trygghet

HFAB har tillsammans med Halmstad kommun och Polisen sammanställt lägesrapporter för att främja tryggheten i Vallås och Andersberg genom samarbetet Effektiv samordning för trygghet (EST). Förutom ordinarie verksamhet i området såsom daglig förvaltning så arbetar HFAB med stadsdelsutveckling utifrån ett socialt- och trygghetsperspektiv på Vallås. HFAB har en urban utvecklare som jobbar i området, samordnar dessa frågor och är även är en del av EST.

Minskad boendesegregation

Halmstad kommun startade under hösten 2021 en ny grupp som ska arbete med boendesegregationen i Halmstad kommun. Gruppen har haft flera workshops där man har gått igenom hur man arbetar med frågan på de olika förvaltningarna samt bolagen och kommer under 2022 fortsätta arbetet med kartläggning och förslag på insatser.

Skapade arbetstillfällen för hyresgäster

HFAB fortsätter att skapa arbetstillfällen för hyresgäster och precis som tidigare år erbjöd HFAB också under 2021 sommarjobb till 80 ungdomar 16-19 år som bor i HFAB:s lägenheter. Under rådande pandemi genomfördes samtliga intervjuer med ungdomarna via Microsoft Teams. 42 Ungdomar 13-15 år fick möjlighet till sommarjobb genom projektet Växa som genomförs i samverkan med Halmstads kommun.

Vräkningsförebyggande arbete

HFAB:s vräkningsförebyggande arbete och insatser vid störningar är väl etablerat och följer de rutiner och riktlinjer som är utarbetade. En ny arbetsgrupp kommer under våren 2022 att skapas där olika förvaltningar inom kommunen tillsammans med HFAB ska titta på hur vi kan bli mer proaktiva i det vräkningsförebyggande arbetet och jobba för att optimera flöden så vi kan sätta in insatser tidigare.

Arbete mot oriktiga hyresförhållanden

HFAB arbetar kontinuerligt och systematiskt med att komma till rätta med oriktiga hyresförhållanden som en del av den löpande verksamheten. Under 2021 så har totalt 112 lägenheter återtagits på grund av oriktiga hyresförhållanden. Det motsvarar nästan 5% av det totala antalet i Sverige och då har vi drygt 1% av fastighetsbeståndet. Under 2022 kommer vi arbeta mer systematiskt i våra bostadsområden för att på ett effektivt sätt gå igenom vårt fastighetsbestånd.

Sociala kontrakt och anvisningslägenheter

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

Kundnöjdhet

HFAB vill vara en nyskapande, trygg, omtänksam och ansvarstagande hyresvärd. Hur väl vi lyckas behöver vi hela tiden mäta, så att det inte bara blir tomma ord. Hur vi står oss i konkurrensen med andra bostadsbolag är också viktigt att veta och detta får vi reda på genom att genomföra vår kundundersökning.

Två områden i undersökningen rör vår service och våra produkter och mäts enligt index som även kan jämföras med andra bostadsbolag. Serviceindex handlar om hur hyresgästerna upplever mötet med våra medarbetare och våra tjänster. Produktindex rör standard och trivsel i lägenheten och fastigheten, både invändigt och utvändigt.

Resultaten analyseras och handlingsplaner med förslag till åtgärder tas fram. Dessa förslag tas med i

Visma Addo ID-nummer : 45af33a-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608129 80

processen för verksamhetsplanering och budget. Vi arbetar löpande med uppföljning av dessa handlingsplaner.

Under 2021 genomförde vi för första gången även en miljöenkät hos våra hyresgäster. Den visar ett miljöindex på 76,1 % för HFAB, medan medelvärdet för deltagande bostadsföretag var 80,4 %.

Upphandling

HFAB genomför konkurrensutsatta upphandlingar på alla inköp/avtal med ett värde överstigande 100 000 SEK. Genom detta arbetssätt så finns det en hög transparens i bolagets affärer vilket försvårar möjlighet till korruption och bestickning. Innan beställning kontrolleras tänkbar leverantör/entreprenör via kreditupplysningsverktyg för att minimera risk för tveksamma affärer. Vidare så bevakas samtliga avtalsleverantörer och dess underleverantörer under hela avtalsperioden ur ett ekonomiskt och lagenligt perspektiv. Samtliga offerter/avtal signeras enligt attestordning, samma hantering gäller vid attest av inkomna fakturor.

HFAB har inom vissa branscher valt att ställa arbetsrättsliga villkor vilket löpande har följts upp. På detta vis motverkas eventuella tveksamma anställningsförhållanden vid utförande av kontraktsarbeten. Under 2021 har vi tagit fram upphandlingsriktlinjer för kravställning av fossilbränslefria fordon hos våra upphandlade entreprenörer. Syftet är att nå målet i hållbarhetsplanen om att vara helt fossilfria 2030 avseende fordon i upphandlade tjänster.

Hållbar arbetsplats

Vi ska vara en arbetsgivare som prioriterar en god och säker arbetsmiljö, såväl fysisk som organisatorisk och social. Fokus under 2021 har dels varit att arbeta med arbetsmiljön under distansarbetet för att främja en god arbetsmiljö på distans. Insatser kring vår fysiska arbetsmiljö har påbörjats under 2021 och kommer att fortsätta under 2022.

Rekryteringar ska göras med en kvalitetssäkrad kompetensbaserad rekryteringsprocess som grund. Vi arbetar för en fördomsfri rekrytering med målet att främja mångfald och inkludering.

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

Sund konkurrens och säkra byggarbetsplatser

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

Kontroll av korrekta fakturor och betalningar

HFAB har rutiner för kontroll avseende korrekta fakturor och betalningar. Under 2021 har HFAB gjort 180 stickprov på våra leverantörer. Kontrollen resulterade i några avvikelser. De avvikelser som uppmärksammats har lyfts med avtalsansvarig och berörd leverantör för åtgärd.

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608129 81

Hållbarhetsdata

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

Tabell 1. Mätetal för uppföljning av mål

Mätetal för uppföljning av måluppfyllnad	Resultat 2020	Resultat 2021	Mål	Målår
Andel hyresgäster som upplever trygghet enligt serviceindex (%)	78,4	79,2	85	2 030
Energianvändning (kWh/m2 A-temp)	96,3	97,9	85	2 030
Vattenanvändning hushåll (l/m2 BOA LOA)	1 411	1 381	1 220	2 030
Klimatpåverkande utsläpp från boendes bilresor (kg CO2e/m2 BOA)	14	*1	8,4	2 030
Mängd restavfall från hushåll (kg/m2 BOA)	7,82	8,66	3,91	2 030
Klimatpåverkande utsläpp från tjänsteresor (kg CO2e/anställd) *2	119	98	0	2 025
Antal utsatta områden (antal)	1	1	0	2 025
Andel hyresgäster som upplever att de har möjlighet till källsortering (%)	77,6	80	85	2 022
Andel hyresgäster som upplever HFAB som ansvarstagande (%)	79,2	80,1	82,1	2 022

Tabell 2. Mätetal för att följa utvecklingen

Mätetal för att följa utvecklingen	Resultat 2020	Resultat 2021
Hållbart medarbetarengagemang (HME, %)	78	*3
Employee Net Promoter Score (eNPS)	17	*3
Producerad solel (MWh)	409	591
Andel av hushållen som har tillgång till bostadsnära sortering av matavfall (%)	10	85
Skapade arbetstillfällen för hyresgäster (ungdomar 13-19 år)	171	122
Återtagna lägenheter pga oriktiga hyresförhållanden (antal lgh)	*4	112
Lägenheter som hyrts ut till Socialförvaltningen genom sociala kontrakt(antal lgh)	97	95
Lägenheter som har anvisats till Halmstads kommun (antal lgh)	24	33
Lägenheter som hyrs ut med anledning av näringslivsförtur (antal lgh)	27	37
Serviceindex enligt kundundersökningen	80	80,2
Produktindex enligt kundundersökningen	77,3	77,4
Stickprov leverantörsavtal (antal)	125	180

*1. Ej uppföljningsbart då SCB inte levererar statistik på denna detaljnivå för 2021

*2. Resor med verksamhetsbilar, flyg och privat bil i tjänsten

*3. Ingen medarbetarundersökning gjord under 2021 inom kommunkoncernen. Nästa undersökning planeras till hösten 2022.

*4. Ingen uppgift finns för 2020.

Bolagsövergripande riktlinjer

HFAB har flera bolagsövergripande riktlinjer som reglerar områden av större vikt för bolaget, har till syfte att bolaget agerar på samma sätt inom de områden/ramar eller situationer som riktlinjen omfattar. Riktlinjer som är övergripande beslutas av styrelsen och uppdateras minst en gång per år. Några av dessa berör områden som presenteras i hållbarhetsredovisningen.

Visma Addo ID-nummer : 45af33a-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608112982

Bolagsstyrelsens riktlinje för miljö och hållbarhet

Halmstads Fastighets AB ska präglas av ett starkt miljötänkande och vara ett bolag som bygger och förvaltar fastigheter med sund inomhusmiljö och kretsloppstänkande. HFAB ska sträva efter att vara i framkant gällande rådande miljölagstiftning. För att nå en långsiktigt hållbar samhällsutveckling arbetar HFAB med att minska sin miljöpåverkan.

Bolagsstyrelsens riktlinje för ekonomi och finans

Halmstads Fastighets AB skall ha en finansiell styrka som möjliggör självständigt agerande med goda villkor på finansmarknaden. Kostnadseffektivitet och lönsamhet skall vara vägledande för HFAB:s handlande. Resultatnivån skall vara sådan att fastighetsbeståndet kan utvecklas.

Bolagsstyrelsens riktlinje för förvaltning

Halmstads Fastighets AB:s arbetssätt skall vara kvalitetssäkrat och ständigt utvecklas så att upplevd kvalitet motsvarar eller överträffar hyresgästens förväntningar.

Bolagsstyrelsens riktlinje för HR

Halmstads Fastighets AB:s medarbetare ska drivas genom företagets värdegrund "Vi utvecklas tillsammans och vi tänker nytt och hållbatt". Verksamheten ska bedrivas i en öppen och engagerande miljö där kunden står i fokus och utveckling och lärande är utmärkande för organisationen.

Bolagsstyrelsens riktlinje för uthyrning

Halmstads Fastighets AB ska verka för att Halmstads kommun ska ha ett utbud av attraktiva bostäder i hyresform genom att producera och förvalta bostäder och kommersiella lokaler. HFAB ska bidra till ett varierat utbud av bostäder i hela kommunen.

Visma Addo ID-nummer : 45af33a-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608129 83

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Halmstads Fastighets AB (HFAB), organisationsnummer 556041–1786, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2021.

Allmänt om verksamheten

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

Koncernen består av moderbolag HFAB med nio helägda dotterbolag (Gamletull Komplementär AB, Halmkemi Holding AB, HF Badhusgatan AB, HF Bergsgatan AB, HF Järnmalmen AB, HF Kaptensgatan AB, HF Norra vägen AB, HF Tyghusgatan AB, Nissamedia AB) samt ett delägt dotterbolag (Kvarteret Kemisten AB) som ägs till 60 procent. Dessutom äger HFAB tillsammans med dotterbolaget Gamletull Komplementär AB Kommanditbolaget Gamletull till 100 procent. Det av HFAB helägda dotterbolaget Halmkemi Holding AB äger bolaget HF Kemisten AB till 100 procent. Under året har koncernen utökats med Halmstad Falk AB, 559340-1325 som moderbolaget HFAB äger till 100 procent. Halmstad Falk AB äger i sin tur bolag som sålts under 2021 men där äganderätten övergår till nya ägare först under 2022.

Ägardirektiv

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

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

Uppfyllelse av ägardirektiv

Under året som har gått har vi arbetat med en mängd aktiviteter för att uppfylla vårt ägardirektiv och det kommunala ändamålet. Några exempel är att HFAB under 2021 har skapat och att det har varit inflyttning i 100 nyproducerade lägenheter. Dessutom har 250 lägenheter förnyats.

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

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

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

Halmstads Rådhus AB har genom ägardirektivet ett avkastningskrav för HFAB på 4,5 procent. Rörelseresultat plus finansiella intäkter ger vid bokslutet 2021 en avkastning på totalt kapital om 4,0 procent för 2021 och 4,2 procent för den senaste femårsperioden. Fastighetsförsäljningen blev klar i december 2021 men efter dialog med revisorerna så ska bokföring av reavinst ske dagen då tillträde blir vilket är först 2022. Det medförde ett sämre resultat än budgeterat.

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608129 84

Resultat och ställning

Resultat

Efter finansiella poster är koncernens resultat 189,4 mkr (195,4) det är 89,5 mkr lägre än det budgeterade resultatet. Det sämre resultatet förklaras främst av ett försenat realisationsresultat med anledning av att den planerade försäljningen blev klar i december 2021 men efter dialog med revisorerna så ska bokföring av reavinst ske dagen då tillträde blir vilket är 2022.

Om reavinsten utesluts från det budgeterade resultatet var det budgeterade resultatet i stället 162 mkr vilket gör att resultat efter finansiella kostnader blev 27 mkr bättre än beräknat.

Årets resultat efter skatt för koncernen uppgick vid bokslut 2021 till 129,9 mkr (128,0).

Trots att nettoomsättningen ökade med 28,3 mkr blev de 3,7 mkr lägre än budgeterat. Ökningen förklaras främst genom nyproduktionen i Kv Järnmalmen och Lundgtens trädgårdar. Intäkterna har också ökat genom investerings- och förnyelseprojekt samt den årliga hyreshöjningen. Att intäkterna inte ändå inte nådde budgeterad nivå beror till stor det på utökade vakanser som främst utgörs av svåruthyrda lägenheter samt att den årliga hyreshöjningen blev lägre än beräknat.

Kostnader för underhåll blev 3,3 mkr lägre än budgeterat men ökade med 18,6 mkr jämfört med 2020. Ökningen av underhållskostnaderna består till största delen av högre ej planerat underhåll främst det hyresgäststyrda underhållet i form av hyreshöjande val och beställningar via fond. Förklaringen till den större ökningen är det beställningsuppehåll som varade mellan mars och november 2020 under implementeringen av nytt fastighetssystem, vilket är arbetsverktyget för att kunna administrera alla beställningar. Det planerade underhållet är 0,6 mkr högre än föregående år.

Kostnader för reparationer är 3,8 mkr högre än budget och det har ökat med 2,1 mkr i jämförelse med 2020. Ökningen består av ökade kostnader för reparation av bostäder samt lokaler. Även kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat och är 4,5 mkr kronor högre än föregående år. Orsaken till detta är att kostnaderna för yttre skötsel har ökat med 5,9 mkr där 3,6 mkr representerar ökade kostnader för tillkommande vinterarbete på grund av mer snö under 2021 än under föregående år. Jämfört med budget är dock kostnaderna för fastighetsskötsel 2,3 mkr lägre än budget då en kostnadsökning beräknats inför 2021.

De taxebundna kostnaderna är 10,6 mkr högre än föregående år. Av denna höjning står nya fastigheter i Lundgrens Trädgårdar för ca 1,7 mkr. De högre kostnaderna beror även på högre elpriser och att vintermånaderna 2021 var kallare än föregående åt, vilket resulterat i en ökad uppvärmning med 6,9 mkr. De taxebundna kostnaderna blev dock 1,1 mkr lägre än budget.

Administrationskostnaderna är lägre 2021 än föregående år. En förklaring till att de administrativa kostnaderna var högre föregående år är att implementeringen av fastighetssystemet 2020 medförde extra kostnader inom administrationen. Administrationskostnaderna har även minskat till följd av lägre konsultkostnader under 2021. Ökade intäkter för återvunna fordringar har påverkat nettokostnaderna för administration. Periodvis har det också förekommit vakanser, exempelvis vid föräldraledighet och längre sjukskrivingar. Chefstjänsten för IT och digitaliseringsenheten har varit vakant ett halvår. Bolagsövergripande satsningar har rymts inom tilldelad budget.

Personalkostnaderna är ca 5,1 mkr högre jämfört med föregående år. En förklaring är att bolaget betalat ut ett engångsbelopp på 1,7 mkr under året. Ytterligare en förklaring är att egen personal nyttjas i större utsträckning än tidigare i stället för köp av tjänster.

Avskrivningar för fastigheter och markanläggningar är 5,1 mkr högre jämfört med föregående år. Av dessa utgör ca 3,8 mkr avskrivningar för nya fastigheter i Lundgrens Trädgårdar.

Visma Addo ID-nummer: 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

Finansiella kostnader är 2,2 mkr lägre än budget och ca 4,4 mkr lägre jämfört med föregående år och förklaras av lägre räntekostnader för swappar.

Under året har HFAB investerat 449,4 mkr i för att både skapa nya och förnya hem. Till följd av nyproduktionen i Harplinge och tillbyggnaden av vindslägenheter på Harplinge har bolaget erhållit investeringsstöd om 26,8 mkr. Detta innebär att HFABs totala investeringsnetto för 2021 blir 422,6 mkr. Utfallet för 2021 totalt är 90,8 mkr lägre än budget som uppgick till 540 mkr. 28 mkr av avvikelsen hänförs till investering i nyproduktion som startar något senare än planerat. 62,8 mkr av revideringen hänförs till investeringar i befintliga fastigheter.

Covid-19 har under 2021 haft påverkan på HFABs investeringar. Pandemin har medfört att vissa projekt har senarelagts och fått omprioriterats. Detta har medfört att HFABs investeringsutgifter blivit något lägre än prognostiserat, men det har även fått påverkan på berörda fastigheter och hyresgäster. Generellt bidrar Covid-19 till att betydande investeringar kan skjutas på framtiden. Det får konsekvenser på berörda fastigheter och hyresgäster och påverkar också intäkter och kostnader för fastigheterna.

Moderbolagets nettoomsättning var 837,5 mkr (826,5) 11,0 mkr bättre än 2020. Resultat efter finansiella poster uppgick till 167,2 mkr (191,6). Årets resultat efter skatt uppgick till 129,7 mkr (120,3).

Koncernens egna kapital per den 31 december 2020 uppgick till 2 205,7 mkr (2 077,2). Moderbolagets egna kapital uppgick vid samma tidpunkt till 2 173,3 mkr (2 045,5)

Finansiell information

Den synliga soliditeten ligger nu på 41,0 procent vilket är i nivå med 2020 då den låg på 40,9 procent. Soliditeten justerad för övervärden i fastighetsbeståndet har också ökat och uppgick till 64,6 procent (64,4).

Kassa- och banktillgodohavanden samt andel i koncernkonto uppgick vid årets slut till 106,3 mkr (37,7). Outnyttjad checkräkningskredit på koncernkontot var 50,0 mkr (50,0). Räntebärande skulder består av tjugo lån på totalt 2 850,0 mkr (2 700,0). Alla lån har marknadsmässig ränta och är upptagna hos Halmstads Rådhus AB. Belåning i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 57,0 procent (56,6). Genomsnittlig kreditbindningstid uppgick till 2,6 år (1,6) och genomsnittsräntan uppgick till 1,01 procent (1,19).

20220608125985

Visma Addo ID-nummer : 45af3aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608129B6

Ekonomisk översikt

Koncern	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning, mkr	**895**	867	834	798	758
Resultat efter finansiella poster, mkr	**189**	195	159	150	123
Balansomslutning, mkr	**5 375**	5 073	4 946	4 482	4 136
Direktavkastning, %	**8,0**	7,7	8,3	9,2	9,0
Avkastning på totalt kapital, %	**4,2**	4,6	4,2	4,5	4,1
Vinstmarginal, %	**24,3**	26,3	23,9	23,9	21,1
Synlig soliditet, %	**41,0**	40,9	39,3	41,0	42,2
Justerad soliditet, %	**64,6**	64,4	62,4	64,7	65,8
Medelantal anställda	**133,0**	133,8	158,2	143,0	135,1

Moderbolag	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning, mkr	**838**	827	817	798	744
Resultat efter finansiella poster, mkr	**167**	192	165	150	116
Balansomslutning, mkr	**5 378**	5 060	4 929	4 510	4 159
Direktavkastning, %	**8,4**	9,4	8,8	9,6	9,3
Avkastning på totalt kapital, %	**3,7**	4,5	4,3	3,3	3,7
Vinstmarginal, %	**23,3**	27,1	25,0	18,1	19,4
Synlig soliditet, %	**40,4**	40,4	39,0	40,6	41,6
Justerad soliditet, %	**63,9**	63,8	58,7	64,4	65,2
Medelantal anställda	**133,0**	133,8	158,2	143,0	135,1

Nyckeltalsdefinitioner:

Direktavkastning
Driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

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

Avkastning på totalt kapital
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till genomsnittlig balansomslutning

Soliditet
Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Justerad soliditet
Justerat eget kapital (eget kapital plus övervärde i *fastigheter minus skatt*) i *relation till justerad* balansomslutningen

(balansomslutning med verkligt värde fastigheter)

Väsentliga händelser

Fastighetsbestånd

Vid årets slut hade bolaget 159 fastigheter. Huvuddelen av beståndet byggdes under rekordåren 1965–1975 och genomsnittsåldern för samtliga lägenheter är 45 år. Antalet bostadslägenheter uppgick vid årets utgång till 11 093 (11 003), vilka tillsammans omfattade en yta på 716 037 m² (696 536). Ökningen förklaras av nyproduktion. Antalet kommersiella lokaler uppgick till 164 (164) fördelade på 49 323 m² (49 323).

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608129 87

Övriga lokaler fanns till ett antal av 155 (155) med en yta på 8 880 m² (8 880).

Bolaget Halmstad Falk AB, org.nr 559340-1325 ingick i december aktieöverlåtelseavtal med SBB i Norden AB, org nr 559053-5174. Överlåtelse sker tillträdesdagen den 2022-01-31 eller senare. Tre av fem bostadsrättsföreningar har efter bokslutet valt att gå vidare och anta erbjudandet om ombildning till bostadsrätter. Det gäller fastigheterna Linden 2 och Brynjan 15 i Halmstad samt Haverdal 2:266 i Haverdal. Detta innebär att det vid bokslutet var klart att SBB köper fyra av sju fastigheter Haverdal 3:10 i Haverdal och Poppeln 14, Linden 8 samt Advokaten 1 i Halmstad. Tillträde till dessa sker den 31 januari 2022.

Under året satsades totalt 585,5 mkr (370,9) på underhålls- och investeringsåtgärder i det befintliga beståndet varav 448,8 mkr (252,8) avsåg investeringar. Under året har investeringsstöd motsvarande 26,8 mkr (196,9) erhållits. Några projekt har slutförts under året, förnyelseprojekt kopplat till Hertigen, 134,3 mkr och nyproduktion Harplinge, 105,0 mkr är två av de som slutförts.

Under 2021 har 90 nya hem färdigställts (330). Nyproduktionernas investeringsutgifter uppgick totalt till 160,9 mkr varav 125,6 mkr betalades ut under 2021.

Tvist

HFAB har en pågående rättsprocess gällande om nuvarande kommunikationsoperatörsavtal ska hävas. Processen påbörjades under 2021 och är pågående över bokslutet

Värde på fastigheterna

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

Generellt påverkas det bedömda marknadsvärdet för en fastighet av marknadens direktavkastningskrav och av fastighetens driftnetto. Vid beaktande av Halmstadmarknaden har direktavkastningskravet inte förändrats avsevärt i jämförelse med föregående år. Direktavkastningskravet har alltså inte påverkat fastigheternas marknadsvärde något nämnvärt. Årets ökning av marknadsvärdet kan istället förklaras av åtgärder som förbättrar de befintliga fastigheternas ekonomiska prestation eller investeringar som skapar nybyggda fastigheter med bra ekonomisk prestation. Årets värdering har resulterat i ett bedömt marknadsvärde för bolagets förvaltningsfastigheter om ca 13 541,5 mkr (13150,4), vilket motsvarar en värdeökning med ca 3,0 procent. Det bedömda marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna överstiger bokfört värde med drygt 8 540,3 mkr (8 379,3).

Ekologiskt hållbar utveckling

Under 2021 tog vi fram och beslutade om en strategisk hållbarhetsplan. Den ska sätta fokus på vad vi som fastighetsbolag vill göra för att bidra till ett hållbart Halmstad och en hållbar planet. Var femte Halmstadbo lever i en HFAB-lägenhet så vad vi gör har betydelse för Halmstads utveckling!

I den strategiska hållbarhetsplanen sätter vi fokus på fem områden fram till 2030. Vi vill:

- skapa trygga områden
- bygga och förvalta resurssmart
- möjliggöra en hållbar vardag
- vara en hållbar arbetsplats

Läs hela vår hållbarhetsplan på: Vårt hållbarhetsfokus (hfab.se)

Med start 2020 klimatberäknas samtliga nyproduktionsprojekt. På så vis skapas en databas av referensvärden, ökad kunskap internt och hos bolagets samarbetspartners. Under 2021 har 44 nya lägenheter i Harplinge blivit klara. Projektet upphandlades till 70 procent på priset och 30 procent på

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

klimatpåverkan vilket ledde till minskad klimatpåverkan med över 50 procent.

HFAB deltar i Sveriges allmännyttas Klimatinitiativ sedan 2019. Med start under 2021 deltar vi som ett av tio pilotföretag i Sveriges Allmännyttas projekt "Fastighetsägares klimatpåverkan scope 3" för att lära oss och branschen- mer om vår indirekta klimatpåverkan och hur vi kan följa upp den. Fastighetsföretags klimatpåverkan scope 3 - IVL Svenska Miljöinstitutet

Våra resultat avseende klimatpåverkan presenteras i april i vårt årliga klimatbokslut på www.klimatbokslutet.com/hfab. Det är en gemensam satsning tillsammans med flera andra halländska företag och organisationer som samordnas av Energi- och miljöcentrum (EMC).

HFAB:s totala energiförbrukning för värme (normalårskorrigerad), varmvatten och fastighetsel år 2021 var 97,9 kWh/m2 A-temp, vilket är en ökning jämfört med föregående år då energiförbrukningen var 96,3 kWh/m2 A-temp. Anledningen till ökningen är bland annat driftstörningar i värmestyrningen av stora områden drog ner resultatet. Dessutom var 2021 ett mycket kallare år vilket också bidrar till ökningen. För att nå vårt mål krävs att vi varje år fram till år 2030 minskar energiförbrukningen med i genomsnitt 1,4 kWh/m2 A-temp.

Under 2021 har vi genomfört insatser med unga i fokus i stadsdelarna Vallås och Andersberg. Ett exempel är Arkitekt i skolan där barn på Vallåsskolan beslutar om sin yttre miljö samt en lokal på Vallås för ungdomar 16-20 år som har öppet två kvällar i veckan. Framtidsakademin är ett annat exempel, en satsning som finansieras av Halmstads kommuns taktiska grupp för integration. Framtidsakademin låter barn med utländsk bakgrund från socioekonomiskt utsatta områden, som saknar behörighet i skolans kärnämnen, läsa upp sina betyg på loven

Under 2021 genomfördes för första gången en miljöenkät hos bolagets hyresgäster. Den visar ett miljöindex på 76,1 procent för HFAB, medan medelvärdet för deltagande bostadsföretag var 80,4 procent.

Under 2021 har vi tagit fram upphandlingsriktlinjer för kravställning av fossilbränslefria fordon hos våra upphandlade entreprenörer. Syftet är att nå målet i hållbarhetsplanen om att vara helt fossilfria 2030 avseende fordon i upphandlade tjänster.

20220608129888

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608122989

Medarbetare

Även i år har distansarbete har varit utgångsläget i omgångar på grund av rådande pandemi.

Vidareutvecklingen av organisationen som började planeras hösten 2020 genomfördes 2021-03-01 med indelning i nya avdelningar och enheter.

Bolaget arbetar för ett hållbart arbetsliv. Fokus läggs på åtgärder som bedöms ha betydelse för ett hälsofrämjande arbetssätt. Bolaget erbjuder, friskvårdsbidrag, massagetillfällen, besök hos kiropraktor och förebyggande rehabsamtal. Dessutom erbjuds bland annat rörelsekvart, vårruset och blodomloppet. Kontoret ses också över för anpassning till ett flexibelt arbetssätt.

Vid avdelning och enhetsmöten finns arbetsmiljö med som en återkommande punkt. OSA ingår i medarbetarplan-, uppföljnings- och resultatsamtal. Arbetsmiljöronder sker varje år och följs upp både på övergripande nivå och på enhetsnivå.

Sjukfrånvaro

	Januari-December 2021 (totalt, i %)	Januari-December 2020 (totalt, i %)
1 .Total sjukfrånvarotid i % av ordinarie arbetstid	4,1	3,5
2. Summa tid med långtidssjukfrånvaro (> 60 dagar)	46,2	19,7
3. Summa sjukfrånvarotid för kvinnor	4,4	4,5
4. Summa sjukfrånvarotid för män	3,7	2,3
5. Summa sjukfrånvarotid i åldersgruppen 29 år eller yngre	2,1	2,6
6. Summa sjukfrånvarotid i åldersgruppen 30-49 år	4,7	3,5
7. Summa sjukfrånvarotid i åldersgruppen 50 år eller äldre	3,9	4,0

Visma Addo ID-nummer : 45af3302-aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608012990

Risk och känslighetsanalys

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

Politiska beslut

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

Fastighetsvärden

Förutsättningarna för fastighetsmarknaden styrs delvis av makrofaktorer. På det lokala planet utgör bland annat satsningarna på bostadssocialt arbete och stadsdelsutveckling jämte erforderligt tekniskt underhåll viktiga led i utvecklingen av fastighetsvärdena. Ett strategiskt och väl avvägt underhåll är en förutsättning för att fastighetsvärdena ska bibehållas och öka.

Intäkter

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

Vakanskostnader bostäder per procent (ca 110 lägenheter) *8,2 Mkr/år*

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

Intäktsförändring, bostäder per procent *8,2 Mkr/år*

Intäktsförändring, kommersiella lokaler per procent *0,6 Mkr/år*

Drift och underhåll

Vattenskadorna har ökat de senaste åren vilket hänförs till ett äldre fastighetsbestånd. Även väder- och klimatrelaterade skador såsom översvämnings- och stormskador har ökat de senaste åren. Den självrisk som appliceras i företagsförsäkringen är relativt hög. Det uppvägs av att kostnaden normalt vid varje enskilt skadetillfälle som högst kan motsvara tio prisbasbelopp.

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

Prisförändring för uppvärmning per procent *0,8 Mkr/år*

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

Finans

I relation till fastigheternas bedömda marknadsvärde är låneskulden i nuläget förhållandevis begränsad. En ränterisk måste dock beaktas. En tröghet för genomslag av ränteförändringar, såväl uppåt som nedåt, skapas genom att binda delar av räntorna med olika bindningstider. Praktiskt görs detta genom att lån med

Visma Addo ID-nummer : 45af3302-aa1e9-43dd-b192-52f1b1732642

olika räntebindningstider används samt genom användandet av derivatinstrument. I takt med att investeringar i nyproduktion görs ökar låneskulden och därmed ränterisken.

Räntekänslighet, genomslag ränteförändring per procentenhet upp till totalt 2,3 mkr över de kommande 10 åren (skuld 2 850 Mkr)

Investeringar

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

20220608122991

Visma Addo ID-nummer : 45af3366-aa1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608129992

Utsikter för 2022

Intäkterna förväntas öka, huvudsakligen på grund av de bostäder som blir inflyttningsklara i slutet av 2021 och under 2022. Bostadshyrorna för befintliga lägenheter kommer höjas efter genomförd förhandling med Hyresgästföreningen.

I Fyllinge beräknas de sista av de nyproducerade lägenheter bli inflyttningsklara efter årsskiftet. Där uppförs två fastigheter med totalt cirka 70 lägenheter.

Under 2022 fortsätter arbetet med projekt Gullhönan. 75 lägenheter kommer att byggas centralt i Halmstad och inflyttning beräknas till oktober 2022.

I det nya bostadsområdet Ranagård fortsätter arbetet med byggnation av 70 lägenheter fördelat på radhus och flerbostadshus. Inflyttning beräknas till februari 2023. Hållbarhet är en viktig faktor i projektet, till exempel kommer material med liten klimatpåverkan användas och energiprestandan kommer att bli låg.

Faktorprisindex som visar prisutvecklingen för entreprenad, material och löner avseende flerbostadshus har under det senaste året ökat med ca 7 procent. Prisutvecklingen får stor inverkan för bolagets verksamhet. Tack vare att verksamheten hela tiden trimmar och effektiviserar är ambitionen att driftkostnaderna enbart ökar marginellt, trots kostnader för nytillkomna lägenheter och högre priser.

Bolagets fastighetsbestånd blir äldre och äldre. Huvuddelen av beståndet byggdes före och under "rekordåren" och många fastigheter har nått sin tekniska livslängd. Underhållsbehovet är stort vilket också speglar sig i de förväntade underhållskostnaderna.

Skapandet av nya hem i nyproduktion kan inte till fullo finansieras med kassaflöde från den löpande verksamheten utan nyupplåning måste ske. Låneskulden ökar vilket ger högre räntekostnader som följd. Under 2022 kommer försäljning av fastigheter att slutföras vilket kommer medföra att behöv av upptagande av nya lån under 2022 minskar.

Under 2022 kommer vidareutveckling av beslutsstödssystemet att ske, Syftet är till att börja med anpassning utefter ny organisation men också förbättringar av uppföljning och budgetering. Arbete med att digitalisera olika processer kommer också att fortgå under 2022.

Under första halvåret 2022 kommer en satsning ske kring kundbemötande. Ett gemensamt förhållningssätt bidrar till att bättre resultat kan uppnås. För att få genomslag i hela organisationen krävs att medarbetarna för förståelse och utbildning inom området. Värdegrundsarbetet kommer också att vara i fokus under 2022.

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608122993

Eget kapital

Belopp i kkr om inget annat anges

2021-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
Moderbolag	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	273 000	305 007	22 000	1 325 192	1 925 200
Överföring från årets resultat				120 336	120 336
Lämnad utdelning				-27 479	-27 479
Anteciperat aktieägartillskott				25 567	25 567
Summa	*273 000*	*305 007*	*22 000*	*1 443 616*	*2 043 624*
Årets resultat				129 683	129 683
Vid årets utgång	**273 000**	**305 007**	**22 000**	**1 573 299**	**2 173 306**

2021-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
Koncern	Aktiekapital	Reserver	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	273 000	305 507	84 240	1 286 395	1 949 142
Effekt av rättelse av fel				555	555
Justerad IB	*273 000*	*305 507*	*84 240*	*1 286 950*	*1 949 697*
Överföring från årets resultat				128 027	128 027
Lämnad utdelning				-27 479	-27 479
Anteciperat aktieägartillskott				25 567	25 567
Effekt av minoritetsintresse				5	5
Summa	*273 000*	*305 507*	*84 240*	*1 413 069*	*2 075 816*
Årets resultat				129 875	129 875
Vid årets utgång	**273 000**	**305 507**	**84 240**	**1 542 944**	**2 205 692**

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

Förslag till vinstdisposition

Utdelningen enligt begränsningsregeln i gällande lagstiftning får ske på det kapital som ägaren har skjutit till som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan med tillägg av en procentenhet. Enligt planeringsdirektiv med budget 2021, som kommunfullmäktige fattade beslut om ska HFAB lämna utdelning till moderbolaget Halmstads Rådhus AB med belopp enligt begränsningsregeln. Utöver det ska HFAB lämna utdelning med 25,0 Mkr per år för finansiering av kommunens bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för, med hänvisning till 5§ p1 i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Till årsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	1 443 616 426 kr
Årets resultat	129 682 641 kr
Summa	**1 573 299 067 kr**

Enligt koncernbalansräkningen uppgår koncernens fria egna kapital till 1 413 069 231 kr

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras på följande sätt:

- Till aktieägare utdelas	29 266 400 kr
- i ny räkning balanseras	1 544 032 667 kr
Summa	**1 573 299 067 kr**

Visma Addo ID-nummer : 45af33a-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608122994

Räkenskaper

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Ur resultaträkningen					
Nettoomsättning	**895**	**867**	**834**	**798**	**758**
Fastighetsförsäljningar, antal	0	0	0	14	7
Summa intäkter	**895**	**868**	**834**	**812**	**765**
Driftkostnader	-346	-327	-325	-304	-295
Underhållskostnader	-137	-118	-137	-134	-132
Fastighetsskatt	-22	-22	-21	-20	-19
Driftnetto	**391**	**400**	**350**	**354**	**319**
Avskrivning fastigheter	-131	-126	-118	-121	-105
Centrala administrationskostnader*	-54	-48	-34	-40	-38
Övrig rörelsekostnad	0	0	0	0	-15
Rörelseresultat	216	227	**198**	**193**	**161**
Finansnetto	-27	-31	-39	-43	-38
Resultat efter finansiella poster	**189**	**195**	**159**	**150**	**123**
Skatt					
Bokslutsdispositioner	**-32**	**-35**	**-30**	**-30**	**-30**
Resultat efter skatt	**129,9**	**128,0**	**106,9**	**94,4**	**67,2**
Ur balansräkningen					
Anläggningsfastigheter	**5 001**	**4 771**	**4 332**	**4 048**	**3 642**
Övriga anläggningstillgångar	316	182	528	363	446
Omsättningstillgångar	57	120	86	71	48
Summa tillgångar	**5 375**	**5 073**	**4 946**	**4 482**	**4 136**
Eget kapital	2 206	2 077	1 944	1 838	1 745
Avsättningar	102	75			
Skulder	3 067	2 921	3 002	2 644	2 392
Summa eget kapital och skulder	**5 375**	**5 073**	**4 946**	**4 482**	**4 136**
Investeringar i fastigheter	**449**	**406**	**596**	**529**	**521**
Fastighetsuppgifter					
Antal lägenheter, st	11 093	11 003	10 677	10 495	10 264
Antal lokaler, st	319	319	319	321	325
Lägenheter m^2	716 037	696 536	692 014	680 598	669 014
Lokaler m^2	58 203	58 203	58 203	58 786	59 039
Summa m^2 lägenheter och lokaler	**774 240**	**754 739**	**750 217**	**739 384**	**728 053**
Varmhyra kr/m^2	1 128	1 121	1 072	1 054	1 020
Driftkostnader kr/m^2	-447	-434	-434	-411	-405
Underhållskostnader kr/m^2	-177	-156	-183	-181	-182
Driftnetto kr/m^2	504	530	466	479	438
Soliditet, %	41,0	40,9	39,3	41,0	42,2
Justerad soliditet, %	64,6	64,4	62,4	64,7	65,8
Avkastning på totalt kapital, %	4,17	4,55	4,2	4,5	4,1
Vinstmarginal, %	24,3	26,3	23,9	23,9	21,1
Direktavkastning, %	8,0	8,8	8,3	9,2	9,0
Belåningsgrad, ggr	0,570	0,566	0,566	0,568	0,577
Räntetäckningsgrad, ggr	7,7	7,0	7,0	4,5	4,6
Genomsnittligt antal anställda, st	133	133,8	158,2	143,0	135,1

Visma Addo ID-nummer : 45af3aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608122995

Definitioner

Varmhyra kr/m²
Totala hyresintäkterna dividerat med total yta lägenheter och lokaler.

Driftskostnader kr/m²
Driftskostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler.

Underhållskostnader kr/m²
Underhållskostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler.

Driftnetto kr/m²
Driftsnetto dividerat med total yta lägenheter och lokaler.

Soliditet
Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Justerad soliditet
Justerat eget kapital (eget kapital plus övervärde i fastigheter minus skatt) i relation till justerad balansomslutningen

(balansomslutning med verkligt värde fastigheter)

Avkastning på totalt kapital
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till genomsnittlig balansomslutning

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

Direktavkastning
Driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

Räntetäckningsgrad
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till finansiella kostnader.

Genomsnittligt antal anställda
Anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid dividerat med årsarbetstid 1 992 timmar.

Visma Addo ID-nummer : 45af3318-aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608129965

Resultaträkning

		Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**Not**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
	1				
Hyresintäkter	2	**891 725**	862 117	**834 004**	821 770
Övriga intäkter	3	**3 609**	4 894	**3 539**	4 740
Nettoomsättning		**895 334**	**867 011**	**837 542**	**826 509**
Driftkostnader	4	**-346 324**	-327 244	**-333 790**	-318 430
Underhållskostnader	5	**-136 717**	-118 101	**-135 474**	-110 488
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	6	**-21 758**	-21 915	**-21 378**	-20 914
Driftnetto		**390 535**	**399 751**	**346 901**	**376 678**
Av- och nedskrivningar	7	**-132 853**	-127 845	**-118 155**	-117 470
Bruttoresultat		**257 682**	**271 906**	**228 746**	**259 208**
Central administration och marknadsföring	8	**-54 423**	-48 882	**-54 423**	-48 882
Resultat från fastighetsförsäljning					
Övriga rörelseintäkter	9	**12 877**	3 637	**12 867**	3 592
Rörelseresultat		**216 136**	**226 661**	**187 190**	**213 917**
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	**1 518**	1 333	**8 185**	10 280
Övriga räntekostnader och liknande kostnader	11	**-28 224**	-32 626	**-28 155**	-32 584
Resultat efter finansiella poster		**189 430**	**195 368**	**167 219**	**191 613**
Bokslutsdispositioner	12	**-32 200**	**-35 000**	**-12 044**	**-45 924**
Resultat före skatt		**157 230**	**160 368**	**155 175**	**145 690**
Skatt på årets resultat	13,14	**-301**	-13 838	**-21**	-12 218
Övriga skatter		**-27 054**	-18 502	**-25 471**	-13 135
Årets resultat		**129 875**	**128 027**	**129 683**	**120 336**

Årets resultat		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	**129 876**	**128 028**
Innehav utan bestämmandeinflytande	**-1**	**-1**

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608122997

Balansräkning, tillgångar

Belopp i kkr	Not	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
	1				
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Egenutvecklat datorsystem	16	**0**	197	**0**	197
Summa immateriella anläggningstillgångar		***0***	***197***	**0**	**197**
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar	17	**5 001 261**	4 771 165	**4 271 063**	4 027 642
Inventarier	18	**4 923**	6 507	**4 923**	6 507
Pågående ny-, till- och ombyggnader	19	**188 607**	126 603	**188 607**	126 589
Summa materiella anläggningstillgångar		***5 194 791***	***4 904 276***	**4 464 593**	**4 160 738**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i dotterbolag	20			**195 809**	195 784
Fordringar hos dotterbolag	21			**535 170**	600 385
Andelar i intressebolag	22	**41**	41	**41**	41
Uppskjuten skattefordran	23	**6 133**	4 809	**0**	0
Andra långfristiga fordringar	24	**116 591**	44 414	**107 754**	35 577
Summa finansiella anläggningstillgångar		***122 765***	***49 264***	**838 774**	**831 787**
Summa anläggningstillgångar		**5 317 555**	**4 953 736**	**5 303 367**	**4 992 721**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	25				
Kundfordringar		**268**	3 910	**0**	3 612
Fordring hos moderbolag		**25 567**	27 510	**25 567**	27 510
Fordringar hos dotterbolag		**0**	0	**23 115**	18 350
Skattefordran		**20 578**	10 789	**17 949**	6 211
Fordringar hos koncernbolag		**0**	0	**0**	24
Övriga fordringar		**6 519**	65 670	**3 978**	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		**4 247**	8 494	**4 080**	8 494
Summa kortfristiga fordringar		**57 179**	**116 372**	**74 689**	**64 201**
Kassa och bank					
Kassa och bank	26	**228**	3 170	**28**	3 170
Summa Kassa och bank		**228**	**3 170**	**28**	**3 170**
Summa omsättningstillgångar		**57 407**	**119 543**	**74 717**	**67 372**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 374 962**	**5 073 279**	**5 378 084**	**5 060 093**

Visma Addo ID-nummer : 45af33a-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608122998

Balansräkning, skulder och eget kapital

Belopp i kkr	Not	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	27				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		**273 000**	273 000	**273 000**	273 000
Överkursfond				**22 000**	22 000
Reservfond				**305 007**	305 007
Övrigt tillskjutet kapital		**84 240**	84 240		
Reserver		**305 507**	305 507		
Summa bundet eget kapital		***662 747***	***662 747***	***600 007***	***600 007***
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		**1 403 929**	1 277 254	**1 443 616**	1 325 192
Årets resultat		**129 875**	128 027	**129 683**	120 336
Summa fritt eget kapital		***1 533 804***	***1 405 282***	***1 573 299***	***1 445 529***
Innehav utan bestämmande inflytande		***9 140***	***9 141***		
Summa eget kapital		**2 205 692**	**2 077 169**	**2 173 306**	**2 045 536**
Avsättningar	28				
Uppskjuten skatteskuld		**102 300**	74 675	**98 709**	73 238
Summa avsättningar		**102 300**	**74 675**	**98 709**	**73 238**
Skulder					
Långfristiga skulder	29				
Skulder till koncernbolag		**0**	0	**2 500**	2 574
Skulder till Halmstads Rådhus AB		**2 850 000**	2 700 000	**2 850 000**	2 700 000
Summa långfristiga skulder		***2 850 000***	***2 700 000***	***2 852 500***	***2 702 574***
Kortfristiga skulder	30				
Leverantörsskulder		**89 237**	87 244	**87 611**	70 379
Skulder till moderbolag		**32 200**	35 000	**32 200**	35 000
Skulder till koncernbolag		**0**	0	**44 967**	46 852
Skatteskuld		**767**	11 183	**0**	4 661
Depositionsavgifter		**8**	0	**8**	0
Övriga skulder		**6 541**	719	**5 787**	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		**88 217**	87 289	**82 996**	81 844
Summa kortfristiga skulder		***216 971***	***221 435***	***253 568***	***238 744***
Summa skulder		**3 066 971**	**2 921 435**	**3 106 068**	**2 941 319**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 374 962**	**5 073 279**	**5 378 084**	**5 060 093**

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608122999

Kassaflödesanalys

	Koncern		Moderbolag	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter skatt	129 875	128 027	129 683	120 336
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	186 028	140 562	169 171	160 296
Ökning(-) Minskning(+) Omsättningstillgångar	59 194	-40 261	-10 488	8 664
Ökning(+) Minskning(-) Kortfristiga skulder	-4 464	-22 486	14 824	-1 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**370 632**	**205 842**	**303 190**	**288 191**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i anläggningstillgångar	-449 390	-372 246	-448 587	-255 241
Försäljning av anläggningstillgångar/erhållna bidrag	26 796	196 918	26 796	0
Justering för ej likvidpåverkande poster förvärv/försäljning/fusion	0	0	0	0
Ökning(-) Minskning(+) Långfristiga fordringar	-73 501	-9 462	-6 987	-4 002
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-496 095**	**-184 790**	**-428 779**	**-259 243**
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	*-125 463*	*21 052*	*-125 589*	*28 948*
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Ökning(+) Minskning(-) Eget kapital	-27 479	-22 746	-27 479	-22 746
Justering för förvärv av intressebolag				
Ökning(+) Minskning(-) Långfristiga skulder	150 000	0	149 926	-7 897
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**122 521**	**-22 746**	**122 446**	**-30 644**
Årets kassaflöde	**-2 942**	**-1 695**	**-3 142**	**-1 696**
Likvida medel vid årets början	3 170	4 866	3 170	4 866
Likvida medel vid årets slut	228	3 170	28	3 170
Årets kassaflöde	-2 942	-1 696	-3 142	-1 696

Specifikation för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	132 836	96 437	118 133	117 470
Avsättning uppskjuten skattefordran/skuld	27 625	16 615	25 471	15 316
Anteciperat aktieägartillskott	25 567	27 510	25 567	27 510

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608130000

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar verksamheten i moderbolaget och samtliga dotterbolag fram till och med 31 december 2021. Dotterföretag är företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Redovisning av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt förvärvaren får det bestämmande inflytandet. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet.

Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inkl. goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för eventuellt delägda dotterbolag. Anskaffningsvärdet för dotterföretaget beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster och förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet

Intresseföretag

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

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

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen om inget annat anges nedan.

Anteciperad utdelning

Ett moderföretag som innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i ett dotterföretag får redovisa utdelning när ägarens rätt att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt. Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra eget kapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Visma Addo ID-nummer : 45af3300-aa1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608130O1

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter

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

Erhållna utdelningar

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

Ränta

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Redovisning av offentliga bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag intäktsredovisas när koncernen har uppfyllt de villkor som är förknippade med bidraget och det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas.

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde (BFNAR 2012:1, 24.5).

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

Planer för ersättning efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariellrisk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Ersättning vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller, lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Immateriella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen och nyttjandeperioden är 5 år.

Materiella anläggningstillgångar

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

Visma Addo ID-nummer: 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608130002

förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad när de uppkommer. För de materiella anläggningstillgångarna fastigheter har skillnaden i förbrukningen av betydande komponent bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

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

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

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

För inventarier sker avskrivning enligt följande:

Inventarier	5 år

Nedskrivning – materiella anläggningstillgångar och andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde, verkliga värde. Verkligt värde har fastställts med hjälp av den modell som finns i applikationen Datscha. Det förväntade kassaflödet under kommande tio år samt det beräknade restvärdet år elva nuvärdesberäknas och ger en bedömning av fastighetens värde. I kassaflödet ingår hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt, drift och underhåll. Beloppen räknas upp med ett inflationsantagande under kalkylperioden. Vid beräkningen har marknadsmässiga direktavkastningskrav använts.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

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

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella

Visma Addo ID-nummer: 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608130003

transaktionsutgifter som är hänförliga till förvärvet.

Finansiella omsättningstillgångar värderas vid första redovisningstillfället till det lägsta värdet av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån kortigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder värderas till anskaffningsvärde.

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen reglerats eller överlåtits på balansdagen.

Säkringsredovisning

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

Säkring av ränterisk

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

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

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

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas i not när det finns: En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av

Visma Addo ID-nummer : 45af33a-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Fastighets- och centraladministration
Till centraladministration räknas kostnader för VD, kansli, styrelse, HR, kommunikation och marknadsföring samt ekonomi inklusive kostnader för revision, årsredovisning och bolagsstämma. Fastighetsanknuten administration innefattar kostnader för förvaltning, uthyrning, kundtjänst, hyresgästkontakter och boinflytande samt IT.

20220608130004

Belopp i kkr

	Koncern		Moderbolag	
Not 2 Hyresintäkter	**210101-211231**	**200101-201231**	**210101-211231**	**200101-201231**
Kallhyreshyresintäkter	791 488	765 631	736 907	726 983
Intäkt garage koncern[1]	0	0	319	291
Uppvärmningsintäkter	81 941	80 333	78 760	78 302
Tillvalsintäkter	23 585	22 619	23 405	22 450
Övriga hyresintäkter	1 829	1 396	892	969
Summa	**898 843**	**869 979**	**840 282**	***828 996***

[1]Gäller Gamletull Komplementär AB

Avgår hyresbortfall				
Kallhyra	-4 241	-5 630	-3 568	-5 197
Uppvärmning	-215	-267	-213	-262
Rabatter	-2 567	-1 587	-2 402	-1 478
Kompensation rabatt Covid-19	-96	-288	-96	-288
Summa	**-7 118**	**-7 862**	**-6 278**	***-7 226***

HFAB har, för utlämnade rabatter p.g.a. Covid-19 om 96 tkr, erhållit 61 tkr som kompensation

Summa hyresintäkter	**891 725**	**862 117**	**834 004**	**821 770**

	Koncern		Moderbolag	
Not 3 Övriga intäkter	**210101-211231**	**200101-201231**	**210101-211231**	**200101-201231**
Arrendeintäkter	532	528	532	528
Ersättning försäkringsskador	186	710	186	710
Ersättning vitesföreläggande	151	426	151	426
Ersättning från hyresgäster	2 960	3 428	2 887	3 273
Ersättning till hyresgäster	-220	-198	-217	-198
Summa övriga intäkter	**3 609**	**4 894**	**3 539**	**4 740**

	Koncern		Moderbolag	
Not 4 Driftkostnader	**210101-211231**	**200101-201231**	**210101-211231**	**200101-201231**
Reparationer	-56 926	-54 838	-54 846	-53 231
Fastighetsskötsel	-55 550	-51 008	-54 541	-50 267
Taxebundna kostnader	-139 332	-128 738	-132 895	-124 232
Fastighetsadministration	-67 222	-63 986	-65 208	-63 039
Övriga fastighetskostnader	-13 982	-14 692	-13 045	-13 755
Övriga externa kostnader	-13 312	-13 982	-13 254	-13 905
Summa Driftskostnader	**-346 324**	**-327 244**	**-333 790**	**-318 430**

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608130005

Not 5 Underhåll	Koncern 210101-211231	200101-201231	Moderbolag 210101-211231	200101-201231
Ej planerat underhåll, tillval	-12 880	-6 054	-12 880	-6 054
Ej planerat underhåll, fond	-23 605	-16 023	-23 605	-16 023
Ej planerat underhåll, övrigt	-32 668	-29 035	-31 564	-28 171
Planerat underhåll, enligt plan	-67 564	-66 990	-67 424	-60 240
Summa Underhåll	**-136 717**	**-118 101**	**-135 474**	**-110 488**

Bolagets system för hyresgäststyrd renovering (den så kallade Underhållsfonden) innebär att hyresgästerna har arbetat upp en möjlighet att avropa insatser motsvarande 155,7 Mkr. Underhållsfonden upparbetas, förutom vid inflyttning, genom månatliga hyresavsättningar. Fonden är knuten till lägenheten.

Not 6 Fastighetsskatt	Koncern 210101-211231	200101-201231	Moderbolag 210101-211231	200101-201231
Fastighetsskatt	-21 758	-21 915	-21 378	-20 914
Summa fastighetsskatt	**-21 758**	**-21 915**	**-21 378**	**-20 914**

Not 7 Av- och nedskrivningar	Koncern 210101-211231	200101-201231	Moderbolag 210101-211231	200101-201231
Avskrivningar enligt plan				
Byggnader	-122 474	-117 866	-108 993	-108 183
Markanläggningar	-8 215	-7 715	-6 997	-7 023
Inventarier, inkl immateriella tillgångar	-2 165	-2 264	-2 165	-2 264
Summa av- och nedskrivningar	**-132 853**	**-127 845**	**-118 155**	**-117 470**

Not 8 Central administration och marknadsföring	Koncern 210101-211231	200101-201231	Moderbolag 210101-211231	200101-201231
VD		-3 732		-3 732
Kvalitet och hållbarhet		-5 950		-5 950
VD och styrelse		-2 678		-2 678
Ekonomi		-15 736		-15 736
HR		-5 674		-5 674
Kommunikation		-7 555		-7 555
Verksamhetsutveckling		-5 917		-5 917
Marknad		-1 641		-1 641
Ny organisation 20210101				
VD	-441		-441	
VD och styrelse	-3 478		-3 478	
Avd. Ekonomi och affärsstöd*	-26 720		-26 720	
Avd. HR	-11 247		-11 247	
Avd. Marknad och kommunikation	-12 536		-12 536	
Summa Central administration och marknadsföring	**-54 423**	**-48 882**	**-54 423**	**-48 882**

* exklusive It- och digitaliseringsenheten

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608130006

Not 9 Övriga rörelseintäkter	Koncern 210101-211231	200101-201231	Moderbolag 210101-211231	200101-201231
Bonusintäkter	353	179	353	179
Återvunna fordringar	3 050	451	3 040	451
Övriga intäkter	9 474	3 007	9 474	2 962
Summa övriga rörelseintäkter	**12 877**	**3 637**	**12 867**	**3 592**

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	Koncern 210101-211231	200101-201231	Moderbolag 210101-211231	200101-201231
Ränteintäkter koncern	0	0	6 680	8 946
Övriga ränteintäkter	271	412	255	413
Övriga finansiella intäkter	684	0	687	0
Återbäring HBV	562	921	562	921
Summa Räntor	**1 518**	**1 333**	**8 185**	**10 280**

Not 11 Övriga räntekostnader och liknande kostnader	Koncern 210101-211231	200101-201231	Moderbolag 210101-211231	200101-201231
Räntekostnad lån	-20 837	-20 229	-20 837	-20 229
Ränteswappar	-6 920	-12 001	-6 920	-12 001
Övriga räntekostnader	-161	-69	-96	-27
Övriga finansiella kostnader	-4	0	0	0
Avgift checkräkningskredit[1]	-302	-328	-302	-328
Summa Räntor	**-28 224**	**-32 626**	**-28 155**	**-32 584**

[1] Halmstads kommun.

Not 12 Bokslutsdispositioner	Koncern 210101-211231	200101-201231	Moderbolag 210101-211231	200101-201231
Erhållit koncernbidrag	0	0	20 583	3 779
Lämnat koncernbidrag	-32 200	-35 000	-32 627	-49 703
Summa bokslutsdisposition	**-32 200**	**-35 000**	**-12 044**	**-45 924**

Not 13 Skatt	Koncern 210101-211231	200101-201231	Moderbolag 210101-211231	200101-201231
Skatt på årets resultat	-301	-13 838	-21	-12 218
Uppskjuten skatteskuld	-27 625	-16 638	-25 471	-15 316
Uppskjuten skatteintäkt	1 355	55	0	0
Övriga skatter	-784	-1 919	0	2 181
Summa skatt	**-27 355**	**-32 340**	**-25 492**	**-25 353**

Visma Addo ID-nummer : 45af33a-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608130007

Not 14 Avstämning av effektiv skatt

Koncern		2021		2020
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		157 230		160 368
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolag	-20,6%	-32 389	-21,4%	-34 319
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-51	-0,1%	-149
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	1	0,0%	0
Ej bokförd skatt	0,0%	0	0,5%	831
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,5%	-784	-1,2%	-1 919
Skatt koncern	-1,2%	-1 929	-0,4%	-596
Primäravdrag	3,4%	5 288	3,4%	5 475
Ej bokförda underhållskostnader	18,6%	29 207	9,7%	15 613
Uppskjuten skatteskuld och skatteintäkt	-16,7%	-26 270	-10,3%	-16 583
Övrigt	-0,3%	-428	-0,4%	-693
Redovisad effektiv skatt	-17,4%	-27 355	-20,2%	-32 340

Moderföretaget		2021		2020
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		155 175		145 690
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolag	-20,6%	-31 966	-21,4%	-31 178
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-47	-0,1%	-141
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	0	0,0%	0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	1,5%	2 181
Primäravdrag	2,1%	3 266	2,9%	4 210
Ej bokförda underhållskostnader	18,8%	29 207	10,7%	15 613
Uppskjuten skatteskuld	-16,4%	-25 471	-10,5%	-15 316
Övrigt	-0,3%	-480	-0,5%	-722
Redovisad effektiv skatt	-16,4%	-25 492	-17,4%	-25 353

Not 15 Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 1 573 299 067 kr, fördelas enligt följande:

Utdelning	29 266 400
Balanseras i ny räkning	1 544 032 667
Summa	**1 573 299 067**

Enligt koncernbalansräkningen uppgår koncernens fria egna kapital till 1 542 944 kkr.

Visma Addo ID-nummer: 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

Not 16 Immateriella tillgångar	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 182	1 182	1 182	1 182
Årets investeringar	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**1 182**	**1 182**	**1 182**	**1 182**
Ingående avskrivningar enligt plan	-985	-748	-985	-748
Årets avskrivningar	-197	-236	-197	-236
Utgående värdeminskning enligt plan	**-1 182**	**-985**	**-1 182**	**-985**
Restvärde enligt plan	**0**	**197**	**0**	**197**

Not 17 Fastigheter	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Byggnader				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	6 350 002	6 054 162	5 688 630	5 745 605
Justering investeringsbidrag IB	6 039	-216 400	0	-216 400
Justering eliminering IB	-5 593	0	0	0
Årets investeringar	293	231 745	293	135 600
Överfört från pågående	376 810	477 413	375 993	23 825
Årets utrangeringar	0	0	0	0
Årets försäljningar	0	0	0	0
Årets investeringsbidrag	-26 796	-196 918	-26 796	0
Utgående anskaffningsvärde	**6 700 755**	**6 350 002**	**6 038 121**	**5 688 630**
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 082 800	-2 220 743	-2 075 088	-2 191 306
Justering investeringsbidrag IB	0	216 401	0	216 401
Justering eliminering IB	3 343	0	0	0
Årets avskrivningar	-123 263	-114 867	-108 993	-108 183
Omföring till nedskrivning	0	8 000	0	8 000
Eliminerad avskrivning	0	31 407	0	0
Årets koncernmässiga avskrivning	-2 999	-2 999	0	0
Utgående värde avskrivningar	**-2 205 719**	**-2 082 800**	**-2 184 081**	**-2 075 088**
Ackumulerade nedskrivningar				
Ingående nedskrivning	-8 851	-8 851	-8 851	-8 851
Årets nedskrivningar	0	-8 000	0	-8 000
Utgående värde nedskrivningar	**-8 851**	**-8 851**	**-8 851**	**-8 851**
Redovisat värde byggnader	**4 486 184**	**4 258 350**	**3 845 189**	**3 604 692**

20220608130008

Visma Addo ID-nummer : 45af33a-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608130009

Markanläggning				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	158 081	139 121	133 731	135 640
Justering investeringsbidrag IB	0	-1 918	0	-1 918
Årets investeringar	0	20 877	0	8
Överfört från pågående	4 671	0	4 671	0
Utgående anskaffningsvärde	**162 752**	**158 081**	**138 402**	**133 731**
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar enligt plan	-38 163	-32 366	-37 442	-32 337
Justering investeringsbidrag IB	0	1 918	0	1 918
Årets avskrivningar	-8 215	-7 715	-6 997	-7 023
Utgående värde avskrivningar	**-46 377**	**-38 163**	**-44 440**	**-37 442**
Redovisat värde markanläggningar	**116 375**	**119 918**	**93 962**	**96 288**
Mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	392 897	392 768	326 662	326 534
Justering eliminering IB	757	0	0	0
Eliminering	-202	0	0	0
Årets anskaffningar	0	128	0	128
Överfört från pågående	5 249	0	5 249	0
Redovisat värde mark	**398 701**	**392 897**	**331 912**	**326 662**
Utgående bokfört värde fastigheter	**5 001 261**	**4 771 165**	**4 271 063**	**4 027 642**
Taxeringsvärden				
Byggnader	6 483 814	6 315 914	6 015 537	6 015 537
Mark	3 123 351	3 074 951	2 928 231	2 879 831
	9 607 165	**9 390 865**	**8 943 768**	**8 895 368**
Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter				
Ackumulerat verkligt värde vid årets början	*13 150 427*	*12 481 217*	*12 047 636*	*12 062 701*
Ackumulerat verkligt värde vid årets slut	*13 541 540*	*13 150 427*	*12 441 343*	*12 047 636*

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

Visma Addo ID-nummer : 45af3322-aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608130 10

Sammanställning fastighetsbestånd per 2021-12-31

Koncern	Antal objekt	Yta, m2	Andel, %
Bostäder	11 093	716 037	87
Kommersiella lokaler	164	49 323	6
Övriga lokaler	155	8 880	1
Garage	3 222	49 461	6
Övriga	296	-	-
Totala objekt	**14 930**	**823 701**	**100**

Koncern	Hyresintäkter, mkr	Intäktsreduktioner, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Bostäder	766,8	1,8	99,8
Kommersiella lokaler	55,9	2,3	96,0
Övriga lokaler	3,0	0,2	93,8
Garage	14,3	1,3	91,7
Övriga	-	-	-
Totala objekt	**840,0**	**5,6**	**99,3**

Hyreskontraktens löptider per 2021-12-31	Förfalloår	Antal objekt	Yta, m2
Kommersiella lokaler	Vakanta	0	0
	2022	86	21 344
	2023	32	3 987
	2024	26	5 155
	>2025	20	18 836
Summa kommersiella lokaler		**164**	**49 323**

	Koncern		Moderbolag	
Not 18 Inventarier	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	21 461	20 137	21 394	20 069
Årets investeringar	362	2 073	362	2 073
Årets utrangeringar	0	-749	0	-749
Årets försäljningar	-163	0	-163	0
Utgående anskaffningsvärde	**21 659**	**21 461**	**21 592**	**21 394**
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar enligt plan	-14 954	-13 676	-14 887	-13 608
Årets avskrivningar	-1 946	-2 027	-1 946	-2 028
Återförd avskrivning utrangering	0	749	0	749
Återförd avskrivning försäljning	163	0	163	0
Utgående värde avskrivningar	**-16 737**	**-14 954**	**-16 669**	**-14 887**
Redovisat värde inventarier	**4 923**	**6 507**	**4 923**	**6 507**

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608130911

Not 19 Pågående ny, till- och ombyggnader	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Ingående värde	126 603	486 594	126 589	32 983
Årets investering	448 735	251 243	447 932	251 228
Justering under året	0	-133 820	0	0
Omklassificerat	0	0	0	0
Färdigställt under perioden	-386 731	-477 413	-385 914	-157 622
Utgående upparbetat	**188 607**	**126 603**	**188 607**	**126 589**

Not 20 Andelar i dotterbolag	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde	195 809	195 784
Utgående värde	**195 809**	**195 784**

	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde 2021-12-31	Redovisat värde 2020-12-31
Kvarteret Kemisten AB, 556923-1657	300	60	3 283	3 283
Nissamedia AB, 556446-4245	200	100	2 000	2 000
Halmkemi Holding, 559132-7456	500	100	50	50
HF Järnmalmen AB, 556957-7496	1 000	100	34 548	34 548
HF Bergsgatan AB, 556928-0554	500	100	32 977	32 977
HF Badhusgatan AB, 556928-0562	500	100	40 747	40 747
HF Norra vägen AB, 556928-0570	500	100	53 517	53 517
HF Kaptensgatan AB, 556869-0985	500	100	20 213	20 213
HF Tyghusgatan AB, 556906-4438	1 000	100	8 348	8 348
Gamletull Komplementär AB, 556531-8382	1 000	100	100	100
Kommanditbolaget Gamletull, 916821-5326	80	99	0	0
Halmstad Falk AB, 559340-1325	250	100	25	0
Summa			**195 809**	**195 784**

Not 21 Fordringar hos dotterbolag	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Långfristig fordran		
HF Järnmalmen AB	241 940	241 940
HF Bergsgatan AB	1 146	1 146
HF Badhusgatan AB	2 507	2 507
HF Norra vägen AB	20 159	20 159
HF Kaptensgatan AB	4 031	4 031
HF Kemisten AB	249 644	314 850
HF Tyghusgatan AB	15 744	15 744
Gamletull Komplementär AB	0	8
Summa	**535 170**	**600 385**

Visma Addo ID-nummer : 45af33a-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

Not 22 Andelar i intressebolag	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Ackumelerat anskaffningsvärde	41	553	41	553
varav SABO Byggförsäkrings AB	*0*	*-513*	*0*	*-513*
varav övriga andelar	*41*	*41*	*41*	*41*
Utgående värde	**41**	**41**	**41**	**41**

Not 23 Uppskjuten skattefordran	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Uppskjuten skattefordran	6 133	4 809	0	0
Utgående värde	**6 133**	**4 809**	**0**	**0**

Not 24 Andra långfristiga fordringar	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Koncernkonto Halmstad kommun	106 298	34 480	106 298	34 480
Övrig långfristig fordran[1]	10 293	9 935	1 456	1 098
Utgående värde	**116 591**	**44 414**	**107 754**	**35 577**

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

Not 25 Kortfristiga fordringar	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Kundfordringar	268	3 910	0	3 612
Fordring hos moderbolag	25 567	27 510	25 567	27 510
Fordringar hos dotterbolag	0	0	23 115	18 350
Skattefordran	20 578	10 789	17 949	6 211
Övrig fordran	6 519	65 670	3 978	0
Förutbetalda kostnader	2 035	8 452	1 869	8 452
Upplupen intäkt koncernföretag	0	0	0	24
Upplupna intäkter	2 211	42	2 211	42
Summa kortfristiga fordringar	**57 179**	**116 372**	**74 689**	**64 201**

Not 26 Kassa och bank	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Kassa	27	0	27	0
Skattekonto	0	3 152	0	3 152
Nordea	200	0	0	0
Handelsbanken	0	0	0	0
SEB	1	18	1	18
Summa kassa och bank	**228**	**3 170**	**28**	**3 170**

20220608130012

Visma Addo ID-nummer: 45af33a-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608130 13

Not 27 Eget kapital	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Bundet eget kapital				
A-aktier				
Antal aktier	2 730 000	2 730 000	2 730 000	2 730 000
Kvotvärde, kr	100	100	100	100
Värde aktiekapital,tkr	*273 000*	*273 000*	*273 000*	*273 000*
Överkursfond			22 000	22 000
Reservfond			305 007	305 007
Övrigt tillskjutet kapital	84 240	84 240		
Reserver	305 507	305 507		
Utgående värde bundet eget kapital	**662 747**	**662 747**	**600 007**	**600 007**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 405 282	1 272 481	1 445 529	1 320 429
Utdelning Halmstad Rådhus AB 2020	-27 479	-22 746	-27 479	-22 746
Anteciperat aktieägartillskott 2021	25 567	27 510	25 567	27 510
Förändring minoritetsintresse	0	5		
Övrigt	560	4	0	0
Årets resultat	129 875	128 027	129 683	120 336
Utgående värde fritt eget kapital	**1 533 804**	**1 405 282**	**1 573 299**	**1 445 529**
Minoritetsintresse	**9 140**	**9 141**		
Utgående värde eget kapital	**2 205 692**	**2 077 169**	**2 173 306**	**2 045 536**

Not 28 Avsättning uppskjuten skatt	
Koncern	
Ingående balans 2021-01-01	74 675
Temporära skillnader fastigheter	27 625
Uppskjuten skatteskuld	**102 300**
Moderbolag	
Ingående balans 2021-01-01	73 238
Temporära skillnader fastigheter	25 471
Uppskjuten skatteskuld	**98 709**

Visma Addo ID-nummer: 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608130l4

Not 29 Långfristiga skulder	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Förändring av räntebärande skulder				
Skulder vid årets början	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Amortering	-475 000	-800 000	-475 000	-800 000
Nyupplåning	625 000	800 000	625 000	800 000
Skulder vid årets slut	2 850 000	2 700 000	2 850 000	2 700 000
Kapitalbindning				
Skulder till Halmstads Rådhus AB	2 850 000	2 700 000	2 850 000	2 700 000
Lån med löptid under 1 år	750 000	1 175 000	750 000	1 175 000
Lån med löptid 1–5 år	2 100 000	1 525 000	2 100 000	1 525 000
Lån med längre löptid än 5 år	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut och Halmstads Rådhus AB	2 850 000	2 700 000	2 850 000	2 700 000
Skulder till koncernföretag	0	0	2 500	2 574
Summa räntebärande skulder	**2 850 000**	**2 700 000**	**2 852 500**	**2 702 574**

Räntebindningstid:	**Belopp**	**Andel**
2022	750 000	26%
2023-2024	1 050 000	37%
2025-2026	1 050 000	37%
2027-	0	0%
	2 850 000	

Not 30 Kortfristiga skulder

Koncern	Förfall <1 år	Förfall 1–5 år	Förfall >5 år	Totalt 2021	Totalt 2020
Leverantörsskulder	89 237			89 237	87 244
Skulder till moderbolag	32 200			32 200	35 000
Förskott från kunder	8			8	0
Skatteskuld	767			767	11 183
Övriga skulder	6 541			6 541	719
Upplupna kostnader	20 995			20 995	35 199
Förutbetalda intäkter	67 223			67 223	52 090
	216 971	0	0	216 971	221 435

Moderbolag	Förfall <1 år	Förfall 1–5 år	Förfall >5 år	Totalt 2021	Totalt 2020
Leverantörsskulder	87 611			87 611	70 379
Skulder till moderbolag	32 200			32 200	35 000
Skulder till koncernbolag	44 967			44 967	46 852
Förskott från kunder	8			8	4 661
Övriga skulder	5 787			5 787	8
Upplupna kostnader	20 378			20 378	33 928
Förutbetalda intäkter	62 618			62 618	47 916
	253 568	0	0	253 568	238 744

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

20220608130315

Not 31 Personal	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Personalkostnader				
Löner och ersättningar till VD och styrelse	-2 293	-1 596	-2 293	-1 596
Pensionskostnader till VD och styrelse	-442	-471	-442	-471
Sociala avgifter till VD och styrelse	-720	-611	-720	-611
Löner och ersättningar till övrig personal	-69 554	-67 025	-69 554	-67 025
Pensionskostnader till övrig personal	-10 759	-7 436	-10 759	-7 436
Sociala avgifter till övrig personal	-21 450	-22 982	-21 450	-22 982
Summa personalkostnader	**-105 218**	**-100 121**	**-105 218**	**-100 121**
..varav fastighetsförvaltande tjänster i egen regi	23 122	24 747	23 122	24 747
Uttagsbeskattning	-2 915	-3 081	-2 915	-3 081
Total	**-85 011**	**-78 455**	**-85 011**	**-78 455**

Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män

Uppgiften baseras på arbetad tid

Kvinnor	71,0	70,6	71,0	70,6
Män	62,0	63,3	62,0	63,3
Totalt	133,0	133,8	133,0	133,8

För VD och övriga anställda finns pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan.

Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till en uppsägningstid på sex månader.

Till styrelsen i moderbolag har arvoden utgått med 488 kkr (439). Inga arvoden till styrelser i dotterbolagen har utgått.

Moderbolag	Antal 2021	...varav män %	Antal 2020	...varav män %
Styrelseledamöter	7	57,1	7	42,9
VD och företagsledning	7	57,1	4	0

I koncernen tillkommer ytterligare 3 styrelseledamöter, varav 2 män (4 ledamöter varav 2 män).

Not 32 Arvode och ersättning till revisorer	Koncern 2021-12-31	Koncern 2020-12-31	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Revisionsuppdrag	-166	-180	-166	-180
Revisionsverksamhet utanför revisionsuppdrag	-92	-56	-92	-56
	-258	-236	-258	-236

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

Visma Addo ID-nummer : 45af3318-aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

Not 33 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga
Eventualförpliktelser				
Garantiåtagande mot Fastigo[1]	983	1 099	983	1 099

[1]arbetsgivarorganisation

Not 34 Händelser efter balansdagen

Den 31 januari 2022 fick den nya ägaren tillträde till fyra av de sju fastigheter där avtal om försäljning skrevs i december 2021, mer information finns i förvaltningsberättelsen.

Balans- och resultaträkning fastställs på ordinarie årsstämma 7 april 2022

Halmstad den 18 februari 2022

Jimmie Tschander
Ordförande

Maria Persdotter
Vice ordförande

Jan-Åke Hansson

Mariann Norell

Robert Carlsson

Caroline Carlsson

Joacim Svensson

Ulrika Hjorth Leijon
TF VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 18 februari 2022

KPMG AB
Sandra Johansson
Auktoriserad revisor

20220608130016

Visma Addo ID-nummer : 45af33a-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

Dokumentet är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.
Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Undertecknarens identitet är registrerad och listad här nedan.

Med min signatur bekräftar jag innehållet i ovanstående dokument.

Serienummer: VPL3+2Ykl4+5P1f1ubK8UA

ULRIKA HJORTH
Ekonomichef/ TF Vd

2022-02-18 10:15

Serienummer: D/DVh4WB/pjR1bCr1UAlOg

Linda Caroline Margit Carlsson

2022-02-18 11:15

Serienummer: 8JzKtKP7UxB6p/x4WU0j2A

JAN-ÅKE HANSSON

2022-02-18 11:20

Serienummer: edgPdH7Xup/tc9pNvgEDQQ

JIMMIE TSCHANDER

2022-02-18 11:21

Serienummer: AH0FnRM01lXtwVzTb3onzQ

JOACIM SVENSSON

2022-02-18 11:25

Serienummer: MsL6XvySzb4fAbo0vZNaAQ

MARIA PERSDOTTER

2022-02-18 11:26

Detta dokument är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering. Certifikat i detta dokument är säkra och validerade med hjälp av de matematiska hashfunktionerna i originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och har en tidsstämpel med ett certifikat från en pålitlig tredje part. Alla kryptografiska signeringscertifikat är inbäddade i PDF-filen och kan användas för godkännande i framtiden.

Hur man verifierar att dokumentet är i original
Detta dokument är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader ser du att det är certifierat i Visma Addos signeringstjänst. Detta garanterar att innehållet i dokumentet är oförändrat.

Du kan verifiera de kryptografiska signeringscertifikaten i dokumentet med Visma Addos validator på denna webbsida
https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642
20220608130 17

VISMA

Dokumentet är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.
Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Undertecknarens identitet är registrerad och listad här nedan.

20220608130018

Med min signatur bekräftar jag innehållet i ovanstående dokument.

BankID

Serienummer: zB0nV+VsxQ8rI7YLhkQlNw

MARIANN NORELL

2022-02-18 11:29

BankID

Serienummer: 86a0VBLG+JelD9G9HUW93w

ROBERT CARLSSON

2022-02-18 11:32

BankID

Serienummer: EfoT8pKK93Ld2KA83xLuFg

SANDRA JOHANSSON

2022-02-18 11:40

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

Detta dokument är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering. Certifikat i detta dokument är säkra och validerade med hjälp av de matematiska hashfunktionerna i originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och har en tidsstämpel med ett certifikat från en pålitlig tredje part. Alla kryptografiska signeringscertifikat är inbäddade i PDF-filen och kan användas för godkännande i framtiden.

Hur man verifierar att dokumentet är i original
Detta dokument är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader ser du att det är certifierat i Visma Addos signeringstjänst. Detta garanterar att innehållet i dokumentet är oförändrat.

Du kan verifiera de kryptografiska signeringscertifikaten i dokumentet med Visma Addos validator på denna webbsida https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation

Utöver detta dokument kan ett eller flera dokument och bilagor höra till försändelsen.
Alla dokument i försändelsen är listade nedan. I händelseloggen
står alla åtgärder som relaterar till signeringen av dokumentet.

20220608130 19

Dokument i försändelsen

Detta dokument
HFAB Årsredovisning 2021.pdf

Ovanstående dokument och bilagor som lämnats in i signerad form har skickats till alla parter via e-post eller en nedladdningslänk.
Undertecknaden är ansvarig för nedladdning och säker lagring av dokument och bilagor.

Ladda ner dokument
Om du som undertecknare har fått en länk där du kan ladda ner dokumenten kommer den att vara giltig i upp till 10 dagar efter mottagande. Därefter kommer dokumenten att raderas från Visma Addo.

Händelselogg för dokument

Händelselogg för dokumentet

2022-02-18 10:13	Underskriftsprocessen har startat
2022-02-18 10:13	En avisering har skickats till Ulrika Hjorth
2022-02-18 10:15	Dokumentet öppnades via länken som skickades till Ulrika Hjorth
2022-02-18 10:15	ULRIKA HJORTH har signerat dokumentet HFAB Årsredovisning 2021.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: VPL3+2Ykl4+5P1f1ubK8UA)
2022-02-18 10:15	Alla dokument har undertecknats av Ulrika Hjorth
2022-02-18 10:15	Underskriftsprocessen har startat
2022-02-18 10:15	En avisering har skickats till Caroline Carlsson
2022-02-18 11:12	Dokumentet öppnades via länken som skickades till Caroline Carlsson
2022-02-18 11:15	Linda Caroline Margit Carlsson har signerat dokumentet HFAB Årsredovisning 2021.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: D/DVh4WB/pjR1bCr1UAiOg)
2022-02-18 11:15	Alla dokument har undertecknats av Caroline Carlsson
2022-02-18 11:15	Underskriftsprocessen har startat
2022-02-18 11:15	En avisering har skickats till Jan-Åke Hansson
2022-02-18 11:15	Mottagarens adress har ändrats Robert.carlsson@hotmail.com
2022-02-18 11:17	Dokumentet öppnades via länken som skickades till Jan-Åke Hansson
2022-02-18 11:20	JAN-ÅKE HANSSON har signerat dokumentet HFAB Årsredovisning 2021.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: 8jzKtKP7UxB6p/x4WU0j2A)
2022-02-18 11:20	Alla dokument har undertecknats av Jan-Åke Hansson
2022-02-18 11:20	Underskriftsprocessen har startat
2022-02-18 11:20	En avisering har skickats till Jimmie Tschander
2022-02-18 11:21	Dokumentet öppnades via länken som skickades till Jimmie Tschander
2022-02-18 11:21	JIMMIE TSCHANDER har signerat dokumentet HFAB Årsredovisning 2021.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: edgPdH7Xup/tc9pNvgEDQQ)
2022-02-18 11:21	Alla dokument har undertecknats av Jimmie Tschander
2022-02-18 11:21	Underskriftsprocessen har startat
2022-02-18 11:22	En avisering har skickats till Joacim Svensson
2022-02-18 11:22	Dokumentet öppnades via länken som skickades till Joacim Svensson
2022-02-18 11:25	JOACIM SVENSSON har signerat dokumentet HFAB Årsredovisning 2021.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: AH0FnRM01IXtwVzTb3onzQ)
2022-02-18 11:25	Alla dokument har undertecknats av Joacim Svensson
2022-02-18 11:25	Underskriftsprocessen har startat

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

Visma Addo
Visma Consulting · Gærtorvet 1-5 · 1799 Copenhagen V · Denmark
addo@visma.com · www.visma.dk/addo

Utöver detta dokument kan ett eller flera dokument och bilagor höra till försändelsen.
Alla dokument i försändelsen är listade nedan. I händelseloggen
står alla åtgärder som relaterar till signeringen av dokumentet.

20220608130 20

Dokument i försändelsen

Detta dokument
HFAB Årsredovisning 2021.pdf

Ovanstående dokument och bilagor som lämnats in i signerad form har skickats till alla parter via e-post eller en nedladdningslänk. Undertecknaden är ansvarig för nedladdning och säker lagring av dokument och bilagor.

Ladda ner dokument
Om du som undertecknare har fått en länk där du kan ladda ner dokumenten kommer den att vara giltig i upp till 10 dagar efter mottagande. Därefter kommer dokumenten att raderas från Visma Addo.

Händelselogg för dokument

Händelselogg för dokumentet

2022-02-18 11:25	En avisering har skickats till Maria Persdotter
2022-02-18 11:25	Dokumentet öppnades via länken som skickades till Maria Persdotter
2022-02-18 11:26	MARIA PERSDOTTER har signerat dokumentet HFAB Årsredovisning 2021.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: MsL6XvySzb4fAbo0vZNaAQ)
2022-02-18 11:26	Alla dokument har undertecknats av Maria Persdotter
2022-02-18 11:26	Underskriftsprocessen har startat
2022-02-18 11:27	En avisering har skickats till Mariann Norell
2022-02-18 11:27	Dokumentet öppnades via länken som skickades till Mariann Norell
2022-02-18 11:29	MARIANN NORELL har signerat dokumentet HFAB Årsredovisning 2021.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: zB0nV+VsxQ8rI7YLhkQlNw)
2022-02-18 11:29	Alla dokument har undertecknats av Mariann Norell
2022-02-18 11:29	Underskriftsprocessen har startat
2022-02-18 11:29	En avisering har skickats till Robert Carlsson
2022-02-18 11:30	Dokumentet öppnades via länken som skickades till Robert Carlsson
2022-02-18 11:32	ROBERT CARLSSON har signerat dokumentet HFAB Årsredovisning 2021.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: 86a0VBLG+JelD9G9HUW93w)
2022-02-18 11:32	Alla dokument har undertecknats av Robert Carlsson
2022-02-18 11:32	Underskriftsprocessen har startat
2022-02-18 11:32	En avisering har skickats till Sandra Johansson
2022-02-18 11:39	Dokumentet öppnades via länken som skickades till Sandra Johansson
2022-02-18 11:40	SANDRA JOHANSSON har signerat dokumentet HFAB Årsredovisning 2021.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: EfoT8pKK93Ld2KA83xLuFg)
2022-02-18 11:40	Alla dokument har undertecknats av Sandra Johansson

Visma Addo ID-nummer : 45af33aa-a1e9-43dd-b192-52f1b1732642

Visma Addo
Visma Consulting · Gærtorvet 1-5 · 1799 Copenhagen V · Denmark
addo@visma.com · www.visma.dk/addo

DocuSign Envelope ID: 7D72B353-33BD-4D3E-A935-84CA92B214B4

20220608130021

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Halmstads Fastighets AB, org. nr 556041-1786

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Halmstads Fastighets AB för år 2021 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 6-11.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 6-11. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 och återfinns på sidorna 1-11. Den andra informationen består av en rapport med ord från VD samt en hållbarhetsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och

20220608130222

koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Halmstads Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.
Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

20220608130023

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 6-11 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Halmstad den 18 februari 2022

KPMG AB

DocuSigned by:
Sandra Johansson
C9A70FC51BC84E4...

Sandra Johansson

Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

20220608130 24

Envelope Id: 7D72B35333BD4D3EA93584CA92B214B4 Status: Completed

Subject: Please DocuSign: Till bolagsstämman i Halmstads Fastighets AB.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 3 Signatures: 1 Envelope Originator:

Certificate Pages: 2 Initials: 0 Sandra Johansson

AutoNav: Enabled *PO Box 50768*

EnvelopeId Stamping: Enabled Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna sandra.johansson@kpmg.se

IP Address: 83.185.92.96

Record Tracking

Status: Original Holder: Sandra Johansson Location: DocuSign

2/18/2022 11:25:59 AM sandra.johansson@kpmg.se

Signer Events

Sandra Johansson

sandra.johansson@kpmg.se

KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

Sandra Johansson

C9A70FC51BC84E4...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 195.84.56.2

Timestamp

Sent: 2/18/2022 11:27:43 AM

Viewed: 2/18/2022 12:52:53 PM

Signed: 2/18/2022 12:53:03 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: c0395bb1-10dc-5d13-8d02-50dff16e4772
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/18/2022 12:52:40 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: c0395bb1-10dc-5d13-8d02-50dff16e4772
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/18/2022 12:55:28 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2/18/2022 11:27:43 AM
Certified Delivered	Security Checked	2/18/2022 12:52:53 PM
Signing Complete	Security Checked	2/18/2022 12:53:03 PM
Completed	Security Checked	2/18/2022 12:53:03 PM

Payment Events	Status	Timestamps

20220608130325