20220425044029

Årsredovisning

för

Hökerum Förvaltning AB

556862-4109

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hökerum Förvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 mars 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ulricehamn den 24 mars 2022

Fredrik Ståhl

20220425044030

Årsredovisning

för

Hökerum Förvaltning AB

556862-4109

Räkenskapsåret

2021

20220425040931

Styrelsen och verkställande direktören för Hökerum Förvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver aktieförvaltning.

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

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

Företaget har sitt säte i Ulricehamn.

Flerårsöversikt (tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Resultat efter finansiella poster	58 352	142 782	20 369	380 587	425 745
Soliditet (%)	96	98	59	95	99
Balansomslutning	108 250	191 729	166 055	398 009	430 538

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	48 479 128	139 946 106	**188 525 234**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		139 946 106	-139 946 106	**0**
Utdelning		-140 000 000		**-140 000 000**
Årets resultat			54 781 634	**54 781 634**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**48 425 234**	**54 781 634**	**103 306 868**

20220423040832

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	48 425 234
årets vinst	54 781 634
	103 206 868
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (70 000 kronor per aktie)	70 000 000
i ny räkning överföres	33 206 868
	103 206 868

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 87 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande.

Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.
Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelning kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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

20220425040333

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader		-703 972	-403 793
Rörelseresultat	1	**-703 972**	**-403 793**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	54 649 000	139 737 200
Ränteintäkter	3	4 409 131	3 451 344
Räntekostnader	4	-2 155	-2 726
		59 055 976	**143 185 818**
Resultat efter finansiella poster		**58 352 004**	**142 782 025**
Bokslutsdispositioner	5	-3 535 000	-2 778 000
Resultat före skatt		**54 817 004**	**140 004 025**
Skatt på årets resultat		-35 370	-57 919
Årets resultat		**54 781 634**	**139 946 106**

20220425040034

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6, 7	2 980 000	22 880 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		105 270 157	168 848 549
SUMMA TILLGÅNGAR		**108 250 157**	**191 728 549**

20220425044035

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1000 st med kvotvärde 100 kr)		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		48 425 234	48 479 128
Årets resultat		54 781 634	139 946 106
		103 206 868	**188 425 234**
Summa eget kapital		**103 306 868**	**188 525 234**
Obeskattade reserver	8	310 000	310 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		4 540 000	2 688 000
Aktuella skatteskulder		93 289	205 315
Summa kortfristiga skulder		**4 633 289**	**2 893 315**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**108 250 157**	**191 728 549**

20220425040036

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

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

Finansiella instrument

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

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

20220423044037

Övriga fordringar

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

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Aktier och andelar i dotterföretag

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

Bokslutsdispositioner

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Not 1 Anställda och personalkostnader

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

20220425044938

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Erhållna utdelningar	99 000 000	168 700 000
Resultat vid avyttringar	-27 351 000	-28 962 800
Nedskrivningar	-17 000 000	0
	54 649 000	**139 737 200**

Not 3 Ränteintäkter

	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	4 409 131	3 451 344
	4 409 131	**3 451 344**

Not 4 Räntekostnader

	2021	2020
Övriga räntekostnader	2 155	2 726
	2 155	**2 726**

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	0	90 000
Lämnade koncernbidrag	3 535 000	2 688 000
	3 535 000	**2 778 000**

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 154 000	170 939 000
Inköp	25 650 000	18 370 000
Försäljningar/utrangeringar	-28 550 000	-32 155 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**154 254 000**	**157 154 000**
Ingående nedskrivningar	-134 274 000	-134 274 000
Årets nedskrivningar	-17 000 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-151 274 000**	**-134 274 000**
Utgående redovisat värde	**2 980 000**	**22 880 000**

20220423040039

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Hökerum Förvaltning 2 AB	100%	100%	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 11 AB	100%	100%	1 000	180 000
Hökerum Förvaltning 12 AB	100%	100%	1 000	1 450 000
Hökerum Förvaltning 23 AB	100%	100%	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 27 AB	100%	100%	1 000	400 000
Hökerum Förvaltning 28 AB	100%	100%	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 29 AB	100%	100%	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 30 AB	100%	100%	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 31 AB	100%	100%	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 32 AB	100%	100%	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 33 AB	100%	100%	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 35 AB	100%	100%	500	50 000
Hökerum Förvaltning 36 AB	100%	100%	500	50 000
Hökerum Förvaltning 37 AB	100%	100%	500	50 000
				2 980 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Hökerum Förvaltning 2 AB	556862-4117	Ulricehamn	564 605	306
Hökerum Förvaltning 11 AB	556930-7118	Ulricehamn	892 439	205
Hökerum Förvaltning 12 AB	556932-2133	Ulricehamn	101 572	-3 090
Hökerum Förvaltning 23 AB	556961-2038	Ulricehamn	30 743 916	30 186 818
Hökerum Förvaltning 27 AB	559061-6156	Ulricehamn	188 845	-17 135 621
Hökerum Förvaltning 28 AB	559096-2592	Ulricehamn	81 461	-20 882
Hökerum Förvaltning 29 AB	559099-5451	Ulricehamn	93 735	-13 596 039
Hökerum Förvaltning 30 AB	559103-5885	Ulricehamn	88 178	-2 701
Hökerum Förvaltning 31 AB	559116-3539	Ulricehamn	1 694 333	-8 272 213
Hökerum Förvaltning 32 AB	559122-0008	Ulricehamn	8 013 298	-108 449
Hökerum Förvaltning 33 AB	559126-4055	Ulricehamn	54 531 760	49 347 780
Hökerum Förvaltning 35 AB	559214-9560	Ulricehamn	21 975 157	17 741 358
Hökerum Förvaltning 36 AB	559209-8379	Ulricehamn	482 645	-7 451 167
Hökerum Förvaltning 37 AB	559235-3006	Ulricehamn	6 613 992	6 566 756

20220423040040

Not 8 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond 2019	220 000	220 000
Periodiseringsfond 2020	90 000	90 000
	310 000	**310 000**

Ulricehamn den 24 mars 2022

Fredrik Ståhl
Verkställande direktör

Sigvard Ståhl

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2022

Elisabeth Bergh
Godkänd revisor

FOTOSTATKOPIA
Överensstämmer med
originalet intygas

Sofia Johansson

20220425044041

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Hökerum Förvaltning AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hökerum Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

20220423044042

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hökerum Förvaltning AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borås den 24 mars 2022

Elisabeth Bergh
Godkänd revisor

FOTOSTATKOPIA
Överensstämmer med
originalet intygas

Sofia Johansson

9176966/2022

ÅRSREDOVISNING

2021

FAMILJEN STÅHL INVEST I ULRICEHAMN AB

5112401956

Hökerum Bygg nådde under året den magiska gränsen 100 medarbetare

Stjärnhöken ökar från 29 till 117 bostäder i produktion

Villa Strömsfors firar fem år i drift och är bättre än någonsin

HÖKERUM BYGG

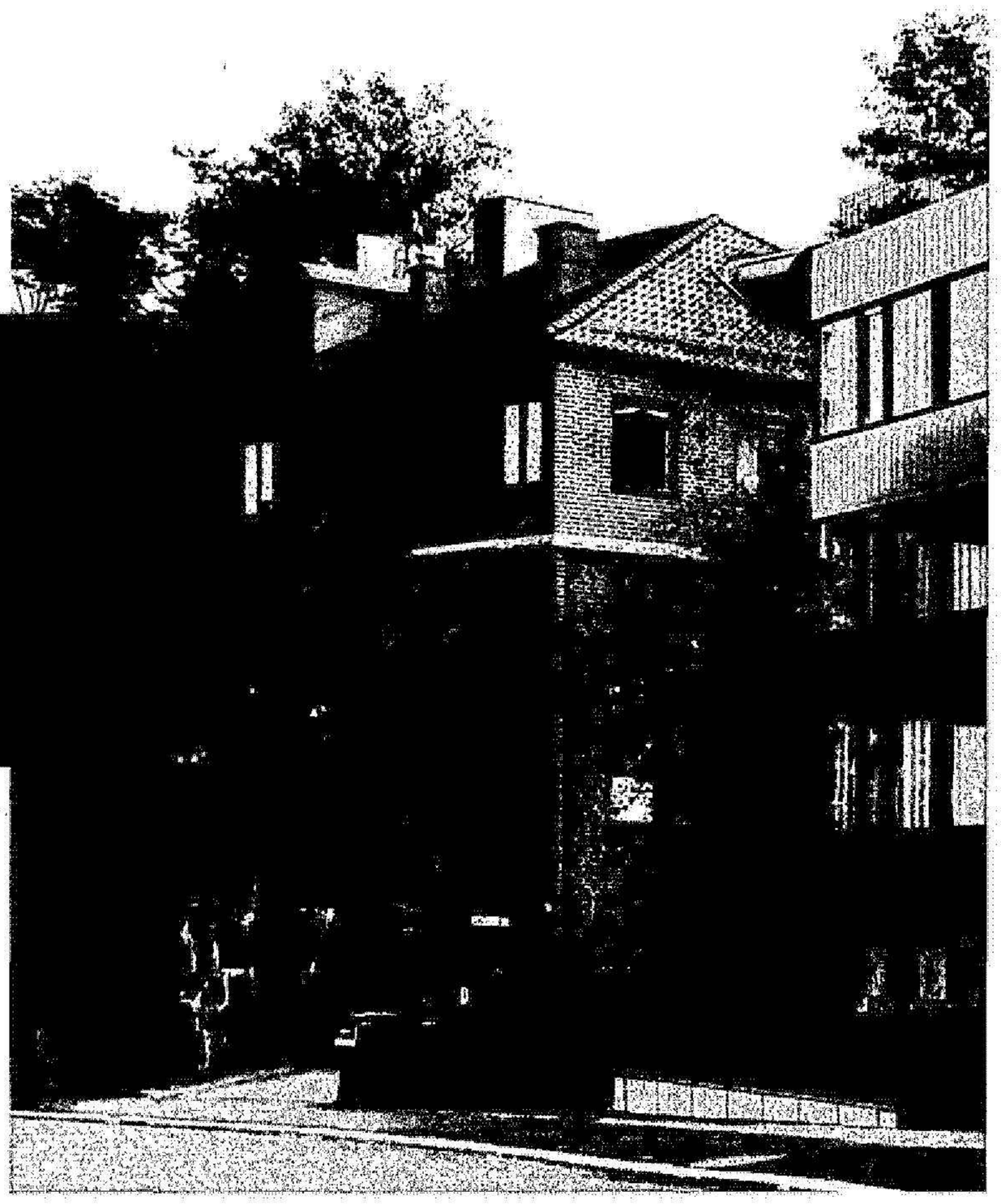
STJÄRNHÖKEN

VILLA STRÖMSFORS ANNO 1998

2401957

Innehåll

Att vi vågar sticka ut hakan beror på läget i hjärtat av Lorensberg, den fantastiska arkitekturen och materialvalen. Villa Lorensberg kommer bli en riktig pärla!



KONCERNEN

04 ÅRET I KORTHET
06 STYRELSEORDFÖRANDE
09 KONCERNENS SIFFROR

HÖKERUM BYGG

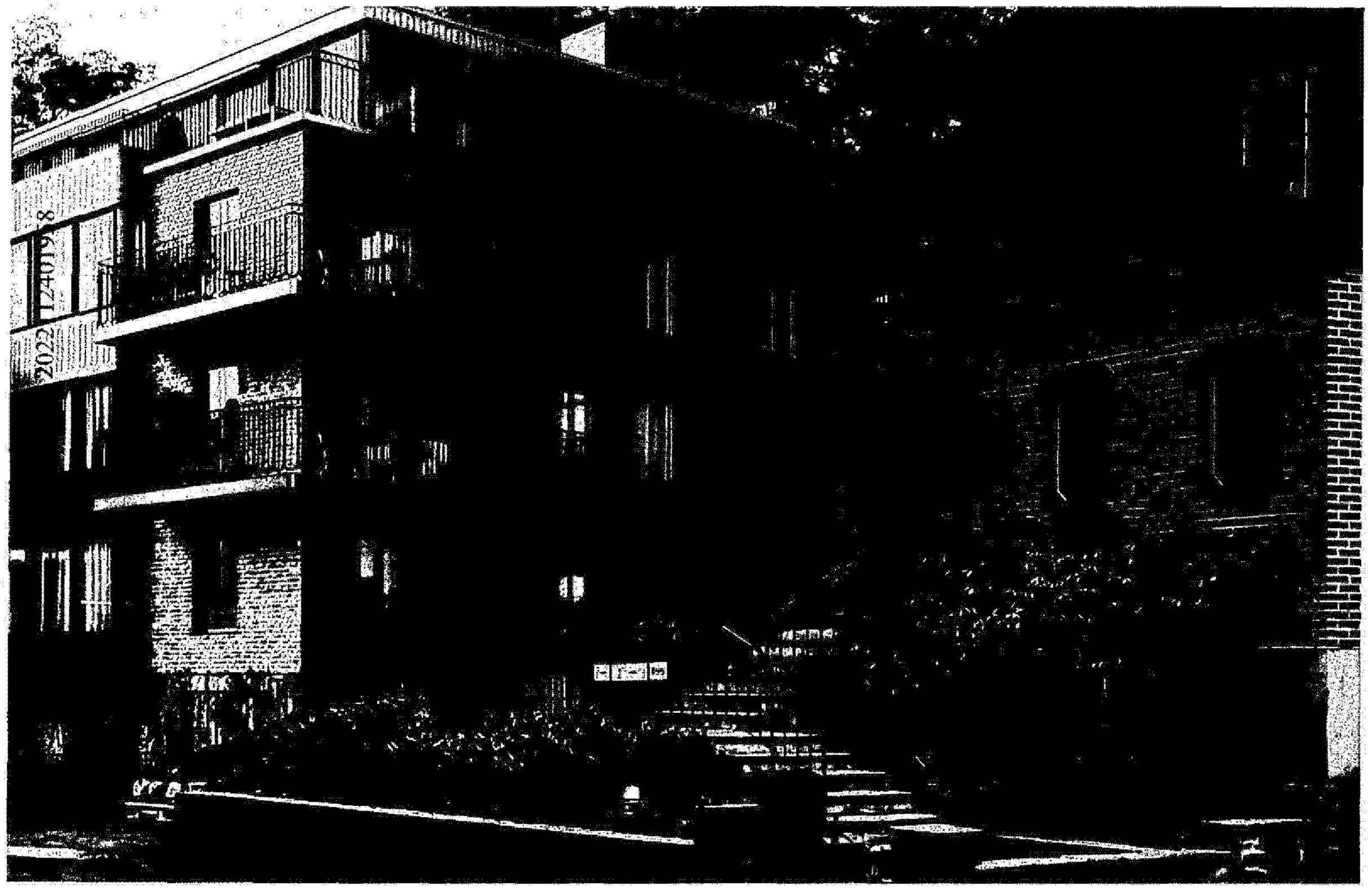
10 OM BOLAGET
12 VD HAR ORDET
14 STYRELSE
15 SIFFROR
16 SVERIGES BÄSTA BOSTADSUTVECKLARE
18 INTERVJU ARKITEKTER INOBI
20 STOCKHOLMSKONTORET
21 KUNDINTERVJU
22 FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT
24 PROJEKT I PRODUKTION
26 KOMMANDE PROJEKT

STJÄRNHÖKEN

28 OM BOLAGET
30 VD-ORD
32 PROJEKTPORTFÖLJ

VILLA STRÖMSFORS

36 VERKSAMHETEN
38 FÖRESTÅNDAREN HAR ORDET
40 KONFERANS
42 ETT ÅR I VILLAN



HÅLLBARHETSRAPPORT HÖKERUM BYGG

46 HÅLLBARHET

48 VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

50 DE GLOBALA MÅLEN

51 ÖVERGRIPANDE MÅL

52 RISKHANTERING

54 INTRESSENTER

56 SVANEN

58 CO2-JAKTEN LINDEN

62 SOCIALT ENGAGEMANG

64 VÅRT MILJÖANSVAR

66 MILJÖANSVAR - RESURSANVÄNDNING

68 MILJÖANSVAR - KLIMATKOMPENSATION

70 MILJÖANSVAR - ÅTERBRUK

72 SOCIALT ANSVAR - VÅRA MEDARBETARE

76 SOCIALT ANSVAR - BYGGKURAGE

78 EKONOMISKT ANSVAR

80 GRI-INDEX

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

82 REVISORNS YTTRANDE

84 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

86 FLERÅRSÖVERSIKT

87 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

88 KONCERNENS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

90 KONCERNENS BALANSRÄKNING OCH KASSAFLÖDESANALYS

92 MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

94 MODERBOLAGETS KASSAFLÖDES-ANALYS

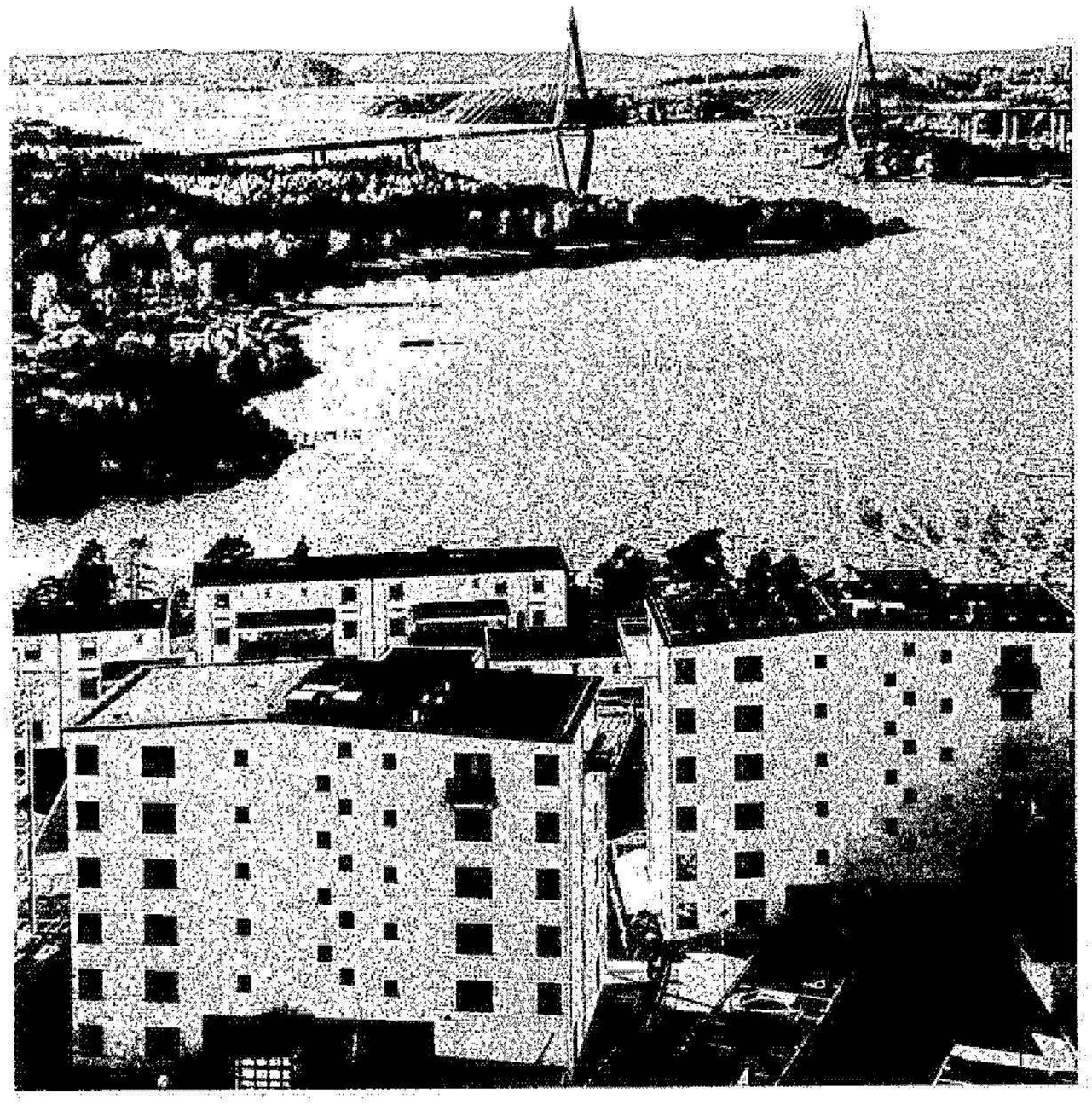
95 NOTER

108 REVISIONSBERÄTTELSE

20221124019

ÅRET I KORTHET

Brf Sunds Terrasser 1 var ett av de projekt som färdigställdes under 2021. Året bjöd på många nya avtal och kommande samarbeten. Det var på många sätt ett år fullt av förberedelser.



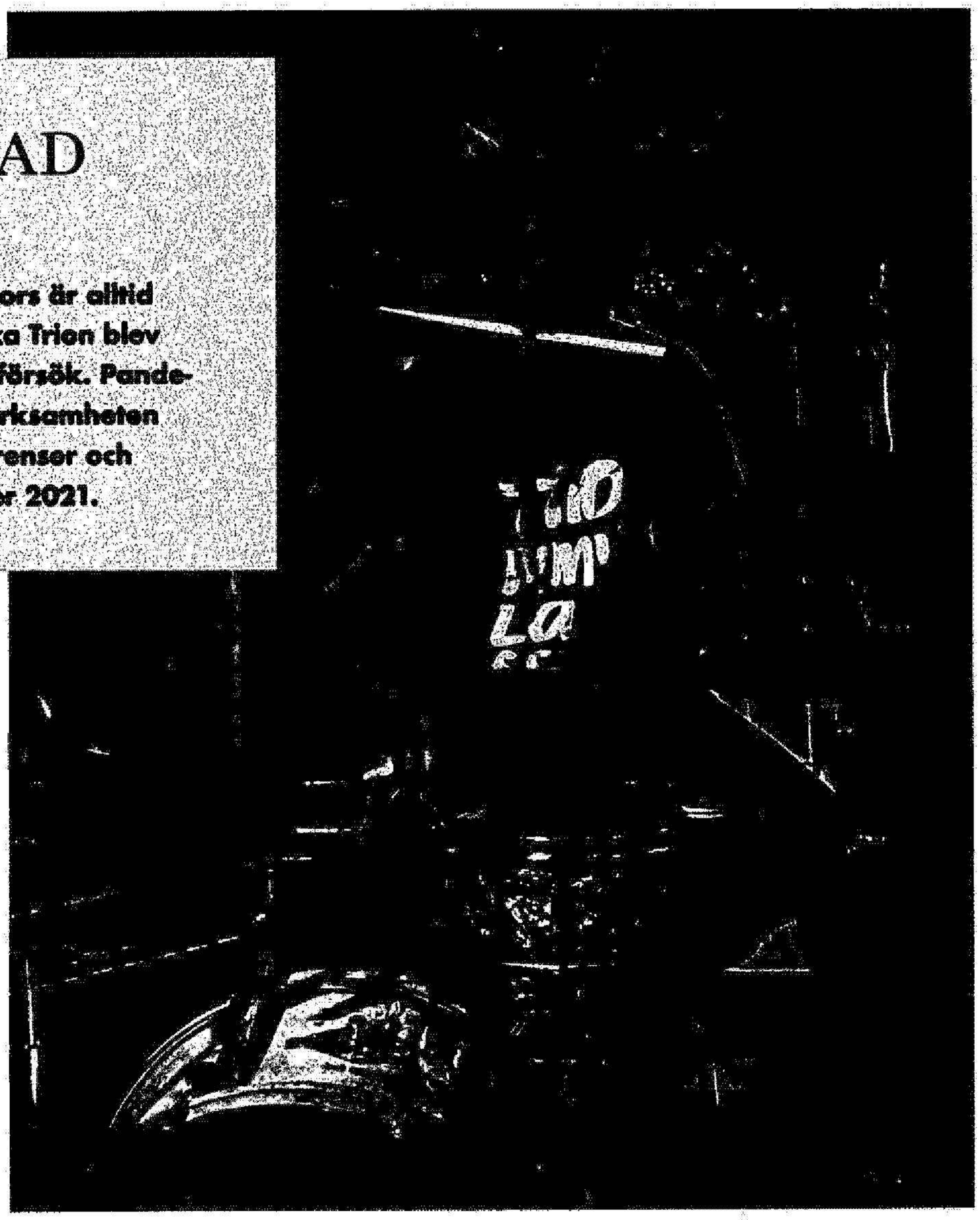
Stjärnhöken har haft sitt första hela verksamhetsår. 44 bostäder färdigställdes och över 100 nya bostäder produktionsstartades.

FAMILJEN STÅHL INVEST I ULRICEHAMN AB

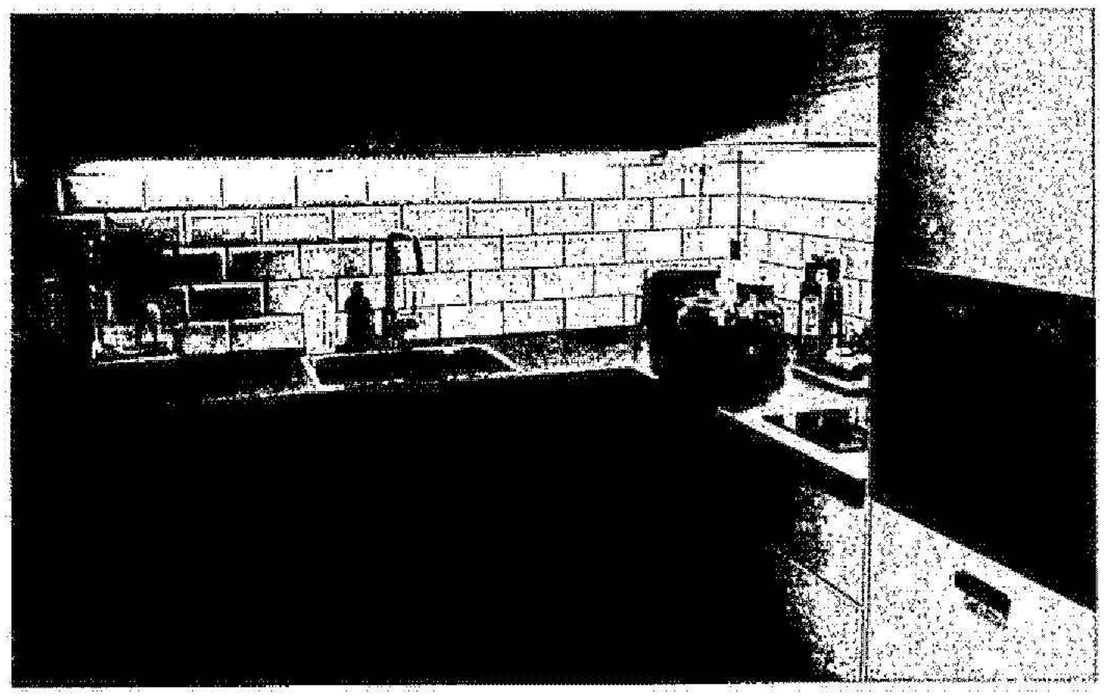
20221124019600

EFTERLÄNGTAD KONSERT

Konsertkvällarna i Villa Strömsfors är alltid magiska. Konserten med Franska Trion blev verklighet efter två uppskjutna försök. Pandemin gjorde att vissa delar av verksamheten fick planeras om. Många konferenser och bröllop sköts på framtiden under 2021.

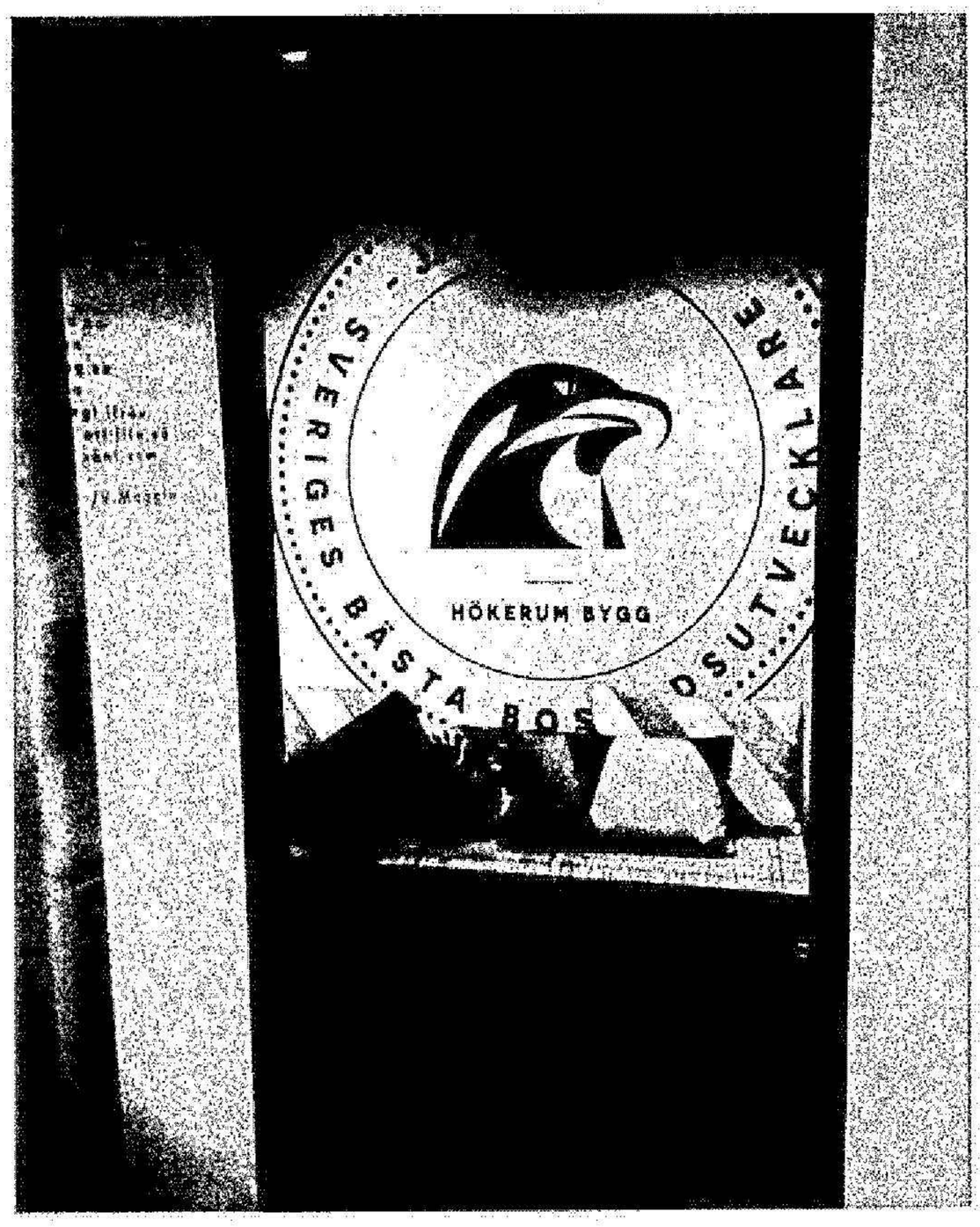


Under hösten firade vi att vi hållit öppet Villan i fem år.



NYTT STOCKHOLMS-KONTOR

Under hösten öppnade vi kontor i Stockholm. Nu kan vi erbjuda bättre arbetsmiljö och säkra vår tillväxt i regionen.



FAMILJEN STÅHL INVEST I ULRICEHAMN AB

20221124019611

FAMILJEN STÅHL INVEST I ULRICEHAMN AB

FAMILJEN STÅHL INVEST

STOR PROJEKTPORTFÖLJ OCH FINA SAMARBETEN GER FRAMTIDSTRO

För byggbranschen blev 2021 ett tufft år. Vi har under ännu ett år fortsatt behövt anpassa oss till covid-19 och alla dess utmaningar med att till exempel inte få träffas. Under året har vi fått hantera ökade materialpriser på i princip allt byggmaterial, vi har varit med om en "cementkris" som vi inte sett slutet av ännu och under slutet av 2021 fick vi dessutom uppleva skenande energipriser.

FAMILJEN STÅHL INVEST

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

”

Jag har haft möjlighet att fokusera mer på projektutveckling och samarbeten detta året.

20221124O1962

Detta har ställt bolagen och organisationen inför tuffa beslut och åtgärder. Vi har lagt stor möda på vårt hållbarhetsarbete med till exempel energieffektivisering som ett fokus under de senaste åren. Vi har även testat och utvärderat andra byggmetoder, till exempel utfackningsväggar i trä. Med utvecklingen under 2021 som bakgrund känner vi att det har varit satsningar i rätt riktning.

I början av året tog jag beslutet att lämna över till en extern VD. Detta har lett till att jag har haft möjlighet att fokusera mer på projektutveckling och samarbeten. Ett av dessa samarbeten är tillsammans med "Signum Fastigheter" som vi för närvarande bygger och utvecklar två projekt med. Ett annat samarbete som startades upp under året var med "Vetro", där vi tillsammans ska utveckla ett bostadskvarter i Furulund centrum utanför Göteborg. Under slutet av året blev vi också delägare i projektutvecklingsbolaget "Grundingen" med en projektportfölj på cirka 1 000 lägenheter i lite olika projekteringsskeden. Nu driver Hökerum Bygg ovanstående projekt enligt vår modell och vi ser fram emot ett långvarigt samarbete.

Under året har den egna projektportföljen utvecklats starkt till att innehålla 3 705 bostäder jämfört med 2 973 bostäder år 2020. Detta gör att vi kan se positivt på framtiden och att vi har en gedigen grund med projekt att stå på.

Koncernen nådde under år 2021 en omsättning på 816 mkr (714 mkr) och ett resultat efter skatt på 78 mkr (162 mkr). Årets resultat påverkas till stor del av höjda materialpriser för Hökerum Bygg AB som inte kunnat tas ut av kund, men även av några försenade projektstarter.

Det totala egna kapitalet har stärkts och uppgår vid årets slut till 1 556 mkr (1 484 mkr), balansomslutningen har ökat till 1 919 mkr (1 651 mkr) och soliditeten uppgår till 82 % (90 %).

Hökerum Bygg

Vi har under 2021 tagit ett kliv mot en ökad produktion och omsättning i egenutvecklade bostadsrättsprojekt och externa entreprenader. För att kunna ta detta kliv har antalet medarbetare ökat med 25 procent under året. Vi har också öppnat ett produktionskontor i Stockholm för att visa att vi hör hemma på den marknaden och för att finnas närmare våra medarbetare där. Tyvärr har vi drabbats av ett antal försenade projekt under året. Det kan bland annat förklaras med utdragna bygglovsärenden och detaljplaner, ofta beroende på covid-19. Vi väntar också på besked om investeringsstöd för vårt projekt i Katrineholm. Effekten är att även det projektet har skjutits fram i tid.

> Vi siktar numera på Miljöbyggnad Guld gällande energiförbrukning i våra producerade bostäder och monterar solceller i alla projekt där så är möjligt.

Vi drabbas hårt av dyrare byggmaterial i våra projekt. Detta tillsammans med ökade energipriser gör att våra marginaler i projekten pressas rejält under 2021. Nu ser vi fram emot resultatet av de effektiviseringar och förbättrade rutiner som vi har jobbat med under året.

Under året har vi tagit ytterligare ett antal hållbara steg. Vi siktar numera på Miljöbyggnad Guld gällande energiförbrukning i våra producerade bostäder och monterar solceller i alla projekt där så är möjligt. Vi har också tagit beslut om att certifiera våra projekt med Svanen från och med 2022. Under året rev vi en gammal tegelbyggnad i Nässjö och detta tegel återanvänder vi nu i ett antal projekt. Det tycker vi är fantastiskt roligt – och snyggt blir det!

Marknaden för bostadsrätter har varit stark under hela 2021. Vi har haft ett antal lyckade säljstarter och stort intresse för våra projekt och bostäder trots de begränsningar som covid-19 har inneburit. Under året har vi sålt 298 (223) bostäder. Vi har ett lågt antal osålda lägenheter i portföljen och är redo för en fortsatt bra försäljning under 2022

Utöver våra bostadsrättsprojekt har vi under året påbörjat utvecklingen av ett handelsområde i Håby, Munkedals kommun. Detta är ny verksamhet för oss och det blir spännande att följa utvecklingen i detta fina läge.

Stjärnhöken

Projektutvecklingsbolaget Stjärnhöken har under året slutfört fyra projekt och påbörjat fyra nya. En kommersiell fastighet i Gustavsberg färdigställdes och såldes under året. Under året har Peter Stråhle tillträtt som VD för Stjärnhöken. I det lilla och effektiva teamet i Stjärnhöken har vi hittat en bra nisch och det är ett bra komplement till Hökerum Byggs produktion. Stjärnhökens inriktning mot lite mindre projekt med något större bostäder har under 2021 varit framgångsrikt.

Vi har också under året tagit ytterligare några kliv mot ett koncept och en produkt som gillas av marknaden och som kan produceras på ett effektivt sätt. Samarbetet med intressebolaget Zenergy i Skillingaryd har fortsatt under 2021 och fortsätter under 2022.

Villa Strömsfors

Året som gick påminde mycket om 2020 och präglades stort av covid-19. Det har varit gas och broms om vartannat med allt vad det innebär och det har varit svårt att hålla kontinuitet i verksamheten. Vi utmanas ständigt och vi hanterar ändå dessa utmaningar på ett klokt sätt. Under året firade verksamheten Villa Strömsfors fem år med stort kalas och byggnaden blev 113 år. Tänk - vilket hållbarhetsprojekt!

Några event under året minns man lite extra. Till exempel sommarkvällen med Erik Gadd i trädgården och höstkvällen tillsammans med Franska Trion. Event i toppklass har blivit rutin för medarbetarna och tillsammans med våra grymma kockar så lyfte vi 2021 lite extra.

Framtiden

Vi ser tillbaka på ett tufft år och vi hade förväntningar om ett bättre 2022 utan covid-19. Lugnet hann inte lägga sig, när detta skrivs pågår det fullt invasionskrig i Ukraina. Varje dag matas vi av bilder och vi får nog tyvärr vänja oss vid denna makabra situation ett tag framöver och bara hoppas att kriget får ett snabbt slut.

Då är det ändå tryggt att Familjen Ståhl Invest står sig fortsatt starkt ekonomiskt och att vi har bra samarbeten med våra banker, kunder och andra samarbetspartners. Vi har många duktiga medarbetare och inspirerande projekt vilket gör att jag ser fram emot både 2022 och 2023.

FREDRIK STÅHL
Styrelseordförande

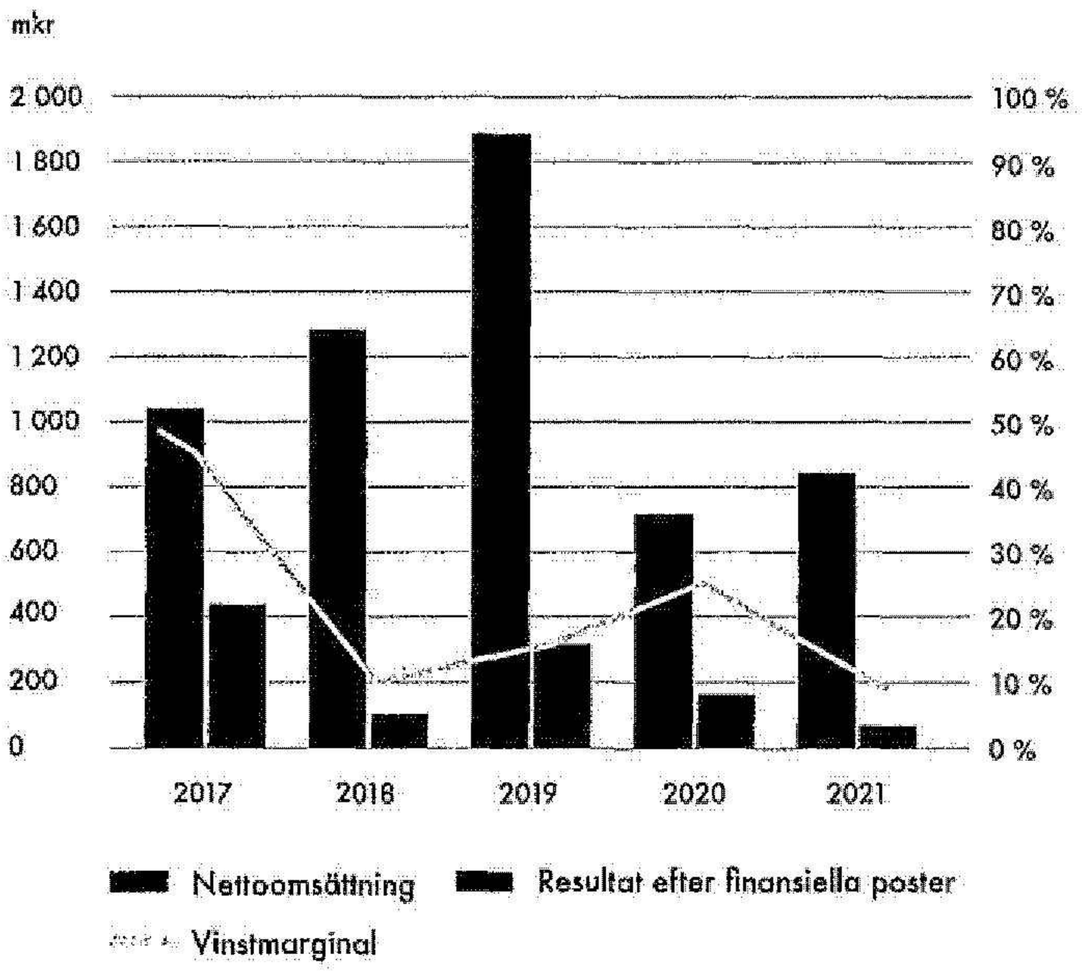
20221124019 63

FAMILJEN STÅHL

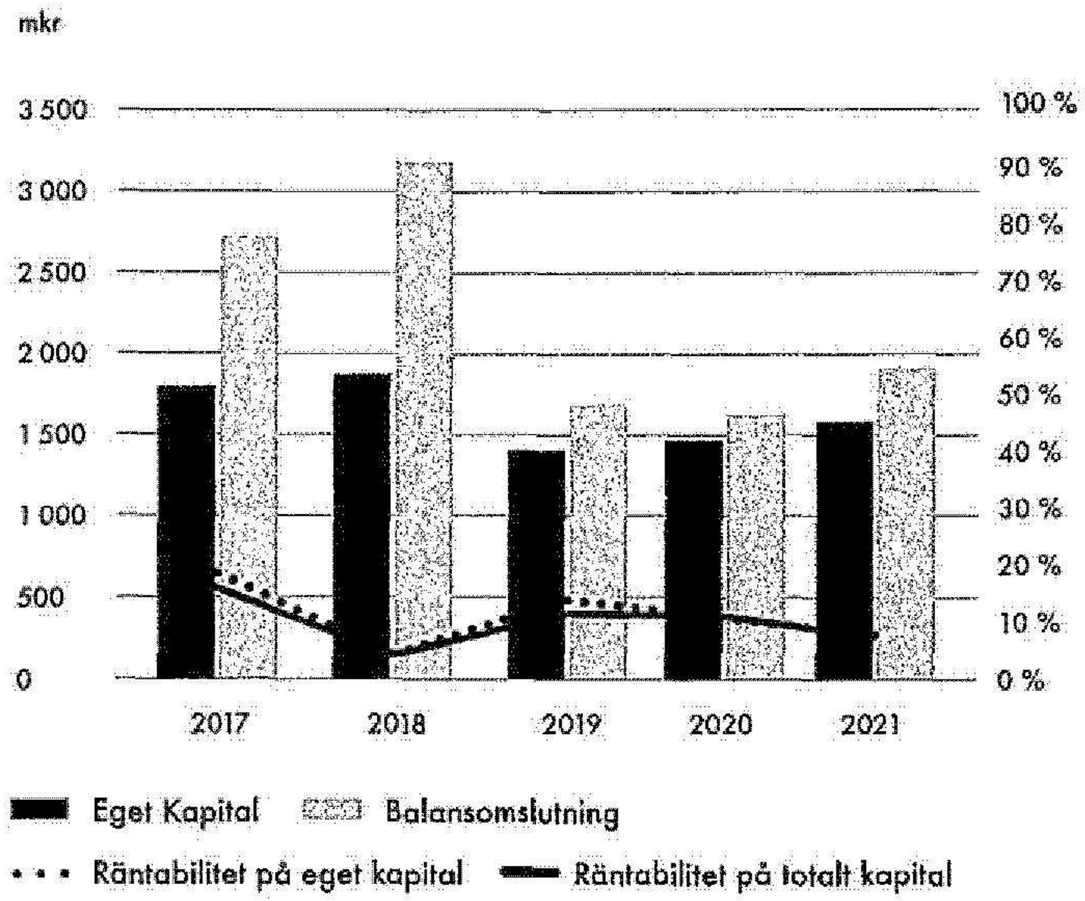
Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB har varit en familjeägd koncern i många år. Sedan våren 2019 är Fredrik Ståhl ensam ägare. Han var fram till årsskiftet 2020/2021 VD för Hökerum Bygg och är aktiv i styrelserna för de övriga bolagen. Maria Ståhl är delaktig i bolagen som Hökerum Byggs hållbarhetschef samt engagerad i driften av Villa Strömsfors. Barnen Tilde Ståhl och Edvin Ståhl studerar fortfarande. Båda sitter med som suppleanter i styrelsen. Fredriks far Sigvard Ståhl (till höger på bilden) sitter med i styrelsen. Sigvard har ett gediget kunnande och mångårig erfarenhet av att driva företaget. I styrelsen sitter också Anders Hulegård, advokat och partner på Delphi.

20221124019 64

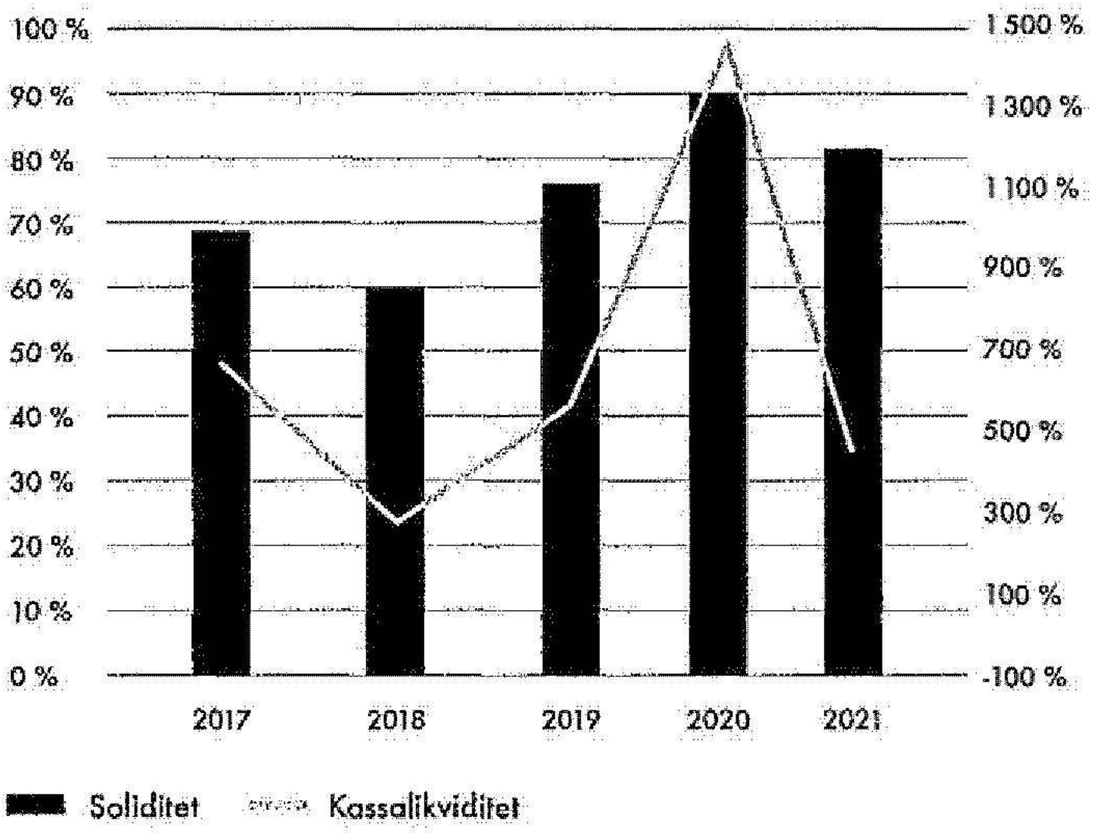
Nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och vinstmarginal



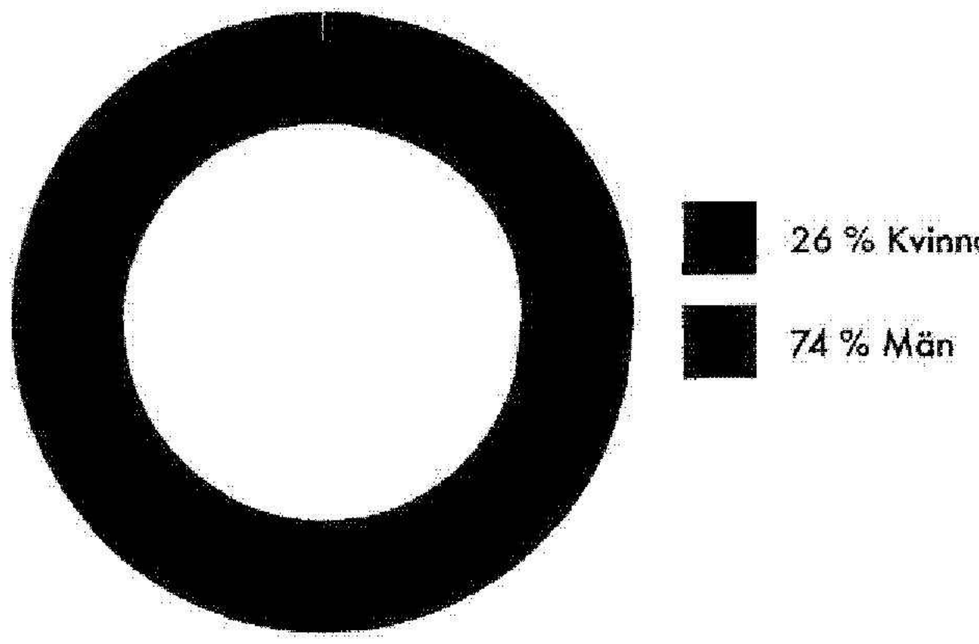
Eget kapital, balansomslutning samt räntabilitet på eget och totalt kapital



Soliditet samt kassalikviditet



Medarbetare: Antal årsarbetare 109



EKONOMISKA NYCKELTAL

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (mkr)	816	714	1 877	1 264	1 028
Resultat efter finansiella poster (mkr)	81	173	312	131	463
Årets resultat (mkr)	77	162	273	119	440
Eget kapital	1 564	1 484	1 337	1 887	1 827
Balansomslutning	1 919	1 651	1 764	3 191	2 728
Vinstmarginal (%)	9,9 %	24,2 %	16,6 %	10,3 %	45,1 %
Kassalikviditet (%)	468 %	1436,9 %	576,0 %	307,0 %	638,1 %
Soliditet (%)	81,6 %	89,9 %	75,8 %	59,1 %	67,0 %
Räntabilitet justerat eget kapital (%)	5,3 %	9,7 %	15,2 %	5,5 %	22,1 %
Räntabilitet justerat totalt kapital (%)	5,0 %	10,3 %	12,7 %	4,8 %	18,6 %
Antal anställda	109	95	119	101	92

FAMILJEN STÅHL INVEST I ULRICEHAMN AB

112401965

Hökerum Bygg

Hökerum Bygg grundades 1968. Då var vi lokalt verksamma i Ulricehamns kommun men under åren har vår verksamhet utvecklats. Vårt huvudkontor finns i Ulricehamn men vi har även ett kontor i Stockholm. Vi har nu projekt från Malmö i söder till Uppsala i norr. Vår verksamhet består av att utveckla och driva bostadsrättsprojekt i egen regi och att bygga på totalentreprenad åt andra. Vi bygger även lagerlokaler och andra typer av fastigheter på uppdrag av externa beställare. Vi sätter en ära i att vara affärsmässiga och hållbara i våra relationer såväl internt som externt.

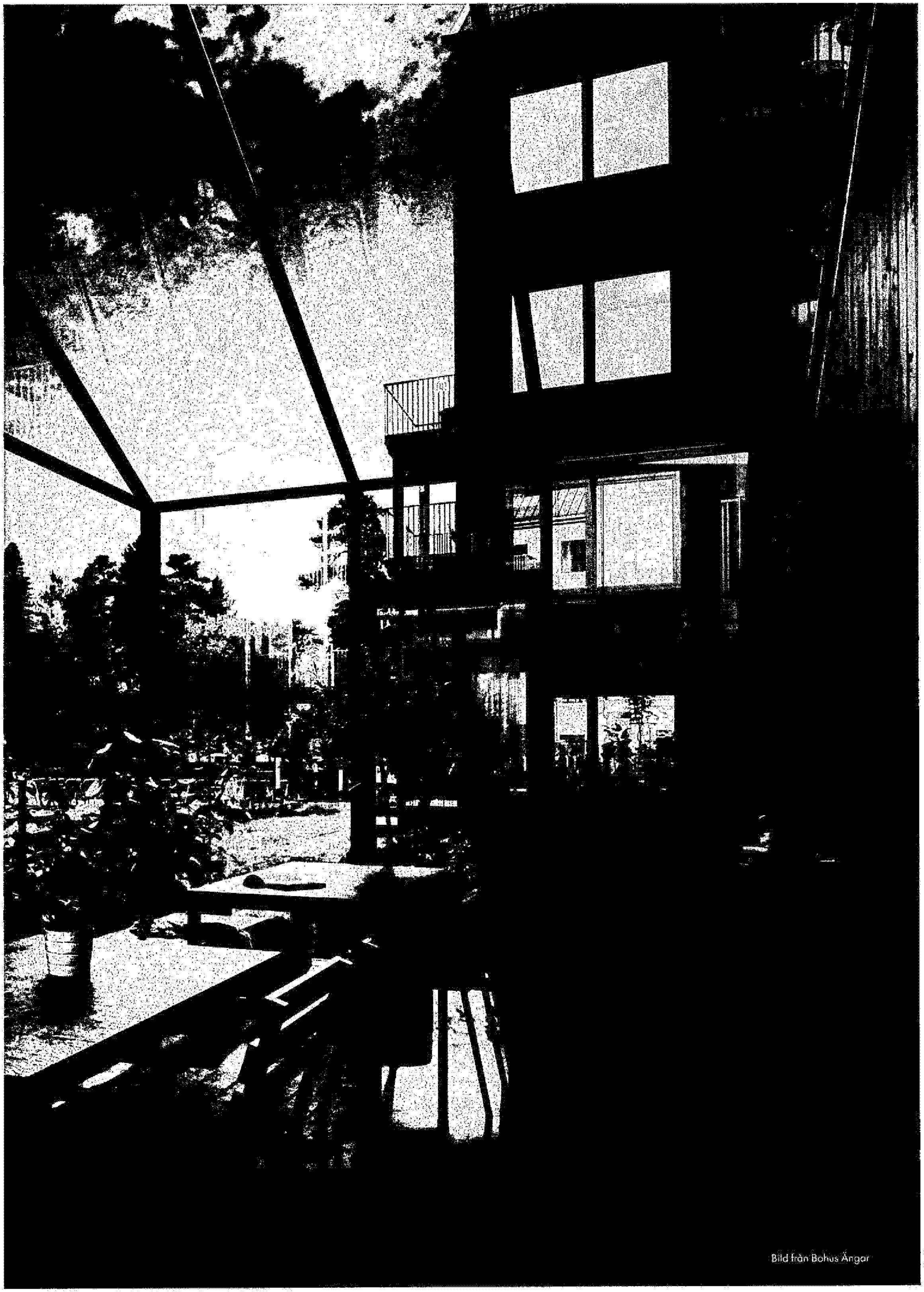
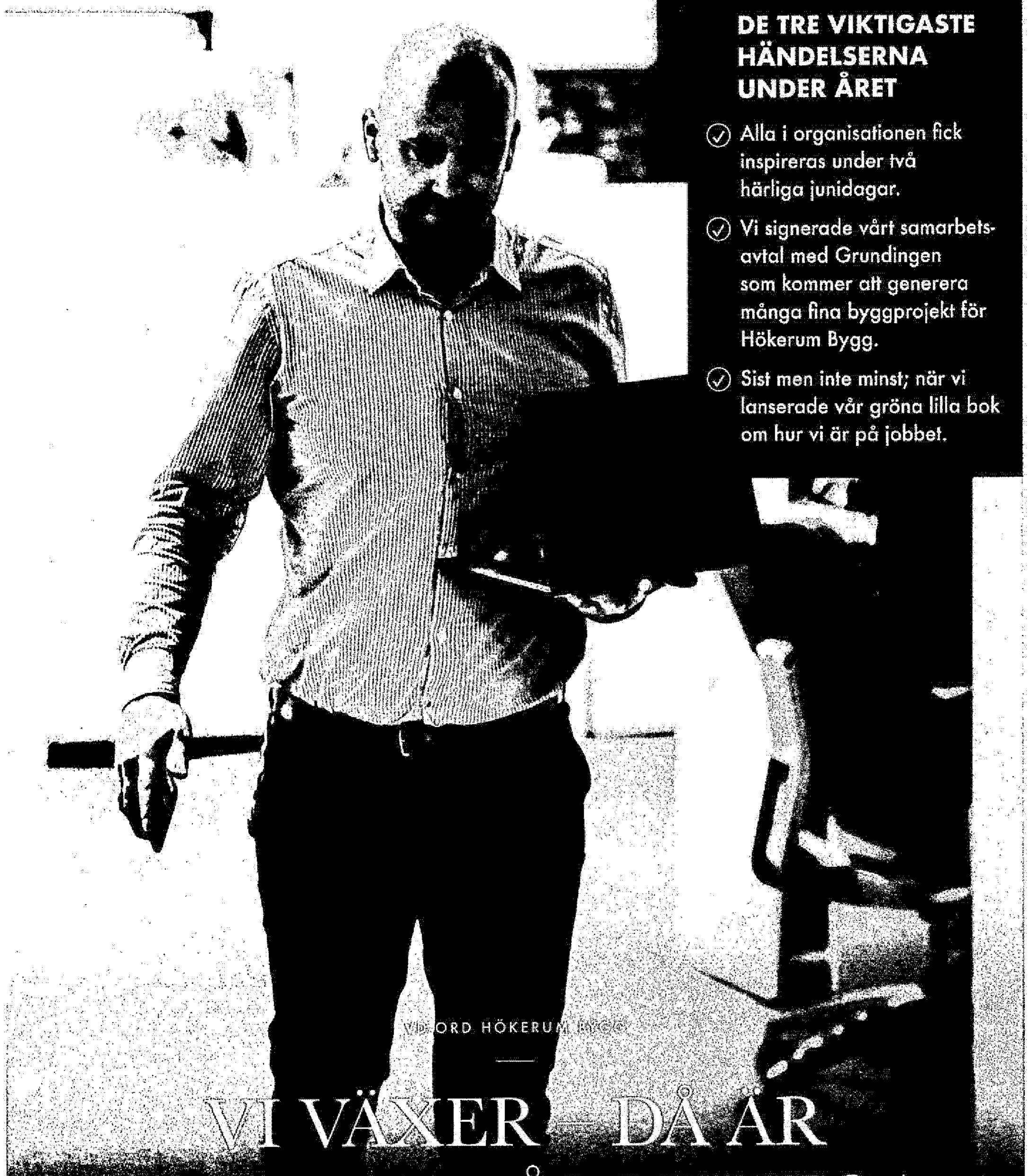


Bild från Bohus Ångar

20221124O1967



DE TRE VIKTIGASTE HÄNDELSERNA UNDER ÅRET

- Alla i organisationen fick inspireras under två härliga junidagar.
- Vi signerade vårt samarbetsavtal med Grundingen som kommer att generera många fina byggprojekt för Hökerum Bygg.
- Sist men inte minst; när vi lanserade vår gröna lilla bok om hur vi är på jobbet.

ORD HÖKERUM BYGG

VI VÄXER – DÅ ÄR TYDLIGA MÅL VIKTIGA

Mitt första år som VD för Hökerum Bygg har både gått fort och varit mycket händelserikt. Det känns som en betydligt längre period. Vi har åstadkommit mycket och fått viktiga insikter och lärdomar. Det ekonomiska resultatet för året är långt ifrån våra ambitioner och mål. Det som är positivt är att vi under året har tagit många beslut och gjort flera stora affärer som skapar förutsättningar för Hökerum Bygg att växa enligt utsatt plan.

20221124019 68

2021 års omsättning uppgår till 782 (550 mkr) och årets resultat efter skatt till 2 mkr (28 mkr). Den ökade omsättningen beror på ett större antal lägenheter i produktion, som per årsskiftet uppgår till 1 028 st (444 st). Under året produktionsstartades 929 (246) lägenheter och antalet färdigställda lägenheter uppgår till 335 st (401 st) i såväl egen regi som till externa kunder. Försämringen i resultat beror främst på kraftigt ökade materialpriser som inte kunnat tas ut av kund.

För att säkerställa ett bra resultat för 2022 trots det oroliga läget med slutfas i pandemin och det pågående kriget i Ukraina arbetar vi med riskanalyser och med olika scenarion. I det korta perspektivet handlar det bland annat om avrop och inköp i rätt läge samt att ha en tät dialog med våra beställare och leverantörer. I det längre perspektivet fokuserar vi på att utnyttja vår projektportfölj och göra gemensamhetsupphandlingar och på så vis bli mer attraktiv beställare med bra, säkra villkor hos våra underleverantörer.

Efterfrågan på vara lägenheter är fortsatt mycket god. Försäljningen av lägenheter ökade till 298 (223) lägenheter, försäljningsgraden vid årets slut var 77 % (55 %), och vi har enbart ett fåtal i lager efter färdigställt projekt.

Viktigt att ses

Pandemin har påverkat organisationen på flera sätt. Det har varit påtagligt att vi som arbetar administrativt på våra kontor inte haft möjlighet att besöka våra projekt i önskad omfattning. Vår verksamhet är utspridd över landet och trots att vi har väl utvecklade tekniska kommunikationshjälpmedel saknar vi de fysiska mötena. Från våra nyanställda kollegor har det krävts mycket att komma in i sina arbetsuppgifter utan de dagliga mötena och samtalsstunderna som annars är givna. Vi ser fram och tror på möjligheten att kunna planera verksamheten utan hänsyn till restriktioner under 2022. I år har vi ett extra stort fokus på att våra medarbetare utanför huvudkontoret ska känna sig lika inkluderade i beslut och mål som medarbetarna på kontoret i Ulricehamn gör.

En aktivitet för att träffas över arbetsgrupperna och lära känna kollegor man inte träffar på daglig basis är våra inspirationsdagar. För andra året i rad ersatte vi sommarkonferensen med att ses i mindre grupper med en helt egen agenda där huvudsyftet är att inspireras, få nya infallsvinklar och ha roligt tillsammans med sina kollegor.

Minskad miljöbelastning

I enlighet med vårt mål att bygga med allt mindre belastning på miljön tog styrelsen under året beslut om att vi ska certifiera samtliga egenutvecklade bostadsprojekt enligt Svanen. Vi har jobbat vidare med att praktiskt implementera nya strategier för att sänka CO2-utsläppen både i husens produktions- och driftskede under parollen CO2-Jakten. Kvarteret Linden i Ulricehamn är vårt första projekt där vi verkställer CO2-Jakten. Vi har lyckats sänka utsläppen med närmare 18 procent utan att det medför några extra kostnader för slutkunden. Lärdomarna från Kvarteret Linden blir nu standard i flera andra projekt.

Under 2021 byggstartades "Brf Nya hotellet" i Nässjö. Den befintliga gamla tegelfastigheten på tomten revs varsamt eftersom vi ska återbruka allt exteriört tegel. Detta tegel rensas från bruk för att användas på nytt, bland annat i vårt prestigeprojekt Villa Lorensberg i Göteborg.

Vi växer

När det kommer till affärer och nya samarbeten ser vi tillbaka på 2021 som ett fantastiskt år. Vi har landat in ett flertal större affärer och säkrat upp produktion för hela 2022 och 2023. Våra tillväxtambitioner har inneburit att vi tagit fram en ny rekryteringsstrategi som organisationen arbetar hårt med för att komma i mål med. Under året nådde vi den magiska gränsen 100 medarbetare. Nu, när restriktionerna från pandemin är borta, ser vi fram mot att alla våra nya kollegor snabbare ska bli en del i gänget och känna tillhörighet och gemenskap. Vår värdegrund och vårt mål att bli Sveriges bästa bostadsutvecklare når vi inte utan samarbete och god laganda.

> Vår värdegrund och vårt mål att bli Sveriges bästa bostadsutvecklare når vi inte utan samarbete och god laganda.

Under året skrevs avtal på sammanlagt 1 600–1 800 bostäder (antalet beror delvis på hur detaljplanerna tolkas). De flesta lägenheterna ska byggas på totalentreprenad åt andra fastighetsutvecklare samt i joint venture-upplägg med andra bolag. I projektportföljen finns också två fina projekt vi tecknat avtal på efter segrar i markanvisningstävlingar. Utöver ovanstående har vi förvärvat en kommersiell tomt med en möjlig byggrätt om 70 000 kvm LOA. Förvärven säkrar sysselsättningen för många år framöver och vi har möjlighet att bygga en större organisation med tillförsikt om att det finns sysselsättning under lång tid.

Under 2021 har vi färdigställt fyra egenutvecklade bostadsrättsprojekt med sammanlagt 137 bostäder. Utöver detta har vi färdigställt totalt 198 hyreslägenheter till externa beställare samt en kommersiell fastighet i Gustavsberg. Vi har också startat rekordmånga nya projekt; 386 bostadsrättslägenheter och 642 hyresrätter. Vid årsskiftet 2021/2022 har vi drygt 1000 lägenheter i produktion. Under innevarande år planerar vi för att produktionstarta sammanlagt 427 hyresrätter till externa beställare och 226 bostadsrättslägenheter i egen regi.

Nytt kontor

Vi har under året öppnat upp ett nytt kontor i Stockholm där ett produktionsteam med arbetschef och projektledare sitter tillsammans med vårt Stockholmsbaserade eftermarknadsteam. Flera av oss som har vår ordinarie plats på huvudkontoret förlägger kontinuerligt vår arbetstid på Stockholmskontoret. Syftet med det nya kontoret är främst att skapa en bättre arbetsmiljö för våra kollegor i Stockholm och en mer stationär närvaro på en av våra viktigaste marknader.

Personligen ser jag fram mot att lägga ett större fokus på produktionsfrågor och upphandlingar under 2022. Jag har också en ambition att vara mer synlig i organisationen och öka min förståelse för alla delar av vår verksamhet.

JOHAN LIND
VD

20221124019 69

LEDNINGSGRUPP

Hökerum Byggs ledninggrupp har huvudansvaret för att leda arbetet med att säkerställa att företagets mål och visioner uppnås.

Alexander Nilsson (IT)

"IT ska stödja organisationen med produktiva systemstöd och bidra till en modern kundupplevelse. Under 2022 är målet att automatisera flera interna processer vilket ska bli riktigt kul!"

Anneli Olausson (HR)

"Bolaget växer - mitt allra största fokus är att alla skall känna sig inkluderade i företagets resa mot att bli Sveriges bästa bostadsutvecklare!"

Catarina Viktorsson (Sälj och Marknadschef)

"Mitt huvudfokus är att fortsätta arbetet mot vårt viktigaste mål, att vi ska få branschens nöjdaste kund, det ska genomsyra allt vi gör."

Evalotte Skoglund (CFO)

"Jag ser fram mot att med vår stora projektportfölj och kraftiga volymökning fortsätta arbetet med utveckling av god lönsamhet och finansiell stabilitet som trygghet för samtliga våra intressenter."

Johan Lind (VD)

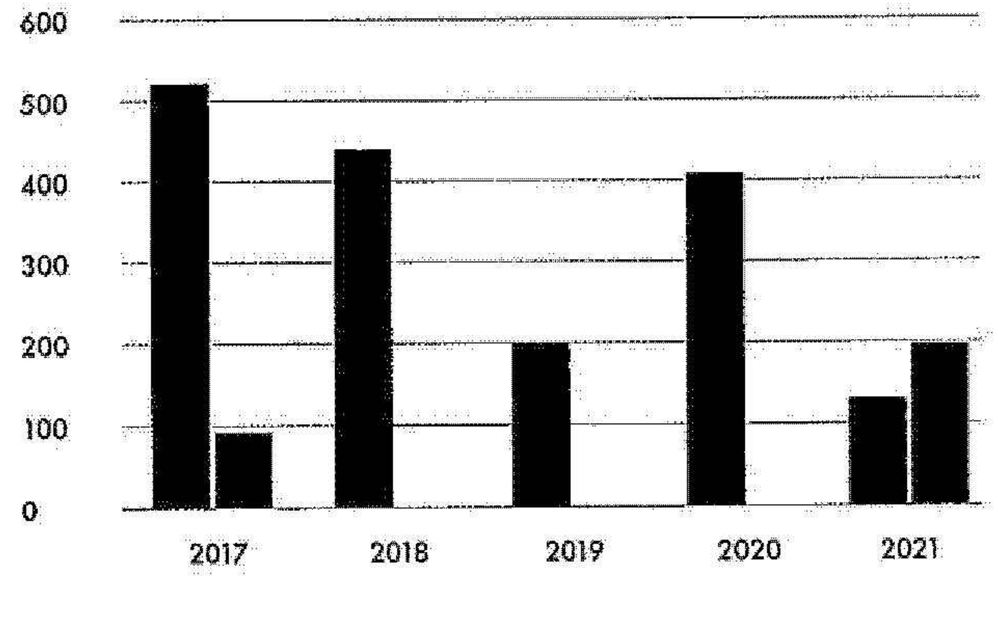
"2021 var ett år där vi arbetade med att säkra projekt och tillväxt. 2022 kommer vi ha stort fokus på att effektivisera vår produktion och därigenom skapa lönsamhet i våra projekt. "

Maria Josefsson (Produktionschef)

"Hökerum bygg består till största delen av entreprenörer – något som för mig utgör en av de viktigaste komponenterna för att vi ska nå vår vision. Därför är entreprenörskapet något jag kommer att fokusera på att utveckla under det kommande året"

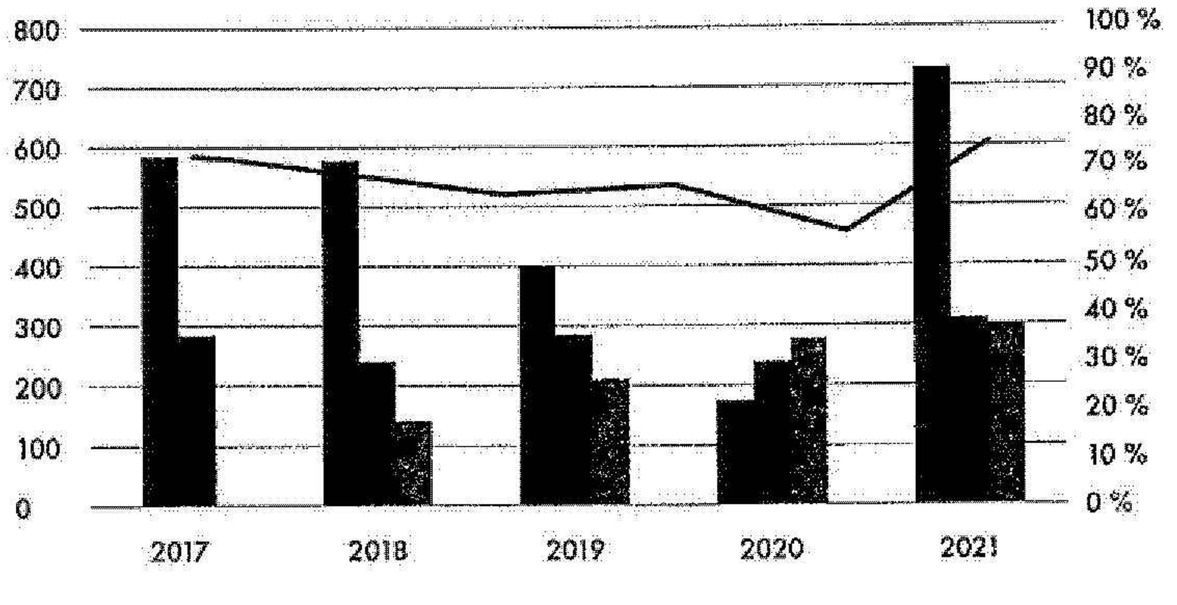
20221124O1970

Färdigställda lägenheter



Antal färdigställda lägenheter, egen regi
Antal färdigställda lägenheter, extern entreprenad

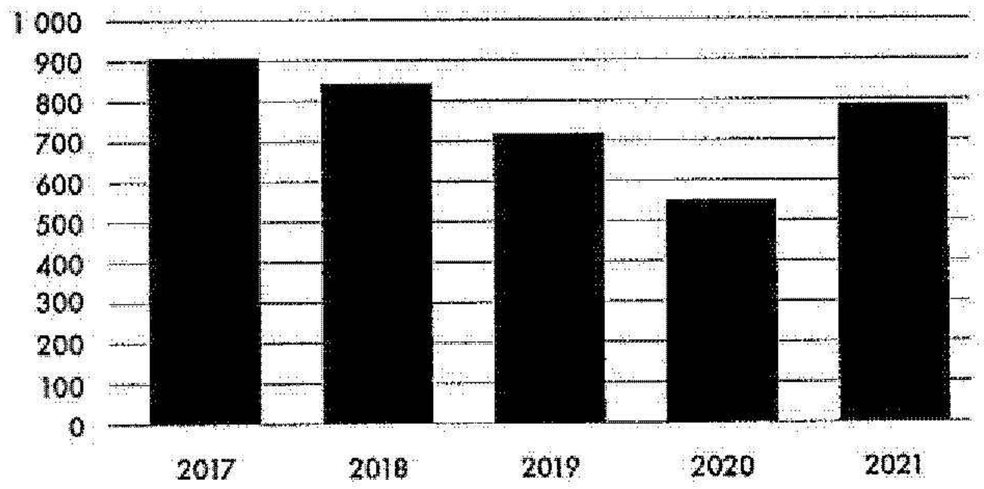
Pågående produktion och andel sålda lägenheter vid årets utgång



Antal lägenheter i produktion, egen regi, bostads- och hyresrätter
Antal sålda lägenheter
Antal lägenheter i produktion, extern entreprenad
Procentuell andel sålda lägenheter i pågående produktion

> Vi bygger mer åt externa beställare och vi har inlett flera intressanta samarbeten under 2021.

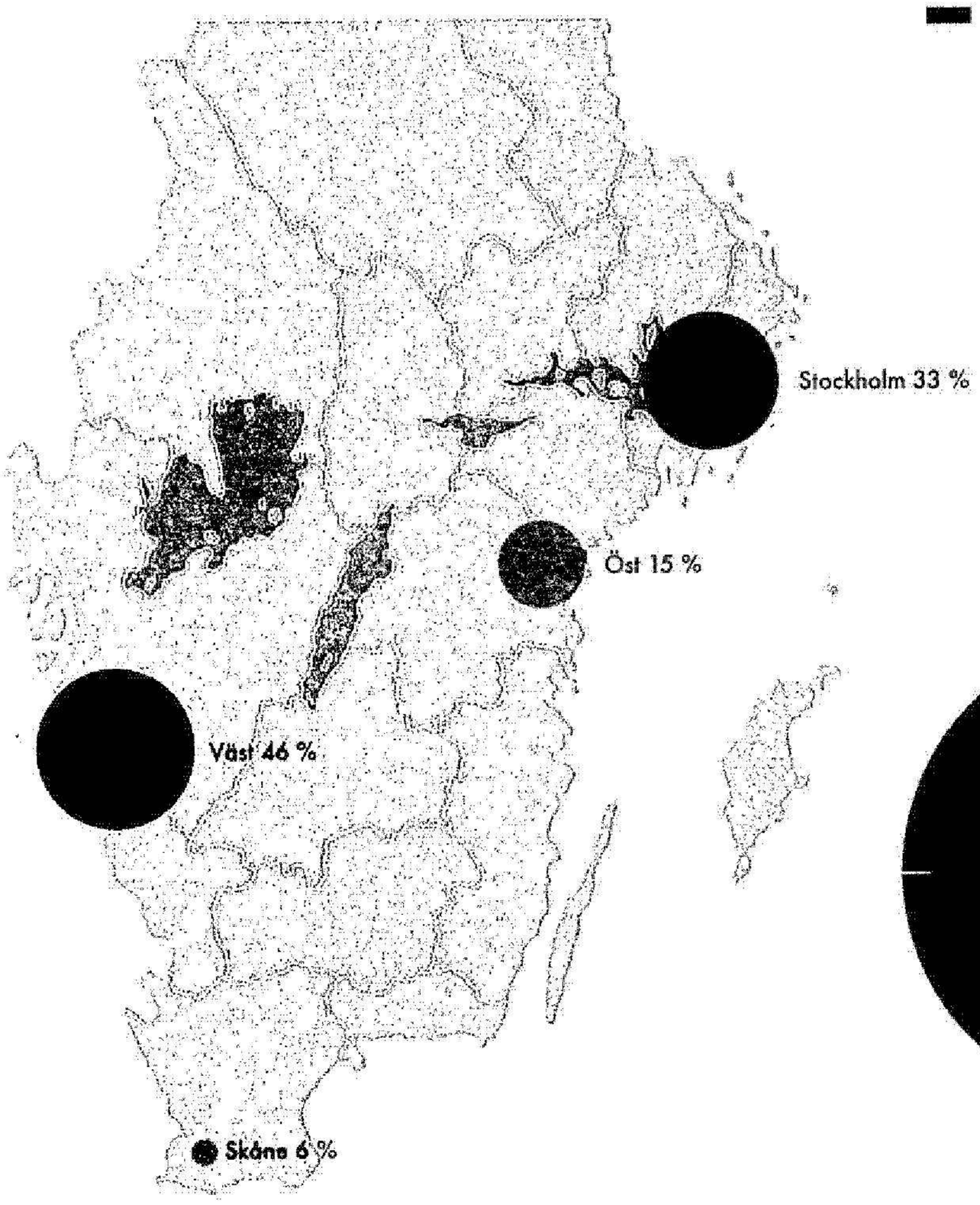
Hökerum Bygg AB omsättning (mkr)



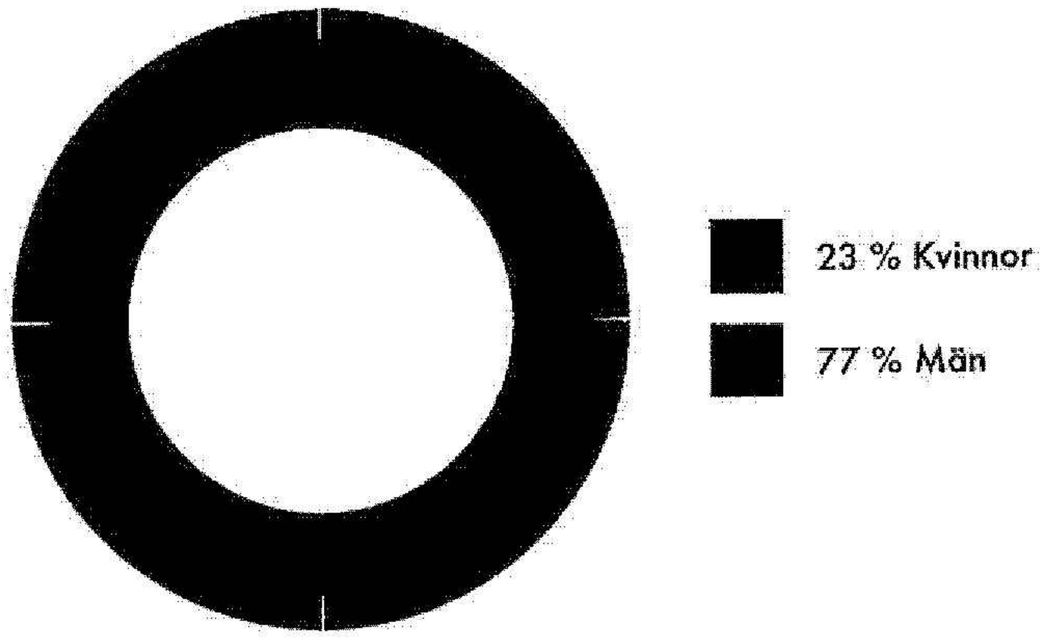
Hökerum Bygg AB - Omsättning (mkr)

Projektportfölj geografisk fördelning

Totalt antal lägenheter: 3 705 (jfr 2020: 2 920 lgh).
I portföljen ingår såväl produktionsstartade som framtida projekt där mark har förvärvats eller där avtal om förvärv har tecknats.



Medarbetare: Antal årsarbetare 104



HÖKERUM BYGG

Här sitter några av Sveriges bästa bostadsutvecklare och är nöjda med att ha klarat ett av bolagets uppsatta mål. Vi lever efter devisen att framgångar ska firas.

VÅR VISION

SVERIGES BÄSTA BOSTADSUTVECKLARE

Uppriktigt sagt tycker vi att vi har den bästa visionen man kan ha som bostadsutvecklare. Med målet inställt på att bli bäst i Sverige får vi en omedelbar guidning i det dagliga arbetet. Genom att ställa oss frågan, "Är det här ett steg i rätt riktning för att bli bäst?", vet vi oftast svaret på om de beslut vi tar är i rätt riktning.

Vi bygger för det som väntar runt hörnet. Utan budgivning, stress eller krångel. Bara en bostad med plats för nästa del av livet.

Där du kommer hem.

HITTA DIN LÄGENHET PÅ HOKERUMBYGG.SE

HÖKERUM BYGG

HÖKERUM BYGG

"Där du kommer hem" är Hökerum Byggs nyligen framtagna tagline. Vi pratar ofta med stolthet om hemmen vi får förtroende att bygga. Det är skillnad mellan att bygga ett hem och att "bara" montera väggar.

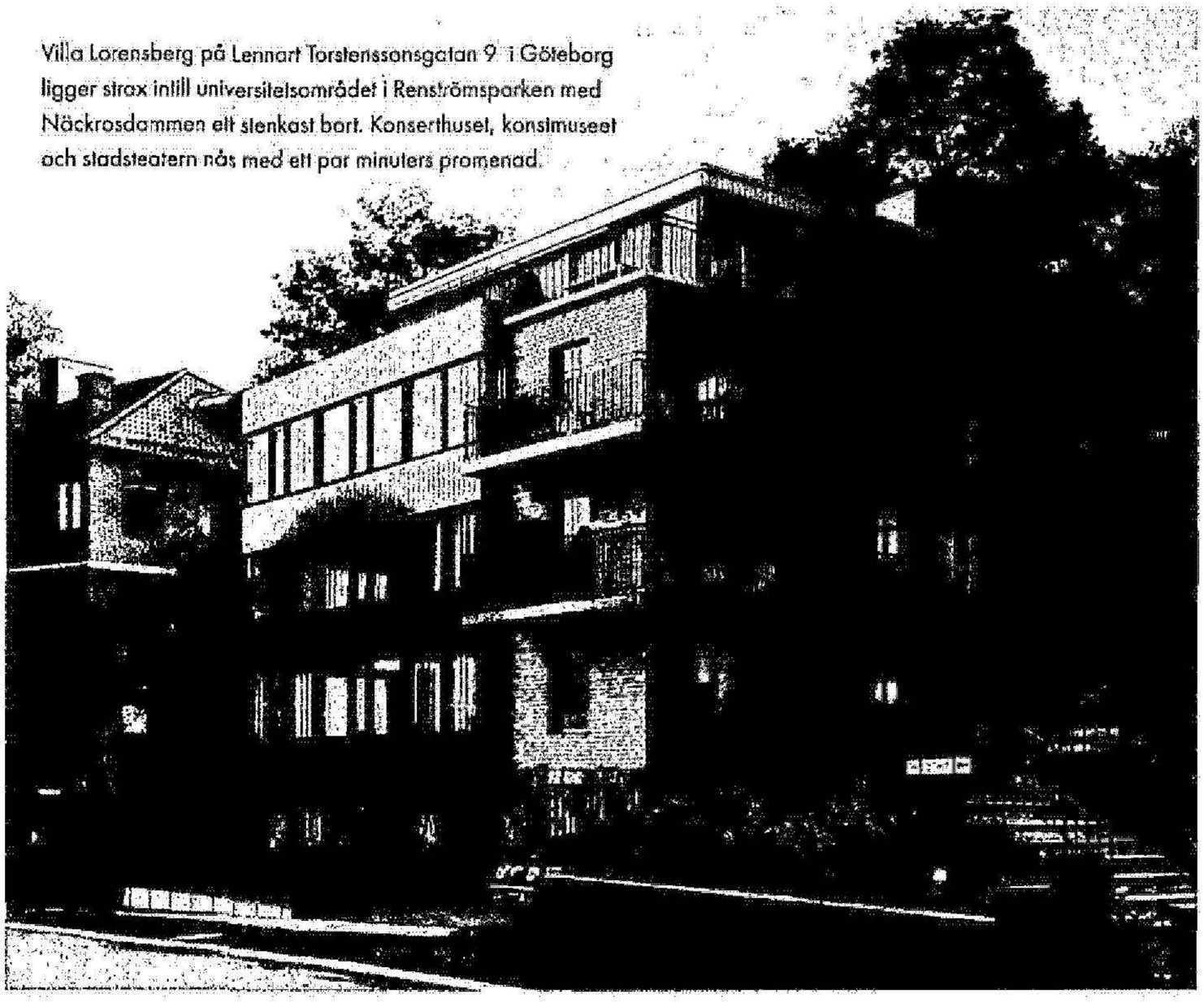
Vad menar vi då med bäst och vem ska vi vara bäst för? Våra intressenter är i första hand våra kunder, medarbetare, finansiärer och ägare, det är deras bedömning som utgör måttstocken. Till vår hjälp att nå målet sätter vi varje år upp både företagsövergripande och avdelningsrelaterade mål för verksamheten. Dessa ska vara konkreta och mätbara och kända av alla som är med och påverkar resultatet.

Under det andra pandemiåret har vi utvecklat våra digitala verktyg ytterligare, vilket hjälper oss att nå resultat. Beslutet att Svanencertifiera Hökerum Byggs egenutvecklade projekt ger oss ytterligare ett verktyg för att systematisera vårt hållbarhetsarbete. För att utvecklas och bli bättre behöver vi också inspiration från andra. Årets inspirationsdagar blev ett fantastiskt verktyg för att lyfta blicken och ta till oss nya tankar och ny kunskap. Den nya konkretiserade uppförandekoden i form av "En grön liten bok om hur vi är på jobbet" hjälper oss att göra verklighet av fina ord i en policy.

Värdeorden som vi envetet fäster på allt från toalettdörrar till intranätets startsida är fina vägvisare för oss. Vi vill vara Hållbara, Visionära, Inspirerande, Stolta och Affärsmässiga.

> Vi vill vara Hållbara, Visionära, Inspirerande, Stolta och Affärsmässiga.

20221124O1973



Villa Lorensberg på Lennart Torstenssonsgatan 9 i Göteborg ligger strax intill universitetsområdet i Renströmsparken med Näckrosdammen ett stenkast bort. Konserthuset, konstmuseet och stadsteatern nås med ett par minuters promenad.

INOBI

”OLIKA FORMSPRÅK FÅR SAMSPELA”

Samma vecka i februari som utställningen Swedish Grace öppnar på Nationalmuseum träffar vi arkitekterna bakom Villa Lorensberg. En händelse som ser ut som en tanke. Fredrik Rosenhall och Haldur Rohtla på Inobi talar mycket om brytningstiden mellan klassicism och modernism. Den tid då Lorensbergs villastad byggdes. Den tid då Swedish Grace fick gestalt.

– Lorensbergs villastad växer ju upp nästan samtidigt som Göteborgs Konstmuseum byggs till världsutställningen 1923 i Göteborg. I en brytningstid mellan klassicism och modernism. Nästan 100 år senare, då arkitektur diskuteras som aldrig förr i Göteborg, byggs Villa Lorensberg där olika formspråk får samspela.

Fredrik Rosenhall som ritat Villa Lorensberg tillsammans med Haldur Rohtla, menar att vi behöver en arkitektur som tar hänsyn till platsen. Lorensbergs villastad är ett sådant område där den enskilda byggnaden måste samspela med området, där platsens karaktär ska styra utan att byggnaderna behöver likna varandra. Arkitekturen ska tåla att man kommer nära den.

– Med material som tegel, granit och kopparanodiserad metall, vilket är karaktäristiskt för området, binder vi ihop Villa Lorensberg med omgivningen. Vi tar även upp drag från kulturinstitutionerna vid Götaplatsen. Vi för in historien i det nya.

Återbrukat tegel från Nässjö

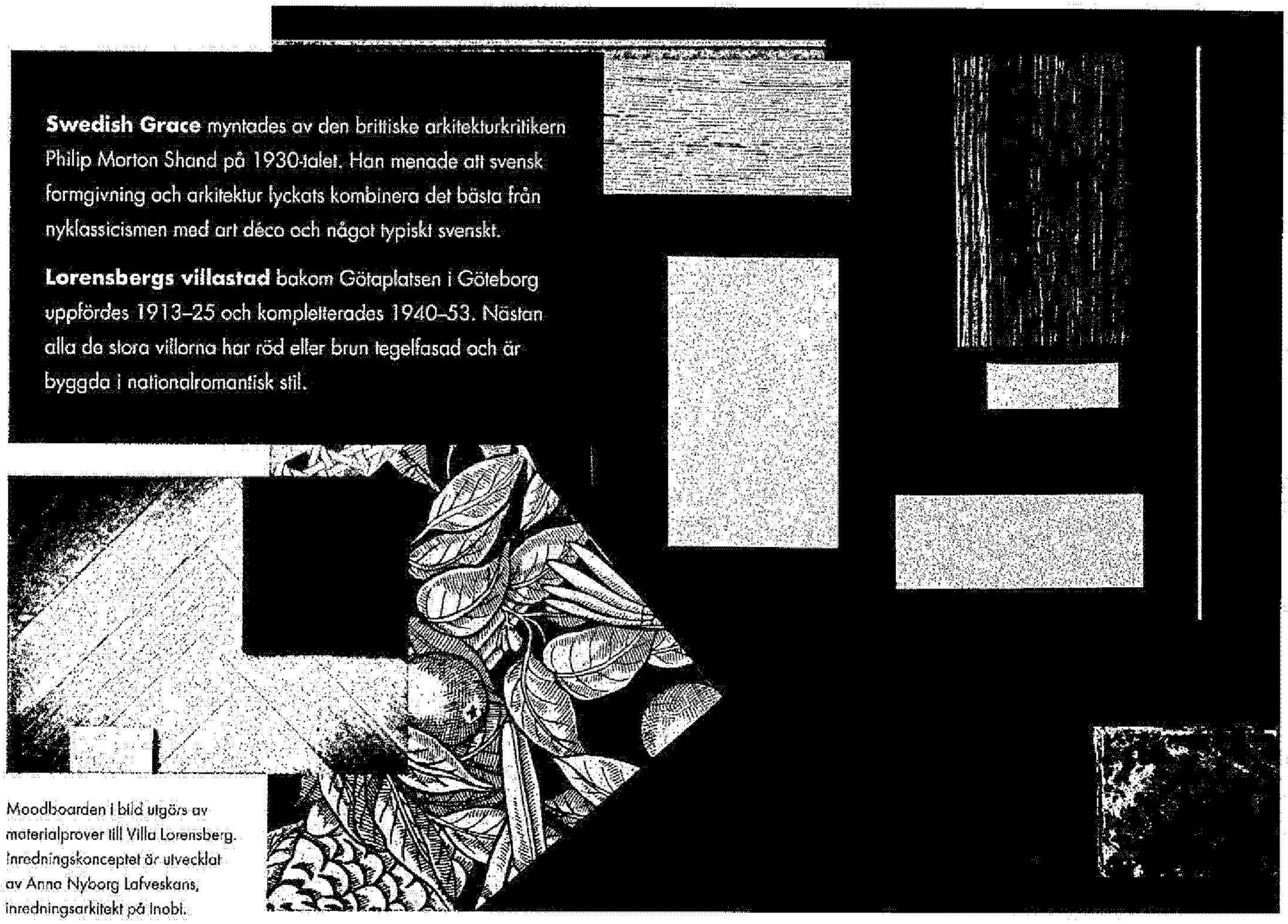
Teglet som används till Villa Lorensberg är återbrukat från rivningen av Cityhotell i Nässjö. Det gamla hotellet i Nässjö, som nu får ge plats för bostadsrätter, byggdes ungefär samtidigt med Lorensbergs villastad, varför teglet stämmer väl överens med omgivningen.

– Vi visste inte att det skulle användas återbrukat tegel när vi började rita, så det var en positiv överraskning. Det gamla fina teglet gör att man gärna ser huset på nära håll. Den generösa budgeten för projektet innebär att även andra val av material har kunnat dras till sin spets. Den präglade plåten i burspråken och de specialritade räckena på balkonger och uteplatser är detaljer som visar ambitionen med Villa Lorensberg, menar Haldur Rohtla.

Fredrik och Haldur hamnar i ett längre resonemang om hur idéer ofta tvingas bli förenklade varianter när det väl ska byggas. Budgetar bantas och de där

HÖKERUM BYGG

2022112401974



Moodboarden i bild utgörs av materialprover till Villa Lorensberg. Inredningskonceptet är utvecklat av Anna Nyborg Lafveskans, inredningsarkitekt på Inobi.

Fredrik Rosenhall

Haldur Rohtla

fina detaljerna som ger ett hus dess karaktär sparas bort. Att olika projekt har olika ekonomi är inget konstigt. Men det är bättre för slutresultatet att rita utifrån den ekonomi som finns, i stället för att ambitionerna sänks under resans gång och man tvingas kompromissa på vägen.

Med Villa Lorensberg har Fredrik och Haldur fått tänka fritt, kunnat fullfölja idéerna och inte behövt kompromissa. De berättar att Hökerum Bygg har delat deras ambitioner varför samarbetet fungerat mycket bra och förtroendet och respekten för varandras kompetens varit stort.

Gediget och detaljmässigt omhändertaget

Lorensbergs villastad är ett mycket speciellt område och tomten som Villa Lorensberg byggs på är enligt Göteborgs-Posten den dyraste tomt som Göteborgs stad någonsin sålt, om man ser till kvadratmeterpriset. Så det är naturligtvis ett spännande uppdrag för Inobi.

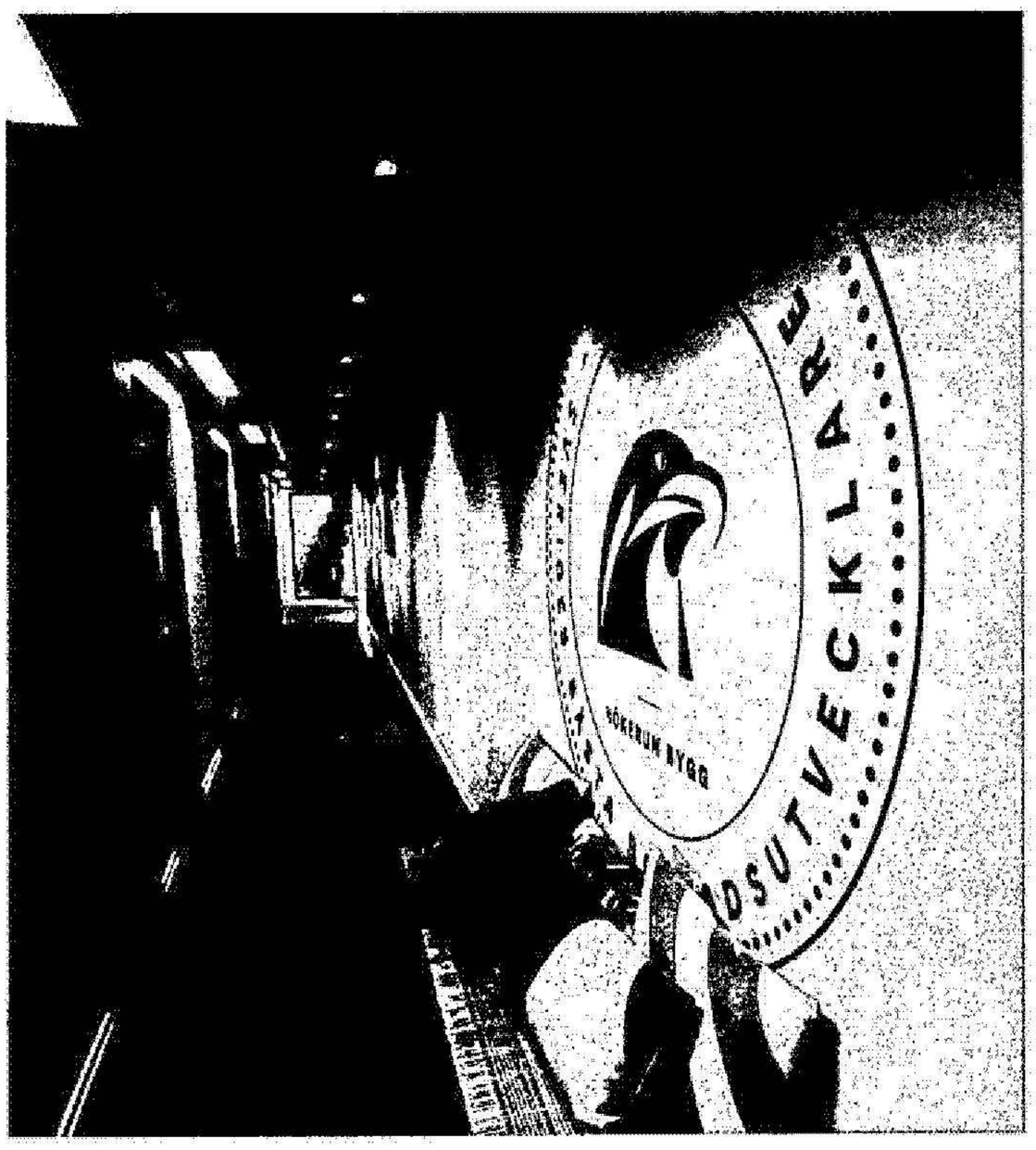
– Det var otroligt roligt att få uppdraget. Vi brinner för att vara en del av den här historien och vill göra tillskott som bidrar till omgivningen. Människor ska se att det går att göra vackra och omhändertagna hus med ett modernt formspråk i innerstaden. Detta är det roligaste jag gjort på många år, säger Haldur.

> Vi brinner för att vara en del av den här historien och vill göra tillskott som bidrar till omgivningen.

– När de som flyttar in sätter nyckeln i låsen för första gången ska de känna att de är inne i det hus de sett från utsidan. Lika gediget. Och om 100 år ska människor uppleva att Villa Lorensberg är en självklar del i området. Detaljmässigt omhändertaget som husen runtomkring, men med ett lite annat formspråk. Tegel, trädgård och grönska får det att hänga ihop med Näckrosdammen och kulturbyggnaderna vid Götaplatsen, avslutar Fredrik.

VÄLKOMMEN TILL OSS I STOCKHOLM – OCKSÅ!

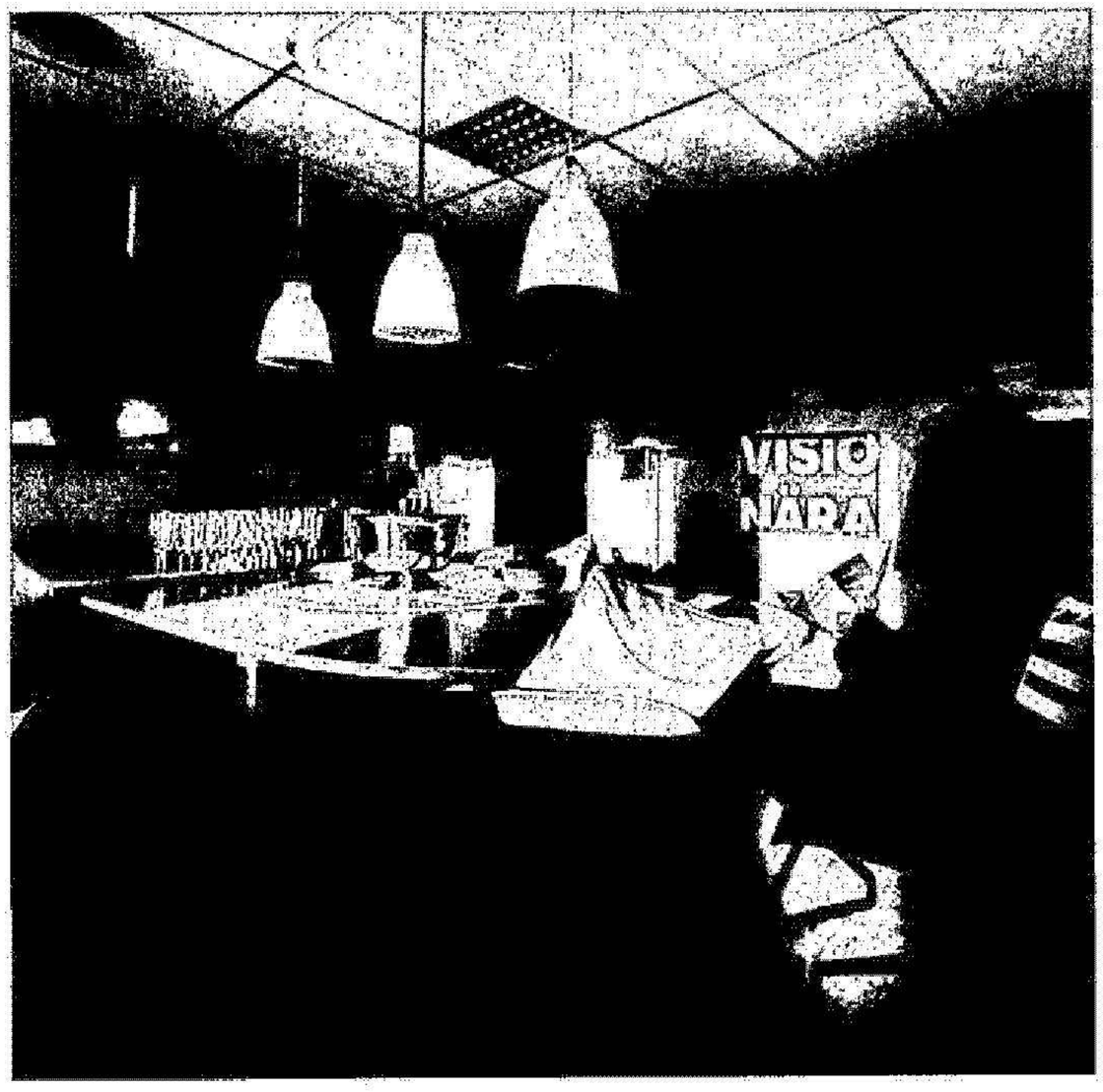
I september invigde vi Hökerum Byggs Stockholmskontor.

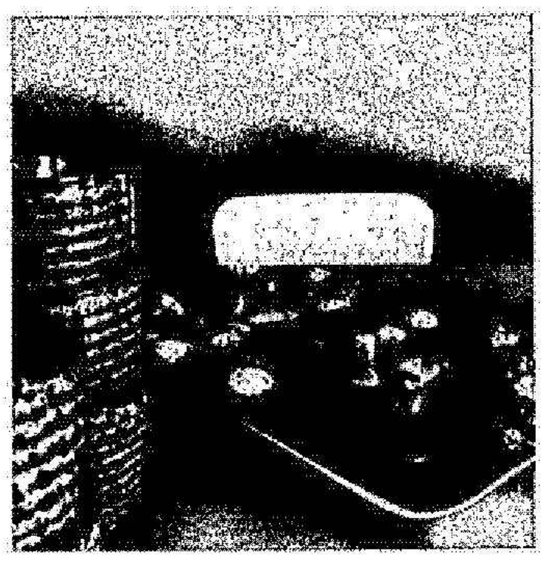


Det har talats om en samlingsplats i Stockholm för oss Hökerum Byggare i flera år. Samtidigt som behovet har varit stort har vi varit lite ängsliga över hur vi ska lyckas bibehålla vår härliga Hökerum Bygg-anda om vi sitter på flera platser. Nu har vi tagit steget – och det var verkligen på tiden. Vi är så nöjda med att ha en Stockholmsavdelning som kan erbjuda en bra samlingsplats och fina gemensamma lokaler.

Kontoret är till stor del (cirka 80 procent) inrett med återbrukad inredning som setts över för att vara riktigt fin och fräsch. Går du ett varv tror vi att du kanske har svårt att avgöra vad som är nytt och vad som är second hand. Entrén är målad i blekt rosa och samtliga rum har fått en rejäl färginjektion. Här vill vi att våra medarbetare ska trivas och känna stolthet över sin arbetsplats.

Varmt välkommen att hälsa på oss! Nu kan du välja att göra det på Boråsvägen i Ulricehamn eller på Voltavägen i Bromma.





20221124019 75

20221124019 76

Det är drygt två år mellan fotona på Natalie från Sunds Terrasser. I dag är hon inflyttad och glad, för två år sedan drömde hon om hur det skulle bli. Se gärna filmen med Natalie, Sunds Terrasser – Besök i en ny bostad, på YouTube.

KUNDINTERVJU

”DET HÄR ÄR MIN TRYGGHETSPUNKT”

– Det har varit spännande ända från start. Att köpa en nyproducerad bostadsrätt är något helt annat än att köpa en gammal. Det är mycket roligare. Egentligen köpte jag ju en massa förväntningar och en botten-platta i betong. Nu har förväntningarna verkligen infriats.

Natalie Franzén Kotarevic bor på fjärde våning i nybyggda Sunds Terrasser strax utanför Uddevalla. Hon flyttade in i sin trea med kök i juni 2021. Kanske den bästa tiden för inflyttning då fönster och balkong öppnar upp mot ett magnifikt panorama över Byfjordens kustlinje och Uddevallabron.

– En av anledningarna till att jag sålde min lägenhet inne i Uddevalla var att jag sökte lugn ro. När jag kommer hem i dag och tittar ut över havet känner jag just det. Det upplevde jag aldrig i stan. Här på Sunds Terrasser har jag fått en trygghetspunkt. Havet ger mig ro. Sedan är det något speciellt med att inte höra någon trafik.

> ”En av anledningarna till att jag sålde min lägenhet inne i Uddevalla var att jag sökte lugn ro. När jag kommer hem i dag och tittar ut över havet känner jag just det.

Tidigare arbetade Natalie på Volvo i Torslanda. Men pendlandet från Sunds Terrasser var aldrig något problem. De var fyra arbetskompisar som åkte bil ihop.

– Det tog inte mer än 50 minuter. Om jag inte körde kunde jag titta på film, lyssna på musik eller sova. I dag jobbar jag inne i Uddevalla och det tar inte mer än tio minuter in till stan.

Natalie berättar att hennes köpresa, från det att hon blev nyfiken på Sunds Terrasser till att hon flyttade in, har varit både rolig och spännande. Framför allt är hon väldigt nöjd med att aldrig ha varit utan information.

– Att köpa en bostadsrätt, och speciellt en ny, är självklart en pirrig affär man funderar en hel del över. Det som var så skönt var att Hökerum Bygg hela tiden höll mig uppdaterad med nyhetsbrev som berättade hur långt bygget hade kommit. Jag visste när väggar målades och kök var på plats.

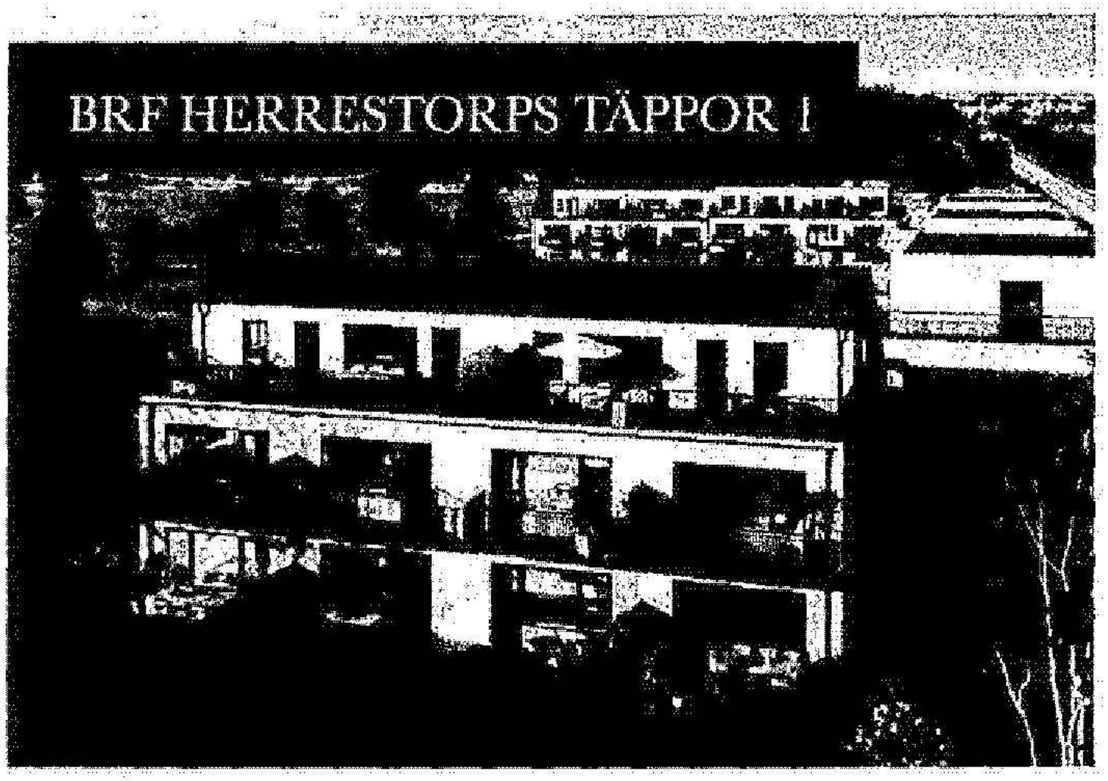
Tidigt i byggskedet var Natalie och tittade på lägenheten. I samband med besöket gjorde Hökerum Bygg en kort film när hon kommer in i lägenheten för första gången. Då pratade du om att sätta upp en bioduk på en av väggarna. Blev det så?

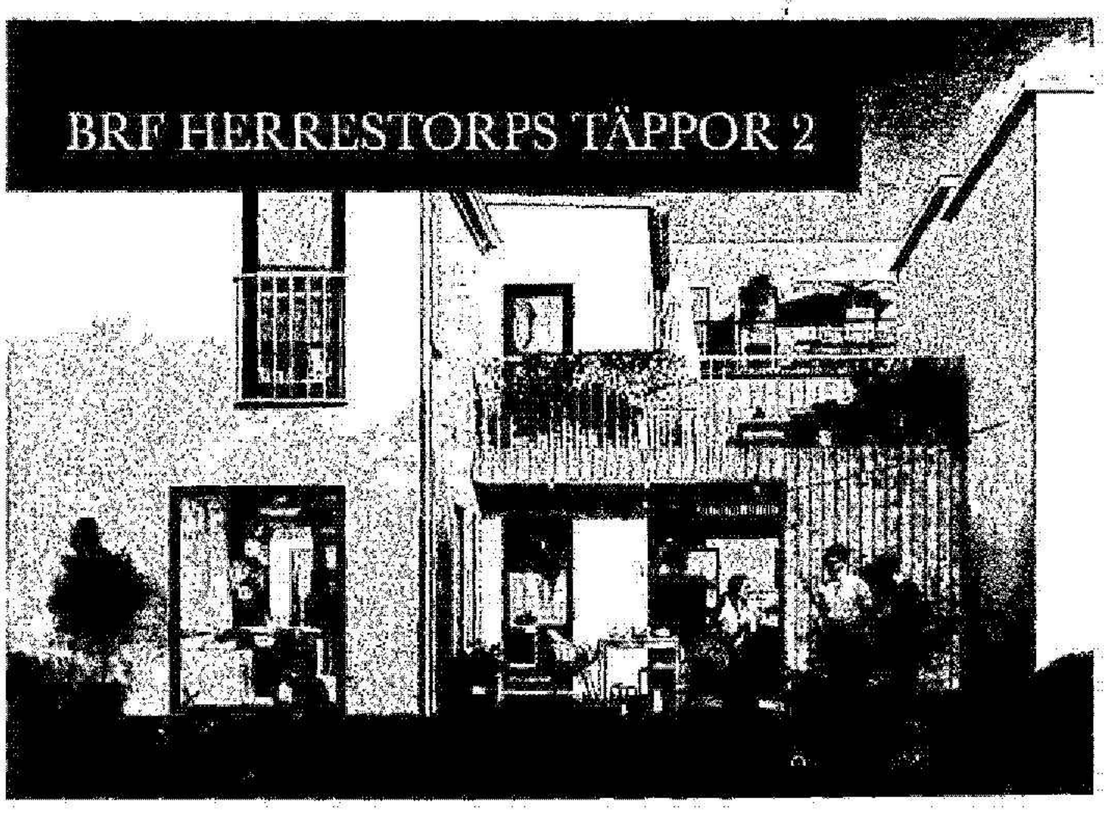
– Ha ha, nej då hade jag nog fått de där fyrkantiga ögonen mamma varnade mig för när jag var liten. Men grillen på balkongen är på plats. Balkongen med utsikt över havet är det absolut bästa med att bo på Sunds Terrasser.

Färdigställda projekt

335
Lägenheter

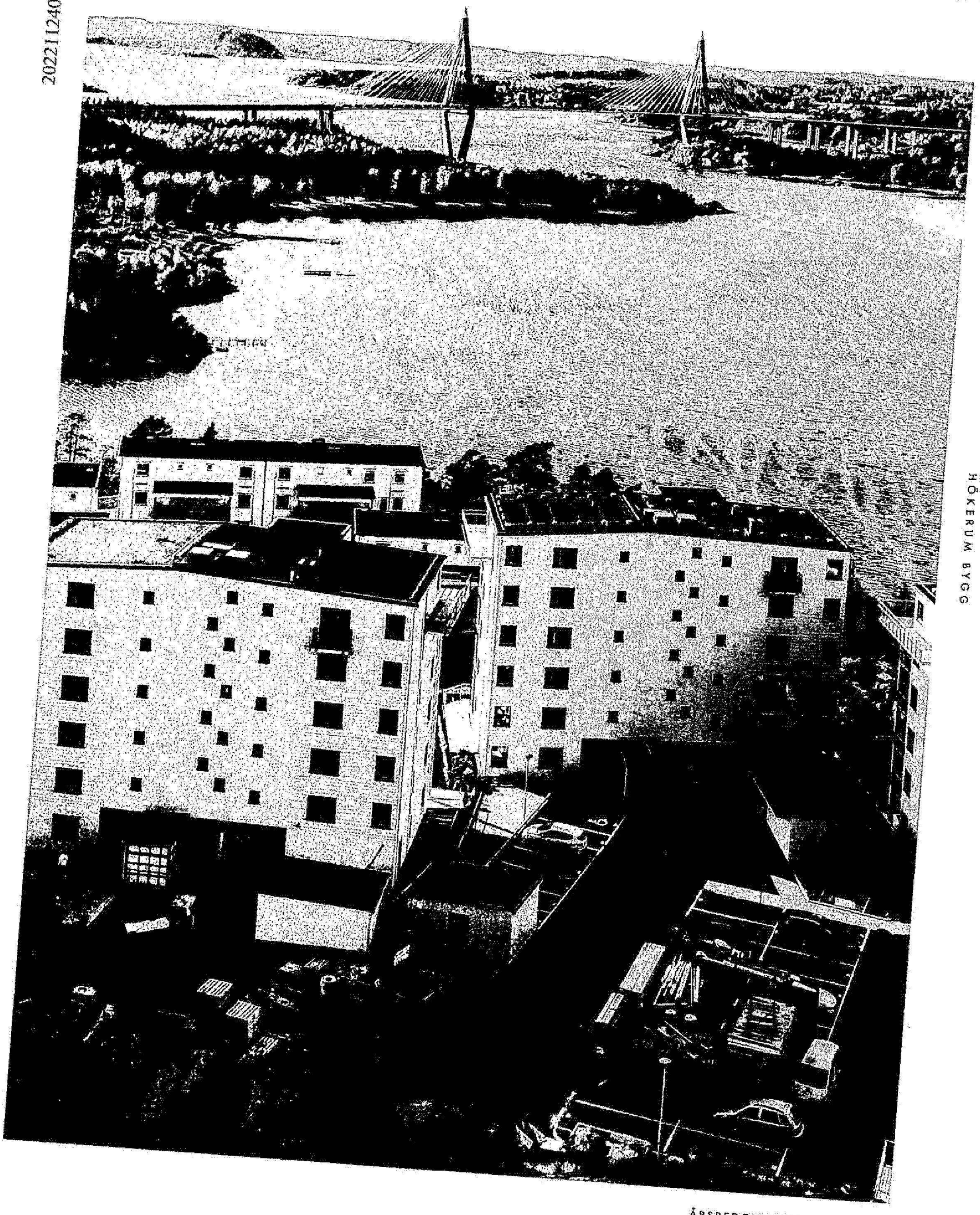
BRF HERRESTORPS TÄPPOR 1 Vellinge	Första etappen på den idylliska skånska slätten där vi byggt lägenheter i bostadsrättsform fördelat i fem huskroppar.	**Antal lägenheter:** 42 st
BRF HERRESTORPS TÄPPOR 2 Vellinge	Andra etappen i naturskköna Vellinge med sju radhus och tre villor i bostadsrättsform.	**Antal lägenheter:** 10 st
BRF SUNDS TERRASSER 2 Uddevalla, Sunds strand	Naturnära bostadsrätter med magisk utsikt över Uddevallabron och Byfjordens inlopp. Detta är första etappen, totalt innefattar projektet 64 bostäder.	**Antal lägenheter:** 34 st
BRF BOHUS ÄNGAR Kungälv, Ytterby	Naturnära bostadsrätter med närhet till staden och havet. Detta är första av två etapper, med totalt 131 bostäder.	**Antal lägenheter:** 51 st
FJÄDERMOLNSGATAN Göteborg	Bostadsrätter i Länsmansgården med Egnahemsbolaget som uppdragsgivare. Projektet ligger i samma kvarter som vårt egenutvecklade Brf Cirrus (färdigställt 2019). Detta är ett externt projekt åt Egna Hem.	**Antal lägenheter:** 140 st
SVANEN Uppsala	På uppdrag av Svea Fastigheter bygger vi 58 lägenheter i Rosendal i Uppsala. Projektet består av mindre lägenheter, ettor och tvåor, och har ett fokus på mobilitetstjänster. Detta är ett externt projekt åt Svea Fastigheter.	**Antal lägenheter:** 58 st
EKOBACKEN Uppsala	Ekobacken är en logistikhall i Gustavsberg som vi byggt på uppdrag av Stjärnhöken.	**Antal kvm:** 7 200





20221124O1977
HÖKERUM BYGG

BRF SUNDS TERRASSER 2



20221124O1978

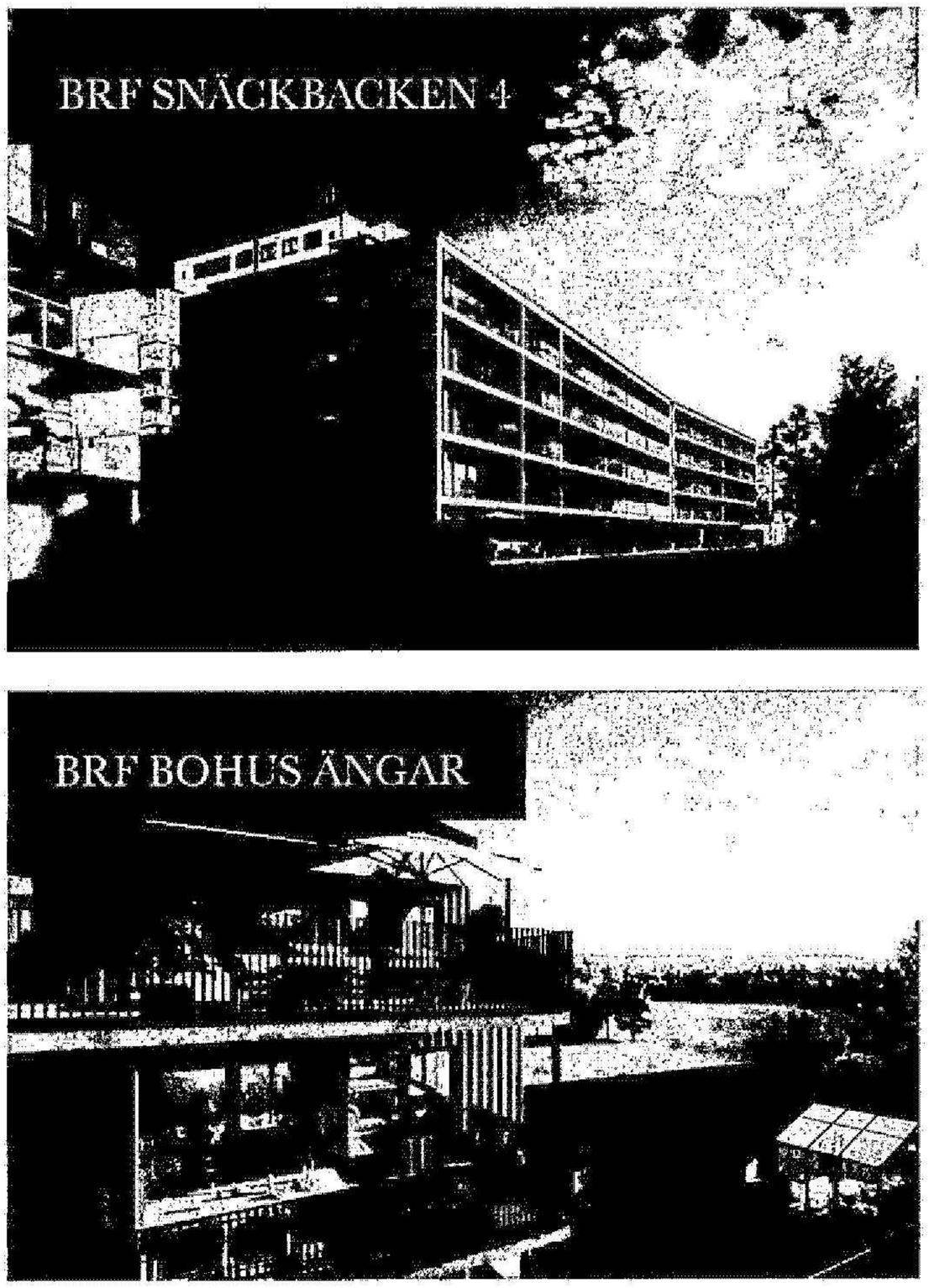
HÖKERUM BYGG

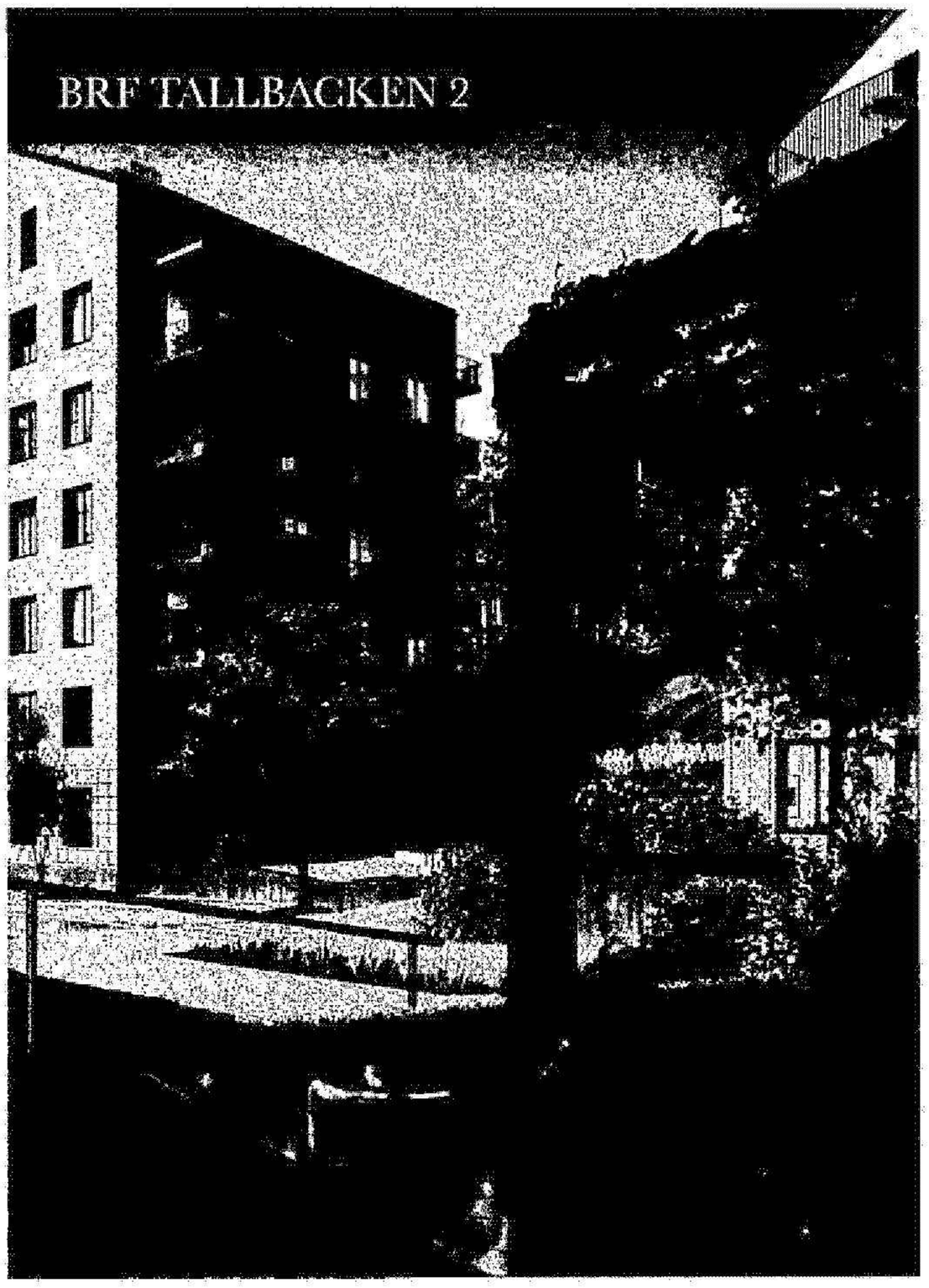
Projekt i produktion

1 012
Lägenheter

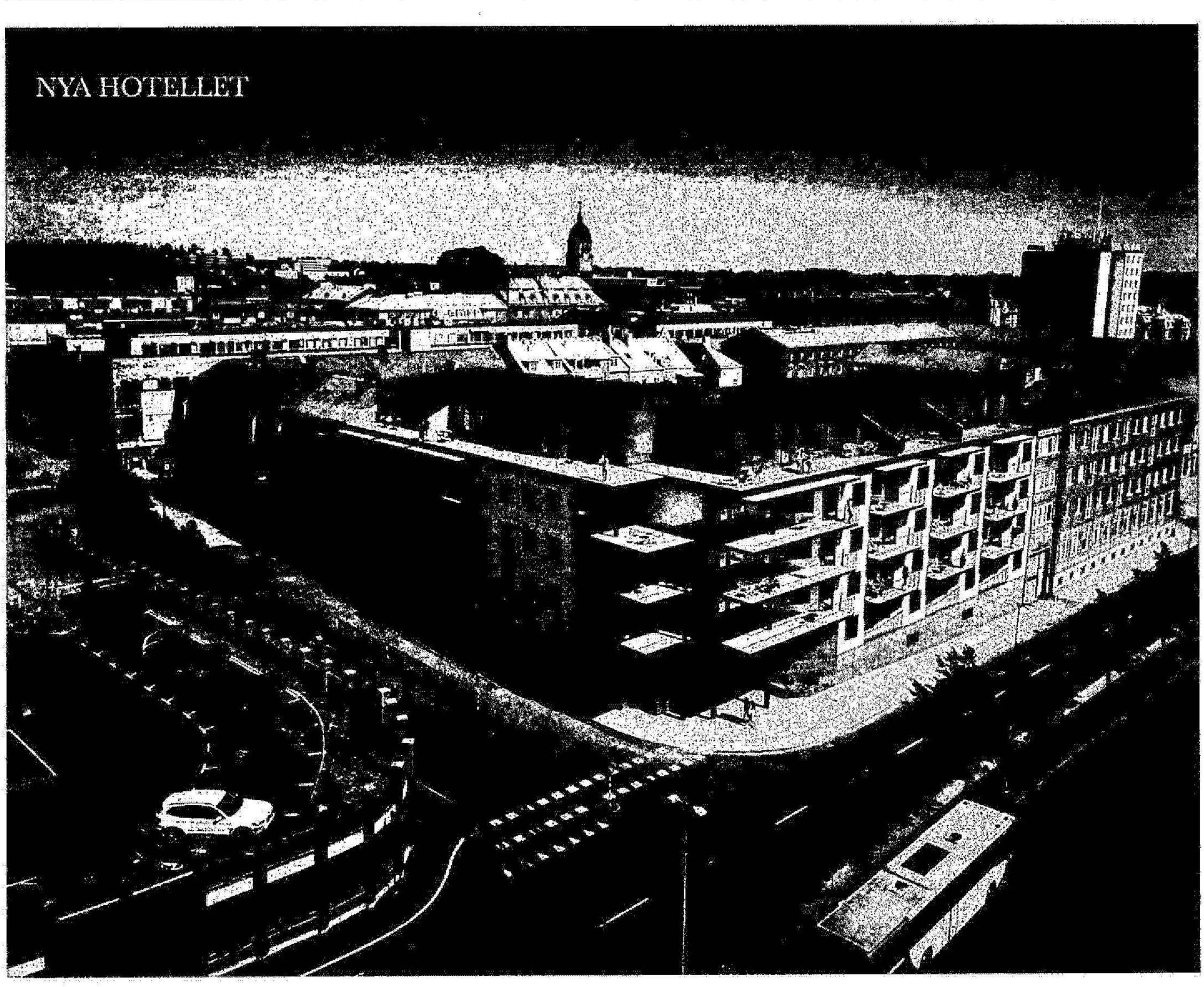
20221124019 79

BRF SUNDS TERRASSER 3 Uddevalla, Sunds strand	Vår andra etapp som innefattar 32 bostadsrätter med strålande utsikt över Byfjordens kustlinje.	**Antal lägenheter:** 32 st
BRF TALLBACKEN 1 Gustavsberg	I nära anslutning till vårt tidigare projekt Ösby Sjöpark fortsätter vi att utveckla området vid Ösby Träsk och dess strövområden med promenad-avstånd till centrala Gustavsberg.	**Antal lägenheter:** 49 st
BRF TALLBACKEN 2 Gustavsberg	Tryggt, trivsamt och välkomnande boende med välplanerade kvadratmeter där livet får plats.	**Antal lägenheter:** 43 st
BOHUS ÄNGAR 2 Kungälv, Ytterby	Efter att ha slutfört första etappen av vårt lyckade projekt i Kungälv under 2020 så är vi nu igång med den andra etappen.	**Antal lägenheter:** 80 st
BRF SNÄCKGÄRDS-BADEN 4 Nynäshamn	Fjärde etappen på Snäck, strax norr om Visby. Här bygger vi med strålande utsikt över havet och bästa solnedgångsläge. Tillgång till pool, gym och tennis-banor ingår i förening.	**Antal lägenheter:** 54 st
BRF LINDEN 1 Ulricehamn	Bostadsrätter i bästa läge i vår egen hemstad–Ulricehamn. Projektet är pilot-projekt i CO2-Jakten. Vi minskar klimatavtrycket med nästan 20 procent.	**Antal lägenheter:** 70 st
BRF NYA HOTELLET Nässjö	Gamla hotellet ersätts med nya, centrala bostadsrätter, vilket är mycket efter-längtat i Nässjö. Teglet från Gamla hotellet får nytt liv både i det nya huset på platsen och i andra projekt vi bygger.	**Antal lägenheter:** 36 st
BRF VILLA LORENSBERG Göteborg	Mycket exlusiva bostadsrätter på Lennart Torstenssonsgatan i stadsdelen Lorensberg i Göteborg.	**Antal lägenheter:** 8 st
SELMA TORG Göteborg	Vid Selma torg pågår storskalig ombyggnation och en efterlängtad uppfräsch-ning av området. Vi kommer att bidra med välplanerade studentlägenheter som upplåts som hyresrätter.	**Antal lägenheter:** 311 st
KV. HÄMPLINGN HUS 4 Katrineholm	Nu har vi startat produktionen av en del av Hämplingen. Projektet består av hyresrätter och byggs i enlighet med Miljöbyggnad Silver.	**Antal lägenheter:** 36 st
VAKTBERGET Nynäshamn	På uppdrag av Signum Fastigheter bygger vi ett fint kvarter på Bryggaregatan 9 med blandade lägenhetsstorlekar. Detta är ett externt projekt för Signum Fastigheter.	**Antal lägenheter:** 60 st
SMEDJAN Mölnlycke	"Uppdraget innefattar 74 bostadsrätter med en total yta (BTA) på 8 075 kvadrat-meter. I Brf Smedjan i Mölnlycke Fabriker byggs inte bara bostäder. Här finns vad Bonava beskriver som ett "tredje rum"; bland annat orangeri, sittrappa, grillplats och odlingsmöjligheter. Detta är ett externt projekt för	**Antal lägenheter:** 74 st
SKÖTERSKAN Malmö	ByggVesta och Hökerum Bygg har flera lyckade samarbeten bakom sig. I vårt nya projekt Sköterskan är det två hus med sammanlagt 113 lägenheter som ska byggas. Husen planeras vara inflyttningsklara årsskiftet 2022/2023. Detta är ett externt projekt åt ByggVesta.	**Antal lägenheter:** 113 st
BASTUBAN Norrköping	Grundingen fastigheter utvecklar tillsammans med Hökerum Bygg 46 bostadsrät-ter om huvudsakligen ett eller två rum och kök i den nya stadsdelen Sandtorp i Norrköping. Bostäderna kommer att bli kvadratsmarta med öppen planlösning. Genom varierade fasader och takutformningar bibehåller vi en småskalig charm i området samtidigt som kombinationen av hög kvalitet och skandinavisk komfort banar väg för hem med atmosfär. Hökerum Bygg är totalentreprenör för projek-tet. Detta är ett externt projekt åt Grundingen Fastigheter.	**Antal lägenheter:** 46 st


BRF SNÄCKBACKEN 4


BRF TALLBACKEN 2

BRF BOHUS ÄNGAR


NYA HOTELLET

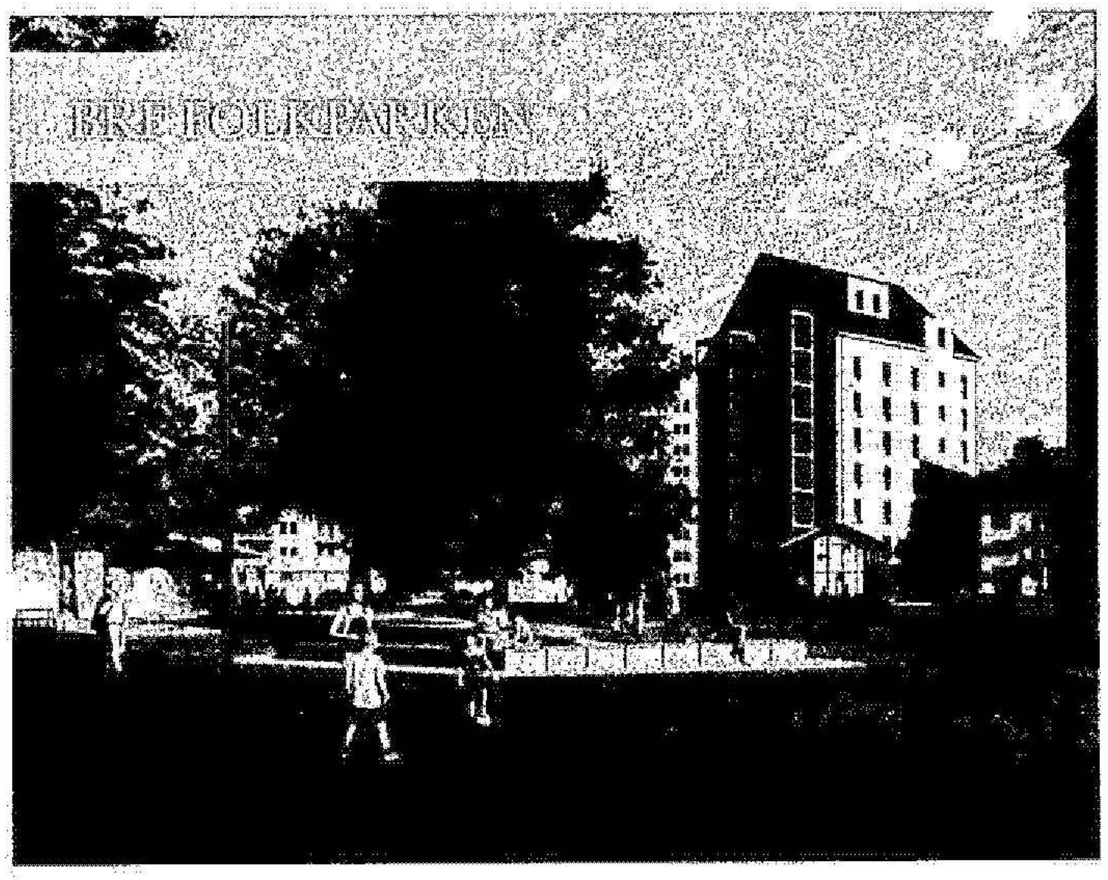
Kommande projekt i urval

888
Lägenheter

20221124019B1

BRF LINDEN 2 Ulricehamn	Andra etappen i vårt bygge i egen hemstad–Ulricehamn. Lägenheter med centralt läge och utsikt över sjön Åsunden. Produktionsstartades februari 2022.	**Antal lägenheter:** 42 st
BRF ODINS KVARTER Huddinge	Här ska vi bygga välplanerade lägenheter bara ett stenkast till Stuvsta torg som erbjuder, apotek, vårdcentral och flertalet restauranger, mataffär mm. Med närhet till Stuvsta station är kommunikationerna till och från Stuvsta är mycket goda.	**Antal lägenheter:** 40 st
BRF MANNERHJERTA Linköping	Vi är med, som en av tre aktörer, och utvecklar ett helt kvarter i Linköping. Den gamla fotbollsarenan Folkungavallen kommer att ge plats för 600 bostäder samt skola och simhall.	**Antal lägenheter:** 47 st
BRF FOLKPARKEN Halmstad	Ett riktigt fint projekt på anrik mark. Området runt gamla Folkets Park kommer utvecklas till ett attraktivt område både för rekreation och boende.	**Antal bostäder:** 99 st
BRF KVARTERET BRYGGAREBACKEN Tumba	I Tumba planerar vi centrumnära bostäder som binder samman Storvreten med centrala Tumba. Projektet ligger i en kraftig lutning i ett skogsparti vilket medför en fantastisk boendemiljö. Detta är första etappen, totalt finnns plats för ca 550 bostäder i kvarteret.	**Antal lägenheter:** 70 st
BRF ODHNERS FABRIK Södra Änggården	I Södra Änggården är vi med och utvecklar en helt ny stadsdel! Ett lite skönare stadsliv lyder parollen. Grönska, rekreation, variation, kommunikation och bra service gör det till ett drömläge.	**Antal lägenheter:** 88 st
HÄMPLINGN HUS 1-3 Katrineholm	Andra etappen för vårt projekt i Katrineholm. Här bygger vi hyresrätter fördelat på tre stycken punkthus.	**Antal lägenheter:** 176 st
BRF SKEPPSHOLMEN 1.0 Lysekil	På fyra fastigheter i Norra Hamnen i Lysekil utvecklar Grundingen tillsammans med Hökerum Bygg 28 bostadsrätter med absolut närhet till vackra strandpromenader, slående kvällssol, attraktiva restauranger, bra bussförbindelser och promenadavstånd in till Lysekils centrum	**Antal lägenheter:** 46 st
KISTA VÄST Kista, Stockholm	Hökerum Bygg har i Kista utökat sitt samarbete med ByggVesta och har ett tecknat entreprenadavtal om att bygga 245 lägenheter i ett av världens främsta IT-klusterområde, Kista i Stockholm. Det är området Kista Äng som ska byggas om till en ny stadsdel, med en blandning av bostäder, studentbostäder, lokaler, förskolor samt skola. I området ska det totalt byggas 1 300 bostäder. Planerad byggstart för projektet är i februari 2022 och bostäderna beräknas stå klara under Q1 2025. Detta är ett externt projekt åt ByggVesta.	**Antal lägenheter:** 245 st
FINNTORP Kista, Stockholm	Hökerum Bygg och Signum Fastigheter har fördjupat sitt samarbete i ett förvärv av byggrätter i Nacka kommun av Skandia. Projektet berör två flerbostadshus om totalt ca 35 lägenheter i Finntorp, ett område beläget nära natur och grönska med utmärkta kommunikationer. Detta är ett externt projekt åt Signum Fastigheter.	**Antal lägenheter:** 35 st

HÖKERUM BYGG



20221124O1982

Projekt som startar lite längre fram:

SÖDRA ÄNGGÅRDEN KV11 Göteborg	Hökerum Byggs största kvarter i Södra änggården. Byggrätten är på 20 500 kvm. Och här ämnar vi bygg cirka 200 bostadsrätter.	**Antal lägenheter:** 236 st
BRF TERRASSEN Lerum	Centralt belägen fastighet i Lerum där vi planerar för bostadsrätter med rejäla balkonger.	**Antal lägenheter:** 61 st
HÄBY 1 Munkedal	Logistik- och handelsområde med bästa läget utmed E6 vid avfart 100.	**Antal kvm:** ca 55 000 BTA
ST JÖRGENS Göteborg	Med fint läge och härlig utsikt planerar vi för bostäder där det nu ligger en gammal nedlagd panncentral.	**Antal lägenheter:** 63 st
BRYGGAREBACKEN ETAPP 2-7 Tumba	I Tumba plnaerar vi centrumnära bostäder som binder samman Storvreen med centrala Tumba. Projektet ligger i en kraftig lutning i ett skogsparti vilket medför en fantastisk boendemiljö. Detta är etapp 2-7.	**Antal lägenheter:** 450 st
VÄSTERPORT ETAPP 1 Varberg	Första etappen i vårt projekt av bostadsrätter i Varbergs bästa läge, granne med havet.	**Antal lägenheter:** 64 st
VÄSTERPORT ETAPP 2 Varberg	Detta är andra etappen i vårt projekt av bostadsrätter i Varbergs bästa läge, granne med havet. Detta är ett projekt på 43 lägenheter.	**Antal lägenheter:** 43 st
STROFEN Uppsala	Bostadsrätter i en ny stadsdel i södra delen av Uppsala med spännande arkitektur och intressant läge.	**Antal lägenheter:** 70 st
DIKTEN Uppsala	Bostadsrätter i en ny stadsdel i södra delen av Uppsala med spännande arkitektur och intressant läge.	**Antal lägenheter:** 134 st
BRF VÄVEN Kinna	Fina bostadsrätter i varierande storlekar i kvarteret Folkskolan i centrala Kinna. Vi tilldelades projektet genom en kommunal markanvisningstävling med hållbarhetsfokus.	**Antal lägenheter:** 62 st
FURULUND Partille	Hökerum Bygg har bildat ett joint venture med Vetro AB för utvecklingen av Furulunds centrum i Partille kommun. Affären omfattar möjlighet att bygga, ungefär 150–200 bostäder.	**Antal lägenheter:** 150–200 st
SMEDBY 1 Norrköping	Vi fortsätter vårt goda samarbete med Grundingen. I detta projekt ska 158 lägenheter byggas i Norrköping.	**Antal lägenheter:** 158 st

20221124019 83

Stjärnhöken

STJÄRNHÖKEN

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

FRÅN 29 TILL 117 BOSTÄDER I PRODUKTION

Under hösten 2021 tillträdde jag som VD för Stjärnhöken. Det var ett självklart val när jag fick frågan från styrelseordförande och huvudägaren Fredrik Ståhl. Ser man på resan Familjen Ståhl gjort med Hökerum Bygg så var det lockande att bli VD för ett systerbolag där vi kan hitta synergieffekter mellan bolagen och bredda marknaden tillsammans. En kapitalstark huvudägare skapar rätt förutsättningar att bygga ett långsiktigt bolag med en stabil tillväxt. Tillsammans blir vi starkare och skapar synergier.

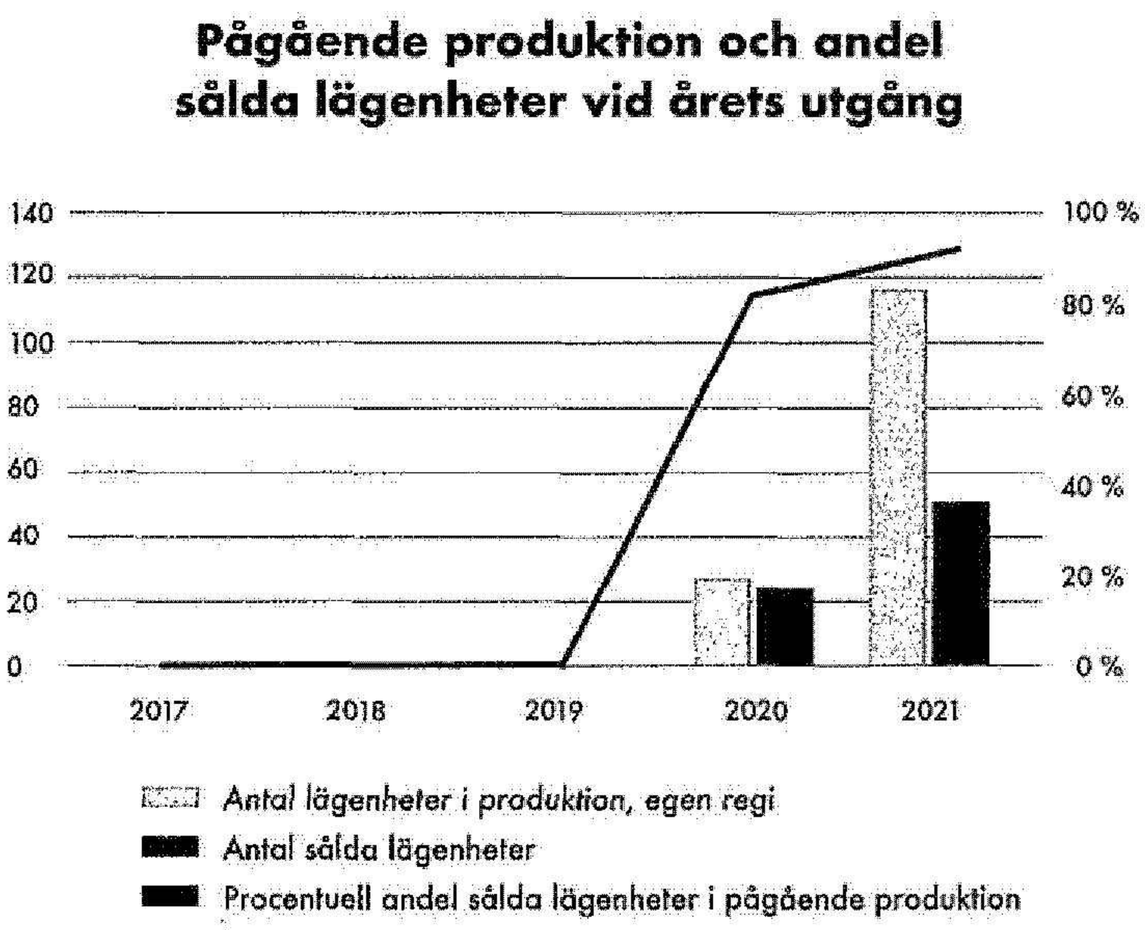
2021 års omsättning uppgår till 2 mkr (3mkr) och årets resultat ökar till 28 mkr (7 mkr). Resultatet kommer till största del från projektutvecklingen och förändringen i resultat beror på en ökad transaktionsvolym.

Antal färdigställda lägenheter uppgår under året till 45 st, varav 16 lägenheter i ett HVB-hem, samt 7 200 kvm kommersiella lokaler. Under året produktionsstartades 29 (0) lägenheter, vi sålde 29 st lägenheter samt ovan nämnda HVB-hem. Antal lägenheter i pågående produktion per årsskifte uppgår till 117 (29) st.

Stjärnhöken är inne i en stark tillväxttakt. Förklaringen ligger i att vi haft möjlighet att förvärva ett antal bra fastigheter med redan fastställd detaljplan som passat väl med de typer av hus vi har varit duktiga på att utveckla. Under 2020/2021 har bolaget förvärvat en utvecklingsportfölj som skapar förutsättningar att lyckas med vår målsättning att producera 100 bostäder per år. På tre–fem års sikt ser vi också att vi ska ha ett eget kapital som ger oss utrymme att bygga för egen förvaltning. Strategin syftar till att skapa trygghet och stabil avkastning.

20221124019850

20221124019 86



På Ekobacken har vi färdigställt en kommersiell fastighet som bland annat rymmer elva padelbanor.

2021 var ett viktigt och händelserikt år för oss. Vi färdigställde två bostadsrättsprojekt med radhus och parhus i Björknäs och Mörtnäs. Vi byggde och sålde också en logistikhall i Gustavsberg med 7 200 kvm uthyrningsbar yta. Projektet var ett samarbete med Hökerum Bygg som utförde entreprenaden.

Större bostäder

Pandemin har påverkat verksamheten och våra projekt främst genom att leveranser försenades, vilket i sin tur medförde förskjutna färdigställanden. Vi har dock, i likhet med fastighetsbranschen i övrigt, klarat vår verksamhet utan större skadeverkningar. Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög och vi ser att vår produkt, som just nu främst består av radhus och parhus, är attraktiv för våra målgrupper.

Bra samarbete

Under året har vi finslipat på vårt erbjudande genom att titta noga på förutsättningarna på en bestämd plats och därefter optimerat bostäderna så att de passar in så bra som möjligt. I våras hade vi möjlighet att anställa en projektledare, vilket ger oss betydligt bättre förutsättningar att följa vår produktionsplan de närmsta åren. Vi har också fördjupat vårt samarbete med Hökerum Bygg. Det finns fiera synergieffekter som vi har ambitionen att utveckla ännu mer framledes.

Rutiner och miljömål

Under 2022 är ett av våra fokusområden nöjda kunder och nöjda medarbetare. Vi är övertygade om att nöjda köpare och välmående medarbetare tillhör de viktigaste nycklarna till framgång. Ett annat fokus ligger på att identifiera mätvärden och utarbeta en strategi för hållbarhet. Som nytt bolag ser vi behov att skapa rutiner och förhållningssätt kring miljö- och hållbarhetsfrågorna. Solceller på taken kommer implementeras i närtid, vi ser över möjligheten att certifiera våra hus med Svanen och vår målsättning är att fastställa en kvalitets- och miljöpolicy under året. Vi utvärderar också olika produktionsmetoder utifrån miljöaspekten.

Ekonomiskt och produktionsmässigt ligger årets fokus på att färdigställa påbörjade bostäder med god kvalitet samt att säkra produktionen inför kommande år. Jag ser också fram emot att utveckla detaljerna i våra underlag inför framtida produktion samt att jobba fram ett bra koncept för en attraktiv utemiljö i våra kommande projekt.

PETER STRÅHLE
VD

> Vi är övertygade om att nöjda köpare och välmående medarbetare tillhör de viktigaste nycklarna till framgång.

DE TRE VIKTIGASTE HÄNDELSERNA UNDER ÅRET

- Säkerställa våra processer, från köp av mark till överlämnade av nycklar till vår köpare.
- Definiera och ta fram Stjärnhökens rambeskrivning för våra bostäder .
- Uppnå våra mål kring volym.

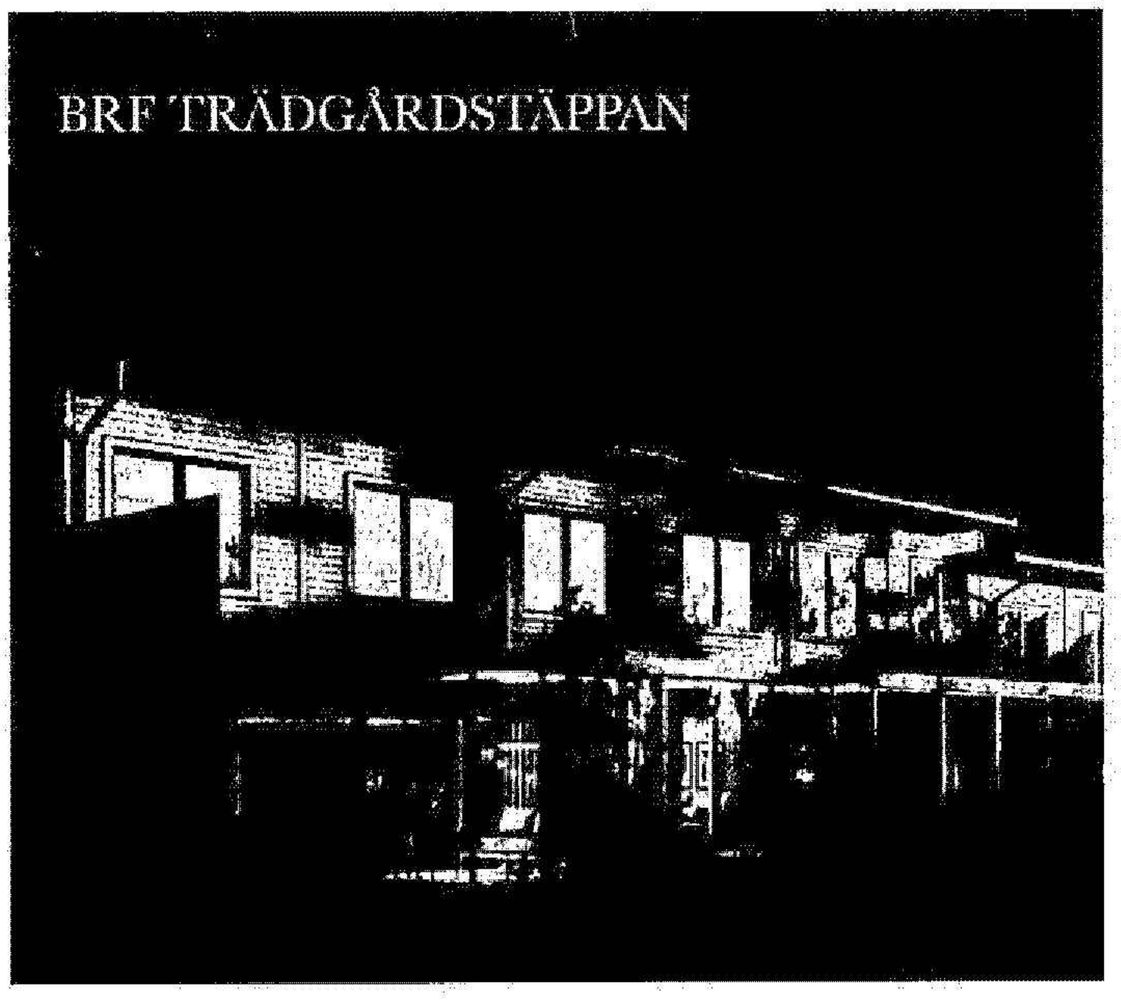
Färdigställda projekt

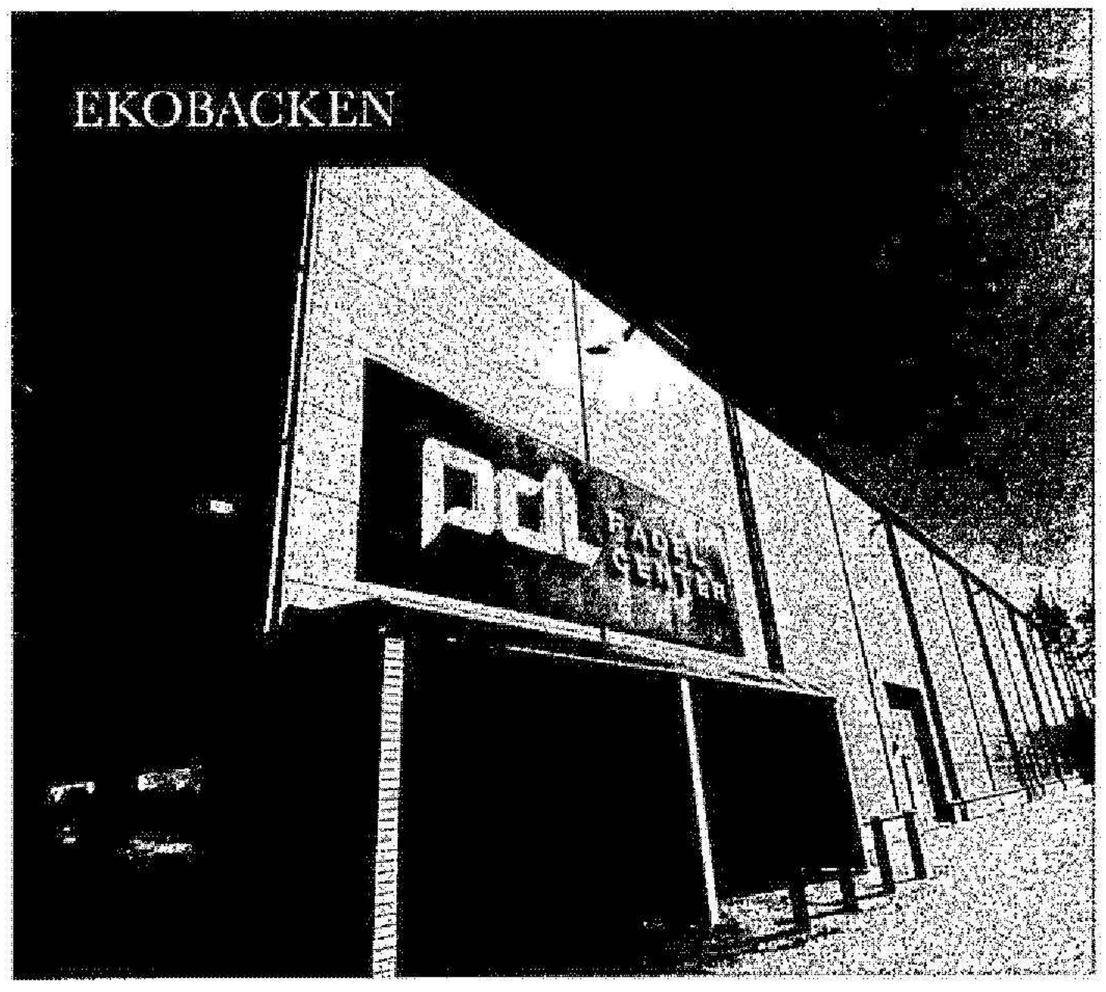
44
Bostäder

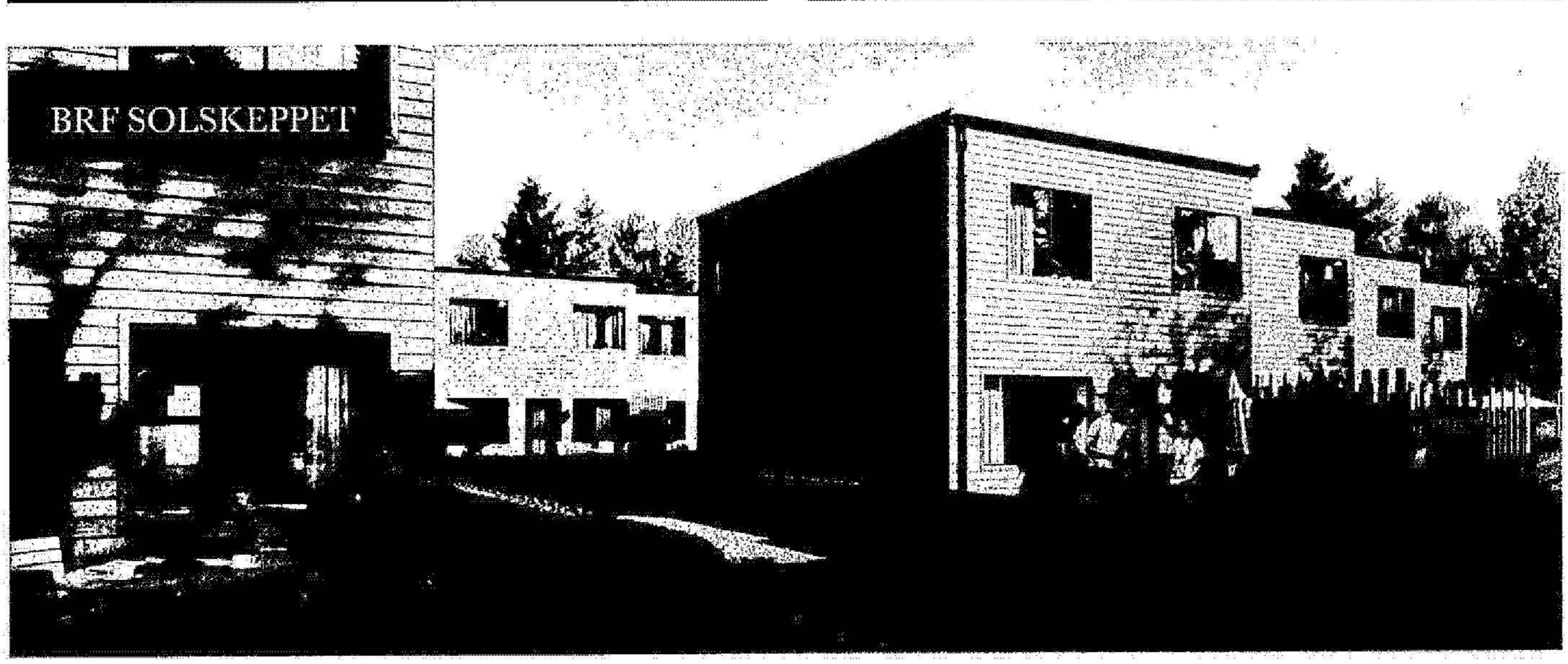
20221124O1987

BRF TRÄDGÅRDSTÄPPAN Björknäs, Nacka kommun	Här byggde vi Stjärnhökens första radhusprojekt. Alla 12 bostäder såldes på bara ett par veckor. Husen är byggda av Zenergy och var inflyttningsklara under våren 2021.	**Antal radhus:** 12 st
BRF SOLSKEPPET Mörtnäs, Värmdö kommun	17 radhus med fint läge, alldeles nära vattnet och omgivet av mysiga villakvarter. Radhusen är yteffektiva och välplanerade, perfekta för barnfamiljer. Husen var inflyttningsklara sommaren 2021.	**Antal radhus:** 17 st
EKOBACKEN Gustavsberg, Värmdö kommun	Här byggde vi en kommersiell fastighet på 7 200 kvm. Den största delen av fastigheten hyrs nu ut till ett padelcenter där elva padelbanor ryms. Hökerum Bygg var totalentreprenör och fasitgheten togs i bruk under tredje kvartalet 2021.	**Kvadratmeter:** 7 200
MISSIONSVÄGEN FASTIGHETS AB Bromma	Gård från 1800-talet som totalrenoverats till Fideli omsorg. Fideli omsorg skall bedriva HVB-verksamhet med 15 bostäder i fastigheten. Fastigheten såldes till SBB och frånträdes under 2021	**Antal lägenheter:** 15 st

STJÄRNHÖKEN





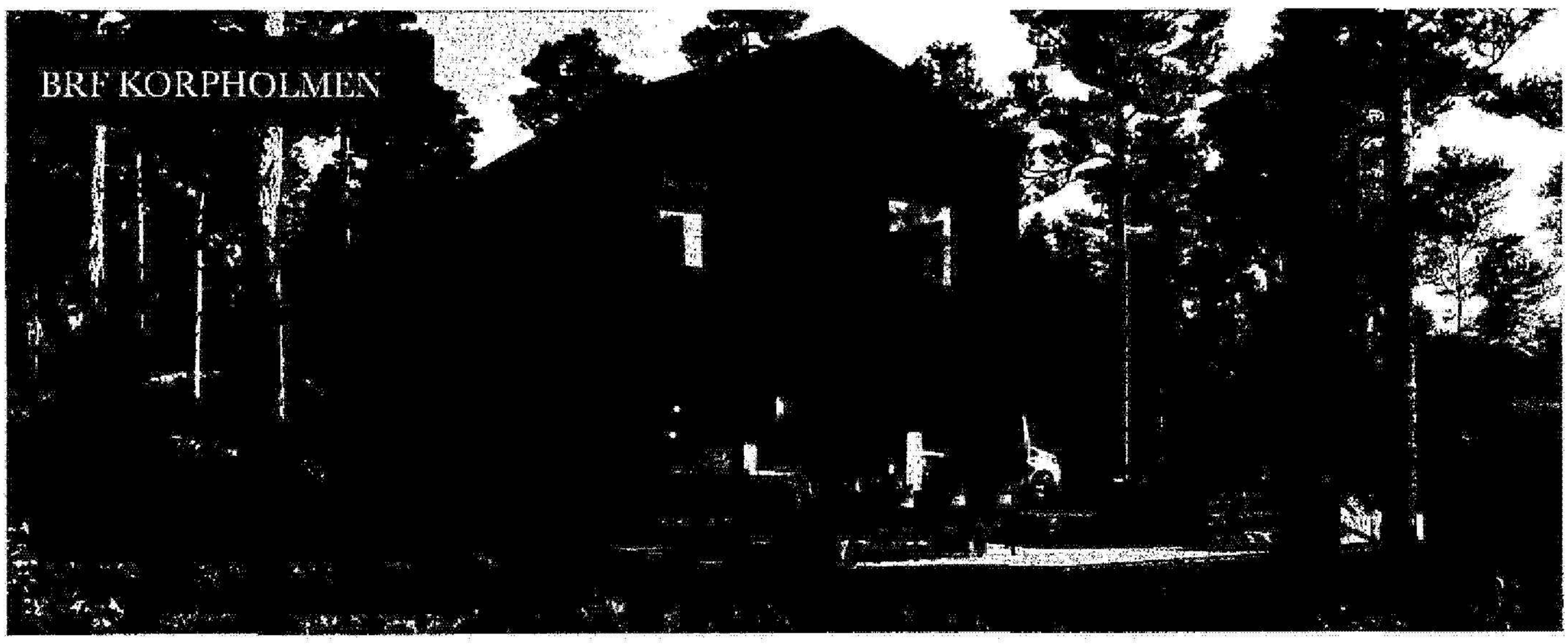


Projekt i produktion

117
Bostäder

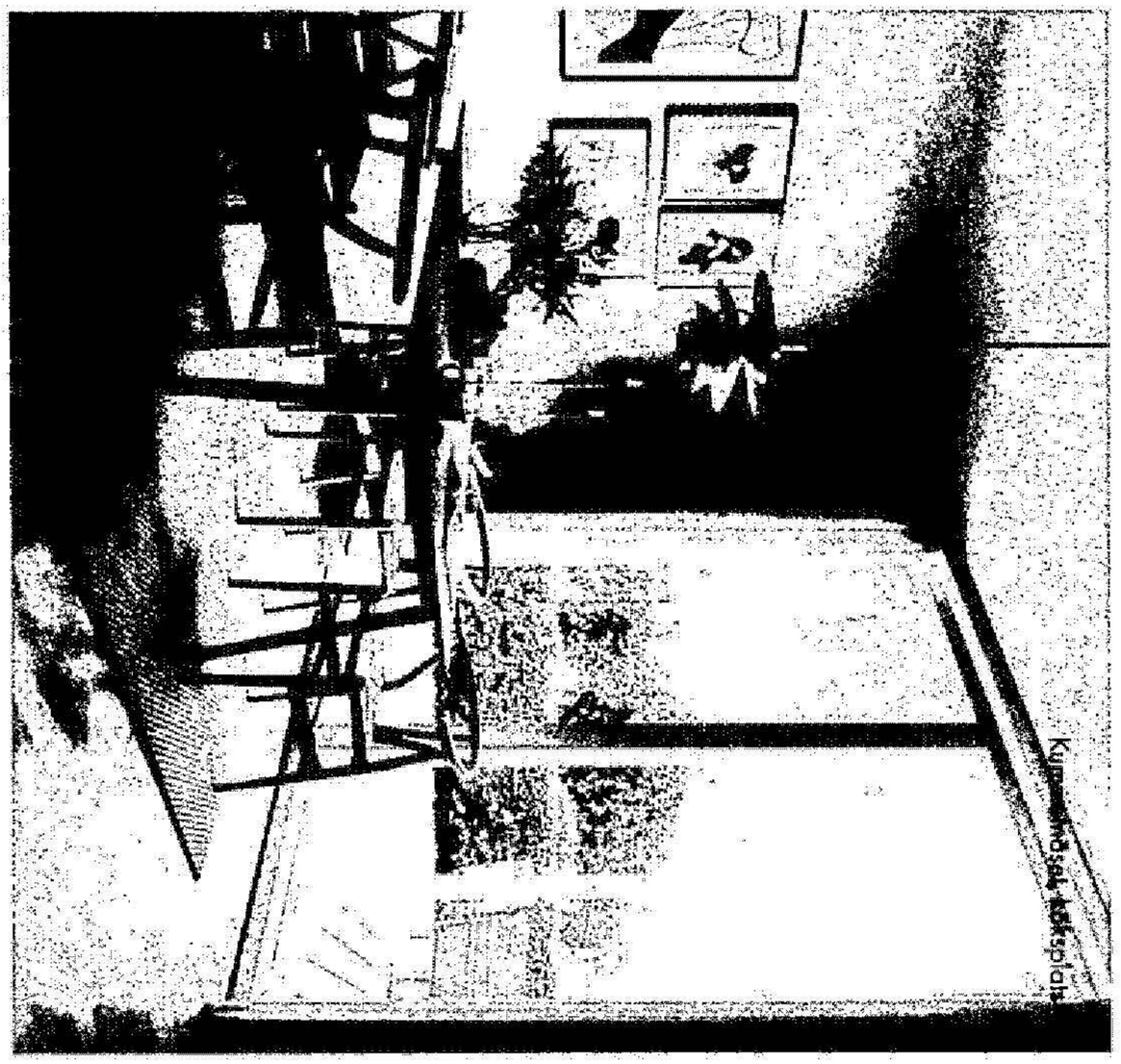
20221124O1988

BRF SKOGSLJUSET Nacka kommun, Kummelnäset	Parhus och radhus som utvecklas tillsammans med Zenergy. Produktionen är igång och husen beräknas vara inflyttningsklara hösten 2022.	**Antal lägenheter:** 39 st
BRF SNÄCKGÄRDSBADEN 5 Visby, Snäckområdet	Visby med beräknad inflytt Q1 2023.	**Antal lägenheter:** 24 st
BRF KORPHOLMEN Värmdö, Korpholmen	12 parhus och 6 studiohus med 500 meter till vattnet och 800 m till Värmdö köpcentrum.	**Antal bostäder:** 18 st
BRF KUMMELNÄSET Nacka kommun, Kummelnäset	Blandad bebyggelse med parhus, minivillor och attefallashus i bostadsrättsform. Husen är inflyttningsklara våren 2023.	**Antal lägenheter:** 36 st



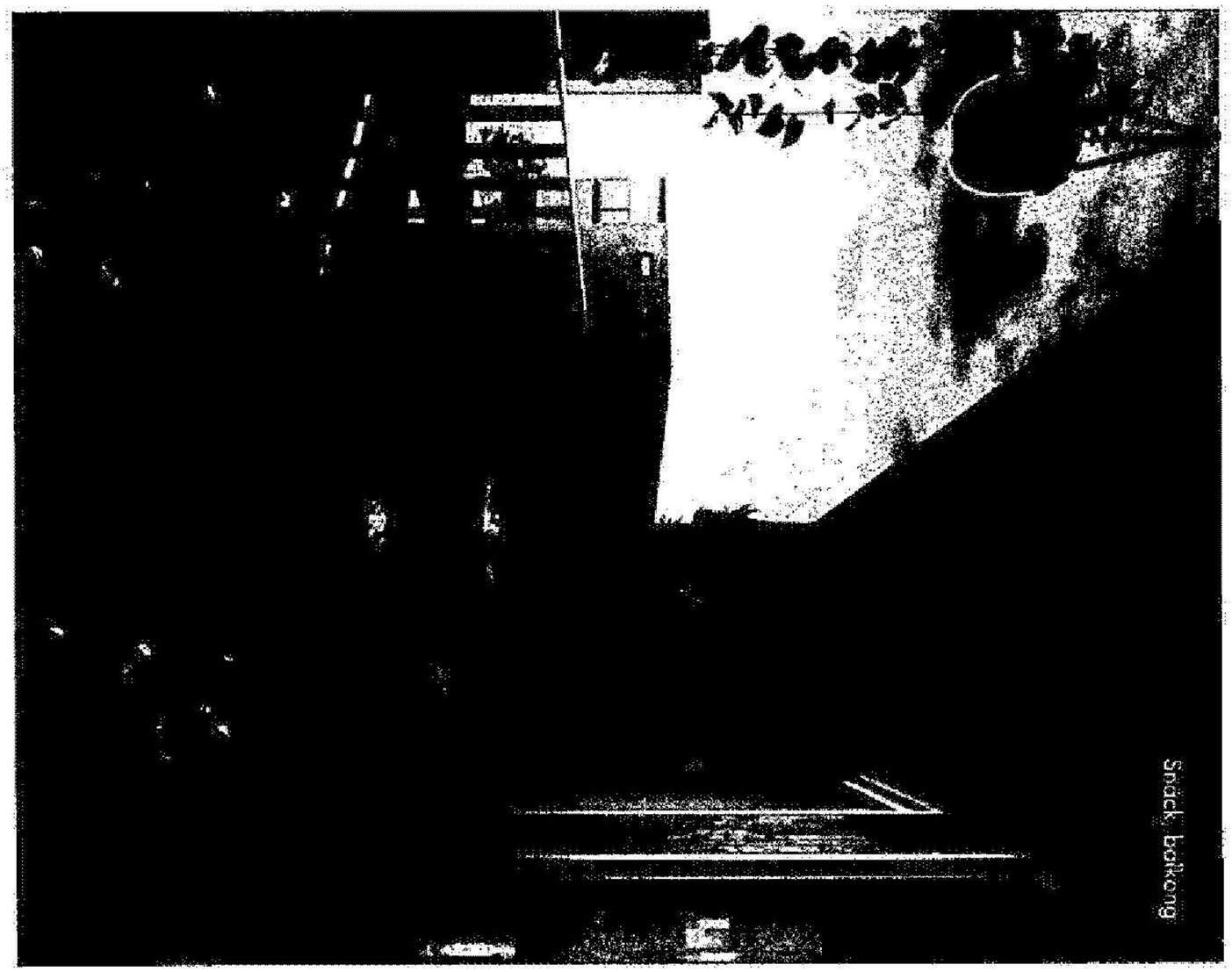
STJÄRNHÖKEN

2022112401989

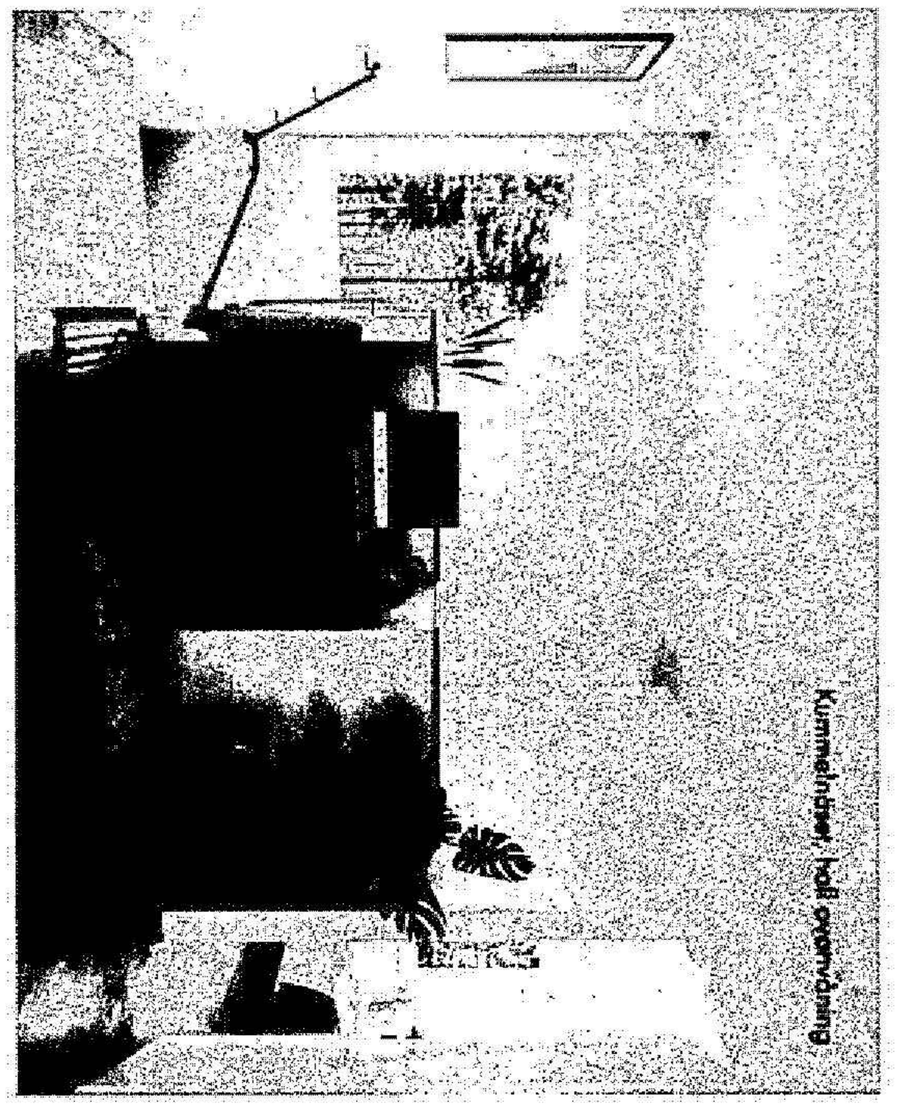


Kunnebinäset, kök/matplats

Skogsfruset



Snäck baikong

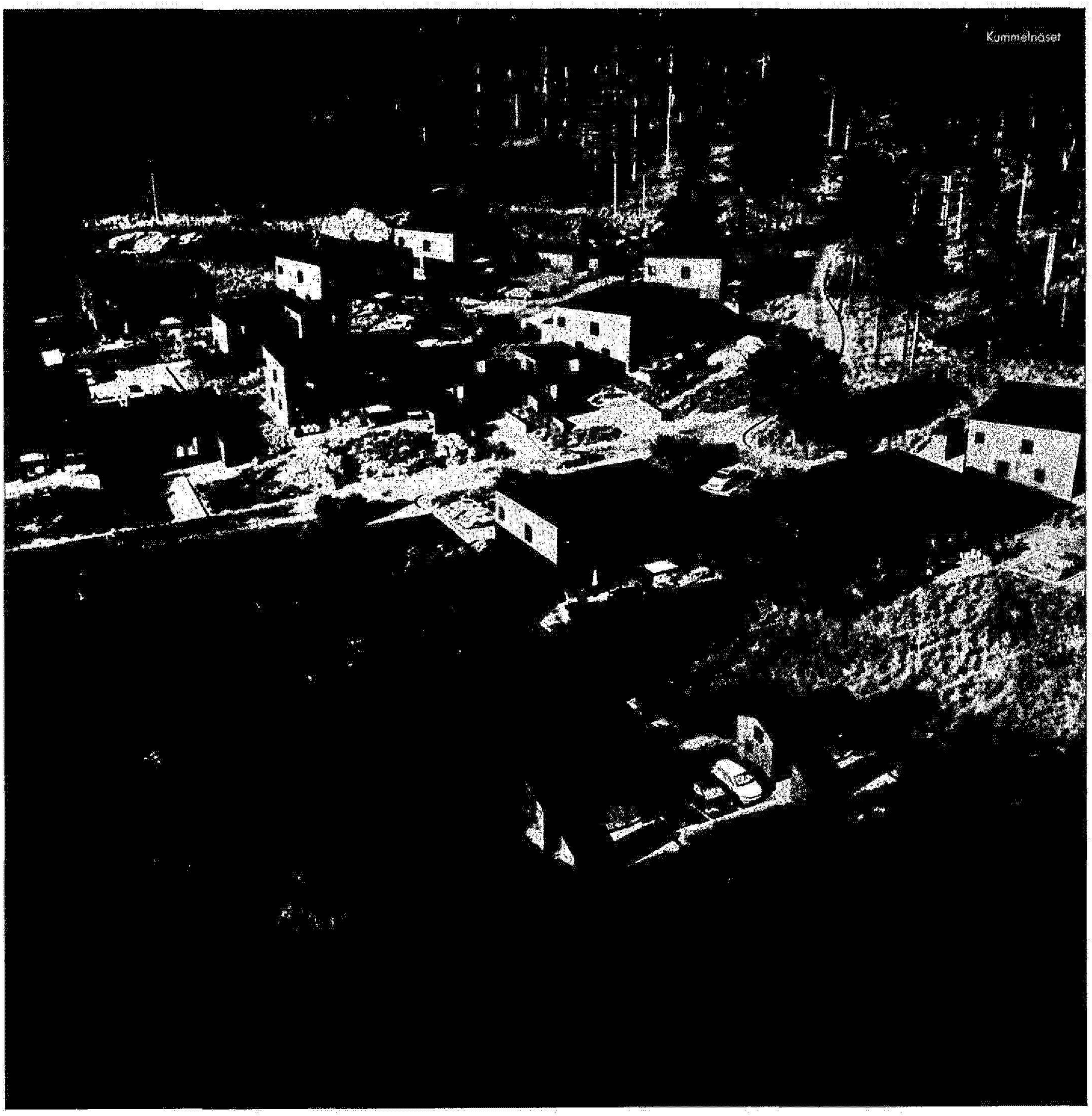


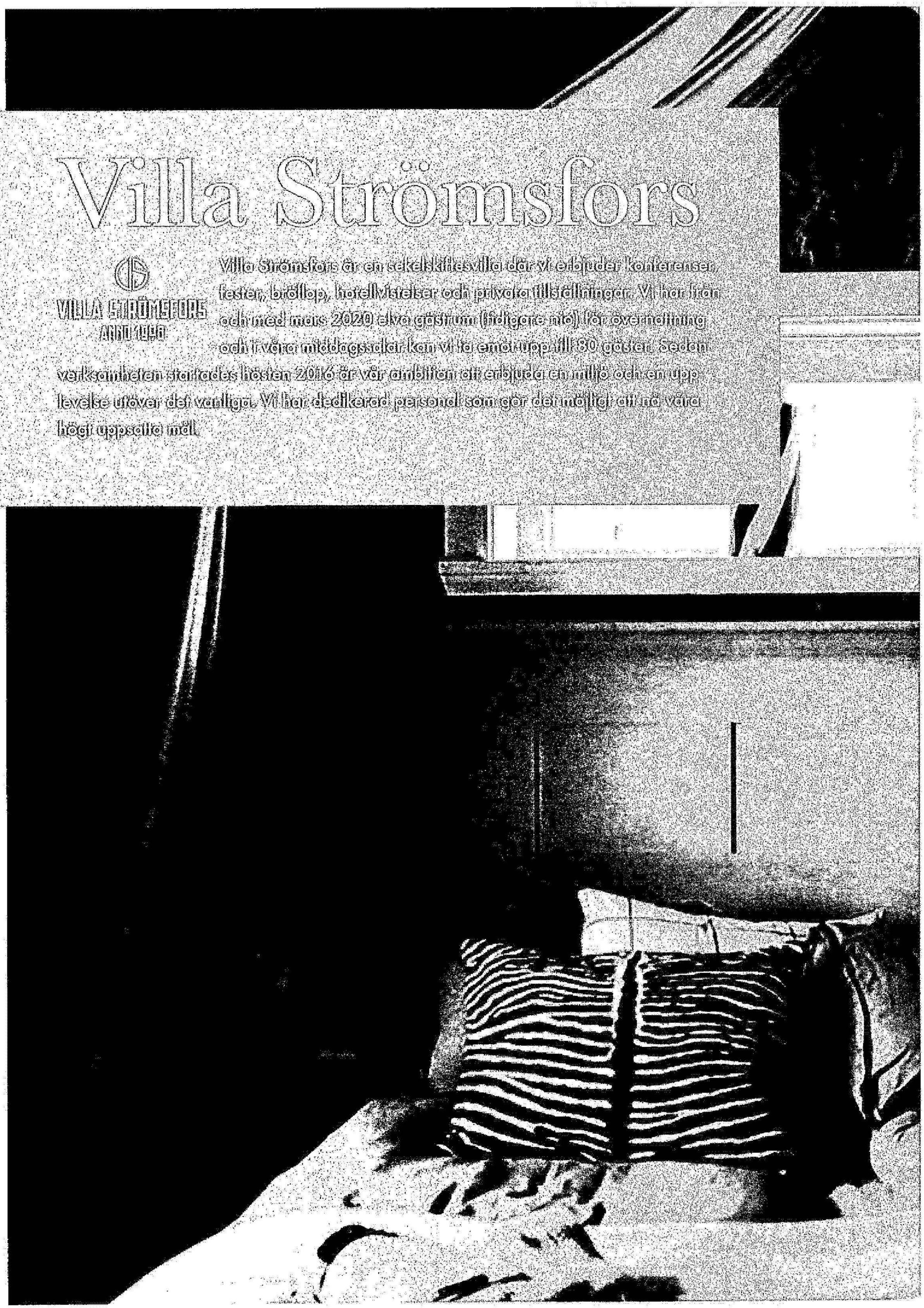
Kunnebinäset, hall ovanvåning

20221124O1990

”

Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög och vi ser att vår produkt, som just nu främst består av radhus och parhus, är attraktiv för våra målgrupper.





Villa Strömsfors

VILLA STRÖMSFORS
ANNO 1956

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

TUFFT ÅR MED LJUSGLIMTAR

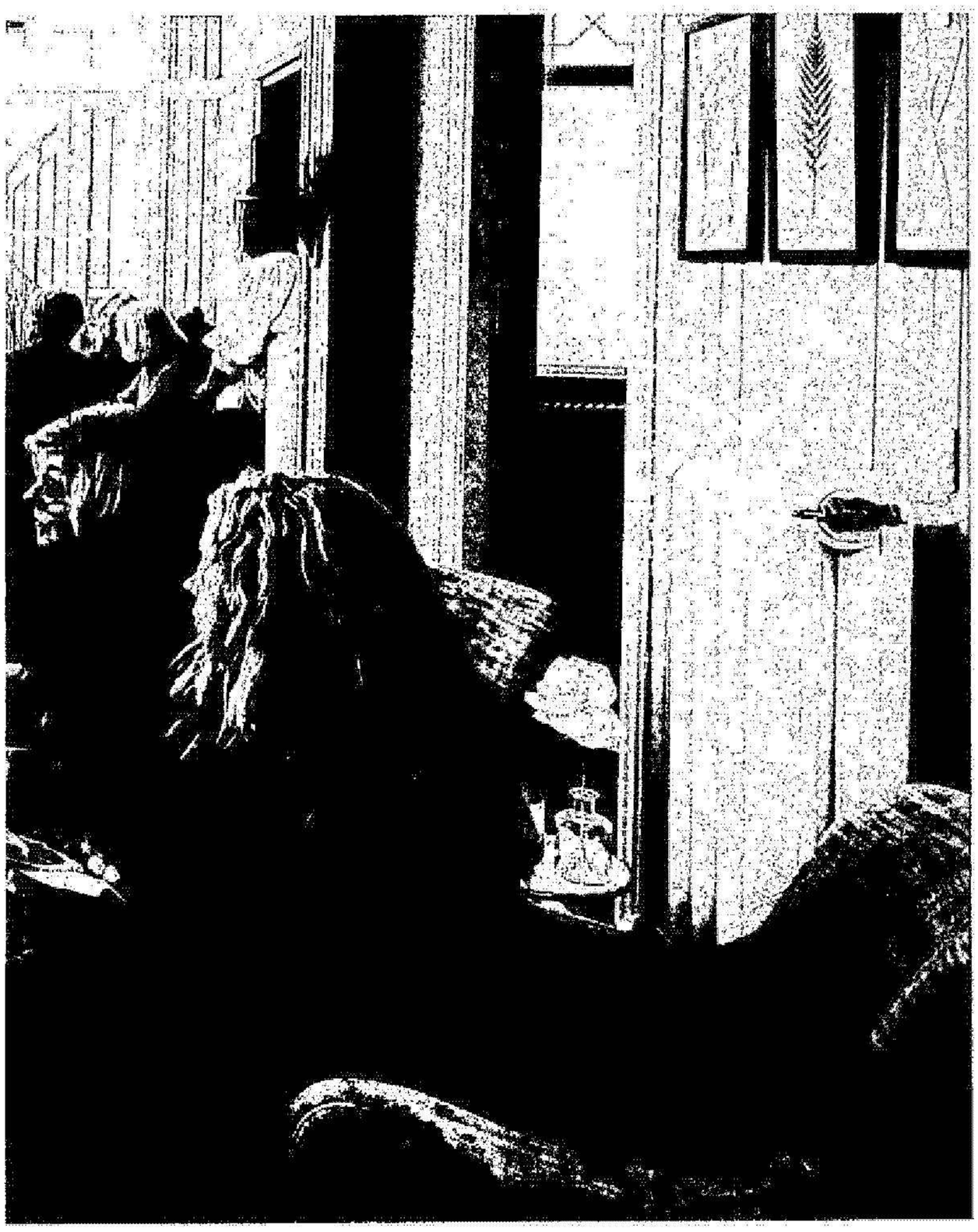
Efter att vi levt med pandemin hela 2020 trodde vi i början av året att vi nu såg ljuset i tunneln. 2021 inleddes dock tyvärr med ytterligare en period av stora utmaningar. Såväl skärpta rekommendationer kring hemarbete, sänkta publiktak och krav på att stänga kl. 20 för förtäring och försäljning av alkohol. Detta slog direkt på vår redan hårt drabbade verksamhet.

Kasten under året har varit stora. Från förhoppningar med vaccin, släppta restriktioner och peak-perioder utan dess like till att restriktionerna i nästa sekund har skärpts och avbokningarna därmed har kommit på löpande band. Det har krävts mycket från vår fastanställda personal då arbetstillfällena nästan enbart funnits under veckosluten sett på helår.

Trots ett tufft år har det ändå funnits många ljusglimtar. Två allsångskvällar, Eric Gadd en ljummen sommarkväll i trädgården, temakvällar med Asien, Frankrike, Italien och så en skaldjursfest.

I höstas firade vi fem år med Villan. Vi bjöd stammisar på en skön eftermiddag och firade kvällen med fantastisk musik och mat. Lagom till advent kunde vi äntligen, efter två uppskjutna föreställningar på grund av coronaläget, välkomna Franska Trion också.

Privatresenärer har tåligt stått ut med nya restriktioner och förändringar i sista sekunden och så snart restriktionerna har medgett har konferenserna bokats snabbt. Något vi verkligen tar med oss från tiden med pandemin är att saker och ting ofta blir ganska bra trots förändringar – och faktiskt nästan allt går att lösa med förändrat tankesätt och bra



EVENEMANG UNDER ÅRET

- 5-års jubileum med Arvid Nero
- Eric Gadd spelning på grötmellan
- Irentak-Tron
- Vinprovningar
- Melodikryss
- Temon, Forestadt, Trendit, skaldjur, Italienskt, Thai, Tenke, bolet för studenter, allkonkvällar, sommarkorall, coworking, måndagar och julmiddagar.
- Bröllop
- Konferenser med övernattning
- Samt flera fotograferingar

inställning. Vi känner att vi, tillsammans med våra gäster kommer gå lite tåligare ur detta.

2021 landade intäkterna på 5 696 tkr (4 622 tkr föreg. år). Årets resultat blev 0,0 tkr (0,0 tkr). Antalet evenemang blev 127 (123) och rumsövernattningar 961 (710). Inför 2022 har vi något våghalsigt tordats budgetera lite högre 6 100 tkr

I höstas gjorde vi ett omtag och bjöd in många nya medarbetare som stöttar verksamheten genom timanställningar. Vi har ett härligt och hjärtligt gäng som stöttar och peppar varandra och förstår hur viktigt det är att våra gäster trivs hos oss. I en så pass liten verksamhet som vår är varje medarbetare oerhört viktig. Vi är stolta och glada över att kunna säga att alla våra medarbetare är fantastiska.

Något vi är helt övertygade om är att det bubblar därute efter att få träffas igen. Så snart restriktioner och rekommendationer släpps så kommer konferenserna tillbaka. Vi ser redan att många delvis kommer fortsätta arbeta hemifrån. Det gör mindre, avskilda möten allt viktigare. Vi upplever att förståelsen för att bra möten kräver en omsorgsfullt vald plats med bra service har ökat. Frågar du oss så finns det ingen bättre plats än Villa Strömsfors! Det gäller för övrigt även för julmiddagar, bröllop, fester, och härliga sensommar-kvällar med bubblor i glaset och bad. Vi ser fram mot att möta våra gäster.

Carin Victorin

CARIN VICTORIN
Föreståndare

KONFERENSGÄSTER BEHÖVER MER ÄN BRA WIFI

Det är på vardagarna vi har kapacitet över, helgerna fylls snabbt med både privata tillställningar och våra egna evenemang. Under 2022 är vår målsättning att öka antalet konferenser med 50 procent (jämfört med 2021).

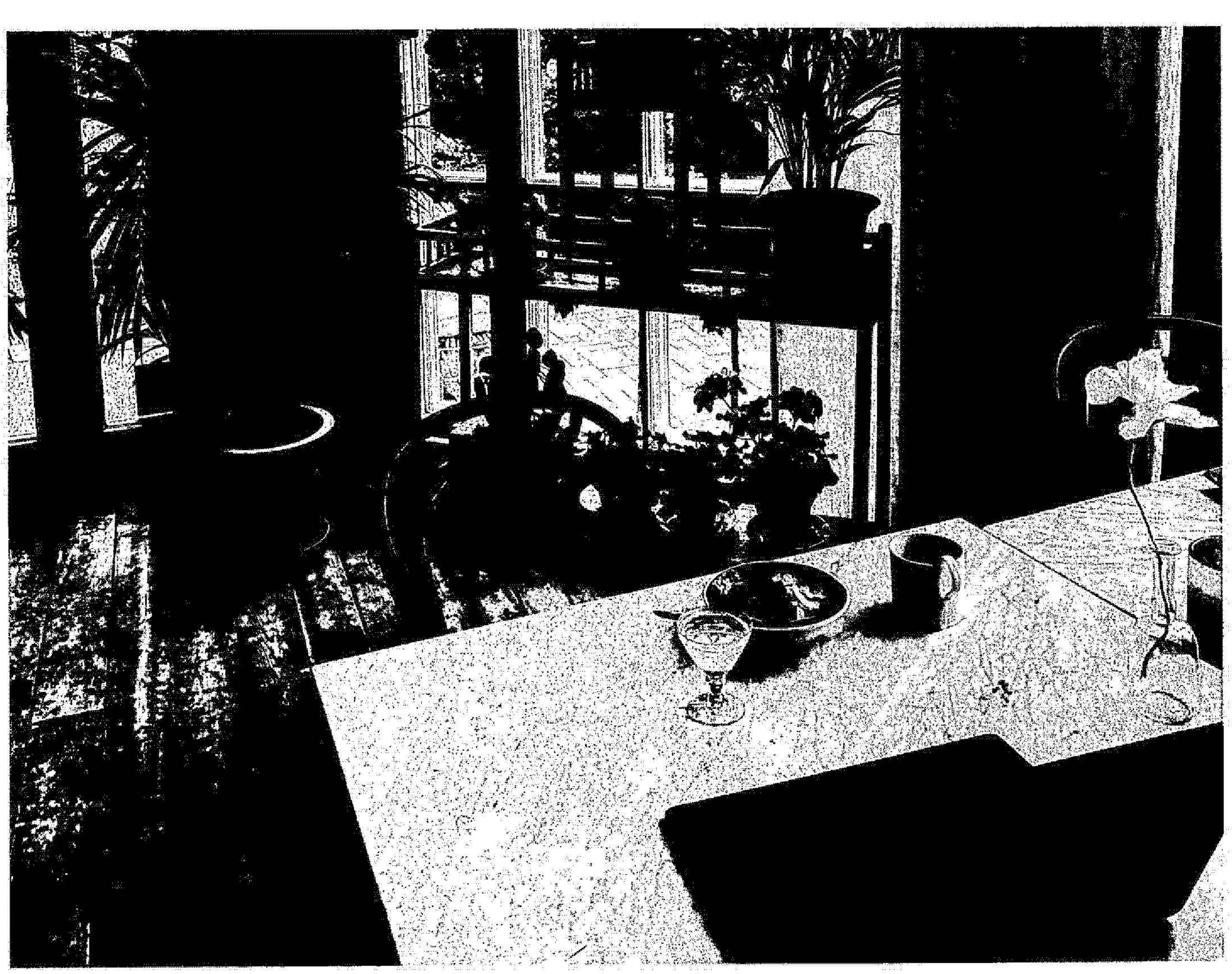
Det som är speciellt med att konferera i Villan är framförallt att vi mer än gärna gör det till en upplevelse som särskiljer sig från vardagen. Vi bjuder in våra gäster att nyttja alla delar av huset och gärna även trädgården. Vi är övertygade om att en vacker, avslappnad miljö gör det lättare för konferens- eller mötesdeltagarna att fokusera på det som är viktigt och släppa invanda mönster.

Att vi endast har elva rum att erbjuda är både en begränsning och en unik möjlighet. Möjligheten för besökarna är att huset oftast är reserverat endast för deras sällskap. En egen kock, serveringspersonal och alla salonger helt för sig själva. Det är en speciell känsla. Unik i sitt slag.

VILLA STRÖMSFORS

20221124O1996

”Vi bjuder in våra gäster att nyttja alla delar av huset och gärna även trädgården.

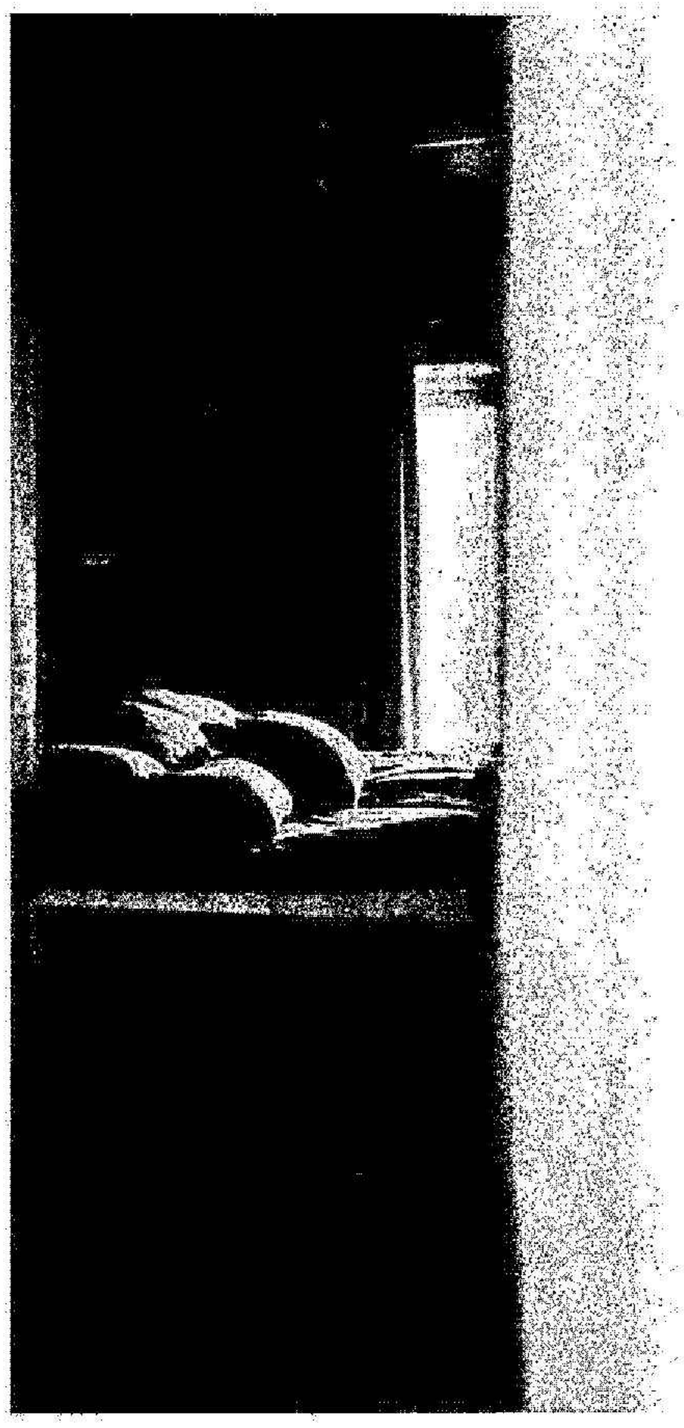


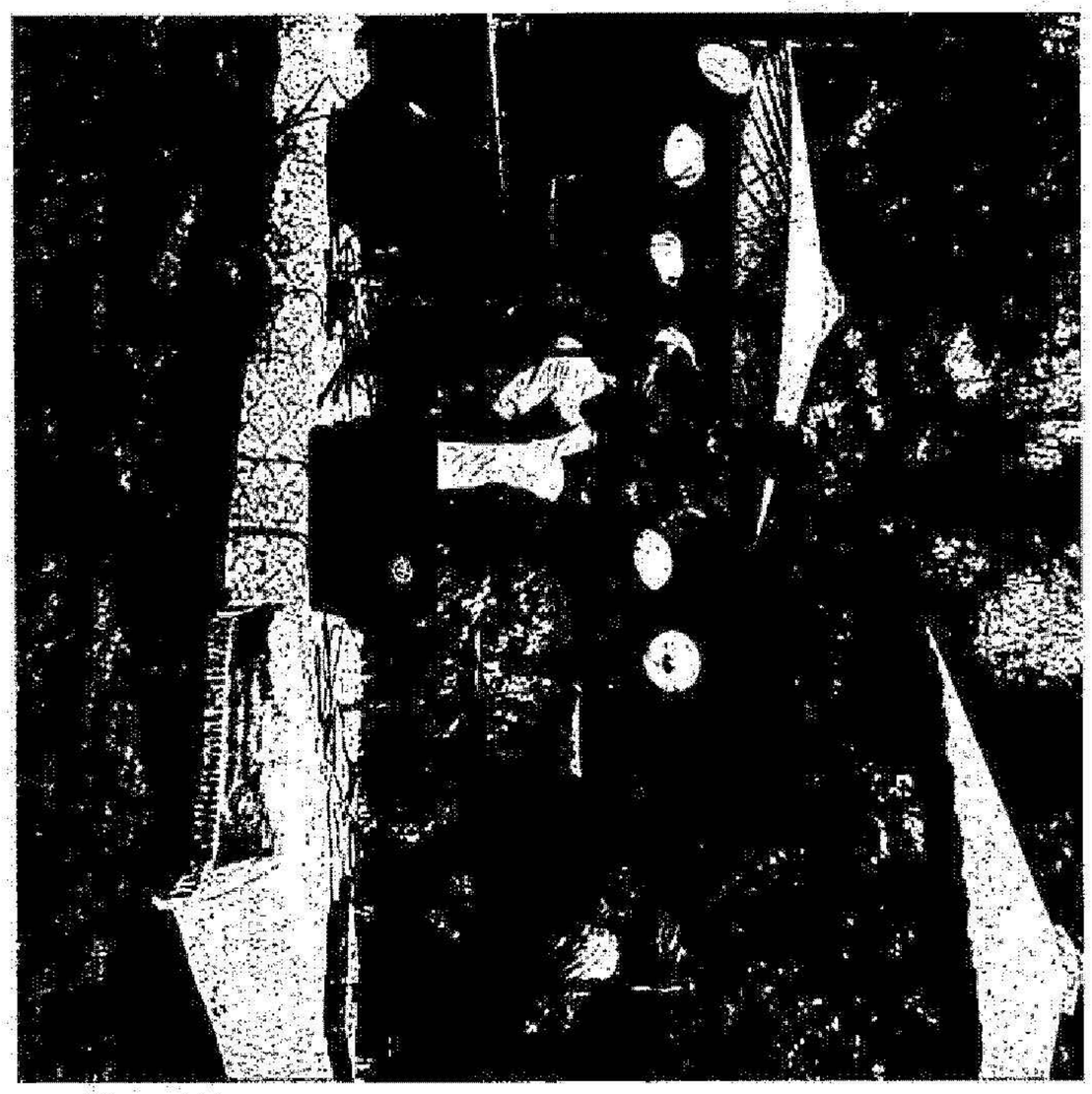
ETT ÅR I VILLAN

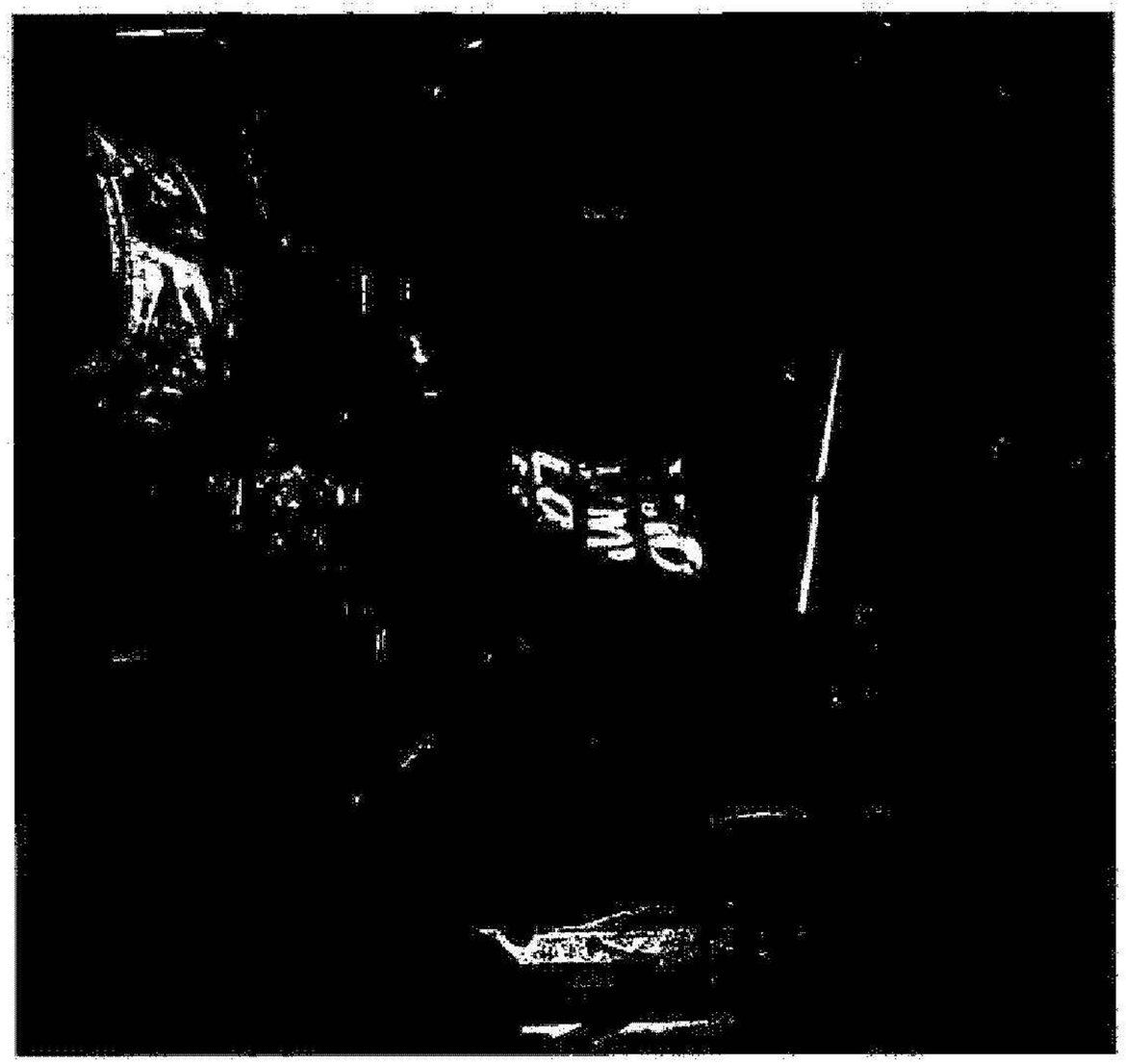
Vi älskar att vara svårplacerade. Villa Strömsfors är ingen hotell, inte heller en konferenterum eller en konferensanläggning. Vi är inget spa och ingen upplevelsedestination. Samtidigt är vi allt det där – och lite till.

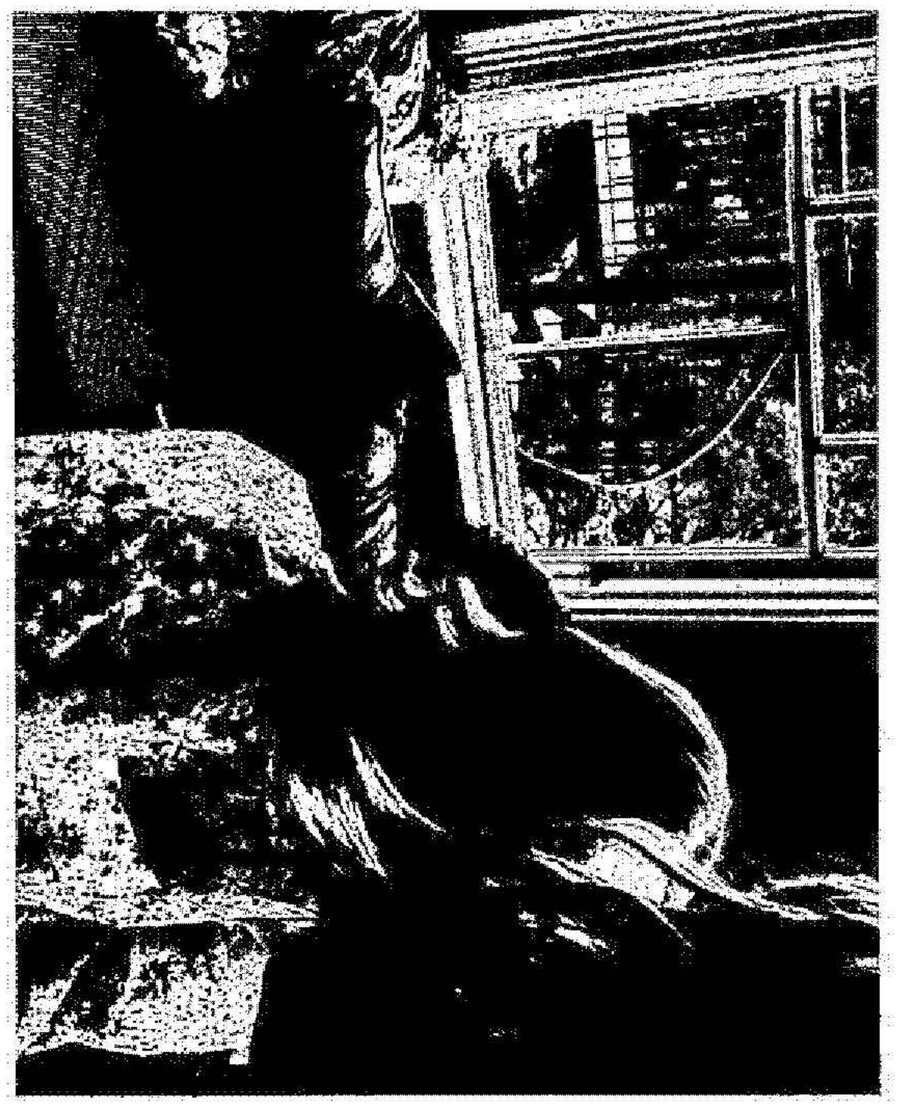
Årets sommarhotell, vinprovningar och temakvällar var fantastiska upplevelser det vi verkligen är ett hotell. Konsertkvällarna med Eric Gadd, Fremskridten och Arvid Nero samt våra allsångskvällar var alldeles underbara. För att inte tala om bröllopen, som tyvärr blev kraftigt påverkade på grund av restriktionerna (vilket vi tror tyvärr även kommer att bli fallet för 2022). Konferenserna strömmade till i slutet av 2021, även dessa medförde pandemin ofta många förändringar och ställde stora krav på den personal. Vi har många privata bokningar på helgerna. Förutom bröllop firas födelsedagar och andra högtider. Bland de är det en samling vänner eller en stor familj som hyr villan för att hänga av sig, umgås och för en stund bara vara.

Just blandningen av evenemang i Villa Strömsfors tror vi är vårt framgångsrecept. Där ser vi inte främst till ekonomin utan snarare vårt övergripande mål att vara en fantastisk mötesplats där minnen för livet skapas.





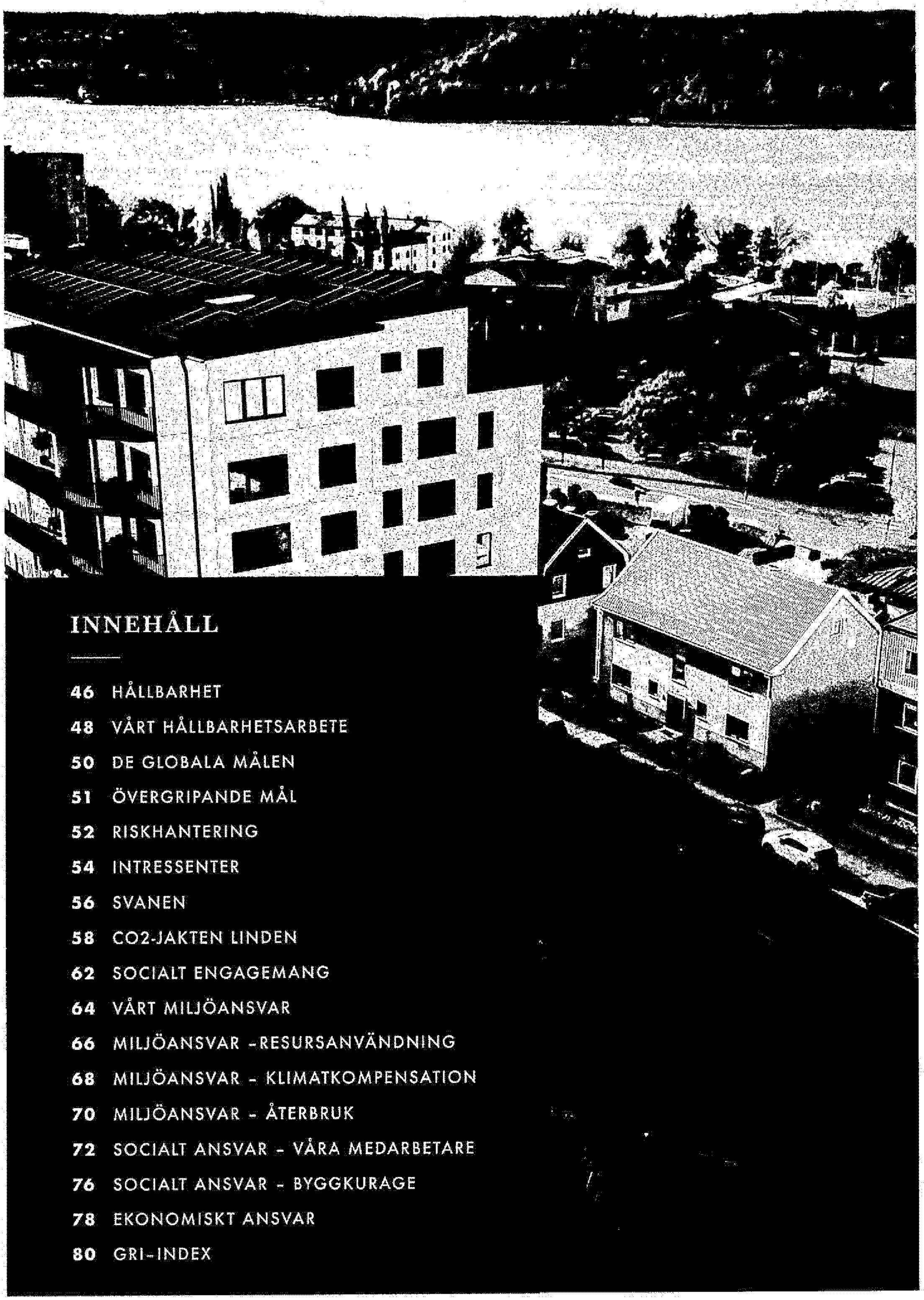




12401999

Hållbarhetsrapport

Hökerum Bygg AB – 2021



INNEHÅLL

46 HÅLLBARHET

48 VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

50 DE GLOBALA MÅLEN

51 ÖVERGRIPANDE MÅL

52 RISKHANTERING

54 INTRESSENTER

56 SVANEN

58 CO2-JAKTEN LINDEN

62 SOCIALT ENGAGEMANG

64 VÅRT MILJÖANSVAR

66 MILJÖANSVAR -RESURSANVÄNDNING

68 MILJÖANSVAR - KLIMATKOMPENSATION

70 MILJÖANSVAR - ÅTERBRUK

72 SOCIALT ANSVAR - VÅRA MEDARBETARE

76 SOCIALT ANSVAR - BYGGKURAGE

78 EKONOMISKT ANSVAR

80 GRI-INDEX

20221124020002

VI HAR BRÅTTOM

Detta är Hökerum Byggs femte hållbarhetsrapport. Rapporteringen görs med gällande GRI standard. Övriga bolag i koncernen omfattas inte av kravet om hållbarhetsredovisning. Vi anser dock att det är viktigt att samtliga bolag arbetar aktivt med frågor som rör hållbarhet.

Byggbranschen står för 21 procent av de inhemska utsläppen av växthusgaser*. Vi har enorma utmaningar framför oss för att nå våra klimatmål och det går inte en dag utan att vi resonerar kring hållbarhetsfrågor av något slag. Hökerum Byggs hållbarhetsarbete styrs genom styrdokumentet "Hållbarhetsplan för Hökerum Bygg". Dokumentet godkänns av styrelsen och uppdateras varje år. Det är ett levande dokument med en årsplan och tydliga mål för verskamhetsåret.

I CO2-Jakten gör vi hållbarhet till en gemensam sak med alla våra entreprenörer och leverantörer (läs mer på sid 59-61). Samtidigt som nästa alla lite större byggföretag jobbar febrilt med att hitta mer hållbara sätt att bygga alltmer klimatsmarta hus vet vi att vår bransch till största delen (78 %) består av småföretagare med mindre än fem anställda. De har sällan möjlighet att lägga resurser på en hållbarhetsansvarig på företaget, utan de behöver lotsning och hjälp från andra aktörer.

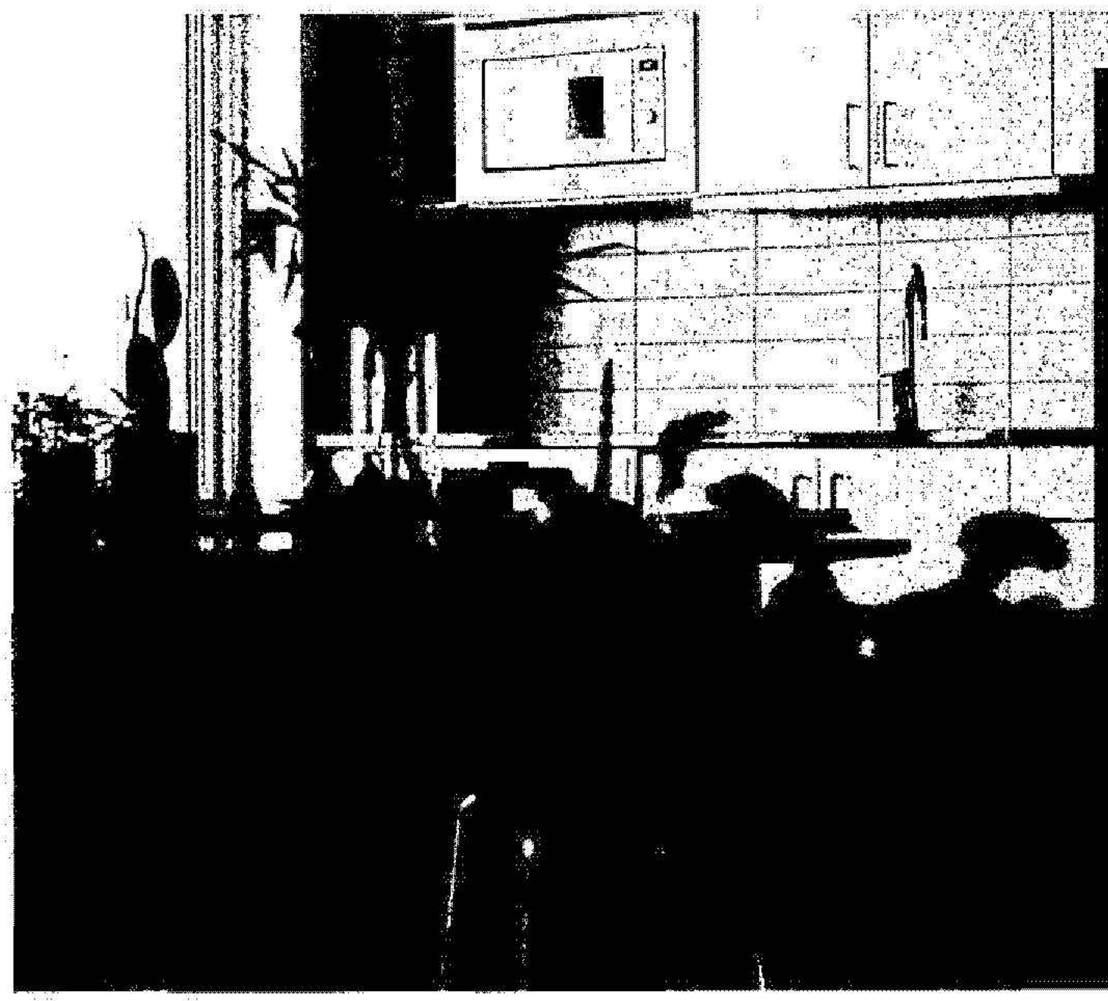
Vår roll i det sammanhanget blir att tillsammans med andra lite större aktörer påvisa bra, hållbara lösningar och göra skillnad. Vi kan bjuda in våra underentreprenörer till att ta ett större hållbarhetsansvar. Även om verksamheter som står utanför Hökerum Byggs direkta kontroll, som leverantörer och kunder, inte ingår i vår redovisning arbetar vi aktivt med att fördjupa relationen med dem i syfte att genomföra miljöförbättrande åtgärder.

Under 2021 tog styrelsen beslutet att certifiera våra egenutvecklade projekt med Svanen. Det ger oss ett bra verktyg att stämma av mot och det blir tydligt för samarbetspartners vad de ska leverera. För kunderna ger det en tydlig signal om vad vi står för.

2021 ser vi tillbaka på som ytterligare ett undantagsår då pandemin påverkade vårt sätt att arbeta påtagligt. Vi har lärt oss hantera digitala verktyg på ett utmärkt sätt samtidigt som det har varit tydligt att frånvaron av platsbesök på våra byggen gjort arbetet för produktion svårare. Det har också varit en utmaning att introducera ny personal på ett tillfredställande sätt. De flesta som har förlagt mycket av sin arbetstid i hemmet har haft anledning att tänka över sin boendesituation och hela sitt sätt att leva. Kanske märker vi det på att fler uppskattar ett extra rum i sin lägenhet? Vi är lyhörda för vad som efterfrågas. Ett sätt att möta ökad flexibilitet i var och när man arbetar kan vara att bygga lokaler som möjliggör coworking i större bostadsrättsföreningar.

Under hösten 2021 kom IPCCs alarmerande rapport om klimatet. Det är lätt att bli lamslagen och ge upp men i samma andetag förstår vi att det inte duger alls. Den tydliga bild som målas upp bör rimligen leda till att världens länder agerar samstämmigt och kraftfullt och att vi byggare får tydliga, skarpa regler att förhålla oss till.

*Källa; Boverkets miljöindikatorer, senast granskad dec 2021.



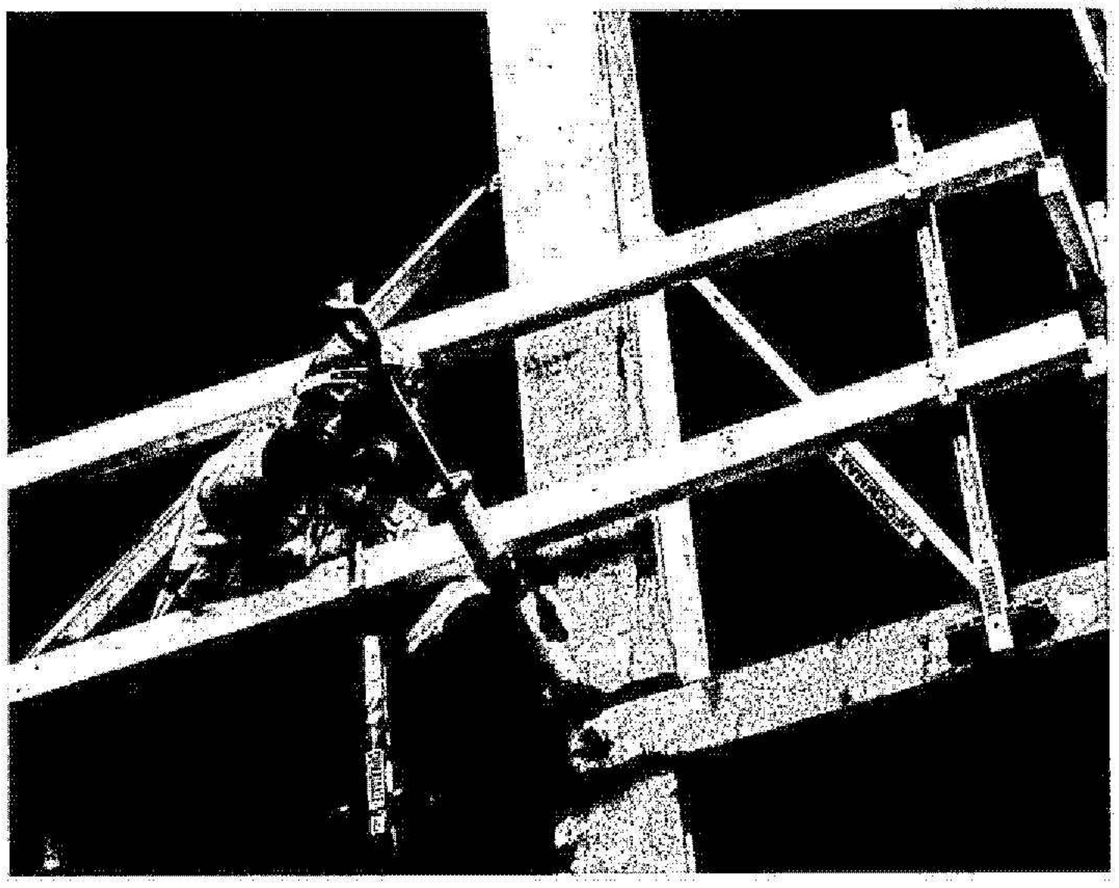
HÖKERUM BYGG

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

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

”SVERIGE KAN BLI BÄST I VÄRLDEN”

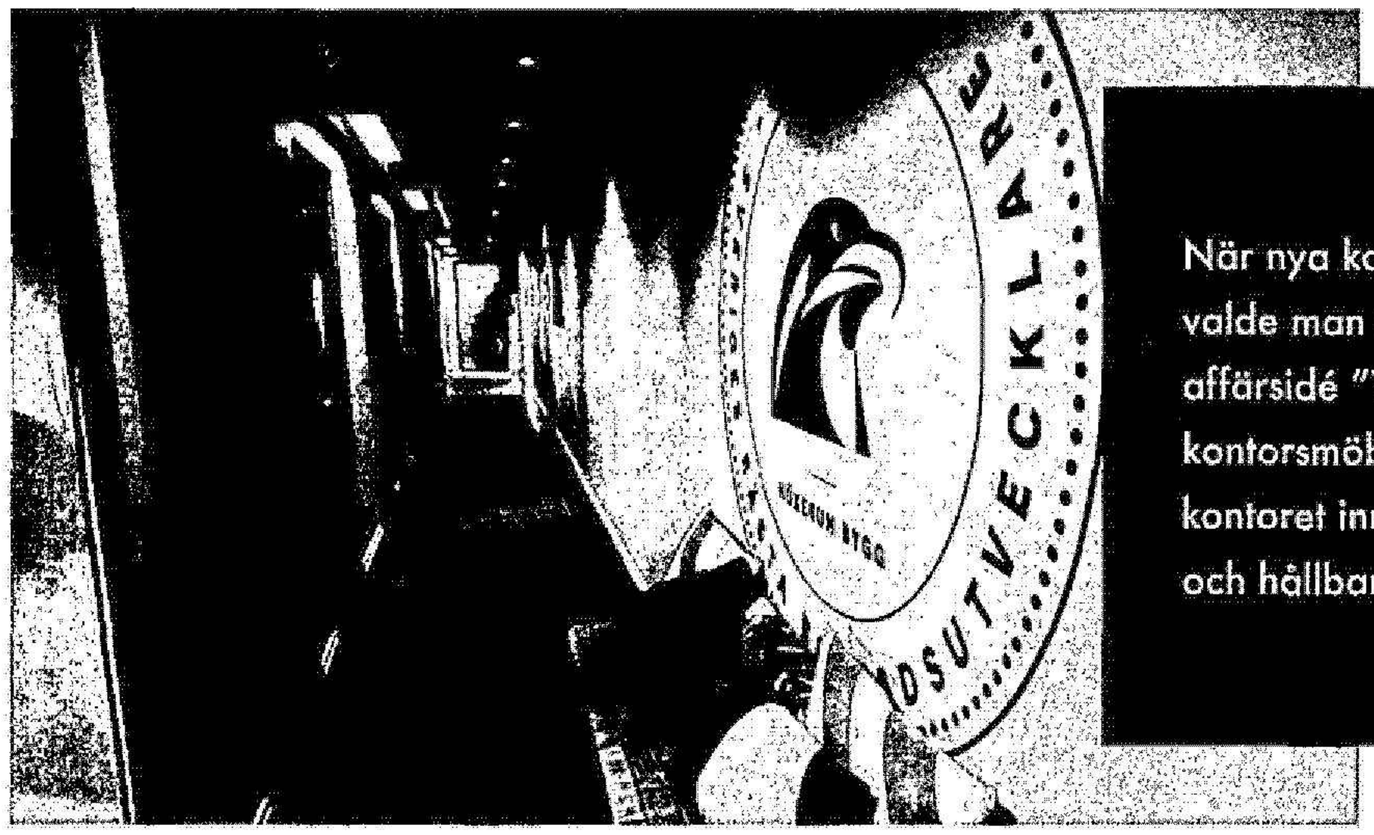
– Höstens IPCC-rapport har gjort oss ännu mer medvetna om att omställningen till ett klimatneutralt liv är något som måste vara klart inom några få år. Enorma bränder runtom i världen, smältande isar och skyfall visar att vi nått en global uppvärmning som medför stora konsekvenser. Då måste vi skynda på.



”Vi har alla förutsättningar för att bli bäst i världen på hållbarhet, det måste vi se de otroliga vinsterna med.

20221124020003

20221124020004



När nya kontoret i Stockholm skulle möbleras valde man att samarbeta med Rekomo. Deras affärsidé "Tänk andrahand i första hand" för kontorsmöbler passar Hökerum Bygg perfekt. Hela kontoret inreddes med begagnade möbler. Snyggt och hållbart.

Maria Ståhl är hållbarhetschef på Hökerum Bygg. För henne är det viktigt att detaljerna och arbetet i vardagen kopplas ihop med de stora händelseförloppen. Att det ena påverkar det andra och att allt man gör får betydelse på både kort och lång sikt.

– Jag hör människor som säger att det inte spelar någon roll vad de gör, vad Sverige gör eller vad ett företag i Sverige gör för att minska påverkan på miljön, om det ändå eldas med kol eller skövlas skog på andra ställen i världen. Det tycker jag är ansvarslöst. Vi har alla förutsättningar för att bli bäst i världen på hållbarhet, det måste vi se de otroliga vinsterna med.

På Hökerum Bygg märker Maria hur deras intensifierade arbete med miljöfrågorna sakta men säkert nått alla i bolaget och förändrat människors sätt att arbeta och tänka. Nu sorteras det sopor både på kontor och byggarbetsplatser, man ifrågasätter i alla led och materialåtgång kontrolleras och mängden spill minimeras.

– Det är viktigt att ha respekt för att arbetet tar tid, samtidigt som det är väldigt bråttom. Ska vi bygga klimatneutralt 2045 och ha halverade utsläpp 2030, krävs det att vi analyserar allt vi gör. Vi slimmar våra stommar och ser över recepten i betongen för att minska CO2 utsläppen. Nu planerar vi för ett projekt som ska byggas med trästomme, vilket blir intressant att utvärdera ut alla aspekter.

Minskade CO2-utsläpp för Kvarteret Linden

Ett exempel på Hökerum Byggs arbete för att minska CO2-utsläppen är CO2-Jakten. I byggandet av Kvarteret Linden har man tillsammans med stomleverantören UBAB och konstruktören Stiba, satt upp målet att sänka utsläppen med 20 procent jämfört med liknande projekt.

– Här har vi bland annat slimmat stommen, använt miljöbetong i bottenplattan, sett till att alla lastbilar med leveranser drivs med HVO och värmt byggbodarna med frånluftsvärmepumpar. Både stora och små åtgärder som tillsammans gör skillnad. Vi är uppe i 17,8 procent mindre belastning och ännu är inte allt färdigbyggt. Nu ska vi implementera det vi gjort på Linden i andra egenutvecklade projekt.

När första delen av Kvarteret Linden byggdes var man tvungen att ta ner några träd. Träd som för ett par år sedan förmodligen bara gått till spillo. Nu fick i stället en snickare såga upp dem till fina plankor för att tillverka möbler. Ett annat uppmärksammat återbruk under 2021 är att man tillvaratagit och rengjort tegel från en rivning i Nässjö, för att använda teglet när man bygger Villa Lorensberg i Göteborg.

– Åtgärder som träden och teglet skapar respekt för material hos alla inblandade. Och blir det byggmaterial över vid Linden ska vi försöka sälja det på plats. Kanske blir det kakel i någons sommarstuga. Det gäller att få in det cirkulära tänkande överallt.

Svanenmärkning och regler av papp

De många åtgärderna i både stort och smått är en framgångsfaktor för Hökerum Bygg. Människor i organisationen bryr sig och kommer med idéer. När någon såg innovationen med byggregler tillverkade av papp i stället för av stål på tv-programmet Draknästet, kontaktades företaget direkt och nu testas idén på ett projekt i Malmö.

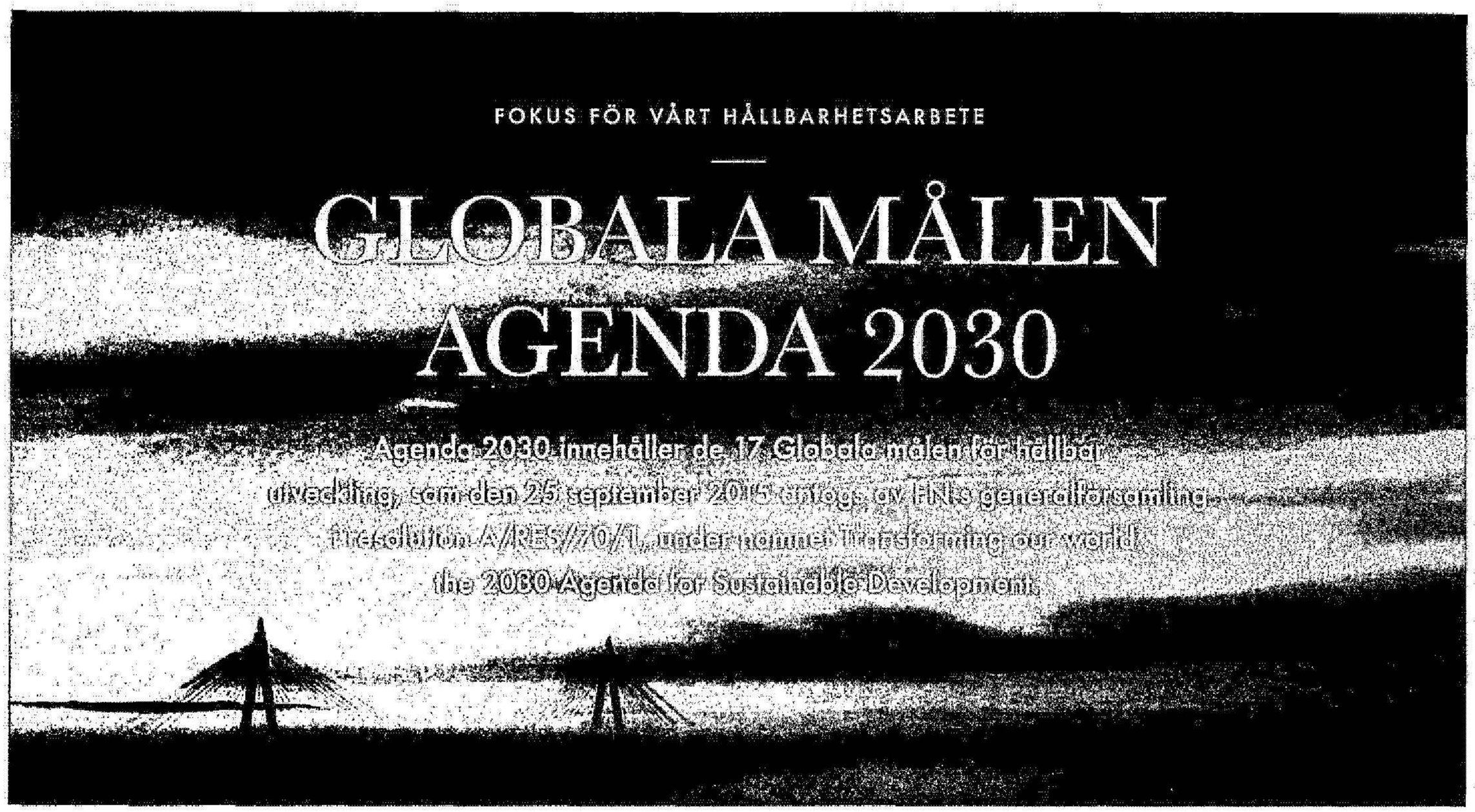
– Pappreglarna är något litet som kan bli stort. Ett större beslut är att vi nu kommer att Svanencertifiera alla våra egenutvecklade projekt. Finns det redan färdiga system för att bygga energi- och miljösmart som Svanenmärkningen, är det dumt att uppfinna hjulet själv.

Maria Ståhl tror att pandemin har påverkat mångas sätt att tänka kring sitt boende. Människor värderar att ha tillgång till en lugn plats i eller nära sitt hem, där man kan ha möten och arbeta på distans. Mer tid i hemmen har helt enkelt gjort boendet viktigare för många.

– För vår del handlar det om att möta nya behov genom att till exempel se över möjligheterna till lokaler för coworking som kan samägas av bostadsrättsföreningarna. Ofta är det små detaljer i boendemiljön som kan göra stor skillnad för de som ska bo i husen vi bygger.

FOKUS FÖR VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

GLOBALA MÅLEN AGENDA 2030



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

Mål 3. God hälsa och välbefinnande

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

Mål 5. Jämställdhet

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

Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

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

Mål 11. Hållbara städer och samhällen

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

Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion

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

> 99
> Genom att hela tiden utmana våra egna miljömål och därutöver ha en ambition att bidra till utvecklingen i vår bransch går åt ett alltmer klimatvänligt byggande tar vi vårt ansvar.

20221124020006

Handlingsplan

Hökerum Byggs mållista med övergripande avdelningsmål är ett sätt för oss att säkerställa att det vi bestämmer oss för också blir verklighet. 2021 fanns 48 övergripande avdelningsmål på vår gemensamma lista. 39 mål bockades av, sex flyttades till innevarande år och tre uppfylldes inte.

"Hökerum Byggs årsplanering för hållbarhet 2021" antogs av styrelsen Q1 2021 och efterföljs nu av 2022 års årsplanering.

> Planen för 2022 tydliggör våra åtaganden genom att vara ännu mer konkret.

Planen för 2022 tydliggör våra åtaganden genom att vara ännu mer konkret. En kalender med schemalagt fokus på mål som kräver extra insatser från organisationen gör det tydligt när tid ska avsättas för olika aktiviteter. Exempelvis har vi en hållbarhetsvecka i mars med syfte att inspirera hela organisationen till extra insatser inom hela hållbarhetsspektrumet.

Utvärdering 2021

Cirkulärt byggande var ett av årets fokusområde. Tydligast har det märkts genom vårt stora projekt där vi har återvunnit allt utvändigt tegel vid rivningen av ett stort hotell i Nässjö. Teglet knackas rent från bruk och återanvänds i andra projekt. Hökerum Byggs nyöppnade kontor i Stockholm inreddes till allra största delen (cirka 80 procent) med återbrukade möbler.

Under året har vi börjat handla upp solceller på ett mer rutinartat sätt till våra egenutvecklade projekt.

Vi började inte mäta CO2- belastning/per projekt som planerat 2021. Detta har varit ett arbete som har varit långt svårare att starta upp än vad vi förutsåg. Det har varit svårt att fastställa mätvärden som dels är möjliga att hämta in från leverantörer på ett vettigt sätt, dels är jämförbara med branschen i övrigt. Beslutet nu är att nyttja det nya verktyget BIM 1.0. Vår nya hållbarhetskoordinator, som startar sin anställning under våren 2022, kommer ha mätningen som en av sina prioriterade uppgifter under året.

En utvärdering av olika möjligheter att miljöcertifiera våra projekt genomfördes under året. Vi ser nu fram mot att Svanencertifiera alla våra egenutvecklade projekt med projekteringsstart från Q1 2022 och framåt.

Beslut tagna i CO2-Jakten verkställdes i och med att BRF Linden byggstartade. I och med det tar vi ett stort kliv mot att verkställa vårt övergripande mål att halvera utsläppen av CO2 till år 2030.

Vi fortsätter arbeta med målet att alltid leverera med hög kundnöjdheten, vilket mäts i en NKI-mätning (Nöjd Kund Index). Mätningar genomförs strax efter inflyttning samt nu också när kunden bott två år i sin bostadsrätt. Vi ligger på ungefär samma nivåer 2021 som året dessförinnan.

Även NMI (Nöjd Medarbetar Index) mäts och utvärderas. Tillsammans med Winningtemp ger det en bra indikation på hur väl man trivs på arbetsplatsen. Värdena ligger sammantaget på en stabil nivå, dock något lägre än 2020.

VISION FÖR 2045

Vi bygger klimatneutrala byggnader 2045

MÅL 2030

Halverade CO2-utsläpp

PÅGÅENDE DRIVANDE MÅLSÄTTNINGAR

- Vi ska bli branschledande inom byggande med prefabricerad betong avseende samtliga hållbarhetsaspekter ekonomiskt, socialt och ekologiskt.
- Vi ska bygga med allt mindre klimatpåverkan som följd.
- Vi ska skapa förutsättningar för en hållbar livsstil för de boende i alla våra egenutvecklade projekt. Bland annat genom att halvera energiförbrukningen.
- Vi ska vara en hållbar och jämställd arbetsplats med fokus på trygghet, god arbetsmiljö och klimatsmarta vardagliga val.

RISKHANTERING

BEREDD PÅ NÄSTAN ALLT

För att vara en intressant leverantör och arbetsgivare behöver vi ha bra insikt i vilka utmaningar och möjligheter som finns för vårt företag och för branschen i stort. I vårt hållbarhetsarbete ser vi kontinuerligt över vilka risker och utmaningar vi står inför.

När vi startade hållbarhetsarbetet genomförde vi en workshop med hållbarhetsrelaterade risker. De två största riskerna som identifierades var att produkten inte skulle vara säker samt att företagets etik skulle ifrågasättas. Denna bedömning är fortfarande aktuell.

Väl definierade processer

Säkerhetsrisken hanteras via vårt kvalitetssystem, där risker i byggprocessen identifieras och där rutiner för materialval och andra frågor röranderoduktens säkerhet kommer upp. Byte av produkter av standardkaraktär beslutas i produktrådet. Tidigt i varje projekt hålls ett riskmöte där olika professioner sitter tillsammans för att identifiera och eliminera risker i så stor utsträckning som möjligt. Våra leverantörer väljs med omsorg och vi etablerar gärna långa samarbeten. Material som ingår i byggnationen stäms av och vi använder oss av en digital loggbok. I den kontrolleras att alla komponenter är ett bra val ur miljö- och hälsosynpunkt. Flera av våra projekt miljöcertifieras, exempelvis med Miljöbyggnad Silver och Svanen. Ett beslut finns att certifiera samtliga egenutvecklade projekt med Svanen från och med 2022. Certifieringarna innebär att vi lär oss mer och arbetar in ytterligare rutiner för att säkerställa att miljörelaterade risker elimineras.

Riskanalys

Affärsetiska risker hanteras genom företagets uppförandekod. En guide i form av "En grön bok om hur vi är på jobbet" togs fram hösten 2021 för att tydliggöra vad företagets värderingar och etiska riktlinjer för såväl anställda som leverantörer. Under 2020 genomfördes en genomgripande riskanalys av ledningsgruppen med stöd av externa experter. Sammanställningen av analysen och konkreta åtgärder till följd av den har implementerats i det dagliga arbetet.

HÅLLBARHETSFRÅGA	UTMANING	MÖJLIGHET	VAD GÖR VI
Miljöansvar	Nyproduktion av fastigheter har en stor klimatpåverkan.	Använda metoder, teknik och material som ger lägre klimatpåverkan.	Implementera arbetssätt som möjliggör utvärdering av miljöpåverkan vid upphandling av varor och tjänster. Minimera materialanvändning genom exempelvis slimmad belongstomme. Utreda möjlighet till återbruk vid rivning.
Miljöansvar	Efterfrågan ökar på ekosystemtjänster och grönområden.	Projektutveckla lösningar för goda ekosystemtjänster och attraktiva grönområden.	Utvärderar vilka ekosystemtjänster som lämpar sig bäst i varje projekt.
Miljöansvar	Jordens energiförbrukning behöver minskas liksom utsläppen av CO2. Utsläpp av miljöfarligt avfall behöver minskas och avfall återvinnas för att klara det globala klimatmålet.	Erbjuda möjligheter för de boende att göra hållbara val. Utveckla vårt byggsystem i enlighet med vårt mål att producera klimatneutrala hus år 2045.	Ger boende i egenutvecklade bostadsprojekt: - Möjlighet till sortering i fler fraktioner. - Laddstolpar, minst 10 % av totala antalet p-platser. Övriga platser förbereds för laddstolpe. - Erbjuda välplanerade cykelgarage. - Installerar solceller på tak, där det är möjligt. - Välisolerade hus, individuell mätning av varmvatten. Snålspolande kranar.
Socialt ansvar	Ojämn könsfördelning i branschen, med betydligt fler män än kvinnor på vissa tjänster så som platschefer, arbetsledare och snickare.	Att verka för en ökad jämställdhet i branschen exempelvis genom att som attraktiv arbetsgivare få fler kvinnor att söka våra tjänster i produktionsdelen.	Vi fortsätter tydliggöra att vi gärna ser kvinnliga sökande till våra tjänster ute på byggarbetsplatserna. Vi är sedan årsskiftet 2020/2021 med i initiativet Byggkurage, som visar krav på sunda värderingar och tar avstånd från machokultur.
Socialt ansvar	Eventuella brister i arbetet med arbetsmiljö kan orsaka arbetsskador och ohälsa.	Säkerställa en säker arbetsmiljö genom ett strukturerat arbetsmiljöarbete, vilket även inkluderar underleverantörer.	Vi mäter tillbud och olyckor. Vi utför skydds- och miljöronder kontinuerligt på våra projekt enligt gällande rutiner. Vi jobbar i bolaget med ständiga förbättringar. Vi utför riskanalyser/riskbedömningar i alla våra projekt.
Socialt ansvar	Bostadsområden tenderar att bli allt för homogena och människor saknar naturliga kontaktytor.	Bygga blandade lägenhetsstorlekar med varierande prisbild. Bygga ytteffektiva bostäder som möjliggör att lägre pris, vilket öppnar upp för mindre köpstarka grupper att köpa en bostad.	Förser föreningar med gemensamma ytor för social samvaro. Planera för upplysta och trygga trädgårdar och ytor i föreningen.
Ekonomiskt ansvar	Efterfrågan på bostäder minskar på grund av sämre finansieringsmöjligheter för kunden. Behovet av bostäder kvarstår dock.	Bygga kostnadseffektivt och bli ett alternativ för fler kundgrupper (ex unga).	Ytteffektiva projekt och vara öppen för andra finansieringsformer.
Ekonomiskt ansvar	Kostnaden för att producera bostäder ökar.	Effektivisera materialinköp och byggnadsteknik för lägre kostnader.	Kontinuerligt se över våra rutiner.

VÅRA INTRESSENTER

För att Hökerum Bygg ska utvecklas i önskad takt och riktning behöver vi ha en väldefinierad plan för hur vi möter våra intressegrupper och deras förväntningar och krav. Medarbetarnas och kundernas förväntningar och upplevelser av oss som företag mäts regelbundet med hjälp av undersökningar och enkäter. Vi för en tät dialog med ägare och finansiärer för att fånga upp och agera på krav, frågor och förväntningar.

Intressentdialoger

Våra viktigaste intressenter är ägare, kunder, medarbetare och finansiärer. Vi har även flera andra intressenter, bland dem finns stadsplanerare, kommunpolitiker, leverantörer, underentreprenörer och arkitekter. Det är väsentligt för oss att få deras syn på Hökerums Byggs hållbarhetsarbete. Sedan vi började att hållbarhetsrapportera (2017) har vi kontinuerligt fört dialoger och genomfört intervjuer med berörda grupper.

I årets upplaga av Årsredovisningen intervjuas ett av arkitektkontoren vi arbetar med samt en av våra köpare. Genom dialoger på informationsträffar och regelbundna samtal och enkäter får vi god inblick i både kundernas och medarbetarnas syn på vårt hållbarhetsarbete. Under 2021 har vi erbjudit våra finansiärer genomgång av vårt hållbarhetsarbete åtföljt av dialoger.

Hållbarhetsfrågor

För våra medarbetare är det viktigt att vi är pålitliga och har god information om mål och riktlinjer. De flesta anser att det är av stort värde att arbeta på ett företag som har gott rykte och gör hållbara val. Kunderna lyfter ofta vikten av det behöver vara enkelt att källsortera och ladda elbilar. De ser positivt på trivsamma gemensamma utrymmen som främjar social samvaro. Hus med låg energiförbrukning är viktigt för kunderna, likaså möjlighet att vara med i en bilpool.

Våra finansiärer ser gärna att vi bygger med miljömärkning och med låg energiåtgång. Givetvis behöver företaget vara lönsamt för att ha ett existensberättigande. De som köper bostadsrätterna ska kunna lita på det som anges i den ekonomiska planen för att ges rätt förutsättningar för ett ekonomiskt hållbart boende.

Socialt ansvar

Det går att bygga för att underlätta möten mellan människor. Trevliga gemensamma ytor och tydliga instruktioner och manualer är två exempel på hur vi kan ge bostadsrättsföreningarna bra förutsättningar för ett gott liv tillsammans med grannarna. Kostnadseffektiva lösningar som gör att billigare bostäder kan byggas gör att fler ges möjlighet att köpa en bostadsrätt. Ofta är det viktigt i segregerade områden där de flesta boendena utgörs av hyresrätter. Socialt ansvarstagande innebär också att vi hanterar garantifrågor på ett bra sätt och är tillgängliga för kunder och köpare som har frågor.

Väsentlighet

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

Bedömningen är gjord utifrån hållbarhetsfrågans påverkan på miljö och människor samt konsekvens för företagets varumärke och resultat. Under 2021 har vi inlett arbetet med att bygga i enlighet med besluten som är tagna i CO2-Jakten. Vi upplever att allt vårt fokus på att sänka CO2-belastningen från vårt byggande är en mycket central fråga. Vi har också tagit det strategiskt viktiga beslutet att börja miljömärka våra egenutvecklade bostäder med Svanen.

INTRESSENTER	INTRESSENTDIALOGER	VIKTIGA FRÅGOR	LÄS MER
Ägare	Styrelsemöten, bolagsstämma, investeringsråd.	Långsiktig lönsamhet. Gott renommé.	73, 78–79
Kunder	Säljmöten, kundevent, nyhetsbrev, hemsida, NKI-mätningar, dialoger efter inflyttning.	Trygg affär, bra boendestandard, bra gemensamhetsytor, bra möjlighet att komma i kontakt med oss vid problem.	16–17, 73, 78-79
Medarbetare	Personalkonferenser med erfarenhetsutbyte mellan olika ansvarsområden, avdelningar, medarbetare. Ex. på andra möten är projektmöten, nätverkande internt och externt. Medarbetarenkäter som mäter NMI och Winningtemp utgör grund för dialog och diskussioner.	Sund arbetsmiljö, välmående medarbetare, bra arbetsvillkor, goda utvecklingsmöjligheter och tydliga målsättningar.	16–17, 20, 74–77
Finansiärer	Årlig träff, regelbundna möten och rapporteringar.	Stabil ekonomi, hållbart företagande.	78–79

Förutom de prioriterade intressenterna är kommuner, myndigheter, fastighetsägare, arkitekter, mäklare samt underentreprenörer viktiga intressenter.

20221124020009

20221124020010

VÅRA VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

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

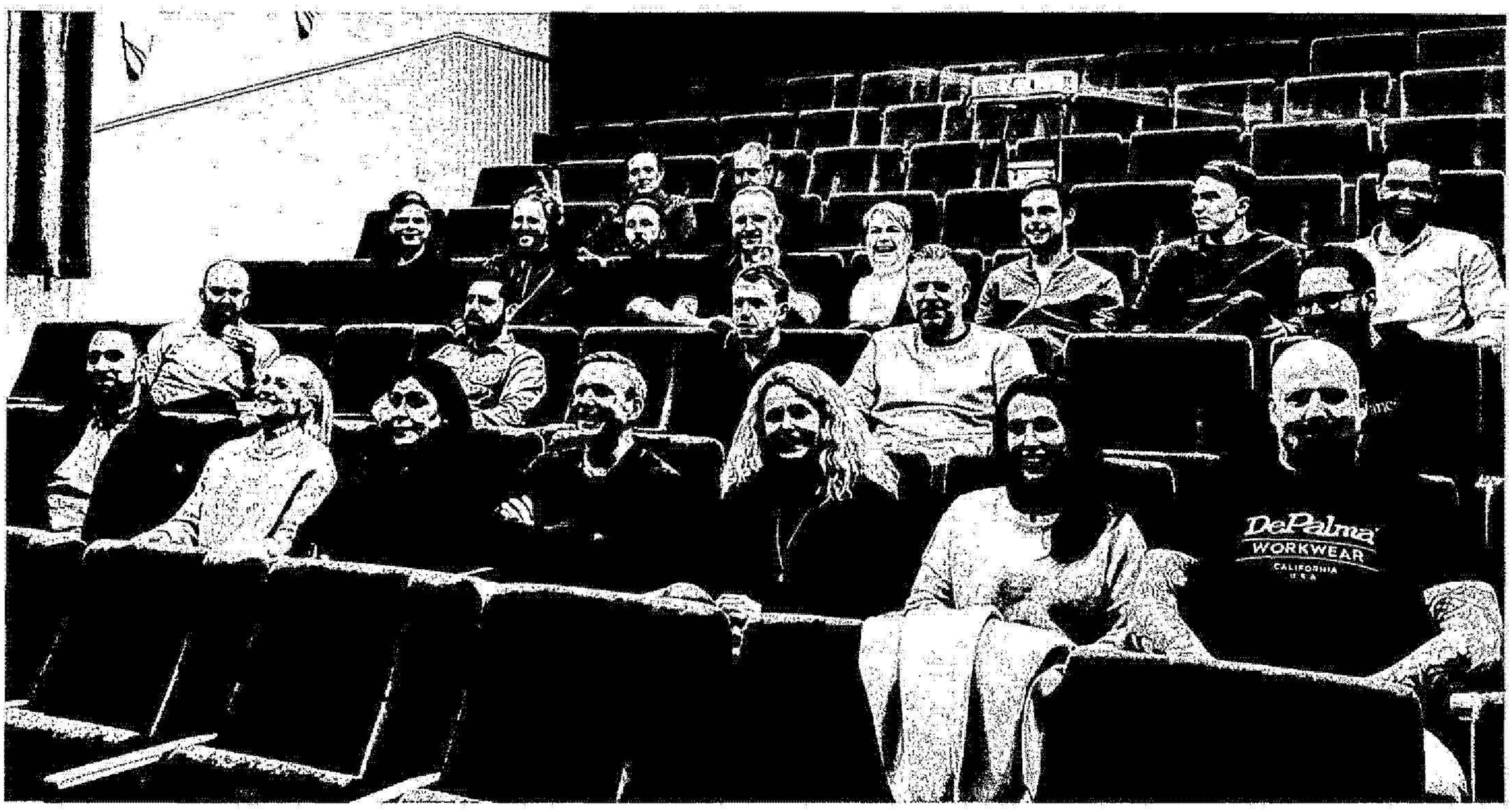
HÅLLBARHETSFRÅGA	OMFATTNING	VIKTIGA FRÅGOR	MÅLSÄTTNING	LÄS MER
Bygga resurs- och yteffektivt	Standardiserade byggprocesser, arkitektur i framkant, material- och energianvändning, utsläpp till luft (CO2).	Projektutveckling, produktion och yteffektivt är bra för miljön och plånboken och bidrar till social hållbarhet då fler har råd att köpa en lägenhet. Med gemensamhetsytor och lokaler ökar möjligheten för de boende att möta sina grannar.	Vi ska halvera våra CO2-utsläpp till år 2030 och bygga koldioxidneutralt år 2045. Vi ska bygga hus med 10 procent lägre hus än vad BBR kräver.	60–61 m.fl
Trygghet för våra boende	Bostaden och bostadsområdet ska vara tryggt för den boende. Även bostadsaffären ska vara trygg för köparen.	Vi finns till för våra kunder. De ska känna sig trygga med sitt köp, att de bor i en hälsosam och trygg bostad i ett område där vi gjort vårt bästa för att bygga bort otrygghet. Vi underlättar för våra boende att göra hållbara val genom återvinningsrum, cykelparkeringar, laddstolpar och solceller. Vi har även lagt stort fokus på grönytor, gemensamhetslokaler etc.	Vision att ha Sveriges nöjdaste kunder (NKI mätning)	16–17 73 m.fl
Arbetsmiljö	Hälsa och säkerhet, icke-diskriminering, jämställdhet och mångfald.	Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare. Hos oss ska de som arbetar må bra och ingen ska skadas på arbetet. Vi tror att om man mår bra så gör man också ett bra jobb. Det gäller både vår egen personal och de vi anlitar i våra projekt.	NMI 77, Noll arbetsrelaterade olyckor. Inom en femårsperiod är målet att 10 procent av de anställda ute på byggarbetsplatserna är kvinnor.	74–77 m.fl
Ekonomiskt ansvarstagande	Lönsamhet, långsiktiga investeringar, riskhantering och garantiåtaganden.	Att vara ekonomiskt ansvarstagande är en förutsättning för att kunna vara långsiktigt hållbara. Vi gör noggranna kalkyler och har koll på vår likviditet så att vi kan genomföra de projekt som vi åtagit oss oavsett konjunktursvängningar. Vi vill också skapa en god ekonomisk grund för de bostadsrättsföreningar som vi är med och bildar.	En förutsättning för att kunna vara långsiktigt hållbara är att vi är ekonomiskt ansvarstagande. Noggranna kalkyler, och god likviditet gör oss trovärdiga och säkerställer att vi kan genomföra projekt som vi har åtagit oss att bygga. Vi vill också skapa en god ekonomisk grund för de bostadsrättsföreningar som vi är med och bildar.	78–79
Underlätta för boende att göra hållbara val	Välbyggda hus med lågt energibehov. Välplanerade återvinningsrum. Solceller på tak.	Hållbara bostäder är viktiga för kunderna. Vi avser såväl underhållsmässigt som energimässigt. Det ska vara lätt att källsortera, bo på en mindre yta och att resa miljövänligt.	Halverade utsläpp till år 2030. Solceller på tak där det är praktiskt genomförbart och ger bra energivärden. Alltid bra sorteringsmöjligheter i återvinningsrum. Laddplatser till elbilar i samtliga BRF projekt. CO2-Jakten.	57–61, 73

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

ANDRA FRÅGOR SOM IDENTIFIERATS SOM VIKTIGA:

- ✓ Affärsetik och antikorruption
- ✓ Hållbara inköp (miljö och sociala krav)
- ✓ Kompetensförsörjning
- ✓ Lokalt samhällsengagemang
- ✓ Avfall och avfallshantering
- ✓ Ekosystemtjänster
- ✓ Kemikalier

20221124020111



Nu kan vi stå med ett stort gäng med diplomerade Svanensamordnare.
De ska leda oss rätt i arbetet mot miljömärkta bostadsrätter.

SVANEN

HÖKEN GILLAR SVANEN

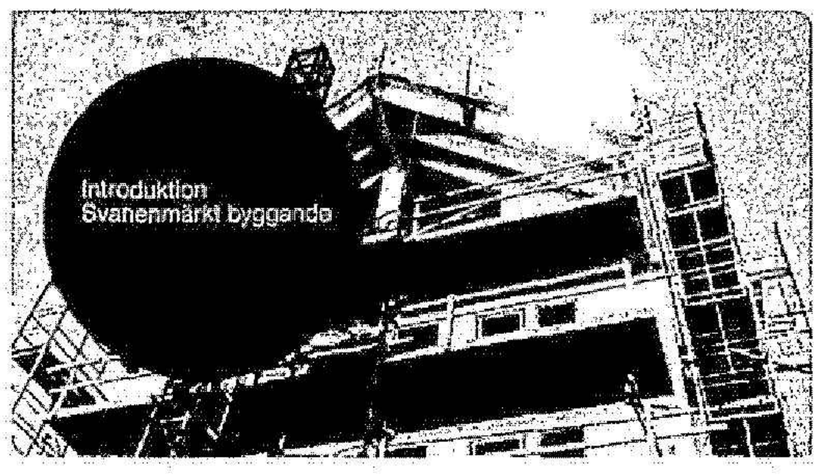
Miljöcertifieringar har vi jobbat med i många år. Vi har byggt Breeamcertifierade projekt, miljömärkt med Miljöbyggnad Silver och någon gång också Svanencertifierat byggnader vi uppfört på totalentreprenad åt externa beställare. Många kommuner har särskilda miljökrav som vi som byggherre givetvis anpassar vårt byggande efter.

Under hösten 2021 togs beslutet att alla våra egenutvecklade projekt ska miljömärkas med Svanen. Det är ett naturligt steg att vi nu miljömärker våra byggnader. Vi ser fram mot att få våra hus märkta. Det blir en tydlig signal att vi tar ansvar för miljön.

Utbildning och engagemang

För att certifieringsprocessen ska bli så effektiv och bra som möjligt har vi valt att utbilda alla på Hökerum Bygg i vad det innebär. Många har nu under våren 2022 gått en utbildning för att bli diplomerade Svanensamordnare. Övriga kommer gå en internutbildning innan vi startar certifieringarna.

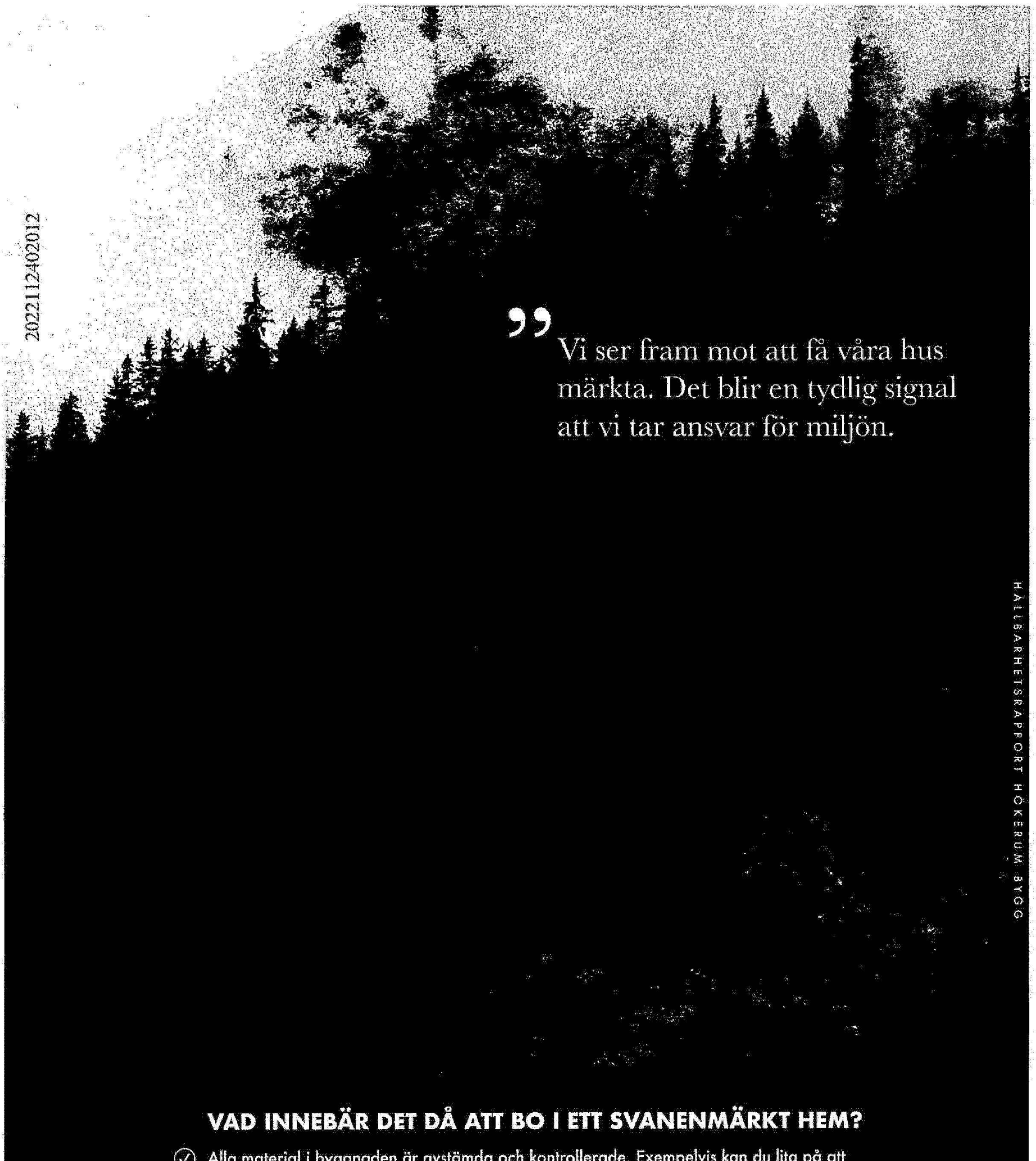
Det gäller att alla ges kunskap och rätt förutsättningar för att vi ska kunna ta ansvar och göra rätt i alla led.



Under 2022 börjar vi bygga våra första egenutvecklade projekt som ska bli Svanenmärkta.

Du kan läsa mer om Svanen och organisationen som granskar, Miljömärkning i Sverige AB, på www.svanen.se

20221124020212



”Vi ser fram mot att få våra hus märkta. Det blir en tydlig signal att vi tar ansvar för miljön.

VAD INNEBÄR DET DÅ ATT BO I ETT SVANENMÄRKT HEM?

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

20221121124020013

FAKTA CO-JAKTEN

Under begreppet CO2-Jakten jobbar vi intensivt med frågor som rör resurseffektivitet, minskning av CO2-utsläpp och hållbara bostäder. Det första projektet vi bygger under CO2-Jakten-flagg är Brf Linden 1 i Ulricehamn.

NU ÄR VI I GÅNG!

CO2-Jakten har lämnat skrivbordet och blir verklighet i BRF Linden. På Brf Linden 1 i Ulricehamn pågår byggnationen för fullt. Stommen är på plats och många hantverkare samsas nu för att utföra sin del i projektet. Per Öberg är platschef på Brf Linden som är Hökerum Byggs första projekt med CO2-Jakten.

Medför det mycket extra jobb i byggskedet att det är ett CO2-Jakten projekt?
– Nej, egentligen inte. Mycket är ju gjort redan innan materialet kommer hit, som att betongväggarna är tunnare och att betongen till sulorna är miljöbetong. Det blir inget extra jobb på grund av det. Vi har några fler moment och lite mer kontroll. Exempelvis reglar vi upp fler lättväggar som ersätter icke bärande betongväggar, det medför lite mer jobb på plats.

Du har kallat dig själv för polis här på bygget. Varför? Per skrattar lite och berättar att det handlar mest om sopsorteringen.
– Vi har som mål att källsortera allt avfall. Det måste vi hjälpas åt med och då är jag där och tjatar och påminner. Det går bra, det svåra är när avfallet är mixat från start, som emballage-plast med påklistrade pappersetiketter. Det skräpet hamnar i brännbart eftersom det är svårt att separera.

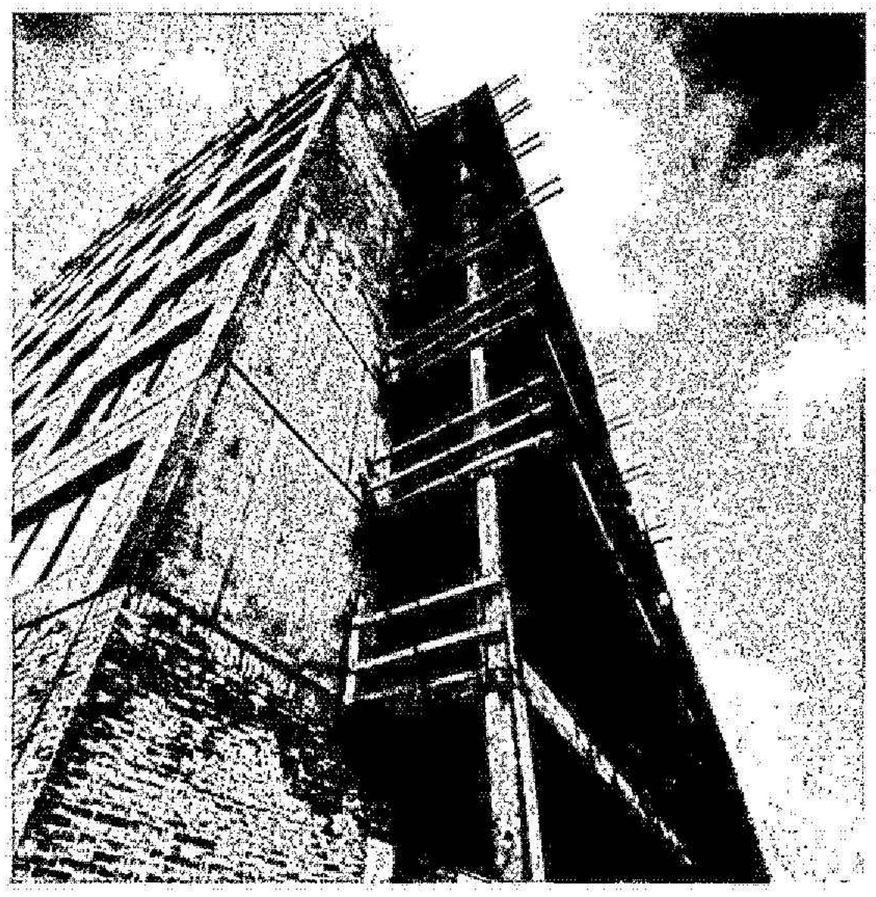
Du har ett väldigt mysigt platskontor och här är det också mycket fokus på energibesparing?
– Ja, här är det skorna av när vi går in, skrattar Per. Han har gröna växter, fruktskål på bordet och trivsam ordning. Etableringen värms upp med en luftvärmeväxlare och det finns bra källsorteringssystem även här inne.

– Jag vill att det är bra ordning generellt. Att det är rent och snyggt och ordning och reda skapar medvetenhet.

Är det lätt att få med medarbetarna och underentreprenörer på hållbarhetstänket i alla led?
– Kanske inte alltid från start, men det hjälper att vi pratar mycket om frågorna. Det är skoj att jobba så här, det är så här vi måste tänka. Hållbarhetsarbetet blir en del i samma anda som att förenkla och förbättra. Det handlar om att tänka till i alla led och se till att det vi planerar faktiskt utförs.

> ”Hållbarhetsarbetet blir en del i samma anda som att förenkla och förbättra.”

Blir det dyrare att bygga med mindre miljöbelastning?
– Miljöbetong är något dyrare jämfört med vanlig betong. Att implementera nya rutiner och system tar tid, vilket fördyrar i uppstarten. Men allt blir inte dyrare. En slimmad stomme, mindre energianvändning och bättre källsortering kostar inte en krona.



20221124020014

Vad blir nästa steg i CO2-Jakten som du ser att Hökerum Bygg borde ta?

– Det blir intressant att testa reglar av papp, som en av mina kollegor redan gör på ett bygge nere i Malmö. Det finns smarta uppvärmningssystem som jag tror kan hjälpa oss i byggskedet och sen gäller det att vi vässar våra upphandlingar. Exempelvis kan vi kräva att alla transporter till bygget sker med miljöklassade drivmedel i bilarna.

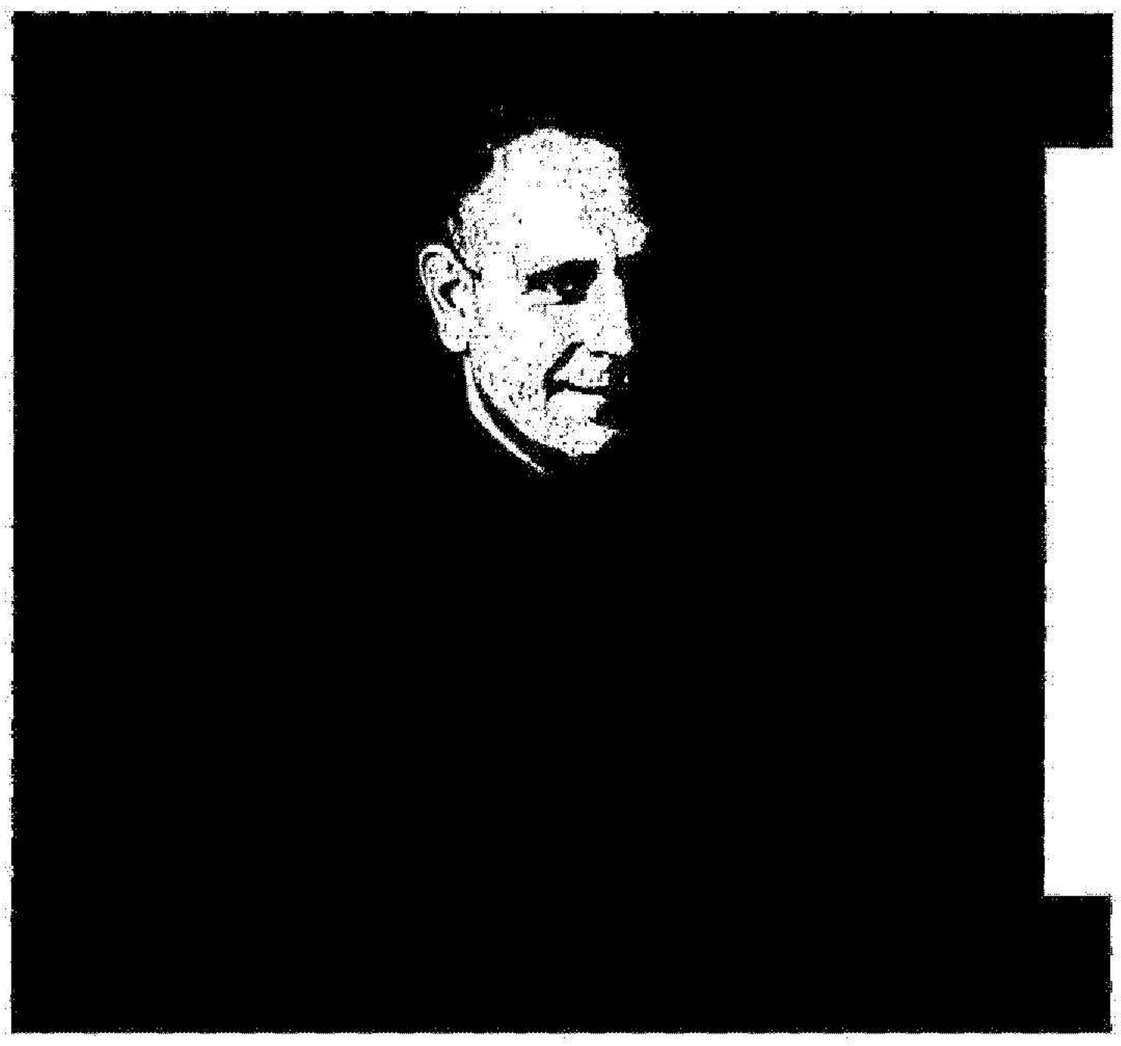
20221124020015

> ”Det finns smarta uppvärmningssystem som jag tror kan hjälpa oss i byggskedet.”

ÖVRIGA ÅTGÄRDER SOM ÄR POSITIVA UR HÅLLBARHETSSYNPUNKT:

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

20221124020216



David Käll som är projektledare för Brf Linden säger:

– Jag ser fram mot att komma igång tidigare i projekteringen med CO2-Jakten i nästa projekt. Det ger större förutsättningar att påverka materialval och utförande. Målsättningen är också att få med våra underentreprenörer ännu mer i projektet. Vi vill att de ska komma med egna förbättringar och förslag på ett mer miljöanpassat byggande.

MINSKNING AV CO2 UTSLÄPP

ÅTGÄRD	*MINSKNING AV CO2-UTSLÄPP (av totalen för byggskedet)
Slimmad stomme samt receptoptimering	– 11,99 %
Miljöbetong i grunden/voterna	– 2,5 %
Energieffektiva bodar samt uppvärmning	– 1,75 %
Tidigt inkopplad fjärrvärme	– 1,63 %
	17,87 %

Om samtliga arbetsfordon och transporter körs med HVO istället för diesel finns möjlighet att kapa CO2 belastningen med ytterligare 2-3 procent.

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

20221124020017

ENGAGEMANG SOM GÖR GOTT

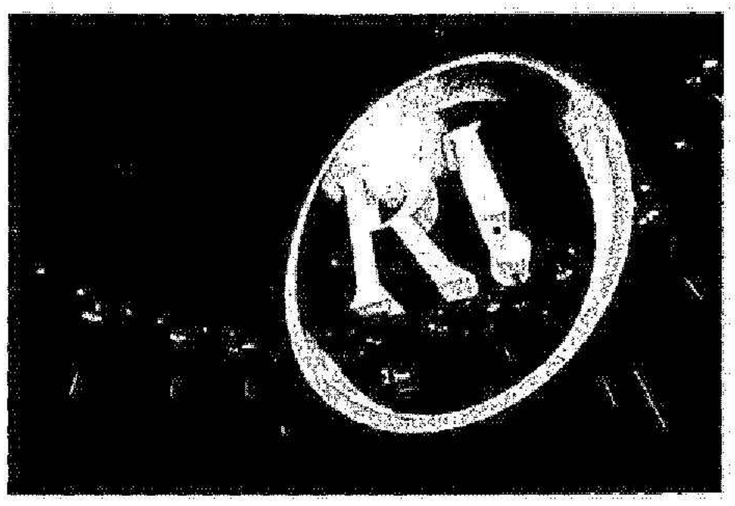
Att vi är en del av ett större sammanhang har aldrig varit tydligare än nu. Två år av pandemi ligger bakom oss i skrivande stund. Försiktigt vågar vi tro på återhämtning från ett virus vi aldrig kommer glömma och i nästa andetag bestämmer sig en despot för att skaka vår verklighet med en gigantisk injektion av ren ondska. Vi som företag har inget att sätta emot vare sig Putin eller coronaviruset. Men vi kan välja att göra en liten skillnad i rätt riktning för att bistå det goda, roliga och viktiga i vår omgivning.

Pristagare Right Livelihood Award 2021

Fredo Huson, Kanada

Martha Wondoue, Kamerun

Legal Initiative for Forest and Environment (LIFE), Indien



Vladimir Slivyak, Ryssland

Miljöansvar

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

20221124020219

CO2-JAKT I STORT OCH SMÅTT

Avgörande verktyg, beslut och strategier vi har till vår hjälp för att nå målen;

Rätt resurser. Hökerum Bygg har avsatt mer resurser för att nå målen. Vi har en hållbarhetschef som jobbar strategiskt med frågorna på deltid samt en heltidsanställd hållbarhetskoordinator som stöttar organisationen i hållbarhetsarbetet. Vårt hållbarhetsråd med representanter från de olika avdelningarna i organisationen har till uppgift att hålla fokus, inspirera och påminna i det dagliga arbetet. Vi har skrivit under, och deltar aktivt i arbetet med Färdplanen för Bygg- och anläggningsbranschen samt Betonginitiativet.

Svanen. I slutet av 2021 togs beslutet att miljömärka alla våra bostäder med Svanen*. Ett Svanenmärkt hus ska leva upp till högt ställda miljökrav. Kraven är ställda med tanke på både produktion och boendestandard. När husen är färdigbyggda kontrolleras att de uppfyller krav på exempelvis låg energianvändning, hälsosam innemiljö och val av produkter i produktionen som uppfyller svanens krav. För kunderna innebär en Svanemärkt bostad lägre energianvädning och en trygghet i att inga hälsofarliga produkter har nyttjats vid byggandet av bostaden.

CO2-Jakten, är ett samlingsnamn för vår strategi och våra åtgärder för att klara hållbarhetsmålen. För att konkretisera arbetet utmanade vi oss själva att sänka utsläppen av CO2 med 20 procent i Brf Linden – utan att det skulle fördyra projektet. Om det kan du läsa mer om på sidorna 58–61. CO2-Jakten fortsätter och steg för steg blir vi lite skarpare. En nyckel till att vi ska lyckas med miljömålen är att alla medarbetare och underentreprenörer är med och fightas för att vi ska nå fram.

Noggrann källsortering och att undvika att slänga överblivet och lindrigt skadat material är också centralt om vi ska gå från slit och släng-samhället på riktigt.

Genomtänkt arkitektur gör vår produkt attraktiv. Husen vi bygger ska vara de bästa för platsen de ska byggas på. Vår ambition är att rita intressanta och funktionella hus på ett hållbart sätt med en så effektiv materialanvändning som möjligt. Den aldrig byggda kvadratmetern är den minst miljöbelastande. Låt oss då tänka till kring de kvadratmetrarna vi bygger. Cirkularitet och slimmad materialanvändning är viktiga nycklar för att minska vår klimatpåverkan. Vårt återbruksprojekt där vi tar tegel från en fastighet vi river, rengör det och använder på nytt är ett bevis på att det går att återbruk är möjligt.

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

DETTA HAR VI GJORT HITTILLS I CO2-JAKTEN:

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

*Beslutet avser de bostäder som inte vid tidpunkten för beslutet hade kommit så långt i projekteringen att de krävt någon form av "omstart".

**Klimatrapporten från IPCC är skriven av FNs klimatpanel som består av världens främsta klimatforskare som sammanfattar den senaste vetenskapen för vad som händer med vårt klimat.

20221124020220

Organisationer och föreningar vi stöttar

Right Livelihood Foundation*

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

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

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

> Hökerum Bygg, a Swedish real estate development and construction company, provides financial support to us while also playing an active role as an engaged sponsor. Our long-term agreement helps us in our important work with fund-raising. Hökerum Bygg stands out as an exemplary company that takes action to create a better world for all.
>
> Citatet hämtat från Right Livelihood Foundations hemsida

World Cup Ulricehamn

Ulricehamn har vid tre tillfällen 2017, 2019 och 2021 stått värd för World Cup Ulricehamn. Att en så liten stad som Ulricehamn får förtroendet att arrangera dessa tävlingar är anmärkningsvärt. Att vi dessutom har gjort det med extremt gott betyg från både åkare, publik och World Cup organisationen är fantastiskt. Självklart vill vi vara med och backa upp det här evenemanget. Det betyder oerhört mycket för stoltheten och för vår hembygd att vi har tävlingarna här. Hökerum Bygg har varit en av de lokala huvudsponsorerna vid samtliga tävlingar.

Humanfonden i Ulricehamn

Humanfonden grundades 2015 och sedan dess har vi, tillsammans med tre andra företag, gett ett årligt stöd till fonden som ska ge ett riktat, tillfälligt stöd till människor i Ulricehamns kommun som hamnat i svårigheter. Fonden administreras av Lions och förvaltas av Diakonin i Svenska kyrkan. Från och med 2020 är vi färre större donatorer. Fonden söker nu fler företag och privatpersoner som vill vara med och hjälpa till lokalt. Pengarna går till sådant som matkassar, kläder, busskort, hjälp med flytt, stöttning så att barn kan utöva idrott. De som är i behov av stöttning behöver göra en skriftlig ansökan till diakonin innan stödet beviljas.

Lokala klubbar/föreningar

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

RESURSANVÄNDNING

UR ETT LÅNGT PERSPEKTIV

Byggbranschen står för 21 procent av Sveriges CO2-utsläpp. Byggprocessen utgör ungefär häften av en byggnads klimatpåverkan. Den andra hälften kommer från användningen av fastigheten. Betongen står för den största miljöbelastningen i vår produktion.

Val av stommaterial

Hökerum Bygg har gedigen kunskap om att bygga i betong. Materialet har en rad fördelar för ett hållbart byggande. Det är ett beständigt och motståndskraftigt material. Lägg därtill att byggprocessen blir säker och snabb utan risk för exempelvis mögelpåväxt och rötskador vid fuktigt väder. I ett betonghus med traditionellt konstruerad stomme står cementen för nära 90 procent av klimatfotavtrycket.

För att minska vår användning av de mest CO2 belastande materialen ser vi över både konstruktion och material. Med slimmade väggar och bjälklag minskar vi utsläppen. Våra stomleverantörer arbetar hårt för att få fram stommar med delvis andra bindemedel än cement, vilket ger minskade utsläpp. Detta är en mycket intressant utveckling där det kommer hända massor de närmaste åren.

Under 2022 börjar vi också projektera ett projekt i trä (Helikoptern i Örebro). Vi kommer noggrant att mäta och jämföra miljöpåverkan i det här projektet med vårt traditionella sätt att bygga.

Rutiner för hantering

För två år sedan tog vi beslut om att mäta våra CO2-utsläpp från produktionen mer rutinmässigt. Tillsammans med konsulter arbetades ett egenutvecklat mätverktyg fram under 2020/2021. Under samma period togs Byggsektorns Miljöberäkningsverktyg BM 1.0 fram. BM 1.0 kommer användas av fler i branschen och vi ser stora fördelar med att vi blir jämförbara och har möjlighet att få support. Vi ser nu fram mot att kunna mäta våra avtryck projektvis. När vi gör miljöförbättringar kan vi direkt se hur stor effekt de har.

Under 2021 tydliggjordes visionen om 100 procent källsorterat avfall på våra byggarbetsplatser. Genom översyn av hanteringen av avfall har vi förbättrat oss avsevärt. Det projekt som hanterade det allra bäst sorterade sorterade 93 procent av sitt avfall, vilket är fantastiskt bra!

Energianvändning

Hökerum Bygg följer företagets energianvändning för att säkerställa att vi använder vår energi effektivt. Löpande genomför vi ett arbete med att byta ut våra byggbodar, vilket resulterar i bättre isolerande moduler, närvarostyrd belysning och lägre energiförbrukning. Under 2021 såg vi över uppvärmningssystemet i våra bodar.

I ett pilotprojekt använder vi mycket väl isolerade bodar som värms upp med en luftvärmepump istället för traditionella radiatorer. Det sänker energianvändningen avsevärt.

20221124020222

Transporter

Förutom utsläpp av CO2 från våra byggprojekt generar våra egna transporter utsläpp till luft. Laddstolpar för elfordon installeras alltid i våra nybyggnadsprojekt, och finns även vid vårt huvudkontor i Ulricehamn. Vi fortsätter att stämma av vad våra leverantörer och underentreprenörer har för fordon och bränslesort i tanken och därmed uppmuntra till transporter med mindre miljöbelastning.

Vi tror nämligen att får man samma fråga många gånger sås det ett frö som kan leda till förändring.

2021 var målet att diesel skulle ersättas med HVO till minst 80 procent i bilar där detta medges.

Resultatet är att 11 procent av det totala antalet liter bränsle vi tankar är HVO, vilket utgör 31 procent. Målsättningen för 2021 är därmed inte uppnått utan ligger kvar för 2022. Under 2021 köptes fem hybridbilar in.

DIREKTA UTSLÄPP	2021	2020	2019
Antal egna bilar	64	54	52
Totalt körda km	1 894 798	907 346	525 343
CO2 (ton)	203	113,4	73,4
CO2 (g/km)	107	125	139,7

ENERGI-ANVÄNDNING	EL (KWH)			FJÄRRVÄRME (KWH)			UTSLÄPP AV CO/945 KVM KONTORSYTA		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Kontoret	89 430	79 870	60 130	181 461	122 320	129 000	23,4	18,3	16,1
Byggprojekt	1 446 283	972 657	846 098	670 482	856 044	436 598	-	-	-
Per lgh*	5 093	2 420	4 109	2 361	2 129	2 119	-	-	-
lgh	284	420	206						

*Beräkningen 2021 baseras på 401 (2019: 206 lgh), (2018: 439 lgh).
Kommentar till siffrorna: El-och fjärrvärmeförbrukningen är nära kopplad till klimat, och väderförhållanden. Vi nyttjar grön el.
Vi har också byggt en kommersiell fastighet om 7200 kvm, energianvädningen under byggtiden uppgick där till 185 579 kWh.

KLIMAT-KOMPENSATION

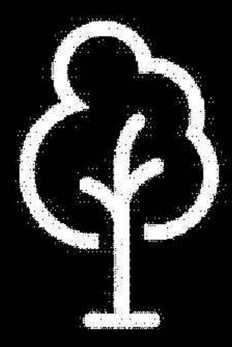
2021 är sjätte året som Hökerum Bygg väljer att klimatkompensera för de utsläpp som vår produktion av egenutvecklade bostadsrätter medför. Vi var tidigt ute, väl medvetna om att vår produkt ger ett betydande avtryck av CO2. Samtidigt som vi kompenserar jobbar vi med en plan för att närma oss målet att bli klimatneutrala år 2045, men vägen är långt ifrån utstakad ända fram.

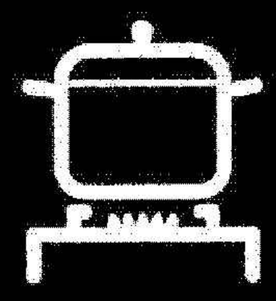
Vi har sedan starten varit noga med vilka projekt vi investerar i när vi köper vår kompensation. Företaget Southpole lotsar oss i våra engagemang. Projekten vi är med och utvecklar ska både bidra till att minska växthusgaser alternativt binda CO2 samt förbättra livsmiljön för människorna som lever i regioner där de finns.

Effektiva vedspisar

Projektet i Zimba med "Healthy cookstoves" gör så att familjer kan laga mat med betydligt mindre mängd ved och med mindre mängd skadlig rök som släpps ut. Bränsle sparas, mindre tid läggs på att samla/köpa ved och familjernas hälsa förbättras med denna åtgärd.

Karibaprojektet i Zimbawe är ett stort, globalt finansierat projekt för att bevara och främja hållbara samhällen i ett land där effekterna av ett förändrat, mer oförutsägbart klimat blivit påtagliga. Projekt-aktiviteter inom hållbart jordbruk, gemenskapsträdgårdar, biodlingsutbildning, brandhantering och ekoturism skapar jobb och underlättar hållbara inkomster, vilket gynnar hela regionen.





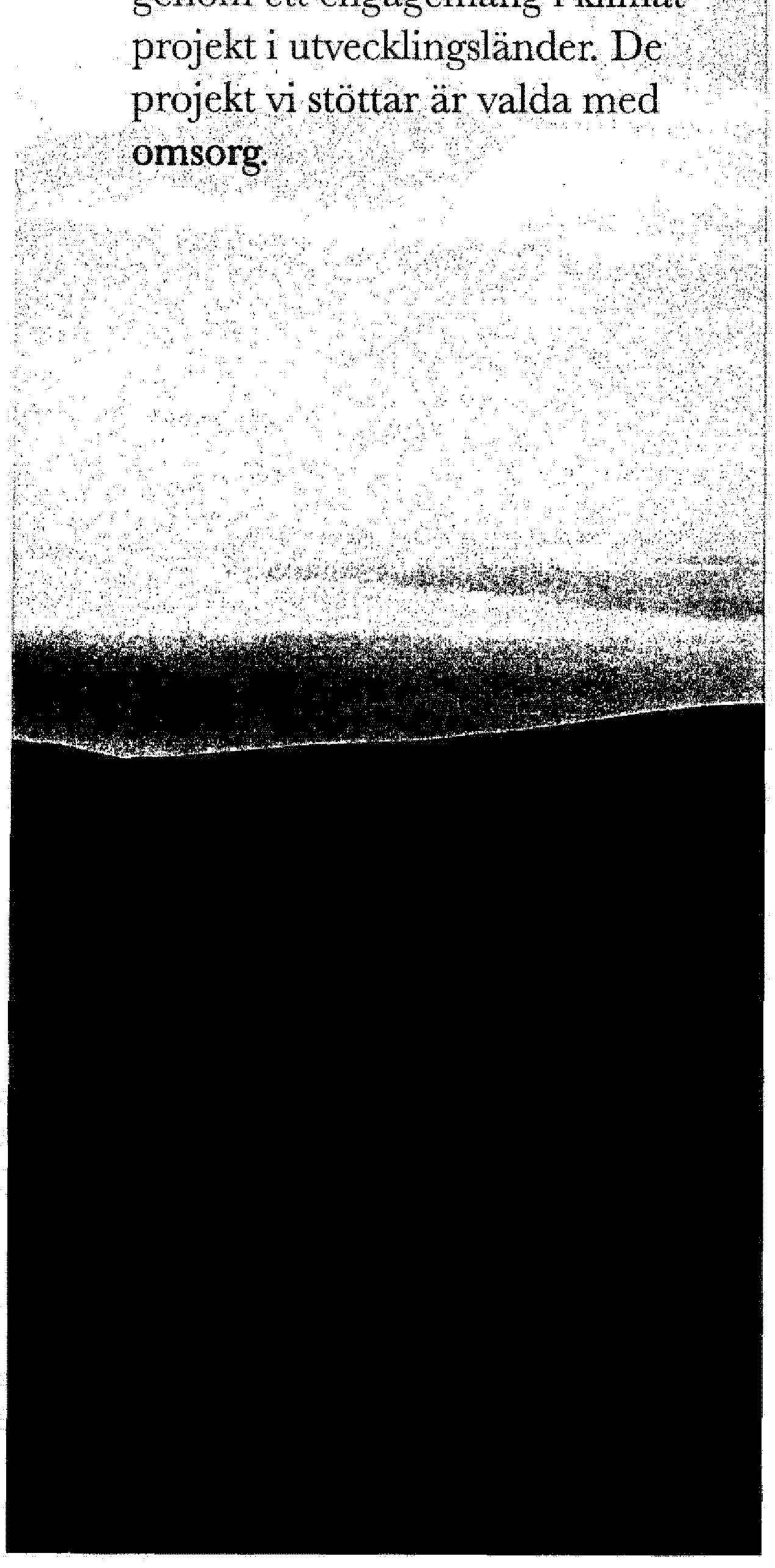
15 760
Träd

788
Vedspisar

2021 har Hökerum Bygg kompenserat för 137 färdigställda bostadsrätter i egen regi. Det motsvarar 3 151 ton CO2. Vilket blev ett tillskott på 15 760 träd i Karibaprojektet och 788 vedspisar i Zambia

20221124020224

”Klimatkompensationen görs genom ett engagemang i klimatprojekt i utvecklingsländer. De projekt vi stöttar är valda med **omsorg.**



HUR MYCKET ÄR EGENTLIGEN ETT TON KOLDIOXID?

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

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

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

Vår intention att börja mäta CO2 utsläpp från vår byggnation projektunikt under 2021 nådde inte ända fram. Vi beslöt oss för att vänta in ett mer normerande verktyg som blir anammat av många i branschen. På så sätt kan vi branschkollegor stötta varandra och jämföra resultat på ett bra sätt i de här frågorna.

Klimatkompensationen görs genom ett engagemang i klimatprojekt i utvecklingsländer. De projekt vi stöttar är valda med omsorg. De ska både reducera växthusgasutsläpp och samtidigt verka för att bättre miljömässiga, sociala och ekonomiska villkor för lokalbefolkningen där projekten drivs. På så vis vill Hökerum Bygg kompensera för de utsläpp i byggprojekt som inte går att undvika och vi kombinerar därmed regionalt och globalt ansvarstagande.

Läs gärna mer om projekten vi har valt att klimatkompensera på Hökerum Byggs hemsida.

12402025

MILJÖANSVAR

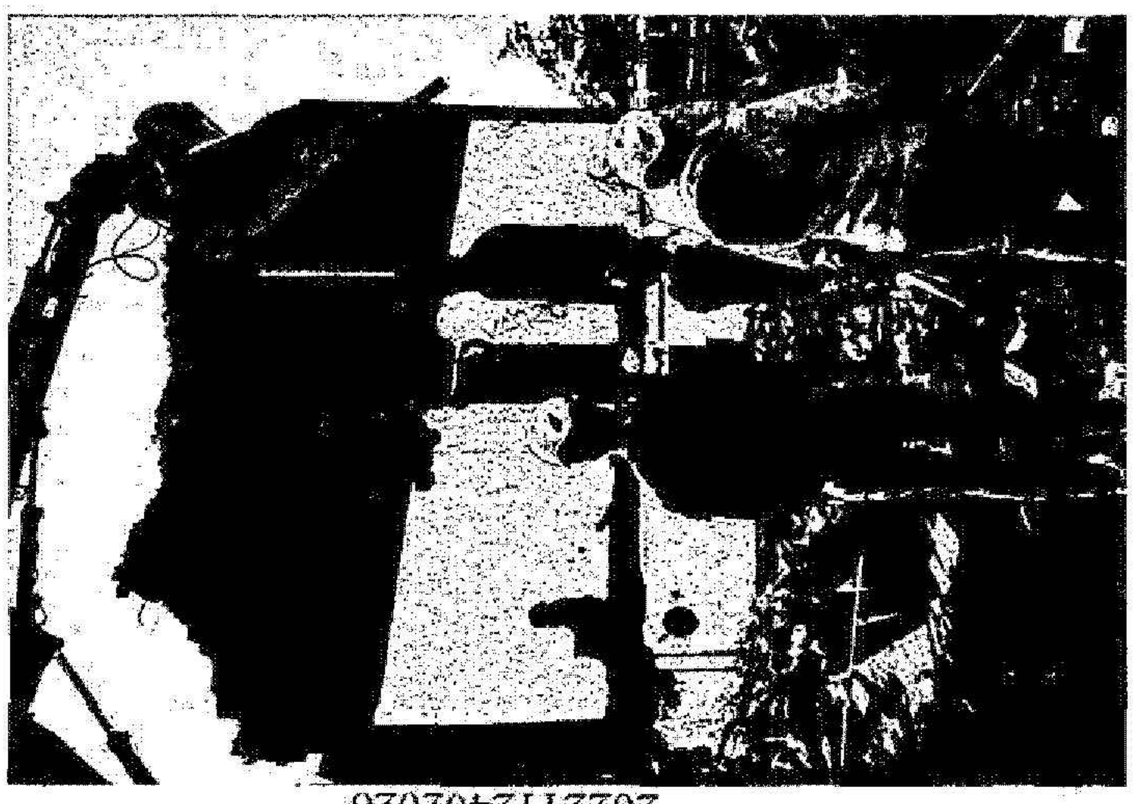
ÅTERBRUK

När vi skulle riva det gamla hotellet i Nässjö för att göra plats åt nya bostadsrätter började vi med en inventering av den gamla byggnaden.

Vid den typen av inventeringar letar vi främst efter material som är möjliga och ekonomiskt försvarbara att återbruka. Till vår stora glädje såg vi att allt utvändigt tegel var av bra kvalitet. Bruket var dessutom av det slag som är relativt enkelt att knacka loss från stenarna. Så började resan. Efter rivning transporterades teglet i lika delar till en fabrik i Falkenberg och till en fastighet i Ulricehamn. I Falkenberg rengörs stenarna maskinellt, i Ulricehamn har vi tagit hjälp av skolungdomar som har arbetet med att rengöra tegel som ett extrajobb.

De prydliga staplarna med renknackade stenar växte. De kommer bland annat att nyttjas till fasaden på Villa Lorensberg i Göteborg samt kring centerpartierna på de nya husen som tar form i Nässjö.

Vi är glada och stolta över att se att det faktiskt är möjligt att återbruka i stor skala. Det ger både miljömässiga vinster och bidrar till en livfullare fasad som visar tidens gång.



20221124020026

Socialt ansvar

Kan vi bygga bort ofrivillig ensamhet? Har våra medarbetare rätt förutsättningar för att göra sitt allra bästa på jobbet? Går det att förhindra otrygghet och oro genom att planera innergårdar och cykelrum på ett bra sätt?
Socialt ansvar handlar om allt det där. Svaren på frågorna ovan är nog inte ett rungande ja, snarare ett mer komplicerat resonemang som mynnar ut i ett:
Vi ska ta vårt ansvar och göra det vi kan.

Inspirationsdagarna 2021

SOCIALT ANSVAR

”DET HADE JAG INGEN ANING OM”

Det ena ger det andra; trivs du på jobbet gör du ett bra jobb och ser till att andra trivs. Vi har under 2021 tagit fram en värderingsdriven handbok, en code of conduct att bära med sig i fickan. Med sunt förnuft, ryggrad och hygglig moralisk kompass är det mesta i boken självklarheter.

I boken pratar vi om våra policys, med ett mer vardagligt språk som är enkelt att förstå. Vi pratar om alla viktiga delar som gör att Hökerum Bygg är det företag som det är. Om att vi tar ansvar, vi bryr oss om, vi är rädda om varandra, vi respekterar varandra, vi är inkluderande och tänker mångfald. För oss är kulturen på våra byggarbetsplatser och kontor väldigt viktig, den är en del av vårt DNA.

God hälsa

Trots corona har vi rekordhög frisknärvaro under 2021. En uppenbar förklaring tror vi ligger i att de som har kontorsrelaterade arbetsuppgifter har fått god vana i att arbeta hemifrån. Det gör att många väljer att jobba, men hemifrån, i ett läge när de känner sig lite förkylda eller liknande. En annan förklaring är att vi har färre långtidssjukskrivna under 2021, vilket är mycket glädjande.

Örat mot rälsen

Trivsel, välmående och hur medarbetarna upplever sin arbetssituation mäts varje vecka hos oss med hjälp av Winningtemp. En gång per år genomförs en Nöjd medarbetarundersökning. Vårt NMI-värde i poäng blev sammantaget två enheter lägre i årets mätning jämfört med 2020. Vi ser att det är ute på våra byggarbetsplatser som siffrorna dippar och det duger ju inte alls! Vi lägger örat mot rälsen och har tagit fram en plan för hur vi som chefer och medarbetare ska möta de förslag och åsikter som framkom i undersökningen.

Rapportering av olyckor och tillbud är viktig för att vi ska kunna nå vår vision om noll arbetsrelaterade olyckor och tillbud. För att komma till noll behöver vi vara noga med att identifiera var de största riskerna finns. Under 2022 kommer vi införa en lättare hantering av själva inrapporteringen för att undvika mörkertal. Genom att vi är delaktiga i byggkurage tydliggör vi vår nolltolerans mot diskriminerade särbehandling. Inga fall av diskriminering som inneburit att åtgärder har behövt vidtas har inkommit under året.

En ny KMA-tjänst tillsattes i slutet av året. På så sätt stöttar vi våra medarbetare ytterligare i förbättringsarbete, arbetsmiljöfrågor och regelefterlevnad. Hon har också en viktig roll i att ta tillvara medarbetarnas förslag på förbättringsåtgärder för en bra och säker arbetsmiljö.

20221124020029

Nyckelvärden - Winningtemp

TOTALT	ENPS*	SVARSDELTAGANDE
7,6	28	88 %
Index: 7,4	Index: 11	

eNPS = Employee Net Promoter Score (eNPS) beskriver i vilken grad medarbetarna är ambassadörer för sin organisation.

Fördelning anställda

PERSONAL	ANTAL KVINNOR	ANTAL MÄN	ANDEL KVINNOR	ANDEL MÄN	TOTALT
2021	21	75	21,9 %	78,1 %	92
2020	22	58	37,9 %	62,1 %	80

Frisknärvaro

Två förklaringar till den höga frisknärvaron är att vi har haft färre långtidssjukskrivna jämfört med 2020. Våra medarbetare på kontoret har haft möjlighet att arbeta hemifrån och de har därmed kunnat arbeta även med milda förkylningssymptom.

2021	2020	2019	2018
97,25 %	95,9 %	96,65 %	97,22 %

Tillbud /olyckor i bolaget

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

	TILLBUD	OLYCKOR
2018	3	1
2019	4	2
2020	5	6
2021	1	2

UTFALL NMI (skala 1-100)

73	71	77
NMI 2020	NMI 2021	MÅL NMI 2022

Medarbetarindex för 2021 visar en tydlig skillnad i indexet mellan kontor och byggarbetsplatser, där medarbetarna på kontoret har ett högre NKI. Pandemin och avsaknaden av regelbundna fysiska möten ser vi som en förklaring till lägre värde ute på projekten. En åtgärdsplan är gjord för att svara upp mot inkomna synpunkter.

Uppdelning procent kön

2021	ANDEL KVINNOR	ANDEL MÄN	ANDEL KVINNOR	ANDEL MÄN
Styrelse	0	2	0 %	100 %
Ledning	4	2	66,6 %	33,3 %
Kontoret	21	75	21,9 %	78,1 %
Projekt	0	100	0 %	100 %

BYGGKURAGE

BYGGKURAGE OCH EN GRÖN LITEN BOK

VI TAR INGA RISKER!

Det ska vara helt glasklart för alla våra medarbetare att diskriminering inte får förekomma samt att likabehandlingsprincipen alltid gäller. I vår dagliga verksamhet samt i vår årliga NMI-undersökning ser vi över vårt interna arbetsklimat och säkerställer att inte någon känner sig felaktigt eller orättvist behandlad. Inga fall av diskriminering har identifierats eller rapporterats under året.

Men hur vet vi att alla känner sig bekväma att göra sin röst hörd om något inte står rätt till?

För att öppna upp för diskussioner och för att verkligen befästa vilket klimat vi vill ska råda på alla våra arbetsplatser skrev vi vid årsskiftet under reglerna och riktlinjerna för Byggkurage.

Byggkurage är i grunden fem mycket enkla regler om förhållningssätt till säkerhet och arbetsklimat

Den yttersta anledningen till att vi sätter de här frågorna under lupp är att vi är vill ha säkra och trygga arbetsplatser. Ingen ska råka ut för olyckor eller utsättas för trakasserier. Varje år dör i snitt 12 personer i arbetsrelaterade olyckor inom byggbranschen. Vi vill göra allt vi kan för att den statistiken aldrig ska innefatta någon av våra medarbetare eller underentreprenörer. Arbetet med Byggkurage kommer att fortsätta under 2022.

På kontoret är vår könsfördelning relativt jämn. Vårt mål är att tydligt visa att kvinnor är välkomna även ute på våra byggarbetsplatser. Vi arbetar målmedvetet för att få kvinnliga sökande när vi rekryterar platschefer och snickare. Generellt sett tror vi att det gagnar både företaget och individerna att arbeta i blandade grupper. Med blandade avser vi såväl kön som etnicitet och ålder. Vårt engagemang i Byggkurage tydliggör det ställningstagandet.

Lönekartläggningen för 2021 är utförd och dokumenterad enligt lag. Kartläggningen har inte påvisat några löneskillnader på grund av kön.

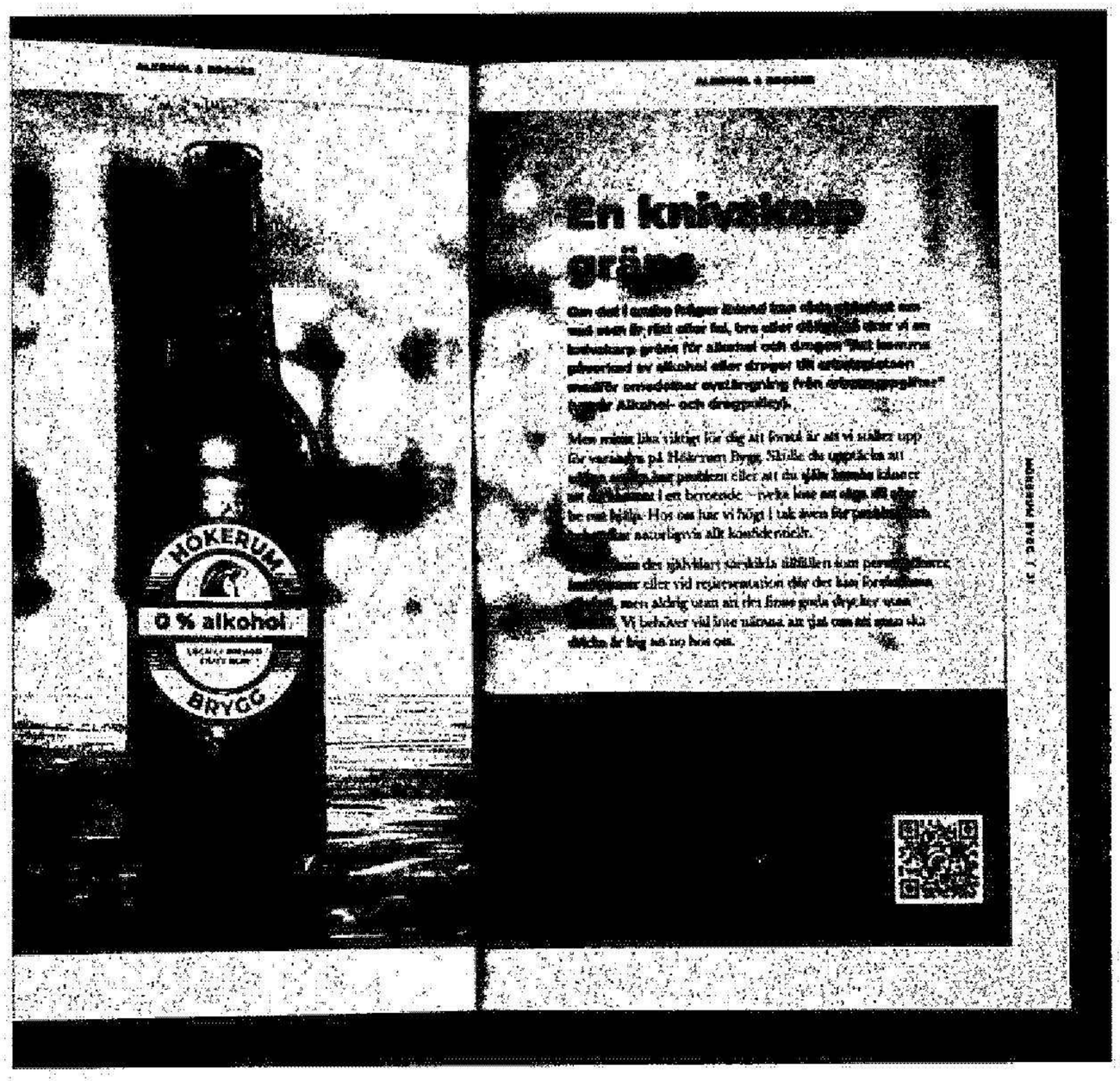
20221124020031

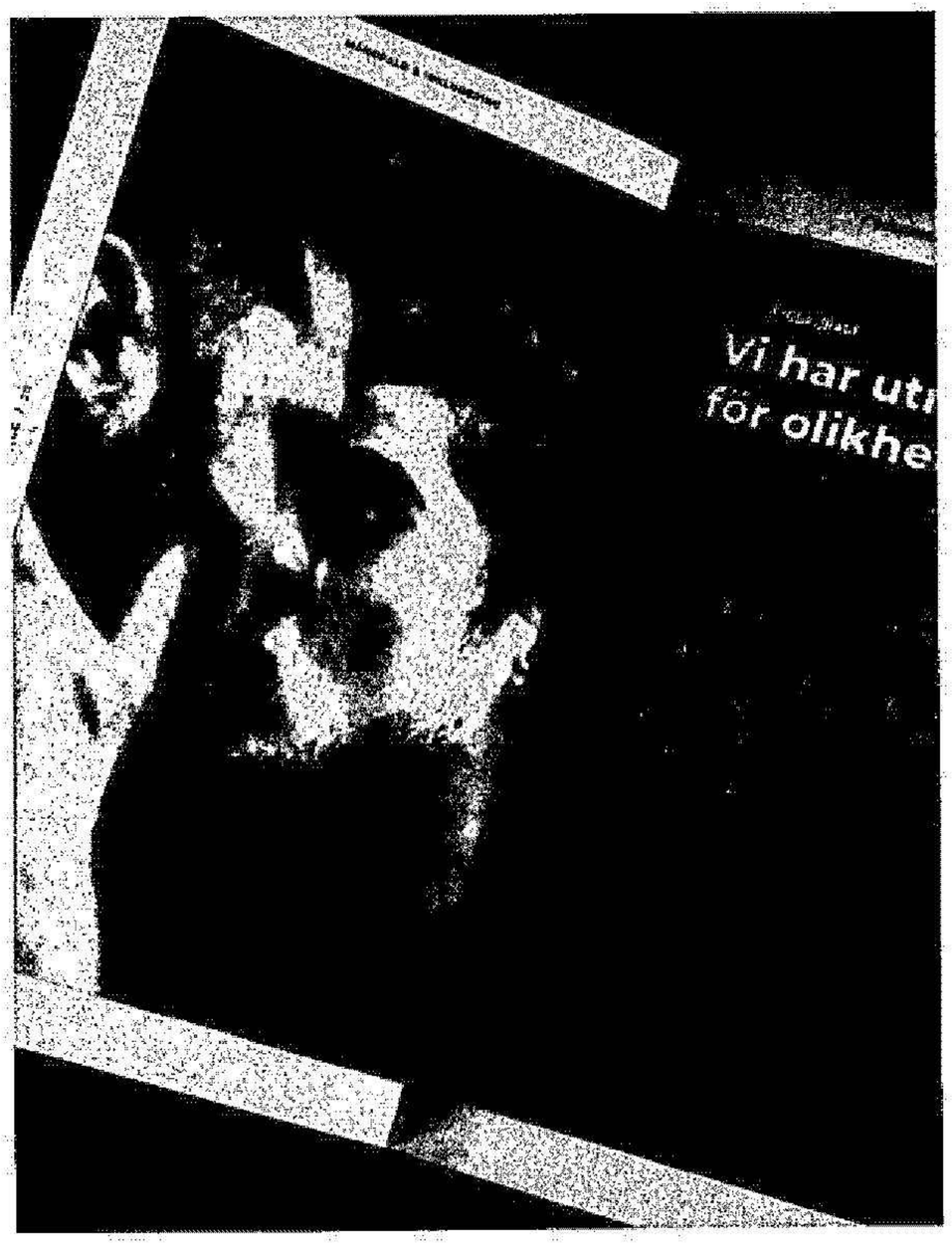
Vår gröna lilla bok är inte större än att den får plats i bakfickan. Med sunt förnuft, ryggrad och hygglig moralisk kompass är det mesta i boken självklarheter.

En grön liten bok om hur vi är på jobbet

UPPFORANDEKOD

HÖKERUM BYGG





Ekonomiskt ansvar

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

	INTRESSENTER	UTFALL 2021(TKR)	UTFALL 2020(TKR)	UTFALL 2019(TKR)	UTFALL 2018(TKR)
Intäkter	Kunder	781 682	550 131	469 308	852 952
Rörelsekostnad	Leverantörer, UE, konsulter	697 898	427 176	436 424	764 836
Löner och ersättningar	Medarbetare	81 264	73 783	63 438	57 273
Räntenetto	Kreditgivare	232	– 196	1 496	1 182
Skatt	Svenska staten	658	7 688	1 667	323
Utdelning till aktieägare	Ägare	0	0	0	0
Behållet värde		**1 630**	**27 612**	**-17 749**	**29 338**

FINANSIELL STABILITET

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

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

Sunda bostadsrättsföreningar

För bostadsrättsföreningar är en hållbar och långsiktig finansiell stabilitet i föreningen av största vikt för dess medlemmar. Vi tillser att föreningen i den ekonomiska planen avsätter tillräckliga medel för det långsiktiga underhållet av fastigheten, att belåningsgraderna är måttliga, att amorteringar görs i takt med fastighetens förslitning, och att ränterisk på lån hanteras genom goda kalkylmarginaler och en spridning av räntebindning. Kostnadskalkylen och den ekonomiska planen är utformade för att med text, siffror och nyckeltal enkelt beskriva de ekonomiska åtaganden den blivande medlemmen åtar sig som en del i bostadsrättsföreningen. Våra bostadsrättsföreningar uppfyller kravet för "Trygg Brf"-certifiering i enlighet med branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige, där bostadskunden enkelt kan jämföra de ekonomiska åtagandena och riskerna i våra bostadsrättsföreningar med övriga nyproducerade bostäder i bostadsrättsföreningar i Sverige. Vår byggnation enligt Miljöbyggnad Guld innebär att vi sänker energiförbrukningen vilket innebär mindre miljöpåverkan och lägre driftkostnader för bostadsrättsföreningen.

> Vi samarbetar med leverantörer som erbjuder en god kvalitet med hållbara materialval, god leveranssäkerhet och konkurrenskraftiga priser.

Hållbara inköp

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

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

Uppförandekod, affärsetik och antikorruption

I vår uppförandekod tydliggörs företagets värderingar, hur vi ser på frågor som rör mänskliga rättigheter och antikorruption, liksom hur medarbetare, leverantörer, och underentreprenörer förväntas agera.

Vad gäller antikorruption är den identifierade största risken att medarbetare påverkas av leverantörer då inköpsbeslut ska fattas. Vi har i vår uppförandekod tydligar regler om att gåvor enbart får tas emot till ringa värde, och aldrig kopplat till en inköpsförhandling. Vi låter oss inte bjudas på något som innebär en personlig fördel av våra leverantörer. Vi erbjuder heller inte någon av våra intressenter förtäckta fördelar, och har en tydlig sponsringspolicy för att säkerställa att inte regler om mutor och bestickning rundgås.

Under den gemensamma företagskonferensen hösten 2021 introducerades den sammanfattade versionen av uppförandekoden i boken "En grön liten bok om hur vi är på jobbet". Koden är en del av introduktionen av nyanställda och kommer implementeras fullt ut som en bilaga vid upphandlingar och avtal bland leverantörer och samarbetspartners under början av 2022.

Evalotte Skoglund

EVALOTTE SKOGLUND
CFO

20221124020033

20221124020034

GRI-INDEX

Hökerum Byggs hållbarhetsrapport för 2021 är företagets lagstadgade hållbarhetsrapport. I enlighet med ÅRL 6 kap 11 § har Hökerum Bygg AB valt att upprätta hållbarhetsrapporten skild från förvaltningsberättelsen. Hållbarhetsrapporten avser Hökerum Bygg AB och är företagets femte hållbarhetsrapport.

Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med Global Reporting Iniatives Standards, tillämpningsnivå Core. 2016 års version av standarden har använts för samtliga upplysningar. Ansvarig för hållbarhetsrapporten är företagets styrelse.

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR		SIDA	KOMMENTAR/AVSTEG
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Organisationens namn	10, m.fl	Hökerum Bygg AB
102-2	Organisationens huvudsakliga varumärken, produkter o tjänster	10	
102-3	Huvudkontorets lokalisering	10	Ulricehamn
102-4	Länder där organisationen är verksam	10	Sverige
102-5	Ägarstruktur och juridisk form	6	Ägs till 100 % av Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB
102-6	Organisationens verksamhetsområden och kunder	10, 73	
102-7	Organisationens storlek	15	
102-8	Information om anställda.	74–75	Inhyrd personal anses inte utgöra betydande andel
102-9	Organisationens leverantörskedja	78	
102-10	Betydande förändringar inom organisationen och dess leverantörskedja		Inga betydande förändringar inom leverantörskedjan. Ny VD.
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen		Försiktighetsprincipen tillämpas i enlighet med svensk lagstiftning (miljöbalken)
102-12	Externa initiativ och principer som organisationen har anslutit sig till	65, 76	Betonginitiativet, färdplanen för klimatneutralt byggande för bygg- och anläggningsbranschen. Byggkurage, Svanen.
102-13	Medlemskap i bransch- och intresseorganisationer		Sveriges Byggindustrier, Svenskt Näringsliv, Brandskyddsföreningen
STRATEGI			
102-14	Uttalande från organisationens högsta beslutsfattare	6–7, 12–13, 14	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Organisationens grundläggande värderingar och vägledande principer	47, 68–69, 76–77 m.fl	
STYRNING			
102-18	Lednings- och organisationsstruktur	6–9, 15	
INTRESSENTENGAGEMANG			
102-40	Organisationens intressenter	54 m.fl	
102-41	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal		100 %
102-42	Identifiering och urval av intressenter	54	
102-43	Intressentdialoger	54	
102-44	Väsentliga frågor som lyfts av intressenterna	55	
REDOVISNINGENS OMFATTNING & AVGRÄNSNINGAR			
102-45	Verksamheter som inkluderas i redovisningen	47	
102-46	Processen för att definiera redovisningens innehåll och dess avgränsningar	54	
102-47	Väsentliga hållbarhetsfrågor	55	
102-48	Korrigering av rapporterad information i tidigare års redovisningar		Inga korrigeringar
102-49	Väsentliga förändring i redovisning jämfört med tidigare år		Inga väsentliga förändringar

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR (2016)		SIDA	KOMMENTAR/AVSTEG
102-50	Redovisningsperiod		1 januari-31 december 2021
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen och dess innehåll		1 april 2022
102-52	Redovisningscykel		Årligen
102-53	Kontaktperson för frågor kring hållbarhetsredovisningen		Maria Ståhl, hållbarhetsansvarig, maria@oktastahl.se
102-54	Påstående om rapportering enligt GRI Standards	47	
102-55	GRI index	80–81	
102-56	Extern verifiering av redovisningen	82	Revisorn har granskat att en hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med ÅRL
VÄSENTLIG HÅLLBARHETSFRÅGA: FINANSIELL STABILITET			
GRI 201: EKONOMISKT RESULTAT (2016)			
103-1–103-3	Hållbarhetsstyrning	90–91	
201-1	Direkt ekonomiskt värde	90–91	
VÄSENTLIG HÅLLBARHETSFRÅGA: BYGGA RESURS- OCH YTEFFEKTIVT			
GRI 301: MATERIAL (2016)			
103-1–103-3	Hållbarhetsstyrning	66–67	
301-1	Materialförbrukning	59–61, 67	Begränsat till betong
GRI 302: ENERGI (2016)			
103-1–103-3	Hållbarhetsstyrning	66–67	
302-1	Energianvändning inom organisationen	67	
GRI 305: UTSLÄPP TILL LUFT (2016)			
103-1–103-3	Hållbarhetsstyrning	67	
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	67	
VÄSENTLIG HÅLLBARHETSFRÅGA: ATTRAKTIV, SÄKER OCH JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS			
GRI 403: HÄLSA OCH SÄKERHET (2016)			
103-1–103-3	Hållbarhetsstyrning	75	
403-2	Arbetsskador och sjukfrånvaro	75	
403-2	Identifiering av risker, riskbedömning och utredda händelser	74–75	
403-3	Hälsofrämjande arbete	74–77	
403-4	Medarbetares delaktighet, samverkan och dialog inom hälsa och säkerhet	74	
403-5	Utbildning inom hälsa och säkerhet		BAS U, BAS P, BAM, Safe construction training
403-6	Främjande av medarbetares hälsa	74–77	Hälsoundersökning, friskvårdsbidrag och träning tillsammans med kollegor erbjuds.
403-7	Förebygga och begränsa hälsorisker direkt kopplade till affärsrelationer	74–775	
403-8	Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet	100 %	
403-9	Arbetsrelaterade skador	74–75	
403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	74–75	
GRI 405: MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET			
103-1–103-3	Hållbarhetsstyrning	74–75	
405-1	Mångfald inom styrelse, ledning och anställda	75	
GRI 406: ICKE-DISKRIMINERING			
103-1–103-3	Hållbarhetsstyrning	76–77	
406-1	Antall fall av diskriminering och hantering av dessa	74	
VÄSENTLIG HÅLLBARHETSFRÅGA: TRYGGT OCH HÅLLBART BOENDE			
103-1–103-3	Hållbarhetsstyrning	72–73 mfl	
	Trygghet för våra boende	50–51	Trygghet för boende mäts genom NKI-undersökning

20221124020335

20221124020360

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att 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.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Borås den 24 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor

Elisabeth Bergh
Godkänd revisor

Förvaltnings-berättelse

20221124020 38

Styrelsen och verkställande direktören för Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Moderbolaget

Verksamhet

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

Resultat och ställning

För 2021 redovisar bolaget ett resultat efter skatt om 78 mkr (162 mkr). Det positiva resultatet härrör främst från avyttring av aktier och utdelningar från dotterföretag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter dess utgång

Under året har fortsatt förvaltning av dotterbolagsaktier skett.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Även under kommande år avser bolaget att fortsätta förvalta dotterbolagsaktier och styrelsen ser inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer kopplat till detta.

Koncernen

Verksamhet

Koncernens verksamhet består i huvudsak av tre delar:

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

2. Entreprenadverksamheten sker i koncernbolagen Hökerum Bygg AB och Stjärnhöken Bygg AB. Hökerum Bygg AB utvecklar och utför totalentreprenader av flerfamiljshus i bostadsrättsform, framförallt från koncernens egen projektportfölj, men även för ett antal externa kunder. Stjärnhöken Bygg AB är byggherre för såväl flerfamiljshus i bostadsrättsform, främst par- och radhus, som kommersiella fastigheter. Hökerum Bygg har totalt 1 028 (444) lägenheter och Stjärnhöken Bygg AB har totalt 117 (44) lägenheter i produktion vid årsskiftet. Egna entreprenadverksamheter medför en flexibilitet i planeringen samtidigt som det ger en god kontroll över kostnaderna avseende den egna projektportföljen. Båda bolagen arbetar ständigt med att utveckla, förbättra och effektivisera samtliga processer.

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

Resultat och ställning

Koncernen redovisar fr o m 2019 nyproduktionsresultat succesivt över produktionstiden i förhållande till färdigställandegrad.

Under 2021 nådde koncernen en omsättning på totalt 816 mkr (714 mkr) och ett resultat efter skatt på 78 mkr (162 mkr). Årets omsättning är en ökning mot föregående år och resultat är en försämring mot föregående år, främst på grund av årets ökade inflation vilket inneburit ökade kostnader i produktionen, som inte kunnat tas ut av kund. Balansomslutningen uppgår till 1 919 mkr (1 651 mkr) och det totala egna kapitalet till 1 564 mkr (1 484 mkr). Vinstmarginalen uppgår till 10 % (24 %) och soliditeten till 82 % (90 %). Koncernen har en fortsatt god likviditet och en stor projektportfölj med fulltecknad produktionsvolym för de närmaste åren, vilket ger goda förutsättningar för fortsatt långsiktig, affärsmässig och lönsam tillväxt inom branschen. Koncernens omsättning och resultat styrs till stor del av byggstart i projekten, vilket i sin tur framförallt beror på försäljning, framtagande av detaljplaner och bygglov. Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög och försäljningstakten av bostadsrätter är stabil i en marknad där köpare och säljare möts i prisförväntan.

Riskhantering och kontroll

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

Hållbarhetsrapport

Hökerum Bygg arbetar efter en hållbarhetsstrategi som årligen uppdateras och beslutas av styrelsen. Hållbarhetsarbetet redovisas i den årliga hållbarhetsrapporten som inkluderas i koncernens årsredovisning, sid 44-81.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

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

Hökerum Förvaltning AB och Hökerum Förvaltning 100 AB med dotterbolag har under året förvärvat ett flertal fastigheter för exploatering av nyproduktionsprojekt. Under början av året förvärvades en tomträtt i Göteborg för byggnation av 313 hyreslägenheter och 1700 kvm kommersiella ytor som byggs på totalentreprenad med NREP som tagare till färdigställd fastighet. En fastighet med pågående detaljplan och beräknat 44 byggrätter i Stavsta, Stockholm förvärvades också i början av året. Efter att ny detaljplan vunnit laga kraft under början av 2021 förvärvades fastigheten Skansen 1 och 2 i Ulricehamn där det pågår byggnationen av 112 bostäder i två etapper. Från Kungälv kommun förvärvades en fastighet där produktion nu pågår av 80 lägenheter i Ytterby i projektet Bolnus Ängar 2. Med Varberg kommun skrevs under året avtal om förvärv av 111 byggrätter i det centrala nya området Västerport och med Kinna kommun skrevs avtal om 62 byggrätter i projektet Vävaren efter vunnen markanvisnings-tävling. Ytterligare avtal som tecknats under året är med Uppsala kommun där företaget kommer förvärva mark med byggrätter för ca 210 lägenheter i områdena Strofen och Dikten. I Partille har företaget förvärvat hälften av en fastighet genom Joint Venture för utveckling av ca 235 lägenheter med ny detaljplan. Utöver ovanstående har vi förvärvat kommersiell yta i Munkedal längs med E6:an med möjlighet att bygga 70 000 kvm.

Hökerum Bygg AB har under året färdigställt 335 (401) bostäder och 7 000 (0) kvm logistikfastigheter i totalt sju projekt i Vellinge, Uddevalla, Ytterby, Göteborg, Uppsala och Värmdö. Under 2021 produktionsstartades 918 (204) bostäder och antalet bostäder i pågående produktion uppgick vid

20221124020039

årsskiftet till 1 028 (444) stycken. Under året såldes 298 (223) bostäder och försäljningsgraden i pågående produktion var vid årsskiftet 77 % (55 %). Lägenheter i pågående projekt har en bra försäljningstakt och projekten är slutsålda eller till största del sålda vid inflyttning. Bostadsrätter i lager har sålts av under året, och vid årets slut kvarstod inga lägenheter att sälja.

Ledningsgruppen har under året arbetet enligt affärsplanen som styrelsen antagit. Ett nytt kontor i Stockholm har öppnats där ett produktionsteam med arbetschef och projektledare sitter tillsammans med ett eftermarknadsteam. Syftet med det nya kontoret är att skapa en bättre arbetsmiljö för medarbetare i Stockholm och en mer stationär närvaro på en av företagets viktigaste marknader. Företaget har tecknat avtal om ett flertal större projekt och säkrat upp produktion för hela 2022 och 2023. En ny rekryteringsstrategi har tagits fram för att möte företagets tillväxtstrategier i linje med dess värdegrund och mål att bli Sveriges bästa bostadsutvecklare.

I enlighet med företagets mål att bygga med allt mindre belastning på miljön tog styrelsen under året beslut om att certifiera samtliga egenutvecklade bostadsprojekt enligt Svanen. Fortsatt arbete med att implementera nya strategier för att sänka CO2 utsläppen både i fastigheternas produktions- och driftskede under parollen CO2 Jakten har skett under året där företaget i Kvarteret Linden i Ulricehamn är som första projekt har lyckats sänka utsläppen med närmare 18 procent utan att det medför några extra kostnader för slutkunden. Lärdomarna från Kvarteret Linden blir nu standard i flera andra projekt. Under 2021 byggstartades projektet Nya Hotellet i Nässjö. Den befintliga gamla tegelfastigheten på tomten revs varsamt för att kunna återbruka allt exteriört tegel. Detta tegel rensas från bruk för att användas på nytt, bland annat i prestigeprojekt Villa Lorensberg i Göteborg.

Pandemin med Covid 19 har påverkat organisationen med betydligt färre fysiska möten med såväl kunder som mellan medarbetare och istället har digitala möten genomförts. Resor mellan företagets arbetsplatser har minskat och de medarbetare som haft möjlighet att arbeta hemifrån har uppmuntrats till detta. Tillgång till material och underleverantörer har under året även påverkats av pandemin och priser har inom vissa segment ökat kraftigt, vilket haft en negativ påverkan på företagets resultat. Företaget har utrett hur landets under året uppkomna cementkris har påverkat tillgången till betong, en viktig komponent i företagets produkt, och har kontinuerliga dialoger med företagets leverantörer för att säkra tillgången. Åtgärdsplaner för att säkra övriga materiella och personella resurser har också vidtagits.

Stjärnhöken Holding AB utvecklar, bygger, äger och förvaltar fastigheter i underliggande bolag. Stjärnhöken Holding AB ägs till 64 % av **Hökboet Hus Holding AB**, ett 100-procentigt ägt dotterbolag till Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB. Företaget äger sedan tidigare förvaltningsfastigheten Stjärnillern i Skillingaryd och har under året tecknat avtal om fastighetsförvärv av totalt 78 byggrätter i Nacka, Värmdö och Visby. Antalet förvärvade byggrätter per årsskiftet uppgår till 117 (83) bostäder. Företaget, som startade 2019, har under år 2021 färdigställt 44 (0) bostäder och 7 200 kvm kommersiella lokaler. Under året produktionsstartades 117 (29) bostäder och antalet bostäder i produktion uppgick vid årsskiftet till 117 (44) stycken. Försäljningsgraden för bostäderna i produktion uppgick vid årets slut till 71 (79) %.

Stjärnhöken är inne i en stark tillväxttakt där företaget haft möjlighet att förvärva ett antal fastigheter med redan fastställd detaljplan som passat väl med par- och radhus som företaget inriktat sin utveckling på sedan start. Målsättningen är att producera 100 bostäder per år och nyttja den nära samarbetet med Hökerum Bygg AB och Zenergy AB. Pandemin har påverkat verksamheten med försenade leveranser och därmed förskjutna färdigställanden. Efterfrågan på företagets produkter av par- och radhus har fortsatt varit hög. Under året har en projektledare anställts och VD har tillsatts. VD Peter Stråhle, även delägare, har arbetat i företaget sedan start.

Villa Strömsfors är en mindre hotell- och konferensanläggning i Svenljunga kommun med fokus på gästernas upplevelse av bästa möjliga service i en fantastisk miljö. Företagets verksamhet har varit fortsatt påverkad av den rådande pandemin Covid-19, likt resten av hotell- och restaurangbranschen. Verksamheten har, i största möjliga mån inom ramen för restriktioner och rekommendationer från regeringen, försökt att ställa om. Privatresenärer har fortsatt besökt oss men konferenser har nästan helt uteblivit. Resultatet för året uppgår till -0,3 (-0,4) mkr. Totalt har antalet event under året uppgått till 127 (123) med 961 (710) övernattningar. Villa Strömsfors har 11 (11) gästrum.

Hökerum Kapitalförvaltning AB har till syfte att förvalta koncernens finansiella tillgångar och överlikviditet. Ytterligare tillgångar i aktier, obligationer och fonder har under året förvärvats. En långsiktig finansiell tillgång i bolaget är ett 15% ägarinnehav av Zenergy AB, ett företag som tillverkar bostadsmoduler, med fabrik i Skillingaryd, och som är noterat på Spotligth Stock Market. Röstandelen uppgår till 29%. Avsikten med ägandet är, förutom den finansiella avkastningen, att kunna hitta bra samarbeten i vår projektutveckling.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hökerum Bygg och Stjärnhöken Bygg har en god försäljningstakt och efterfrågan förväntas vara fortsatt stark på bostadsrätter, hyresrätter och logistikfastigheter. De risker som föreligger är framförallt ökade kostnader för material samt tillgång till resurser, som kan få en begränsad påverkan på koncernens lönsamhet. Koncenens förvärvade och avtalad projektportfölj med ett stort antal projekt som är färdiga att sälj- och produktionsstart under de närmaste åren och ett flertal tecknade externa entreprenadkontrakt medför en bedömning av att utvecklingen och lönsamheten fortsatt kommer vara långsiktigt stabil för koncernen. Villa Strömsfors har under 2022 en god bokningsnivå efter att restriktionerna från Covid-19 pandemin upphört.

20221124020040

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

KONCERNEN	2021	2020	2019	2018*	2017*
Nettoomsättning	815 841	714 225	1 876 756	1 263 997	1 028 172
Resultat efter finansiella poster	81 072	172 521	311 883	130 791	463 236
Eget kapital	1 564 405	1 483 789	1 337 424	1 886 859	1 826 780
Balansomslutning	1 918 515	1 650 942	1 760 630	3 191 059	2 728 117
Medelantal anställda	109	95	143	145	119
Kassalikviditet (%)	468 %	1 437 %	576 %	307 %	638 %
Soliditet (%)	82 %	90 %	76 %	59 %	67 %
Vinstmarginal (%)	10 %	24 %	17 %	10 %	45 %
Avkastning på justerat eget kapital (%)	5 %	10 %	15 %	6 %	22 %
Avkastning på totalt kapital (%)	5 %	10 %	13 %	5 %	19 %

MODERBOLAGET	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	142 824	189 111	308 394	430 165	393 555
Eget kapital	1 183 164	1 052 074	873 540	1 131 828	758 352
Balansomslutning	1 210 943	1 232 185	1 288 657	1 710 016	1 196 374
Kassalikviditet	74 658 %	778 %	323 %	330 %	278 %
Soliditet (%)	98 %	85 %	68 %	66 %	63 %
Avkastning på justerat eget kapital (%)	10 %	16 %	24 %	36 %	52 %
Avkastning på totalt kapital (%)	12 %	15 %	21 %	30 %	35 %

* *År 2017–2018 har ej räknats om för ny redovisningsprincip.*
För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

20221124020411

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

KONCERNEN	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritetsintresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 469 834 391	13 854 216	1 483 788 607
Utdelning		-10 000 000		-10 000 000
Fusionsresultat/ägarförändring		2 813 836	162 251	2 976 087
Ovillkorade aktieägartillskott		5 100 000	4 900 000	10 000 000
Årets resultat		67 582 281	10 058 543	77 640 824
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**1 535 330 508**	**28 975 010**	**1 564 405 518**

MODERBOLAGET	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	863 439 792	188 533 895	1 052 073 687
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		188 533 895	- 188 533 895	0
Utdelning		-10 000 000		-10 000 000
Årets resultat			141 090 511	141 090 511
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**1 041 973 687**	**141 090 511**	**1 183 164 198**

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 041 973 687
Årets vinst	141 090 511
Totalt	**1 183 064 198**
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	1 183 064 198
	1 183 064 198

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

20221124020042

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	NOT	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Nettoomsättning	2	815 840 517	714 225 317
Kostnader för produktion och förvaltning	3	– 808 903 519	– 656 032 578
Bruttoresultat		**6 936 998**	**58 192 739**
Försäljnings- och administrationskostnader		– 30 509 418	– 21 031 391
Övriga rörelseintäkter		1 999 822	2 927 322
Övriga rörelsekostnader		0	-3 292 122
Rörelseresultat	4, 5, 6, 7	**– 21 572 598**	**36 796 548**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER:			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	80 082 791	133 415 269
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 000 000
Ränteintäkter		30 141 078	4 663 075
Räntekostnader		– 7 579 068	– 3 354 270
		102 644 801	**135 724 074**
Resultat efter finansiella poster		**81 072 203**	**172 520 622**
Skatt på årets resultat	9	– 4 244 802	– 5 782 991
Uppskjuten skatt	10	813 423	– 4 618 513
ÅRETS RESULTAT	32	**77 640 824**	**162 119 118**
HÄNFÖRLIGT TILL			
Moderföretagets ägare		67 582 281	159 624 001
Innehav utan bestämmande inflytande		10 058 543	2 495 117

20221124020 43

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Tomträtter	11	4 045 861	11 087 479
Balanserade utgifter för utvecklingsarbete	12	1 637 415	0
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	13	1 156 016	2 047 048
		6 839 292	**13 134 527**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	377 721 278	438 666 024
Maskiner, inventarier och fordon	15	4 072 725	6 299 305
Pågående nyanläggningar	16	115 506 238	76 364 163
		497 300 241	**521 329 492**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	17	74 612 058	28 000 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	53 415 222	3 415 222
Andra långfristiga fordringar	19	95 391 667	76 381 214
		223 418 947	**107 796 436**
Summa anläggningstillgångar		**727 558 480**	**642 260 455**
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Handelsvaror		5 844 896	24 049 888
Framtida byggprojekt		33 877 074	31 149 016
		39 721 970	**55 198 904**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 051 691	24 089 309
Fordringar hos intressebolag	20	76 713 272	0
Aktuella skattefordringar		1 841 629	2 871 263
Övriga fordringar	21	423 954 699	312 196 494
Upparbetad intäkt byggprojekt, ej fakturerad		247 164 988	167 170 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	31 470 179	2 977 823
		813 196 458	**509 305 517**
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga placeringar	23	122 870 928	38 497 500
Kassa och bank		**215 166 867**	**405 680 014**
Summa omsättningstillgångar		**1 181 670 235**	**1 008 681 935**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 918 514 703**	**1 650 942 390**

20221124020044

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	32	1 535 330 508	1 469 834 391
Minoritetsintresse		28 975 010	13 854 216
Summa eget kapital	32	**1 564 405 518**	**1 483 788 607**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	10	1 085 755	1 767 141
Övriga avsättningar	24	17 000 000	17 000 000
Summa avsättningar		**18 085 755**	**18 767 141**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	**25**	**107 819 986**	**72 399 684**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	390 000	12 308 502
Leverantörsskulder		91 810 292	48 016 108
Övriga skulder	26	102 559 450	4 200 533
Fakturerad intäkt byggprojekt, ej upparbetad		7 853 502	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	25 590 199	11 461 815
Summa kortfristiga skulder		**228 203 443**	**75 986 958**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**28,29**	**1 918 514 703**	**1 650 942 390**

20221124020045

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster		58 510 193	36 796 548
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		6 377 063	6 165 643
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		– 80 082 791	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-15 195 535**	**42 962 191**
Erhållen ränta		30 141 078	4 663 075
Erlagd ränta		– 7 579 068	– 3 353 844
Betald inkomstskatt		– 3 083 131	– 1 277 892
		4 283 344	**42 993 530**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Förändring varulager		15 476 934	– 391 073 624
Förändring kundfordringar		– 7 962 382	19 502 831
Förändring övriga kortfristiga fordringar		– 150 992 008	306 685 019
Förändring leverantörsskulder		43 794 185	– 19 061 215
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		120 339 553	386 391 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**24 939 626**	**345 437 760**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		– 1 156 016	– 8 582 623
Sålda immateriella anläggningstillgångar		6 945 476	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		– 172 468 405	– 181 078 328
Sålda materiella anläggningstillgångar		28 886 067	0
Förvärv av dotterbolag		– 62 757 660	– 33 333 052
Försäljning av dotterbolag		33 102 224	– 44 713 517
Placeringar i intresseföretag		– 46 612 058	– 20 000 000
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		– 79 963 344	– 22 562 386
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 378 072
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar och fordringar		52 093 056	93 582 924
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**– 241 930 660**	**– 214 308 910**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		36 200 302	46 308 186
Amortering av långfristig skuld		– 780 000	0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		– 11 913 502	0
Transaktioner med minoritetsintressen		2 976 087	– 5 754 120
Utbetald utdelning		– 10 000 000	– 10 000 000
Erhållna tillskott		10 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**26 477 887**	**30 554 066**
Årets kassaflöde		**– 190 513 147**	**161 682 916**
Likvida medel vid årets början		405 680 014	243 997 098
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**215 166 867**	**405 680 014**

20221124020046

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	NOT	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Administrationskostnader		– 1 502 868	– 244 460
Rörelseresultat		**– 1 502 868**	**– 244 460**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	140 000 000	187 700 000
Ränteintäkter		10 535 977	4 512 433
Räntekostnader		– 6 209 091	– 2 856 723
		144 326 886	**189 355 710**
Resultat efter finansiella poster		**142 824 018**	**189 111 250**
Bokslutsdispositioner	30	– 1 450 000	– 350 000
Resultat före skatt		**141 374 018**	**188 761 250**
Skatt på årets resultat	9	– 283 507	– 227 355
ÅRETS RESULTAT		**141 090 511**	**188 533 895**

20221124020047

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	31,32	10 250 000	7 900 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	3 415 222	3 415 222
Andra långfristiga fordringar		18 700 000	0
		32 365 222	**11 315 222**
Summa anläggningstillgångar		**32 365 222**	**11 315 222**
Omsättningtillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	33	992 403 111	727 868 788
Övriga fordringar		62 145 031	103 102 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		202 882	0
		1 054 751 024	**830 971 447**
Kassa och bank		123 826 579	389 898 402
Summa omsättningstillgångar		**1 178 577 603**	**1 220 869 849**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 210 942 825**	**1 232 185 071**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 041 973 687	863 439 792
Årets resultat		141 090 511	188 533 895
		1 183 064 198	**1 051 973 687**
Summa eget kapital	**34**	**1 183 164 198**	**1 052 073 687**
Obeskattade reserver		800 000	350 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		25 400 000	25 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	33	1 000 000	154 099 097
Aktuella skatteskulder		510 860	233 051
Övriga skulder		29 666	29 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38 101	0
Summa kortfristiga skulder		**1 578 627**	**154 361 384**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**28**	**1 210 942 825**	**1 232 185 071**

20221124020 48

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	NOT	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		– 1 502 868	– 244 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Erhållen ränta		10 535 977	4 512 433
Betald ränta		– 6 209 091	– 2 856 723
Betald skatt		– 5 698	– 91 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 818 320**	**1 319 405**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		– 223 779 577	341 574 674
Förändring av kortfristiga skulder		– 153 060 566	– 235 490 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**– 374 021 823**	**107 403 195**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		– 18 700 000	– 1 565 320
Erhållen utdelning från koncernföretag		140 000 000	50 000 000
Avyttring övriga finansiella anläggningstillgångar		0	20 000 000
Förvärvade andelar koncernföretag		– 2 350 000	0
Avyttring andelar koncernföretag		0	138 030 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**118 950 000**	**206 464 680**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning		– 10 000 000	– 10 000 000
Lämnade koncernbidrag		– 1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**– 11 000 000**	**– 10 000 000**
Årets kassaflöde		**– 266 071 823**	**303 867 875**
Likvida medel vid årets början		389 898 402	86 030 527
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**123 826 579**	**389 898 402**

20221124020049

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

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

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

Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20221124020S0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Följande procentsatser tillämpas:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den

befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerhet förknippade med förpliktelsen.

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

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

Ansvarsförbindelse

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

Kassaflödesanalys

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper för moderbolaget

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

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

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

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt ntäktskorrigeringar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20221124020S1

20221124020S2

NOT 2

NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING – KONCERNEN	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
NETTOOMSÄTTNINGEN PER RÖRELSEGREN		
Nettoomsättning i byggrörelse	804 791 392	705 777 787
Hyresintäkter och kontorensverksamhet	11 049 125	8 447 530
	815 840 517	**714 225 317**

NOT 3

KOSTNADER FÖR PRODUKTION OCH FÖRVALTNING FÖRDELNING – KONCERNEN	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Kostnader i byggrörelse	797 245 860	646 551 673
Fastighetskostnader m.m.	11 657 659	9 480 905
	808 903 519	**656 032 578**

NOT 4

INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERN	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Inköp	4 933 470	3 568 132
Försäljning	4 933 470	3 568 132
	0	**0**

NOT 5

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER – KONCERNEN	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
MEDELANTALET ANSTÄLLDA		
Kvinnor	29	27
Män	80	68
	109	**95**

KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67 %	57 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33 %	43 %

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR		
Styrelse och verkställande direktör	1 990 259	755 531
Övriga anställda	55 056 931	46 435 615
	57 047 190	***47 191 146***

SOCIALA KOSTNADER		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	172 404	15 012
Pensionskostnader för övriga anställda	6 962 598	8 816 268
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	20 120 631	16 952 258
	27 255 633	**25 783 538**
TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONSKOSTNADER	**84 302 823**	**72 974 684**

MODERBOLAGET

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

20221124020 53

NOT 6

ARVODE TILL REVISORER – KONCERNEN	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers		
Revisionsuppdrag	850 000	800 000
Skatterådgivning	300 000	300 000
Övriga tjänster	100 000	100 000
	1 250 000	**1 200 000**

NOT 7

OPERATIONELL LEASING – KONCERNEN	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASTAGARE		
Förfaller till betalning inom ett år	1 457 746	1 380 820
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	525 119	1 197 138

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 4 131 273 kr (3 258 705 kr).
I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av leasing av hyresavtal. Avtalen löper normalt på 3 år.

LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASGIVARE		
Förfaller till betalning inom ett år	2 916 318	2 909 563
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	2 447 180	3 428 087
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter 4 740 555 kr (2 946 564 kr)

NOT 8

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG – KONCERNEN	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Koncernmässigt resultat vid försäljning av dotterbolagsaktier	80 082 791	133 415 269
	80 082 791	**133 415 269**

MODERBOLAGET	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Aktieutdelning från dotterbolag	140 000 000	50 000 000
Resultat vid avyttring dotterbolag	0	137 700 000
	140 000 000	**187 700 000**

20221124020054

NOT 9

AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT – KONCERNEN	2021-01-01 – 021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
Aktuell skatt	– 4 244 802	– 5 782 991
Uppskjuten skatt	813 423	– 4 618 513
Totalt redovisad skatt	**– 3 431 379**	**– 10 401 504**

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT		
Redovisat resultat före skatt	81 072 203	172 520 622
Skatt enligt gällande skattesats	– 16 700 874	– 35 539 248
Ej avdragsgilla kostnader	– 1 454 374	– 290 288
Ej skattepliktiga intäkter	0	205 300
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	16 497 055	30 370 201
Förändring av uppskjuten skatt	– 681 386	– 2 998 759
Tillkommande skatt på p-fonder	– 1 091 800	– 2 148 710
Redovisad effektiv skatt	**– 3 431 379**	**– 10 401 504**

MODERBOLAGET	2021-01-01 – 021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
Aktuell skatt	– 283 507	– 227 355
Total redovisad skatt	**– 283 507**	**– 227 355**

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT		
Redovisat resultat före skatt	141 374 018	188 761 250
Skatt enligt gällande skattesats	– 29 123 048	– 40 394 908
Ej avdragsgilla kostnader	– 459	248
Ej skattepliktig utdelning/försäljning av dotterbolag	28 840 000	40 167 305
Redovisad effektiv skatt	**– 283 507**	**– 227 355**

NOT 10

UPPSKJUTEN SKATT PÅ TEMPORÄRA SKILLNADER – KONCERNEN

2021-01-01 – 2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto	
Skattepliktiga temporära skillnader avseende byggnader	– 1 085 755	0	
	– 1 085 755	**0**	

2020-01-01 – 2020-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto	
Skattepliktiga temporära skillnader avseende byggnader	– 1 767 141	– 1 767 141	
	– 1 767 141	**– 1 767 141**	

Förändringar av uppskjuten skatt 2021	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader avseende byggnader	– 1 767 141	2 852 896	0	1 085 755
	– 1 767 141	**2 852 896**	**0**	**1 085 755**

20221124020555

NOT 11

TOMTRÄTTER – KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 752 571	4 807 095
Försäljning/utrangering	– 6 945 476	6 945 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 807 095**	**11 752 571**
Ingående avskrivningar	– 665 092	– 568 950
Försäljning/utrangering	0	0
Årets avskrivningar	– 96 142	– 96 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	**– 761 234**	**– 665 092**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**4 045 861**	**11 087 479**

NOT 12

BALANSERADE UTGIFTER FÖR UTVECKLINGSARBETEN	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificering	2 047 048	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 047 048**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	– 409 633	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**– 409 633**	**0**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**1 637 415**	**0**

NOT 13

FÖRSKOTT AVSEENDE IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 047 048	411 020
Inköp	1 156 016	1 636 028
Omklassificering	– 2 047 048	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 156 016**	**2 047 048**

NOT 14

BYGGNADER OCH MARK – KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	455 062 896	275 396 175
Inköp	104 530 794	145 443 692
Indragning aktier/försäljningar/utrangeringar	– 235 584 178	– 118 364 328
Omklassificeringar	0	– 6 504 718
Förvärv av dotterbolag	73 403 804	159 092 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**397 413 316**	**455 062 896**
Ingående avskrivningar	– 16 396 872	– 13 087 138
Indragning av aktier/Försäljningar/utrangeringar	440 074	223 241
Årets avskrivningar	– 3 735 240	– 3 532 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	**– 19 692 038**	**– 16 396 872**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**377 721 278**	**438 666 024**

Fastigheterna har inför årets bokslut värderats till 471 700 tkr (453 434 tkr), varav förvaltningsfastigheter utgör 48 700 tkr (50 136 tkr) och projektfastigheter utgör 423 000 tkr (403 297 tkr)
– Fastigheter i projektportföljen värderas till bokförda koncernvärden baserat på köpeskilling vid förvärvstidpunkt samt upparbetade kostnader vid värderingstidpunkten.

20221124020556

NOT 15

MASKINER OCH INVENTARIER – KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 937 690	54 441 225
Inköp	72 000	392 217
Försäljningar/utrangeringar	– 1 066 800	– 24 895 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 942 890**	**29 937 690**
Ingående avskrivningar	– 23 638 385	– 30 134 033
Försäljningar/utrangeringar	904 268	9 031 055
Årets avskrivningar	– 2 136 048	– 2 535 407
Utgående ackumulerade avskrivningar	**– 24 870 165**	**– 23 638 385**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**4 072 725**	**6 299 305**

NOT 16

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR – KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 364 163	35 247 418
Inköp	67 865 611	34 672 997
Försäljningar/utrangeringar	– 28 723 535	– 630 392
Omklassificeringar	0	7 074 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**115 506 239**	**76 364 163**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**115 506 239**	**76 364 163**

NOT 17

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG - KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 000 000	8 000 000
Inköp	46 612 058	20 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**74 612 058**	**28 000 000**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**74 612 058**	**28 000 000**

NOT 18

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV – KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 415 222	1 849 902
Inköp	50 000 000	1 565 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**53 415 222**	**3 415 222**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**53 415 222**	**3 415 222**

MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	3 415 222	1 849 902
Inköp	0	1 565 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 415 222**	**3 415 222**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**3 415 222**	**3 415 222**

NOT 19

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR – KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 381 214	73 262 220
Tillkommande fordringar	29 963 344	20 997 066
Avgående fordringar	0	– 2 378 072
Omklassificeringar	– 10 952 890	– 15 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**95 391 668**	**76 381 214**

20221124020S7

INGÅENDE NEDSKRIVNING	**0**	**– 1 000 000**
Årets nedskrivning	0	1 000 000
Utgående ackumulerad nedskrivning	**0**	**0**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**95 391 668**	**76 381 214**

MODERBOLAGET	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	0	20 000 000
Avyttring	0	– 20 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**0**	**0**

NOT 20

FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG – KONCERNEN	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	76 713 272	0
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**76 713 272**	**0**

NOT 21

ÖVRIGA FORDRINGAR – KONCERNEN	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Reversfordringar	302 022 392	311 954 441
Skattekonto	1 841 629	2 871 263
Övriga fordringar	120 090 678	242 053
	423 954 699	**315 067 757**

NOT 22

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER – KONCERNEN	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Upplupna intäkter	29 281 434	1 630 204
Övriga förutbetalda kostnader	2 188 745	1 347 619
	31 470 179	**2 977 823**

NOT 23

KORTFRISTIGA PLACERINGAR – KONCERNEN	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	38 497 500	2 500 000
Inköp	84 373 428	35 997 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**122 870 928**	**38 497 500**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**122 870 928**	**38 497 500**

NOT 24

ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR – KONCERNEN	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående garantiavsättning	17 000 000	24 891 443
Årets förändring av garantiavsättning	0	–7 891 443
Utgående garantiavsättning	**17 000 000**	**17 000 000**

Avsättning görs för framtida garantikrav som avser de närmaste årens uppskattade garantiåtaganden.

20221124020S8

NOT 25

LÅNGFRISTIGA SKULDER – KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Förfallotidpunkt, upp till 1 år från balansdagen	390 000	12 308 502
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	107 819 986	72 399 684
	108 209 986	**84 708 186**

Samtliga skulder till kreditinstitut, oavsett förfallotidpunkt redovisas som långfristiga skulder, enbart årets amortering redovisas som kort skuld.
Skulder till kreditinstitut refinansieras löpande.

NOT 26

ÖVRIGA SKULDER – KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Moms, källskatt och sociala avgifter	28 483 065	3 296 269
Övriga skulder	74 076 385	558 000
	102 559 450	**3 854 269**

NOT 27

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER – KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Övriga upplupna kostnader	15 625 015	3 662 808
Förutbetalda hyresintäkter	748 868	176 155
Löner och lönebikostnader	9 216 316	7 622 852
	25 590 199	**11 461 815**

NOT 28

EVENTUALFÖRPLIKTELSER – KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtaganden	176 502 912	146 610 912
	176 502 912	**146 610 912**

MODERBOLAGET	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtaganden	274 069 058	261 865 485
	274 069 058	**261 865 485**

Borgensåtagande är lämnad för koncernföretags skulder.

NOT 29

STÄLLDA SÄKERHETER – KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Fastighetsinteckningar	48 600 000	149 225 000
	73 600 000	**174 225 000**

20221124020559

NOT 30

BOKSLUTSDISPOSITIONER – MODERBOLAGET	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Lämnade koncernbidrag	1 000 000	350 000
Avsättning periodiseringsfond	450 000	0
	1 450 000	**350 000**

NOT 31

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG – MODERBOLAGET	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 900 000	8 230 000
Inköp	2 350 000	0
Utlösen av andelar/försäljning	0	– 330 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 250 000**	**7 900 000**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**10 250 000**	**7 900 000**

NOT 32

SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG – MODERBOLAGET

NAMN	ORG.NR	KAPITALANDEL	RÖSTRÄTTSANDEL	ANTAL ANDELAR	BOKFÖRT VÄRDE
Hökerum Bygg AB	556153-6185	100 %	100 %	5 000	7 500 000
Hökerum Förvaltning AB	556862-4109	100 %	100 %	1 000	100 000
Hökerum Förvaltning 100 AB	559325-9004	94 %	94 %	1 000	2 350 000
Hökerum BRH AB	559147-9448	100 %	100 %	1 000	100 000
Villa Strömsfors AB	556958-7255	100 %	100 %	1 000	100 000
Hökerum Kapitalförvaltning AB	559201-8302	100 %	100 %	500	50 000
Hökboel Hus Holding AB	559210-6503	100 %	100 %	500	50 000
					10 250 000

I koncernen ingår också följande bolag:

Hökerum Förvaltning 2 AB	556862-4117
Hökerum Förvaltning 11 AB	556930-7118
Hökerum Förvaltning 12 AB	556932-2133
Hökerum Förvaltning 23 AB	556961-2038
Hökerum Förvaltning 27 AB	559061-6156
Hökerum Förvaltning 28 AB	559096-2592
Hökerum Förvaltning 29 AB	559099-5451
Hökerum Förvaltning 30 AB	559103-5885
Hökerum Förvaltning 31 AB	559116-3539
Hökerum Förvaltning 32 AB	559122-0008
Hökerum Förvaltning 33 AB	559126-4055
Hökerum Förvaltning 35 AB	559214-9560
Hökerum Förvaltning 36 AB	559209-8379
Hökerum Förvaltning 37 AB	559235-3006
Hökerum Förvaltning 100 AB	559325-9004
Hökerum Förvaltning 101 AB	559336-4366
Hökerum Förvaltning 102 AB	559342-6371
SAPJ Förvaltning AB	556800-9152
MS Consulting AB	556715-8547
HF i Gamlestaden AB	556958-7263
Hollys Fastighets AB	559083-4247
Vikurs AB	559061-6420
Gulur AB	559084-6357
Cementformen Holding AB	559065-7515
Tommen 10 Stockholm AB	559291-7586

Uppsala Kronåsen 1:25 AB	559099-5444
Tornvalten AB	559103-5877
Harbrovägen Slänten AB	559125-9105
Backaselma AB	556958-3932
Projune AB	559037-1885
HKL Folkparken 3 Pl AB	559229-8235
Getabriggen AB	559221-7274
JS Service & Utveckling AB	559014-6774
RZ MF i Slamby AB (51%)	559270-0636
Partille Furulund 1:282 Holding AB (50%)	559331-0310
Partille Furulund 1:282 AB (50%)	556930-2523
Neväv AB	559273-3041
Kennum AB	559336-4390
Häckläparen AB	559342-6231
Wättinge Fastighets AB	559342-6389
Stjärnhöken Holding AB	559210-6594
Stjärnhöken Holding 1 AB	559264-2135
Stjärnhöken Holding 2 AB	559279-7012
Stjärnhöken Holding 3 AB	559336-4341
Stjärnhöken Bygg AB	559279-7004
Stjärnillern AB	559201-2230
Åbroddvägen mark AB	559279-6998
Skogsljuset Åbrodd 16 AB	559272-9361
Snäcksnäckan på Gotland AB	559280-4008

20221124020600

NOT 33

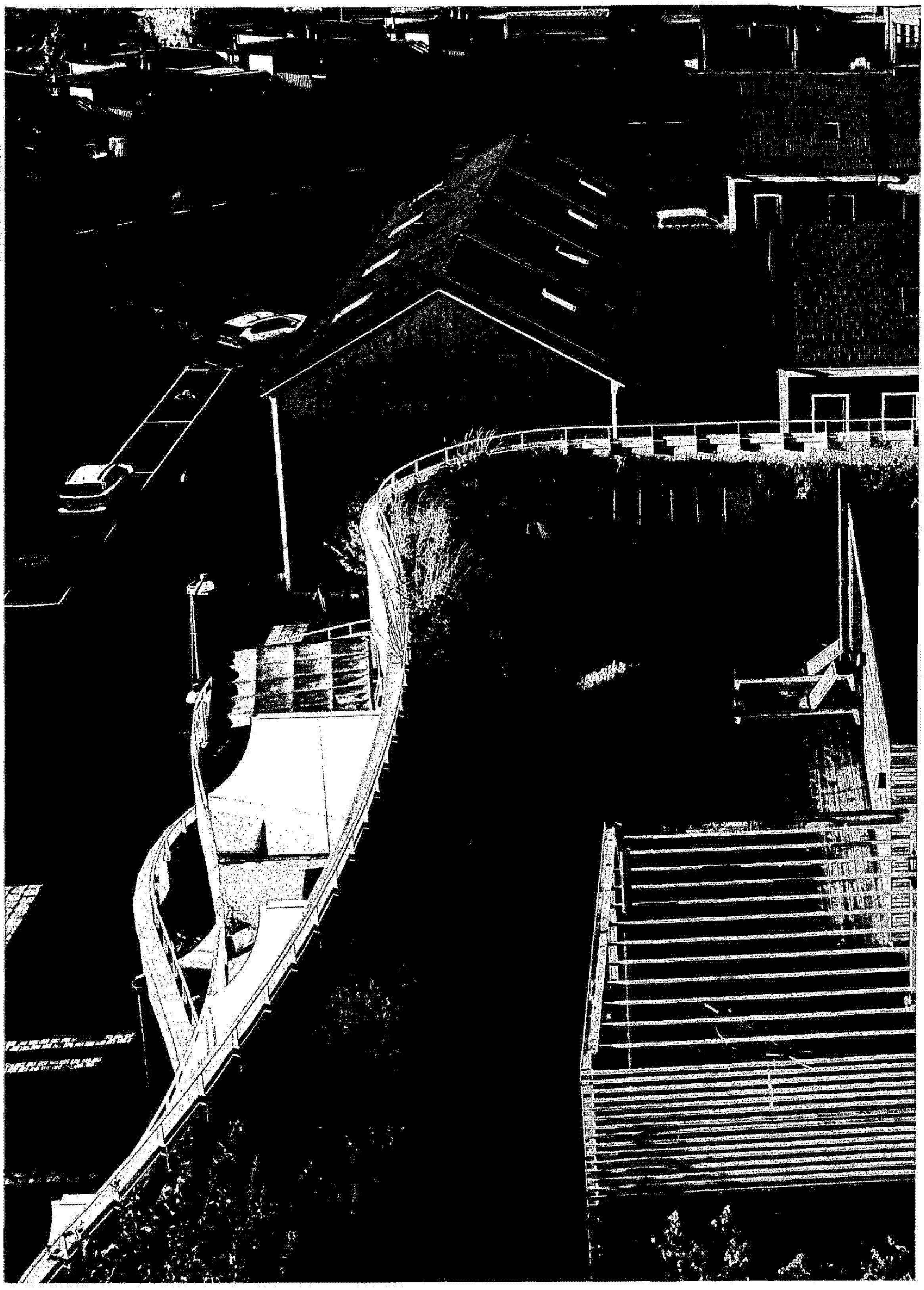
RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR – MODERBOLAGET	2021-12-31	2020-12-31
Tillgodohavanden på koncernkonto	637 619 213	727 868 788
Fordran mot andra koncernföretag	354 783 898	0
	992 403 111	**727 868 788**

RÄNTEBÄRANDE SKULDER – MODERBOLAGET	2021-12-31	2020-12-31
Skuld mot koncernkonto	0	154 099 097
Skuld mot andra koncernföretag	1 000 000	0
	1 000 000	**154 099 097**

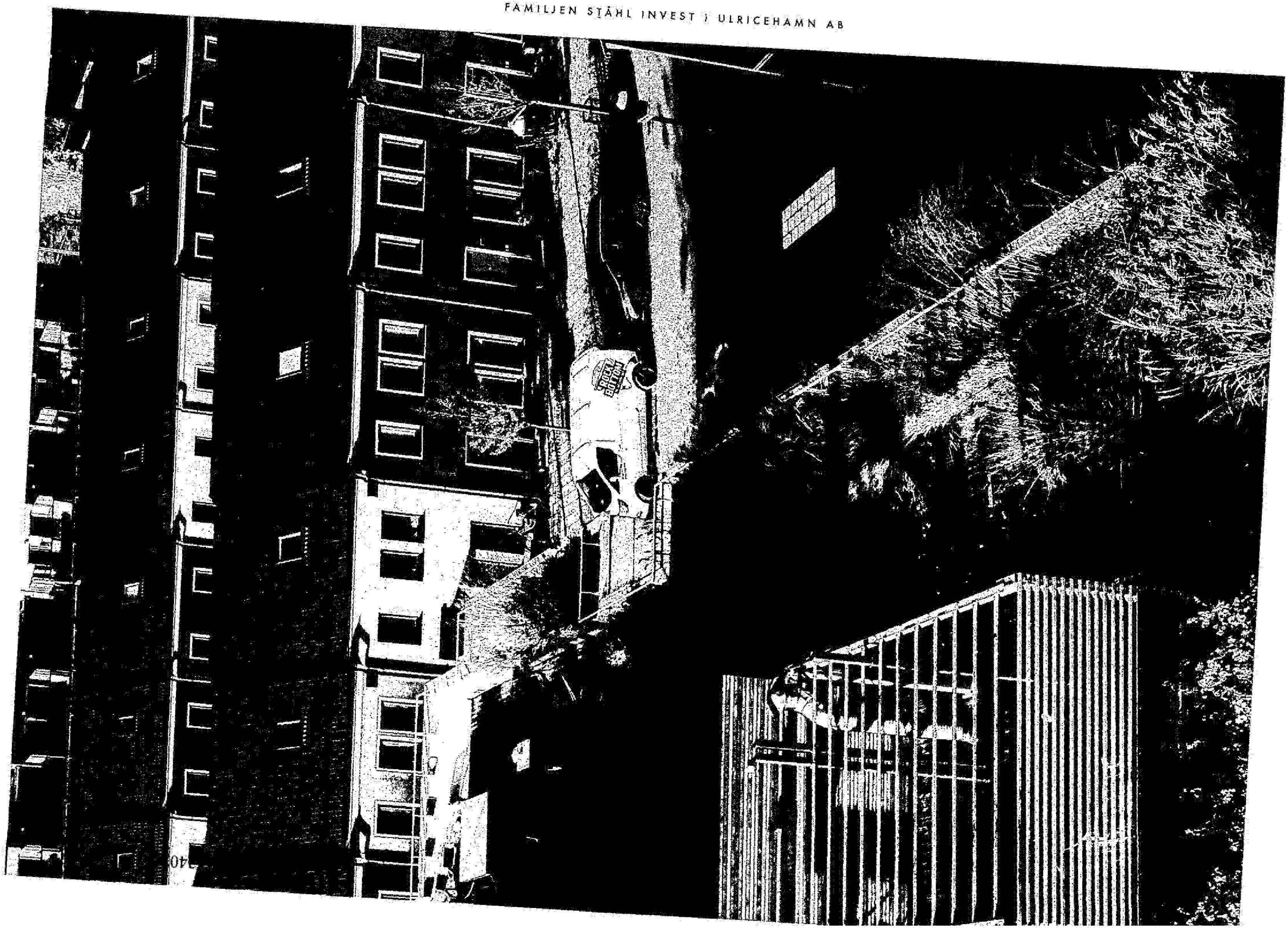
NOT 34

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

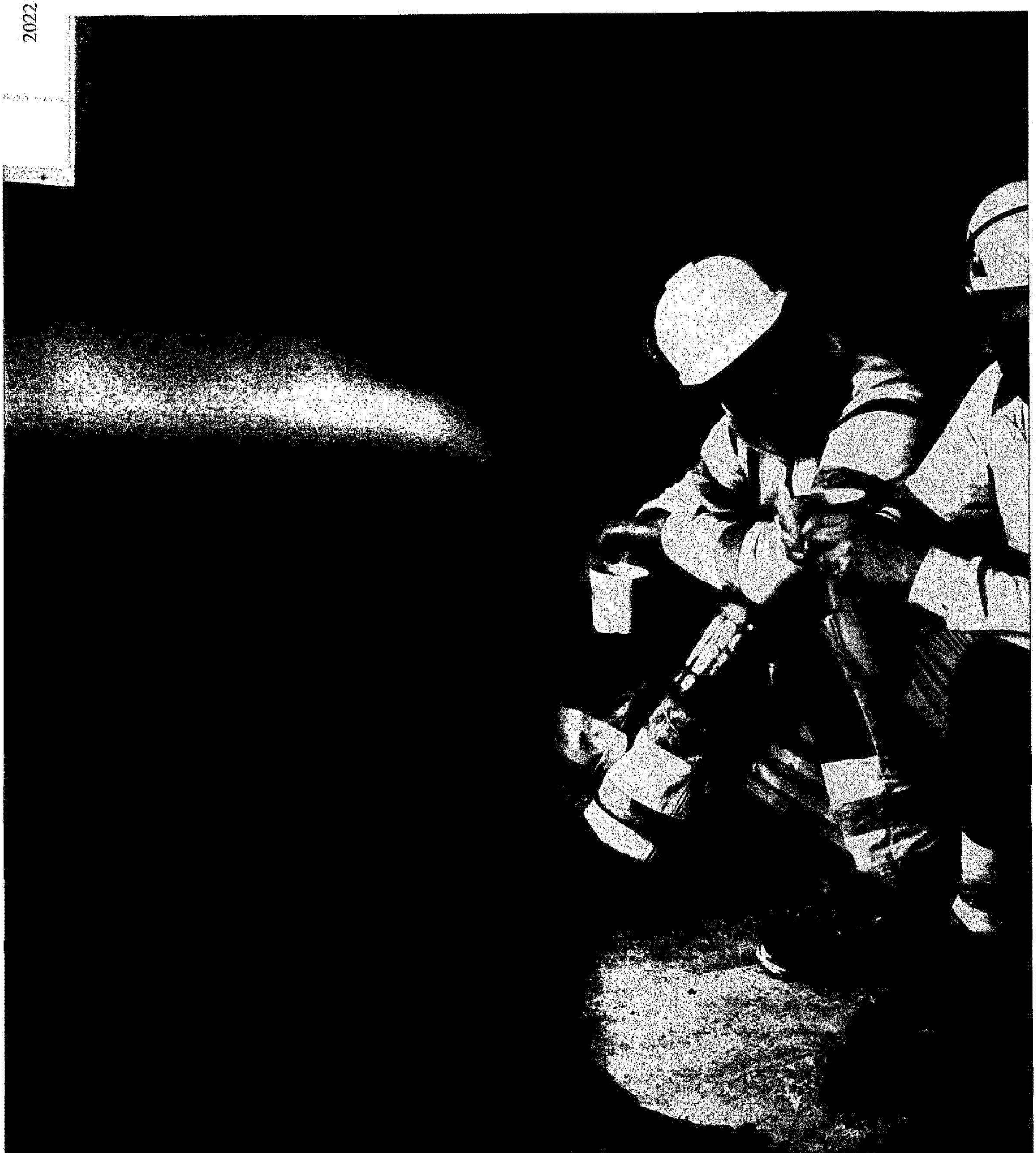
20221124020061



FAMILJEN STÅHL INVEST I ULRICEHAMN AB



20221124020630



20221124020064

Styrelsens undertecknande

Ulricehamn den 24 mars 2022

Fredrik Ståhl
Ordförande och VD

Sigvard Ståhl
Ledamot

Anders Hulegårdh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2022

Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor

Elisabeth Bergh
Godkänd revisor

FOTOSTATKOPIA
Överensstämmer med
originalet intygas

20221124020065

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 73-99 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB för år 2020 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.

20221124020066

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borås den 25 mars 2021

Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor

Elisabeth Bergh
Godkänd revisor

FOTOSTATKOPIA
Överensstämmer med originalet intygas

20221124020067

Styrelsens undertecknande

Ulricehamn den 24 mars 2022

Fredrik Ståhl
Ordförande och VD

Sigvard Ståhl
Ledamot

Anders Hulegårdh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2022

Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor

Elisabeth Bergh
Godkänd revisor

FOTOSTATKOPIA
Överensstämmer med originalet intygas

20221124020 68

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 84-107 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

20221124020 69

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB för år 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borås den 24 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor

Elisabeth Bergh
Godkänd revisor

FOTOSTATKOPIA
Överensstämmer med
originalet intygas

20221124020 70

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att 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.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Borås den 24 mars 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor

Elisabeth Bergh
Godkänd revisor

FOTOSTATKOPIA
Överensstämmer med originalet intygas