20230522 16990

# Halmstads Fastighets AB

# Årsredovisning 2022

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-36225569abcf3

Undertecknad VD i Halmstads Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 13 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Halmstad 13 april 2023
Ort och datum

Underskrift

Christian Kylin
Namnförtydligande

# Innehållsförteckning

Årsredovisning 2022 - VD har ordet ..... 1
Styrelseordförande har ordet ..... 2
Årets i korthet ..... 3
Globala händelser har påverkat oss under 2022 ..... 6
Tillväxt 2022 ..... 7
Grunduppdrag ..... 8
Hållbarhetsredovisning ..... 10
Förvaltningsberättelse ..... 15
Sjukfrånvaro ..... 19
Räkenskaper ..... 22
Noter ..... 28

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

20230522169991

# Årsredovisning 2022 - VD har ordet

När vi blickar tillbaka på år 2022 ser vi ett väldigt händelserikt år. Skeenden i omvärlden har påverkat bolaget på flera sätt. Samtidigt har vi färdigställt nya bostäder och formerat en ny organisation som realiseras under 2023.

Vi inledde 2022 på samma vis som vi avslutade 2021, med att hantera ytterligare en våg av pandemin orsakad av covid-19. Tack och lov avtog smittspridningen och under våren klassades covid-19 inte längre som en allmänfarlig och samhällsfarlig sjukdom. Många av de restriktioner vi hade levt med under en längre tid togs nu bort och vi kunde återgå till en mer normal arbetsvardag. Samtidigt tog vi med oss kunskapen om att möjligheten att erbjuda distansarbete gör oss attraktiva på arbetsmarknaden.

Under vintern ökade oron för ett nytt krig i Europa. När Ryssland i slutet av februari 2022 invaderade Ukraina var kriget ett faktum. Vi har som allmännytta ett stort socialt ansvar och gjorde oss förberedda på att ta emot människor som flydde krigets fasor. Färre flyktingar än först beräknat anlände till Sverige och Halmstad och därför har behovet av mottagande från vårt håll inte varit aktuellt.

Förutom mänskligt lidande har kriget skapat en osäkerhet på energimarknaden vilket har lett till betydligt högre elpriser än vad vi har varit vana vid. Kriget har också lett till prisökningar på många varor, till exempel råvaror inom byggsektorn. Följden av den allmänna inflationen har lett till ökade räntor hos långivare.

Utvecklingen ställer krav på oss att ha en välskött ekonomi och vi behöver vara smarta, hållbara och långsiktiga i våra investeringar. Jag kan konstatera att HFAB har slagit in på rätt väg. Sedan många år har fokus varit att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Det har varit ett lyckat långsiktigt arbete och ett arbete som förblir högt prioriterat för lång tid framöver. Genom att vara energieffektiva kan vi hushålla med såväl våra ekonomiska tillgångar som naturens tillgångar. Att som ett allmännyttigt bolag arbeta på ett annat sätt skulle vara högt oansvarigt.

Samtidigt som omvärlden har gett oss förändrade förutsättningar har vi anpassat oss för att kunna fortsätta med vårt uppdrag. Att förvalta våra fastigheter, bygga bostäder för invånarna i Halmstads kommun och jobba för tryggare bostadsområden.

Under året färdigställde vi vår nyproduktion i Ranagård. I området byggde vi 70 hyresrätter. Bostäderna var fördelade på 58 lägenheter i tre flerbostadshus och tolv radhus. Uthyrningen var framgångsrik och under 2023 flyttar de första hyresgästerna in.

Under 2022 började vi också förtäta i kvarteret Gullhönan på Klackerup genom att bygga 73 lägenheter, mestadels ettor och tvåor. Under 2023 sker inflyttning.

Vårt sociala arbete har varit lyckosamt i år. Vi har lotsat flera personer till eget arbete hos olika företag i Halmstad.

HFAB är ett välmående företag, som i år fyllde 80 år. Men vi kan inte slå oss till ro. Vi behöver vara beredda på förändringar i vår omvärld och i våra kunders förväntningar för att kunna anpassa oss efter dessa. Det har vi visat prov på under året. För att stärka HFAB ytterligare inledde vi under 2022 ett arbete med att se över vår organisation. Syftet med organisationsförändringen är bland annat att skapa tydlighet i mandat och ansvar samt skapa ordning och reda. Jag ser med förväntan fram emot implementeringen av vår nya organisation under 2023.

Sammantaget är det med stor respekt jag summerar 2022, som också var mitt första år som vd på HFAB. Jag vill passa på att tacka alla medarbetare, styrelsen och vår ägare för ett gott samarbete.

Det är med stor beundran jag ser våra medarbetares engagemang och vilja att verka för våra fastigheter och kunders bästa. Tillsammans med den kompetens som medarbetare, styrelse och ägare besitter är jag övertygad om att HFAB fortsätter att leverera kvalitet och service till dagens, morgondagens och framtidens kunder. Jag är också övertygad om att vi fortsätter att bidra till Halmstads kommuns utveckling utifrån det allmännyttiga bolag vi är.

*Christian Kylin, vd på HFAB*

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

# Styrelseordförande har ordet

*Styrelseordförande Jimmie Tschander ser tillbaka på året som gått.*

2022 har varit ett händelserikt år för HFAB. Som styrelseordförande skulle jag vilja lyfta följande punkter som extra utmärkande, utan rangordning:

I februari introducerade styrelsen Christian Kylin som ny vd. Det har varit ett nöje att följa Christian under hans första år hos oss. Med sin gedigna bakgrund och bredd från fastighetsbranschen har han snabbt hittat hem på HFAB.

Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett stort ansvar när det gäller att jobba för ett mer miljömedvetet och hållbart samhälle. Under 2022 tog styrelsen ett tydligare grepp kring bolagets verksamhetsmål gällande hållbarhet, bland annat social och ekologisk hållbarhet.

Framtidsakademin är ett perfekt exempel på hur HFAB har utvecklat sitt arbete med social hållbarhet och tagit ett ökat ansvar för våra bostadsområden. Numera omfattar projektet inte bara lovskola i kombination med feriearbete för grundskoleelever i socioekonomiskt utsatta områden, utan även arbetsmarknadsinsatser för vuxna personer med försörjningsstöd.

Ett exempel på vårt miljöarbete under året är de nyrenoverade miljörummen på Maratonvägen. Renoveringen var ett delprojekt i vårt arbete med att förbättra avfallssorteringen i bolagets fastighetsbestånd. Du kan läsa mer om miljörummen på sida 10.

Trädgårdslunden i Ranagård är ett viktigt inslag när det gäller nyproduktion eftersom bostadsområdet innebär fler hyresrätter i kommunens västra delar. Vi behöver få till en bättre blandning av olika boendeformer i hela Halmstads kommun. Här blev vi beviljade det statliga investeringsstödet på 20 procent av den totala byggkostnaden.

Gullhönan på Klackerup är en nyproduktion där vi medvetet har valt att satsa på smålägenheter. Avståndet till Högskolan i Halmstad är inte så långt, vilket var en bidragande faktor till att satsa på just mindre lägenheter. Även här beviljades vi det statliga investeringsstödet.

2022 avslutade vi ett omfattande förnyelseprojekt på vår fastighet höghuset Kannan. Renoveringen innehöll bland annat nytt tak, nya vatten- och avloppsstammar, nya energieffektiva fönster, nya kök, nya badrum med tvättpelare, nya säkerhetsdörrar, nytt ventilationssystem och nya källarförråd. Här fick vi ett 100-procentigt stöd från våra hyresgäster inför renovering eftersom samtliga lägenhetsinnehavare efterfrågade åtgärderna som skulle göras i fastigheten trots att dessa innebar ett ganska så stort påslag på befintlig hyra.

Förnyelsen på Carl Kuylenstjernas väg, CKV, är ett annat stort projekt som färdigställdes under året. Här har 269 lägenheter moderniserats med bland annat nya fönster och balkongdörrar, modern ventilation och utbytta elinstallationer.

Sist men inte minst vill jag avsluta årets tillbakablick med en resa tillbaka till lördagen den 28 maj, då vi äntligen kunde arrangera Andersbergsfestivalen som vanligt igen. Det var härligt att kunna träffas och fira in sommaren tillsammans med alla hyresgäster, HFAB-medarbetare och övriga halmstadbor.

*Jimmie Tschander, Styrelseordförande HFAB*

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

20230522216992

# Årets i korthet

**Kvarteret Klostrets innergård – en ny välkomnande mötesplats i centrum**

Kvarteret Klostrets innergård vid Norre Port är ett projekt som är ett gott exempel på hur vi som allmännyttigt bostadsbolag jobbar med stadsdelsutveckling. Under våren fick den historiska innergården nya rabattplanteringar, sittplatser, belysning, konstverk och en boulebana som är öppen för alla. Konsten av halmstadkonstnären Anna Fransisca Nilsson berättar om Sankta Katarinas kloster som fanns på torget förr i tiden. Det var ett dominikankloster, anlagt på 1200-talet och i verksamhet fram till 1531. Klostret var först placerat i Övraby men flyttades sedan till platsen för nuvarande Lilla Torg.

Lördagen den 4 juni bjöd vi in alla halmstadbor och övriga besökare att fira den nyrenoverade innergården med glassvagn från vår lokalhyresgäst Zancottis, ansiktsmålning, tipspromenad, konst, boulespel och trubadur. Andreas Johansson från Hallands konstmuseum berättade om klostrets historia och vd Christian Kylin invigde med tal och bandklippning.

Uppdraget med projektet var att skapa en välkomnande, trygg och trivsam mötesplats som indirekt skulle bidra till mer liv och rörelse i centrum. Och visst lyckades vi: kvarteret Klostrets innergård är en pärla som alla kan njuta av mitt i Halmstad.

**Vi förnyar och förbättrar**

Vi är stolta över att kunna berätta att vi har avslutat två omfattande förnyelse- och renoveringsprojekt under 2022. Det är våra fastigheter Kannan och Hertigen som har fått lite extra kärlek.

Kannan är HFAB:s tiovåningspärla på Fredsgatan 19 med totalt 36 fyrarumslägenheter. Fastigheten, som byggdes 1963, har bland annat fått nytt tak, fasadrenovering, utökning och inglasning av samtliga balkonger, nya vatten- och avloppsstammar, nya elinstallationer, nya moderna och energieffektiva fönster, nya kök, nya badrum med tvättpelare, nya säkerhetsdörrar, nytt till- och frånlufts ventilationssystem med återvinning, nya källarförråd med mera.

Den stora fastighetsrenoveringen på Carl Kuylenstjernas väg blev klar under sommaren 2022. 269 lägenheter har moderniserats och blivit energisnåla hem för våra hyresgäster. Nya fönster och balkongdörrar ger bättre inomhusklimat, ljud och energiprestanda. Luftklimatet blir också bättre med en modern ventilationsanläggning och all elinstallation har bytts ut.

Kannan och CKV-projektet är två goda exempel på HFAB:s hållbarhetsarbete. Vi tar hand om våra befintliga fastigheter.

**Fem av sex deltagare i HFAB:s arbetsmarknadsprojekt har fått jobb**

Under våren startade HFAB "Framtidsakademin jobb", ett ettårigt projekt i samarbete med Halmstads kommun med målet att få ut långtidsarbetslösa kommuninvånare i arbetslivet. Sex Halmstadbor med försörjningsstöd fick chansen att delta, få arbetslivserfarenhet och knyta kontakter. I november hade fem av deltagarna redan nått målet och fått nya jobb. HFAB har erbjudit arbete, kompetens, referenser och individuell träning. Vi har anpassat vår verksamhet utifrån deltagarnas behov för att de ska växa som personer och medarbetare.

Som ett led i att ge personer som står utanför arbetsmarknaden möjlighet att få erfarenhet som de kan ha nytta av i sitt arbetssökande, tog HFAB över driften av kaféet på stadsbiblioteket i början av december. Här serverar deltagare i Framtidsakademin enklare fika så som mackor, sallader, kakor och bakverk. Samverkansavtalet med Halmstads kommun gäller till och med den 31 mars 2023.

Vid sidan om "Framtidsakademin jobb" har vi även fortsatt med vårt uppskattade integrationsprojekt Framtidsakademin där högstadieelever får chansen att kombinera lovskola med feriearbete.

**HFAB fick ny VD**

Den 14 februari fick HFAB en ny vd, Christian Kylin. Christian kommer närmast från Falkenbergs kommunala bostadsbolag, FABO, där han jobbat som vd sedan 2015. Dessförinnan jobbade han på trävarukoncernen Derome, bland annat som fastighetschef. Christian är utbildad bygg- och fastighetsekonom vid Högskolan i Halmstad.

När vår nya vd inte är på jobbet umgås han med sin familj. På gården där familjen bor finns hästar, hundar, hönor, katter och bin. Christian, som kallar sig själv för en inbiten biodlare, har haft biodling sedan barnsben.

Addo Sign ID-nummer: ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

**Fastighetsförsäljningen till SBB avslutades**
Under första kvartalet 2022 tillträdde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) de sju fastigheter som bolaget köpte av HFAB i december 2021. Fastigheterna bestod av sammanlagt 175 bostäder och köpeskillingen uppgick till 422,5 miljoner kronor.

Dessa fastigheter sålde HFAB till SBB:

- Linden 2 – Norra vägen 15, 17, 19, 21, 23 – Centrum
- Brynjan 15 – Westmansgatan 37, 39, 41 – Slottsjorden
- Haverdal 2:266 – Särdalsvägen 32A-B, 34A-B, 36A-B – Haverdal
- Poppeln 14 – Bergsgatan 11A, B, Skolgatan 19 – Centrum/Galgberget
- Linden 8 – Badhusgatan 16 – Centrum
- Haverdal 3:10 – Haverdalsvägen 46A-F, 48A-C, 50A-G, 52A-C – Haverdal
- Advokaten 1 – Söndrumsvägen 22 – Rotorp

**2023 års hyresförhandling – en paketlösning**

Den årliga hyresförhandlingen mellan HFAB och Hyresgästföreningen skrevs under i december. Resultatet blev en paketlösning som innehöll en hyreshöjning med 3,3 procent från och med den 1 januari 2023 och en avsiktsförklaring som säger att HFAB:s underhållsfond ska förändras. Exakt hur fonden ska förändras kommer HFAB och Hyresgästföreningen förhandla vidare under första kvartalet av 2023.

För en hyresgäst med en hyra på 4 000 kronor innebär en hyreshöjning på 3,3 procent att hyran höjs med 132 kronor per månad.

**118 ungdomar fick sommarjobba på HFAB**
Sommaren 2022 anställde vi 78 ungdomar i HFAB sommarjobb (16–19 år) och 40 ungdomar i Växa (13–15 år). Totalt fick 118 ungdomar sommarjobba hos oss.

Ungdomarna i HFAB sommarjobb arbetade med enklare fastighetsskötsel så som slipning och målningsarbete, förrådstömningar samt jordförbättring i våra planteringar och kring träd.

Ungdomarna i Växa arbetade bland annat som ledare för Sommarkul på Andersberg och anordnade aktiviteter i Solrosparken på Vallås. De jobbade även med skräpplockning.

**Visste du att...** så många som 342 ungdomar ansökte om sommarjobb hos oss? Vi träffade alla på intervjuer en lördag i mars. Vi tycker att det är jätteroligt att det är så populärt att sommarjobba hos oss på HFAB!

**HFAB inför en ny organisation**
Transparens, tydlighet och delaktighet. Det har varit de tre viktigaste orden under arbetet med HFAB:s organisationsförändring som påbörjades under 2022. Den 1 februari 2023 inför vi vår nya organisation med nya eller förändrade avdelningar, affärsområden och enheter. Syftet med organisationsförändringen är att skapa en organisation som kan möta framtidens utmaningar med ordning och reda, tydlighet och en gemensam värdegrund och kultur.

**Vi lanserade vårt nya intranät**
HEMMA. Så heter HFAB:s nya intranät som lanserades i september 2022. Syftet med det nya intranätet är att stärka gemenskapen i bolaget samt förbättra och förenkla medarbetarkommunikationen, främst kommunikationen mellan chef och medarbetare. När vi publicerar innehåll på det nya intranätet har vi extra stort fokus på tillgänglighet och klarspråk.

**Nya system för att förbättra och förenkla**
Under 2022 har HFAB gjort ett stort förbättringsarbete när det gäller våra system. Vi har bland annat infört ett helt nytt processverktyg, 2c8 i stället för Visio. I många fall har vi samtidigt sett över och förbättrat och/eller utvecklat våra processer. Vi har även bytt diarieföringssystem från Platina till Ciceron.

Vi har även fortsatt arbetet med att ta fram ett CRM- och ärendehanteringssystem.

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

20230522216993

**Kalas och event för alla i Halmstad**

*2022 arrangerade HFAB flera event för våra hyresgäster och övriga halmstadbor. Vi började med en festival i Andersberg och slutade med ett jubileumskalas på Fredrik Ströms gata.*

**Andersbergsfestivalen**
Äntligen fick vi bjuda in Halmstad till en försommarfestival på Andersberg igen! Lördagen den 28 maj var det dans och håll i gång med artister som Hasse Kvinnaböske Andersson och Imenella. Årets tema på festivalen var e-sport och valet 2022.

**80-årskalas i Välkomstparken**
2022 fyllde HFAB 80 år och det ville vi såklart fira med hela Halmstad! Lördagen den 24 september bjöd vi in hyresgäster, medarbetare och övriga halmstadbor till ett mycket uppskattat jubileumskalas med tårta, fiskdamm och levande musik. Fler än 200 barn, och även vuxna, testade käpphästbanan bland våra prunkande rabatter i Välkomstparken. Även fyrbenta hyresgäster var inbjudna och fick prova på agilitybanan och HBK:s Fotboll för alla bjöd på speed shooting. På storbildsskärm visade vi filmen om HFAB:s 80-åriga historia och vd Christian Kylin höll födelsedagstal.

Tidigare i veckan hade vi arrangerat mindre kalas vid husvärdskontoren på Bäckagård, Vallås och Andersberg för alla hyresgäster som inte hade möjlighet att komma på den stora festen.

HFAB:s 80-årskalas arrangerades samtidigt som Kungsfredsdagen. Tillsammans med lokalhyresgästerna på Kungsfreden hade vi en tipspromenad som lotsade besökarna runt i kvarteret.

**Rekordmånga besökare på Söndrumsdagen**
Lördagen den 3 september var det dags för Söndrumsdagen. Evenemanget arrangeras en gång per år för att visa områdets serviceutbud och för att stärka gemenskapen. I vårt stora orangea HFAB-tält kunde besökarna snurra chokladhjul, anmäla intresse till Ranagård och ställa frågor till oss. Vi fick en härlig dag med fint väder och rekordmånga besökare. Vid sidan om HFAB-tältet fanns det bland annat fiskedamm, karateuppvisning och ansiktsmålning. Vi är glada över att kunna genomföra en årlig tradition med våra lokalhyresgäster i Söndrum.

**Solrosparken på Vallås**
Under åtta veckor arrangerade HFAB sommaraktiviteter för barn i Solrosparken på Vallås. "Sommar i Solrosparken" bjöd på alltifrån pyssel till träning och utflykter. För andra året i rad ordnade vi även aktiviteter för familjer och vuxna så som träningspass, musikquiz och konserter. Nano och Håkan Hemlin från Nordman var två av artisterna. Syftet med "Sommar i Solrosparken" är att ge barnen i våra bostadsområden fina sommarminnen samt att öka gemenskapen och tryggheten i området.

**Vikten av bemötande var i fokus**
Hur vi möter våra kunder och hur vi utrycker är viktigt. Det ger bild av vilken typ av bolag HFAB är och det är också viktigt ur effektivitetssynpunkt. Är vi tydliga och säkerställer att kunden förstår oss blir vi tydliga och vi minskar risken för missförstånd.
Utifrån detta fick samtliga medarbetare i bolaget en grundlig utbildning i bemötande under första halvåret 2022. Utbildningen inkluderade bland annat fysiska möten och mejl. Den innehöll konkreta vardagsnära tips och råd om hur vi bäst möter våra kunder, oavsett om beskeden vi ger är till fördel eller nackdel för kunden. En grund har också varit att våra kunder ska få samma bemötande oavsett vem i organisationen de är i kontakt med.

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

# Globala händelser har påverkat oss under 2022

**Under 2022 blev det tydligt att globala händelser påverkar det lokala livet i Halmstad. Smittspridningen av covid-19 och kriget i Ukraina har haft en inverkan på HFAB på flera sätt.**

Början av 2022 präglades av hög smittspridning av covid-19, som sedan mars 2020 hade varit klassad som pandemi. Under våren 2022 avtog smittspridningen och fler restriktioner som hade präglat vardagslivet i landet togs bort. Bolagets medarbetare kunde återgå till en mer normal arbetsvardag. Samtidigt anpassade sig bolaget till den nya arbetsmarknaden genom att erbjuda medarbetare att även fortsättningsvis ha möjlighet att arbeta på distans.

**Krig bryter ut i Europa**

Samtidigt som smittspridningen av covid-19 minskade ökade spänningarna mellan Ryssland och Ukraina. I slutet av februari invaderade Ryssland Ukraina och kriget hade realiserats. Kriget rubbade säkerhetsordningen i Europa och på lokalt plan behövde vi som bolag bland annat se över skyddsrummen i våra fastigheter. Våra skyddsrum ska kunna användas av såväl hyresgäster som andra personer.

**Vi förberedde oss för att ta emot flyktingar**

Krig orsakar alltid mänskligt lidande och de första flyktingarna anlände till Sverige kort efter krigsutbrottet. Vi förberedde oss för att kunna agera om behovet fanns. Under året visade det sig att antalet flyktingar som kom till Sverige var längre än först beräknat och vårt arbete aktualiserades inte under 2022.

**Högre råvarupriser påverkade byggsektorn**

Även den ekonomiska marknaden reagerade på kriget i form av högre råvarupriser inom flera sektorer, till exempel livsmedel, drivmedel och energi. Priserna för byggmaterial gick också upp. De höga priserna har pressat upp inflationen och följden har blivit att långivare har höjt sina räntor. Utvecklingen har påverkat både våra hyresgästers och HFAB:s ekonomi.

**Kommunikation kring energikris**

Under hösten utvecklades även en energikris till följd av kriget. Det fanns en risk för att elnätet tillfälligt kunde släckas ner till följd av effektbrist. Effektbrist uppstår när efterfrågan på el är större än den el som kan föras ut på nätet. För att minska risken behövde hela samhället hjälpas åt och vi såg över hur vi kunde minska vår energiförbrukning. Vi följde övrig myndighetskommunikation och uppmanade våra hyresgäster att minska sin elförbrukning. Vi gjorde även en riktad kampanj mot hyresgäster i våra studentlägenheter.

Vi har under en lång tid arbetat med att minska vår energiförbrukning och vi ligger i framkant i branschen. Mellan åren 2001 och 2020 har vi kunnat sänka vår energianvändning med 35 procent.

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

# Tillväxt 2022

**Halmstad är tillväxtmotorn i Halland och med det följer ett behov av bostäder. Under 2022 färdigställde HFAB 70 nya hyresrätter i stadsdelen Ranagård. Samtidigt startade vi förtätningen av kvarteret Gullhönan på Klackerup.**
Halmstad växer och HFAB, som ett allmännyttigt bostadsbolag, har en viktig roll i den utvecklingen. I den nya stadsdelen Ranagård möjliggör Halmstads kommun för cirka 550 nya bostäder i blandad upplåtelseform i form av friliggande villor, bostadsrätter och hyresrätter. Under 2022 färdigställde vi 70 hyresrätter i området. Bostäderna är fördelade på 58 lägenheter i tre flerbostadshus och tolv radhus. Intresset för våra bostäder har varit stort och när hyresgästerna flyttar in i början av 2023 är samtliga bostäder uthyrda.

**Gammalt möter nytt i kvarteret Gullhönan**
I kvarteret Gullhönan på Klackerup startade vi under 2022 arbetet med att bygga två flerbostadshus med plats för 73 mindre lägenheter i form av 44 ettor, 27 tvåor samt två treor. Inflyttning sker under 2023. De nya flerbostadshusen ligger bredvid fastigheterna som vi byggde på 1950-talet. Då byggde vi för det moderna Halmstad, som växte fram genom kvarter som Gullhönan. Nu står Gullhönan återigen för framtiden.

**Hållbarhet när vi bygger**
En viktig del för att skapa en hållbar bostadsutveckling är att, om det är möjligt, förtäta i befintliga bostadsområdet. Den stora vinningen är att vi bygger i områden som redan är planerade för bostäder. Det gör att infrastruktur för vägar, elnät samt vatten och avlopp till stor del redan är uppbyggd. Vårt arbete i kvarteret Gullhönan är ett bra exempel på detta. Flerbostadshusen i kvarteret Gullhönan bygger vi med betong med lägre klimatpåverkan och återvunnen armering. På taken installerar vi solceller.

Genom att ha miljö och hållbarhet i fokus har vi möjlighet att minska en stor del av bolagets klimatpåverkan. Att även tänka hållbart kring energifrågor har, inte minst under 2022, också visat sig vara en ekonomisk vinning.

**HFAB är en viktig del i kommunens tillväxt**
Halland är en tillväxtregion och Halmstad är dess motor. Halmstads kommun räknar med att kommunen som helhet behöver 23 000 nya bostäder till år 2050. I det här arbetet kommer HFAB att ha en viktig roll som allmännyttigt bostadsbolag. Bolaget kan ta ett aktivt samhällsansvar som bidrar till en hållbar utveckling av Halmstad.
I den nya organisation som HFAB tog fram under 2022 och som implementeras under 2023 får bolaget en ny marknadsavdelning. Avdelningen får som ansvar att säkerställa att de investeringar och satsningar bolaget gör i bostäder och lokaler också motsvarar de förväntningar som nuvarande och framtida hyresgäster har.

20230522169944

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

# Grunduppdrag

**Kommunalt ändamål**

Under året som har gått har vi arbetat med en mängd aktiviteter för att uppfylla vårt ägardirektiv och det kommunala ändamålet.

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

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

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

**Struktur/input**

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

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

Ägardirektivet från Halmstads kommun innebär att vi ska:

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

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

**Process/genomförande**

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

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



Adda Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

**Resultat/output**

HFAB bidrar till att uppfylla Halmstads vision som Hemstaden, Kunskapsstaden och Upplevelsestaden. Vi arbetar även efter vår interna vision – vi skapar hem för bättre liv idag och i morgon. Vårt löfte till kunden är att:
vi erbjuder alla en förenklad vardag, ett bekymmersfritt boende och ett hem för alla skeden i livet.
Våra kunder känner sig trygga och omhändertagna, deras behov driver vår utveckling.
Vi är ansvarstagande och nyskapande och möter våra kunder med servicekänsla.
Tillsammans skapar vi hem för Halmstadsbor.

20230522216995

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

# Hållbarhetsredovisning

**HFAB ska bidra till en hållbar planet**

*Hållbarhetsredovisningen omfattar Halmstads Fastighets AB:s (HFAB:s) rapportering av hållbarhet enligt Årsredovisningslagen 6 kap.*

Hållbar utveckling – ekologisk, social och ekonomisk – är en självklarhet för oss som allmännyttigt bostadsföretag. Vi ska ta ett aktivt samhällsansvar samtidigt som vi driver vår verksamhet enligt affärsmässiga principer.
Hållbarhet ska genomsyra allt vi gör. Ekologisk hållbarhet innebär exempelvis att miljöbelastning från byggande och boende minimeras. Ekonomisk hållbarhet innebär att företagets ekonomi präglas av långsiktighet, resurseffektivitet, återbruk och återvinning. Social hållbarhet innebär att vi verkar för att människor kan leva ett gott liv och att samhället håller ihop.

**Minskad klimatpåverkan vid nyproduktion**

Under 2022 har vi byggt Trädgårdslunden på Ranagård med 73 lägenheter varav 12 radhuslägenheter. I produktionen ställde vi krav på klimatförbättrad betong (25 procent lägre klimatpåverkan jämfört med referensvärden för standardbetong) samt återvunnen armering. Radhusen är byggda med trästomme, vilket ger ännu lägre klimatpåverkan.

Lägenheterna har en energiprestanda som ligger på 38 kWh/m2 A-temp, vilket motsvarar 56 procent av BBR:s (Boverkets byggregler) krav. Uppvärmningen sker med en hybridlösning av bergvärme och fjärrvärme. Husen är även utrustade med solceller.

6 av 37 parkeringsplatser är försedda med elbilsladdning. Utöver detta har åtta av radhusen egen elbilsladdning i direkt anslutning till bostaden.

**Utveckling av klimatbokslut**

Under 2021-2022 deltog HFAB som ett av tio pilotföretag i Sveriges Allmännyttas projekt "Fastighetsägares klimatpåverkan scope 3" för att lära oss, och branschen, mer om vår indirekta klimatpåverkan och hur vi kan följa upp den. Fastighetsföretags klimatpåverkan scope 3 - IVL Svenska Miljöinstitutet.
Projektet har gett oss värdefull kunskap om vilka delar av vår verksamhet som ger störst klimatpåverkan och vi har möjlighet att redovisa fler klimataspekter än tidigare år. Resultaten presenterades i april i vårt årliga klimatbokslut på www.klimatbokslutet.com/hfab. Det är en gemensam satsning tillsammans med flera andra halländska företag och organisationer som samordnas av Energi- och miljöcentrum (EMC).

**Datadrivet avfallsarbete**

Under 2022 har HFAB undersökt fördelarna med att i realtid mäta fyllnadsgraden i avfallskärlen som finns i våra miljörum där hyresgästerna sorterar sitt hushållsavfall. Med hjälp av den data som samlas in kan man analysera sorteringsbeteendet och hur det påverkas av hur miljörummet är dimensionerat avseende antal kärl, storlek på kärl, kärlens placering samt hur ofta de töms. Utifrån de slutsatser som dras av dataanalysen genomförs förändringar i miljörummet i syfte att förbättra sorteringen, öka kundnöjdheten och minska kostnaderna.

Under året genomfördes ett pilotprojekt för att testa denna metod i två miljörum på Maratonvägen samt i ett antal underjordiska avfallsbehållare på Andersbergsringen. Förändringarna som gjordes med dataanalysen som underlag, ledde till att stora kostnadsbesparingar kunde göras med anledning av minskat antal restavfallskärl samt minskat antal tömningar.

På Maratonvägen gjordes även en renovering av de två miljörummen i syfte att skapa en trevligare miljö.
Kommunikationen förbättrades, med tydligare skyltar som hade information på både svenska och arabiska samt förklarande bilder på vad man kan sortera i de olika kärlen.

Med hjälp av en enkät till de boende på Maratonvägen fick vi veta att hyresgästerna nu tycker att det är lättare och trevligare att sortera och att de blivit bättre på det efter förändringarna som gjordes.

De goda erfarenheterna från projektet har gjort att vi 2023 kommer att införa nivåmätning i ungefär en fjärdedel av våra miljörum.



Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

20230522216996

### Energi

Utöver energieffektiv nyproduktion har ett förnyelseprojekt genomförts på Kv Hertigen på Carl Kuylenstjernas väg. 269 lägenheter har fått FTX-ventilation (från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning), väggpartier på balkongerna har tilläggsisolerats, nya energieffektivare fönster har satts in och solceller har installerats på taken.

Under året har ett vattensparprojekt genomförts i 1 322 lägenheter med syfte att byta ut uttjänt vattensparutrustning (duschmunstycke och perlator) och kontrollera läckande toalettstolar och droppande vattenarmaturer.

### Socialt ansvar med fokus på barn och unga

HFAB har tillsammans med Halmstads kommun och Polisen sammanställt lägesrapporter för att främja tryggheten i Vallås och Andersberg genom samarbetet Effektiv samordning för trygghet (EST). Under 2022 har antalet anmälda brott minskat med ca 25 procent på Vallås och 15 procent på Andersberg mot 2021. Förutom ordinarie verksamhet i området såsom daglig förvaltning så arbetar HFAB med stadsdelsutveckling utifrån ett socialt- och trygghetsperspektiv på Vallås. HFAB har en urban utvecklare som jobbar i området, samordnar dessa frågor och är även är en del av EST.

Under 2022 har vi fortsatt med vårt relationsskapande arbete i våra bostadsområden. Prioriteringen ligger på att skapa relation med barn och unga för att vägleda och höra deras önskemål om hur de vill utveckla sitt bostadsområde. Vi har under hösten 2022 anordnat flertalet fotbollskvällar där man har kunnat komma och titta på fotboll samt spela tv-spel.

Framtidsakademin startade som en satsning som finansierades av Halmstads kommuns taktiska grupp för integration. I uppstarten handlade det om att låta barn med utländsk bakgrund från socioekonomiskt utsatta områden, som saknar behörighet i skolans kärnämnen, läsa upp sina betyg på loven. Satsningen har breddats under året och skapar nu arbetstillfällen inom flera områden som exempelvis fastighetsskötsel och kaféverksamhet. Vi fortsätter också med våra sommarjobb där totalt 118 ungdomar i ålder 13-19 år fick jobb under sommaren 2022. Under 2022 har också fortsatt planering för att bygga ut Framtidsakademin pågått för att hitta fler branscher där vi kan skapa arbetstillfällen.

## Hållbara inköp och leverantörskedjor

### Upphandling

HFAB genomför konkurrensutsatta upphandlingar på alla inköp och avtal med ett värde överstigande 100 000 kr. Genom detta arbetssätt så finns det en hög transparens i bolagets affärer vilket försvårar möjlighet till korruption och bestickning. Kreditupplysningsverktyg används för att säkerställa god och hållbar ekonomi hos eventuell leverantör. Vidare så bevakas samtliga avtalsleverantörer och dess underleverantörer under hela avtalsperioden ur ett ekonomiskt och lagenligt perspektiv. Samtliga offerter/avtal signeras enligt attestordning, samma hantering gäller vid attest av inkomna fakturor.

HFAB har inom vissa branscher valt att ställa arbetsrättsliga villkor vilket löpande har följts upp. På detta vis motverkas eventuella tveksamma anställningsförhållanden vid utförande av kontraktsarbeten. Under 2022 har upphandlingsriktlinjer för kravställning av fossilbränslefria fordon hos våra upphandlade entreprenörer implementerats. Syftet är att nå målet i hållbarhetsplanen om att vara helt fossilfria 2030 avseende fordon i upphandlade tjänster.

## Ansvarsfullt agerande i alla led

### Hållbar arbetsplats

Vi ska vara en arbetsgivare som prioriterar en god och säker arbetsmiljö, såväl fysisk som organisatorisk och social. Fokus under 2022 har varit att utveckla arbetet med arbetsmiljön för att främja en hållbar arbetsplats över tid. Vi har under 2022 arbetat fram en ny organisation med nya arbetssätt allt för att skapa en ännu mer hållbar arbetsplats med införande i början av 2023.

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

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

### Sund konkurrens och säkra byggarbetsplatser

Byggbranschens ID06-kort används från och med 2017 av samtliga entreprenörer som anlitas av HFAB för att säkra



Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

sund konkurrens och säkra arbetsplatser inom byggbranschen. Genom ID06-kort styrker vi ett tydligt arbetsgivarsamband mellan företag och individ. Företag i ID06-systemet ska uppfylla lagkrav för näringsverksamhet och individer i ID06-systemet ska ha en säkerställd identitet.

**Kontroll av korrekta fakturor och betalningar**
HFAB har rutiner för kontroll avseende korrekta fakturor och betalningar. Kontrollerna som utfördes under 2022 resulterade i några avvikelser. De avvikelser som uppmärksammats har lyfts med avtalsansvarig och berörd leverantör för åtgärd.

**Vräkningsförebyggande arbete**
HFAB:s vräkningsförebyggande arbete och insatser vid störningar är väl etablerat och följer de rutiner och riktlinjer som är utarbetade. En ny arbetsgrupp kommer under våren 2023 att skapas där olika förvaltningar inom kommunen tillsammans med HFAB ska titta på hur vi kan bli mer proaktiva i det vräkningsförebyggande arbetet och jobba för att optimera flöden så vi kan sätta in insatser tidigare.

**Arbete mot oriktiga hyresförhållanden**
HFAB arbetar kontinuerligt och systematiskt med att komma till rätta med oriktiga hyresförhållanden som en del av den löpande verksamheten. Under 2022 så har totalt 116 lägenheter återtagits på grund av oriktiga hyresförhållanden. Under 2022 har vi också arbetat mer systematiskt i våra bostadsområden för att på ett effektivt sätt gå igenom vårt fastighetsbestånd.

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

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

För fullständig redovisning av företagets klimatpåverkan, publiceras vårt klimatbokslut i april 2023.

| Målindikatorer | Resultat 2020 | Resultat 2021 | Resultat 2022 | Mål | Målår |
|---|---|---|---|---|---|
| Andel hyresgäster som upplever trygghet enligt serviceindex (%) | 78,4 | 79,2 | **78,7** | 85 | 2030 |
| Energianvändning (kWh/m² A-temp) | 96,3 | 97,9 | **92,6** | 85 | 2030 |
| Vattenanvändning hushåll (l/m² BOA LOA) | 1 411 | 1 381 | **1 353** | 1220 | 2030 |
| Klimatpåverkande utsläpp från boendes bilresor (kg $CO_2e$/m2 BOA) *1 | 14 | *3 | *1 | 8,4 | 2030 |
| Mängd restavfall från hushåll (kg/m² BOA) | 7,82 | 8,66 | *1 | 3,91 | 2030 |
| Klimatpåverkande utsläpp från tjänsteresor (kg $CO_2e$/anställd) *1 | 119 | 98 | *1 | 0 | 2025 |
| Antal utsatta områden (antal) | 1 | 1 | 1 | 0 | 2025 |
| Andel hyresgäster som upplever att de har möjlighet till källsortering (%) | 77,6 | 80 | **80,8** | 85 | 2022 |
| Andel hyresgäster som upplever HFAB som ansvarstagande (%) | 79,2 | 80,1 | **78,5** | 82,1 | 2022 |

*Tabell 1. Mätetal för uppföljning av mål*



Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

20230522216997

| Kvalitetsindikatorer | Resultat 2021 | Resultat 2021 | **Resultat 2022** |
|---|---|---|---|
| Hållbart medarbetarengagemang (HME, %) | 78 | *2 | **75** |
| Employee Net Promoter Score (eNPS) | 17 | *2 | **2** |
| Producerad solel (MWh) | 409 | 591 | **872** |
| Andel av hushållen som har tillgång till bostadsnära sortering av matavfall (%) | 10 | 85 | ***1** |
| Skapade arbetstillfällen för hyresgäster (ungdomar 13-19 år) | 171 | 122 | **119** |
| Återtagna lägenheter pga oriktiga hyresförhållanden (antal lgh) | *3 | 112 | **116** |
| Stickprov leverantörsavtal (antal) | 125 | 180 | **324** |

*Tabell 2. Mätetal för att följa utvecklingen*

*1 Statistik ej tillgänglig vid redovisningstillfället.
*2 Ingen medarbetarundersökning gjord under 2021 inom kommunkoncernen.
*3 Ingen uppgift finns för aktuellt år.

## Styrning inom hållbarhet

### Grunduppdrag

HFAB är del av allmännyttan. Som kommunalt bostadsbolag ska vi bygga, renovera och erbjuda bostäder för alla samtidigt som vi ska ta samhällsansvar, agera affärsmässigt och erbjuda våra hyresgäster boendeinflytande.

Vi finns till för alla som bor, eller vill bo, i Halmstad. Våra målgrupper är våra befintliga hyresgäster, våra potentiella hyresgäster, våra medarbetare, våra potentiella medarbetare, våra samarbetspartners, media och vår ägare Halmstads kommun.

### Riktlinjer

HFAB har flera bolagsövergripande riktlinjer (tidigare policys) som reglerar områden av större vikt för bolaget och har till syfte att bolaget agerar på samma sätt inom de områden, ramar eller situationer som riktlinjen omfattar. Riktlinjer som är övergripande beslutas av styrelsen och uppdateras minst en gång per år. Ett större arbete kopplat till våra styrande dokument har genomförts under 2022 och fortsätter under inledningen av 2023. I detta arbete ingår en genomgång av bolagets riktlinjer, vilket i dagsläget är följande:

- Ekonomi och finans
- Förvaltning
- Lönesättning
- Personal
- Kommunikation och marknadsföring
- Uthyrning
- Projekt

## Väsentlighets- och intressekartläggning

I samband med framtagandet av hållbarhetsplanen gjordes en väsentlighets- och intressentkartläggning. Arbetet gjordes under hösten 2020 och deltog gjorde medarbetare inom teknik, förvaltning, bostadssociala, upphandling, nyproduktion, underhåll och HR. Dessutom deltog dåvarande ledningsgrupp.



Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

**Intressenter**
Vilka aktörer (intressenter) påverkas mest av HFAB:s verksamhet och vilka påverkar oss? De intressenter som identifierats som viktigast för HFAB är hyresgästerna och medarbetarna. Utöver dessa har andra intressenter kartlagts som aktuella: ägaren Halmstads Rådhus AB, entreprenörer inom bygg och förvaltning, Sveriges Allmännytta, offentliga myndigheter och lagstiftare, leverantörer av tjänster och material, framtida hyresgäster, framtida medarbetare, näringslivspartners, samt Halmstadborna.

**Hållbarhetsaspekter**
Följande aspekter har identifierats som mest väsentliga avseende den ekologiska hållbarheten:

- Klimatpåverkan
- Markanvändning
- Vattenanvändning

Avfall, återvinning, återbruk

- Energianvändning
- Materialanvändning
- Hållbart resande
- God inomhusmiljö

Följande aspekter har identifierats som mest väsentliga avseende den sociala hållbarheten:

- Barns rättigheter
- Trygghet
- Delaktighet
- Inkludering
- Engagerade medarbetare
- Bostadsförsörjning

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

20230522216998

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Halmstads Fastighets AB (HFAB), organisationsnummer 556041–1786, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

## Allmänt om verksamheten

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

Koncernen består av moderbolag HFAB med tio helägda dotterbolag (Gamletull Komplementär AB, Halmkemi Holding AB, HF Badhusgatan AB, HF Bergsgatan AB, HF Järnmalmen AB, HF Kaptensgatan AB, HF Norra vägen AB, HF Tyghusgatan AB, Nissamedia AB, Halmstad Falk AB) samt ett delägt dotterbolag (Kvarteret Kemisten AB) som ägs till 60 procent. Dessutom äger HFAB tillsammans med dotterbolaget Gamletull Komplementär AB Kommanditbolaget Gamletull till 100 procent. Det av HFAB helägda dotterbolaget Halmkemi Holding AB äger bolaget HF Kemisten AB till 100 procent. Halmstad Falk AB ingick den 2021-12-15 ett flertal överlåtelseavtal med SBB i Norden AB angående förvärv av aktier. Aktierna har under första halvan av 2022 överlåtits till SBB i Norden AB.

## Ägardirektiv

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

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

### Uppfyllelse av ägardirektiv

Under året som har gått har vi arbetat med en mängd aktiviteter för att uppfylla vårt ägardirektiv och det kommunala ändamålet. Några exempel är att HFAB under 2022 har skapat 44 nyproducerade lägenheter. Dessutom har 155 lägenheter förnyats.

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

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

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

Halmstads Rådhus AB har genom ägardirektivet ett avkastningskrav för HFAB på 4,0 procent. Rörelseresultat plus finansiella intäkter ger vid bokslutet 2022 en avkastning på totalt kapital om 8,9 procent. Exkluderas vinsten från försäljningen hamnar avkastningen på totalt kapital i stället på 4,1 procent.

## Resultat och ställning

### Resultat

Efter finansiella poster är koncernens resultat 461,9 mkr (189,4) det är 277,9 mkr högre än det budgeterade resultatet. Det högre resultatet är främst kopplat till fastighetsförsäljningen som blev klar under våren 2022, där samtliga fastigheter såldes med vinst. Exkluderas försäljningen hamnar resultatet efter finansiella poster för koncernen på 197,3 mkr (189,4) vilket är 13,3 mkr högre än det budgeterade resultatet.

Årets resultat efter skatt för koncernen uppgick vid bokslut 2022 till 337,2 mkr (129,9).

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

**Nettoomsättningen** ökade med 2,2 procent eller 19,6 mkr mellan åren. Ökningen förklaras främst genom nyproduktion, investerings- och förnyelseprojekt samt den årliga hyreshöjningen.

**Reparationer och underhåll** ökade med 7,1 procent eller 13,2 mkr jämfört med 2021. Ökningen av underhållskostnaderna består till största delen av högre ej planerat underhåll främst det hyresgäststyrda inre underhållet i form av hyreshöjande val och beställningar via fond samt ökade priser.

I driftkostnader och underhåll finns en post med 2021 för fastighetsförvaltande tjänster i egen regi motsvarande 23,1 mkr. Det är lönekostnader som flyttats under året, 2022 är principen ändrad och bruttoredovisning sker vilket innebär att kostnaderna återfinns under löner 2022 i den externa redovisningen. Exkluderas denna post 2021 så har driftkostnaderna ökat mellan åren med 15,3 mkr.

**Taxebundna kostnaderna** är 1,3 mkr lägre än föregående år. Uppvärmningskostnaderna för året är lägre än planerat samtidigt som nyproduktionen bidrar till en högre kostnad mellan åren. Bolaget har för 2022 haft bundet pris på elen vilket inneburit låga kostnader jämfört med andra bolag. Avtalet har löpt ut 2022-12-31 vilket innebär att från och med 2023 är priset för elen rörligt.

**Personalkostnaderna** är ca 15,6 mkr högre jämfört med föregående år i noterna, 2022 minskades löner och ersättningar med 23,1 mkr för förvaltning i egen regi vilket inte görs från och med 2022 då vi bruttoredovisar detta. Elimineras denna post har personalkostnader minskat med 5,6 mkr mellan åren. En förklaring till minskningen av löner och ersättningar mellan åren är att tjänster inte återbesatts under omorganisationen och även vissa har varit vakanta.

**Avskrivningar** för fastigheter och markanläggningar är 4,3 mkr högre jämfört med föregående år. Av dessa utgör ca 1 mkr avskrivningar för nya fastigheter i Fyllinge.

**Finansiella poster** Resultatet från fastighetsförsäljningen (försäljning av bolag) har resulterat i 264 mkr för bolaget. De finansiella kostnaderna är 2,5 mkr lägre än föregående år och förklaras av lägre räntekostnader för bolagets swappar.

Under året har HFAB investerat 258 mkr för att både förnya och skapa hem. Till följd av nyproduktionen i Fyllinge har bolaget erhållit investeringsstöd om 33,2 mkr. Detta innebär att HFAB:s totala investeringsnetto för 2022 blir 224,8 mkr. Utfallet för 2022 totalt är 88 mkr lägre än planerat.

Moderbolagets hyresintäkter var 874,1 mkr (844,2) vilket är 30,0 mkr bättre än 2021. Resultat efter finansiella poster uppgick till 416,9 mkr (167,2). Årets resultat efter skatt uppgick till 313,9 mkr (129,7).

Koncernens egna kapital per den 31 december 2022 uppgick till 2 593,1 mkr (2 205,7). Moderbolagets egna kapital uppgick vid samma tidpunkt till 2 537,3 mkr (2 173,3).

**Finansiell information**

Den synliga soliditeten ligger nu på 46,3 procent vilket är ökning jämfört med tidigare år. Soliditeten justerad för övervärden i fastighetsbeståndet har också ökat och uppgick till 65,3 procent (64,6).

Kassa- och banktillgodohavanden samt andel i koncernkonto uppgick vid årets slut till 335,9 mkr (106,3). Outnyttjad checkräkningskredit på koncernkontot var 50,0 mkr (50,0). Räntebärande skulder består av lån på totalt 2 600,0 mkr (2 850,0). Alla lån har marknadsmässig ränta och är upptagna hos Halmstads Rådhus AB. Belåning i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 53,2 procent (57,0). 71 procent av lånen förfaller till betalning mellan 2024-2026. Än så länge är räntekostnaderna låga men kommer öka i takt med att lånen ska omsättas. Under 2023 förfaller 575 mkr till betalning.

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

20230522165999

**Ekonomisk översikt**

| Koncern | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning, mkr | **922** | **891** | 867 | 834 | 798 |
| Resultat efter finansiella poster, mkr | **462** | **189** | 195 | 159 | 150 |
| Balansomslutning, mkr | **5 599** | **5 375** | 5 073 | 4 946 | 4 482 |
| Direktavkastning, % | **9,6** | **8,0** | 7,7 | 8,3 | 9,2 |
| Avkastning på totalt kapital, % | **8,9** | **4,2** | 4,6 | 4,2 | 4,5 |
| Vinstmarginal, % | **52,6** | **24,3** | 26,3 | 23,9 | 23,9 |
| Synlig soliditet, % | **46,3** | **41,0** | 40,9 | 39,3 | 41,0 |
| Justerad soliditet, % | **65,3** | **64,6** | 64,4 | 62,4 | 64,7 |
| Medelantal anställda | **139,0** | **133,0** | 133,8 | 158,2 | 143,0 |

| Moderbolag | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning, mkr | **874** | **844** | 827 | 817 | 798 |
| Resultat efter finansiella poster, mkr | **417** | **167** | 192 | 165 | 150 |
| Balansomslutning, mkr | **5 999** | **5 378** | 5 060 | 4 929 | 4 510 |
| Direktavkastning, % | **10,2** | **8,4** | 9,4 | 8,8 | 9,6 |
| Avkastning på totalt kapital, % | **7,8** | **3,7** | 4,5 | 4,3 | 3,3 |
| Vinstmarginal, % | **50,5** | **23,3** | 27,1 | 25,0 | 18,1 |
| Synlig soliditet, % | **42,3** | **40,4** | 40,4 | 39,0 | 40,6 |
| Justerad soliditet, % | **62,7** | **63,9** | 63,8 | 58,7 | 64,4 |
| Medelantal anställda | **139,0** | **133,0** | 133,8 | 158,2 | 143,0 |

**Nyckeltalsdefinitioner:**

**Direktavkastning**

Driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde

**Vinstmarginal**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med summa intäkter (omsättning)

**Avkastning på totalt kapital**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till genomsnittlig balansomslutning

**Soliditet**
Eget kapital i relation till balansomslutningen

**Justerad soliditet**

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

(balansomslutning med verkligt värde fastigheter)

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

## Väsentliga händelser

**Fastighetsbestånd**
Vid årets slut hade bolaget 155 fastigheter. Huvuddelen av beståndet byggdes under rekordåren 1965–1975 och genomsnittsåldern för samtliga lägenheter är 45 år. Antalet bostadslägenheter uppgick vid årets utgång till 10 966 (11 093), vilka tillsammans omfattade en yta på 706 108 m² (716 037). Minskningen förklaras av försäljningen under våren. Antalet kommersiella lokaler uppgick till 163 (164) fördelade på 49 557 m² (49 323). Övriga lokaler fanns till ett antal av 150 (155) med en yta på 8 142,1 m² (8 880).

Bolaget Halmstad Falk AB, org.nr 559340-1325 ingick i december 2021 aktieöverlåtelseavtal med SBB i Norden AB, org.nr 559053-5174. Överlåtelse skedde vid två tillfällen 2022-01-31 och 2022-03-09.

Under 2022 har 48 nya hem färdigställts (90).

**Tvist**
TUX Communication AB ansökte 2021 om överprövning av ett avtals giltighet mellan Halmstads Fastighetsbolag (HFAB) och Halmstad Stadsnät AB (HSAB) gällande kommunikationsoperatörsavtal och service- och supportavtal, i syfte att få avtalet ogiltigt. Som grund för överprövning åberopades att avtalet ingåtts i strid mot LOU. Den 29 juli 2022 meddelade förvaltningsrätten i Malmö dom i målet och förklarade ifrågavarande avtal ogiltigt. HFAB har därefter överklagat dom till Kammarrätten och HFAB har därmed en pågående rättsprocess gällande om nuvarande kommunikationsoperatörsavtal ska hävas eller inte. Avtalet är inte förlängt efter årsskiftet 2022-12-31.

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

Generellt påverkas det bedömda marknadsvärdet för en fastighet av marknadens direktavkastningskrav och av fastighetens driftnetto. Vid beaktande av Halmstadmarknaden har direktavkastningskravet inte förändrats avsevärt i jämförelse med föregående år. Direktavkastningskravet har alltså inte påverkat fastigheternas marknadsvärde något nämnvärt. Årets ökning av marknadsvärdet kan i stället förklaras av åtgärder som förbättrar de befintliga fastigheternas ekonomiska prestation eller investeringar som skapar nybyggda fastigheter med bra ekonomisk prestation. Årets värdering har resulterat i ett bedömt marknadsvärde för bolagets förvaltningsfastigheter om ca 12 448 mkr (13 541,5), vilket överstiger bokfört värde med drygt 7 561 mkr (8 540,3).

## Ekologiskt hållbar utveckling

Under året har fokus varit på klimatpåverkan vid nyproduktion, ökad kunskap om HFAB:s klimatpåverkan längs hela vår värdekedja samt förbättring av hyresgästernas avfallssortering.

Med start redan år 2020 så låter HFAB klimatberäkna samtliga nyproduktionsprojekt. På så vis skapar vi en databas av referensvärden samt bidrar till ökad kunskap internt och hos bolagets samarbetspartners. Under 2022 har nyproduktionen i Ranagård pågått. Där har vi bland annat byggt flervåningshusen med betong som har 25 procent lägre klimatpåverkan än standardbetong och radhusen är byggda med trästomme vilket ger ännu lägre klimatpåverkan. Husen har en energiprestanda som är 56 procent av kraven enligt Boverkets Byggregler. Laddplatser för de boende finns också.

HFAB deltar i Sveriges allmännyttas Klimatinitiativ sedan 2019. Under 2021-2022 deltog vi som ett av tio pilotföretag i Sveriges Allmännyttas projekt "Fastighetsägares klimatpåverkan scope 3" för att lära oss och branschen mer om vår indirekta klimatpåverkan och hur vi ska följa upp den. Projektet har gett oss och fastighetsbranschen värdefull kunskap om klimatpåverkan längs hela vår värdekedja samt hur dessa utsläpp kan beräknas och redovisas.

Vi har under året genomfört ett pilotprojekt för att förbättra hyresgästernas avfallssortering med hjälp av digitala mätsensorer. Sensorerna mäter hur fulla kärlen är i realtid och datan som samlas in analyseras. Utifrån analysen som kunskapsunderlag har förändringar i miljörummen genomförts, bland annat antal och storlek på kärl samt hur ofta de töms. Det resulterade i kostnadsbesparingar, nöjdare hyresgäster och minskad miljöpåverkan.

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete i vår Hållbarhetsredovisning, sid 10-14.



Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

20230522173000

## Medarbetare

Under hösten 2022 har vi jobbat med att ta fram en ny organisation med utgångspunkt från kund och fastighet. Medarbetare från samtliga avdelningar har representerats i mindre organiseringsgrupper som haft insyn och kommit med inspel inför beslut.

Bolaget arbetar för ett hållbart arbetsliv. Fokus läggs på åtgärder som bedöms ha betydelse för ett hälsofrämjande arbetssätt. Bolaget erbjuder, friskvårdsbidrag. Dessutom erbjuds bland annat rörelsekvart, vårruset och blodomloppet.

Vid avdelning- och enhetsmöten finns arbetsmiljö med som en återkommande punkt. OSA ingår i medarbetar-, uppföljnings- och resultatsamtal. I ett led att utveckla arbetsmiljöarbetet har vi startat en arbetsmiljökommitté. Arbetsmiljöronder sker varje år och följs upp både på övergripande nivå och på enhetsnivå.

Sjukfrånvaro

| | Januari-December 2022 (totalt, i %) | Januari-December 2021 (totalt, i %) |
|---|---|---|
| 1 .Total sjukfrånvarotid i % av ordinarie arbetstid | 4,7 | 4,1 |
| 2. Summa tid med långtidssjukfrånvaro (> 60 dagar) | 42,8 | 46,2 |
| 3. Summa sjukfrånvarotid för kvinnor | 5,2 | 4,4 |
| 4. Summa sjukfrånvarotid för män | 4,3 | 3,7 |
| 5. Summa sjukfrånvarotid i åldersgruppen 29 år eller yngre | 1,8 | 2,1 |
| 6. Summa sjukfrånvarotid i åldersgruppen 30-49 år | 5,8 | 4,7 |
| 7. Summa sjukfrånvarotid i åldersgruppen 50 år eller äldre | 4,1 | 3,9 |

## Risk och känslighetsanalys

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

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

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

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

*Vakanskostnader bostäder per procent* *8,1 Mkr/år*

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

*Intäktsförändring, bostäder per procent* *8,1 Mkr/år*

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

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



Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

som högst kan motsvara tio prisbasbelopp.

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

*Prisförändring för uppvärmning per procent* *0,7 Mkr/år*

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

**Finans**

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

Räntekänslighet, genomslag ränteförändring per procentenhet upp till totalt 2,2 mkr över de kommande 10 åren (skuld 2 600 Mkr).

**Investeringar**

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

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

20230522170011

## Eget kapital

Belopp i tkr om inget annat anges

| 2022-12-31 | Bundet eget kapital | | | Fritt eget kapital | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Moderbolag** | Aktiekapital | Reservfond | Överkursfond | Balanserat res. inkl årets resultat | Summa eget kapital |
| Ingående balans | 273 000 | 305 007 | 22 000 | 1 443 616 | 2 043 623 |
| Överföring från årets resultat | | | | 129 683 | 129 683 |
| Lämnad utdelning | | | | -29 266 | -29 266 |
| Anteciperat aktieägartillskott | | | | 79 400 | 79 400 |
| *Summa* | *273 000* | *305 007* | *22 000* | *1 623 433* | *2 223 440* |
| Årets resultat | | | | 313 887 | 313 887 |
| **Vid årets utgång** | **273 000** | **305 007** | **22 000** | **1 937 320** | **2 537 327** |

| 2022-12-31 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Koncern** | Aktiekapital | Reserver | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserat res. inkl årets resultat | Summa eget kapital |
| Ingående balans | 273 000 | 305 507 | 84 240 | 1 403 929 | 2 066 676 |
| Överföring från årets resultat | | | | 129 875 | 129 875 |
| Lämnad utdelning | | | | -29 266 | -29 266 |
| Anteciperat aktieägartillskott | | | | 79 400 | 79 400 |
| Effekt av minoritetsintresse | | | | 9 140 | 9 140 |
| *Summa* | *273 000* | *305 507* | *84 240* | *1 593 078* | *2 255 825* |
| Årets resultat | | | | 337 220 | 337 220 |
| **Vid årets utgång** | **273 000** | **305 507** | **84 240** | **1 930 298** | **2 593 045** |

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

**Förslag till vinstdisposition**

Utdelningen enligt begränsningsregeln i gällande lagstiftning får ske på det kapital som ägaren har skjutit till som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan med tillägg av en procentenhet. Enligt planeringsdirektiv med budget 2022, som kommunfullmäktige fattade beslut om ska HFAB lämna utdelning till moderbolaget Halmstads Rådhus AB med belopp enligt begränsningsregeln. Utöver det ska HFAB lämna utdelning med 25,0 Mkr per år för finansiering av kommunens bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för, med hänvisning till 5§ p1 i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Till årsstämmans förfogande står

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 1 623 432 667 kr |
| Årets resultat | 313 886 962 kr |
| **Summa** | **1 937 319 629 kr** |

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras på följande sätt:

| | |
|---|---|
| - Till aktieägare utdelas | 30 386 330 kr |
| - i ny räkning balanseras | 1 906 933 299 kr |
| **Summa** | **1 937 319 629 kr** |



Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

# Räkenskaper

| FEM ÅR I SAMMANDRAG | Koncern | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Belopp i Mkr* | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
| **Ur resultaträkningen** | | | | | |
| **Nettoomsättning** | **921** | **895** | **867** | **834** | **798** |
| Fastighetsförsäljningar | 0,5 | 0 | 0 | 0 | 14 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa intäkter** | **928** | **895** | **867** | **834** | **812** |
| Driftkostnader | -374 | -346 | -327 | -325 | -304 |
| Underhållskostnader | -55 | -137 | -118 | -137 | -134 |
| Fastighetsskatt | -23 | -22 | -22 | -21 | -20 |
| **Driftnetto** | **476** | **391** | **400** | **350** | **354** |
| Avskrivning fastigheter | -137 | -131 | -126 | -118 | -121 |
| Centrala administrationskostnader* | 0 | -54 | -48 | -34 | -40 |
| Personalkostnader** | -104 | 0 | 0 | *0* | *0* |
| Övrig rörelsekostnad | -13 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Rörelseresultat** | 221 | 216 | 227 | **198** | **193** |
| Finansnetto | 241 | -27 | -31 | -39 | -43 |
| **Resultat efter finansiella poster** | **462** | **189** | **195** | **159** | **150** |
| **Bokslutsdispositioner** | **-100** | **-32** | **-35** | **-30** | **-30** |
| **Resultat efter skatt** | **337,2** | **129,9** | **128,0** | **106,9** | **94,4** |
| **Ur balansräkningen** | | | | | |
| **Anläggningsfastigheter** | **4 886** | **5 001** | **4 771** | **4 332** | **4 048** |
| Övriga anläggningstillgångar | 593 | 316 | 182 | 528 | 363 |
| Omsättningstillgångar | 119 | 57 | 120 | 86 | 71 |
| **Summa tillgångar** | **5 598** | **5 375** | **5 073** | **4 946** | **4 482** |
| Eget kapital | 2 593 | 2 206 | 2 077 | 1 944 | 1 838 |
| Avsättningar | 117 | 102 | 75 | | |
| Skulder | 2 888 | 3 067 | 2 921 | 3 002 | 2 644 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **5 598** | **5 375** | **5 073** | **4 946** | **4 482** |
| **Investeringar i fastigheter** | **258** | **449** | **406** | **596** | **529** |
| **Fastighetsuppgifter** | | | | | |
| Antal lägenheter, st | 10 966 | 11 093 | 11 003 | 10 677 | 10 495 |
| Antal lokaler, st | 313 | 319 | 319 | 319 | 321 |
| Lägenheter $m^2$ | 706 108 | 716 037 | 696 536 | 692 014 | 680 598 |
| Lokaler $m^2$ | 57 699 | 58 203 | 58 203 | 58 203 | 58 786 |
| **Summa $m^2$ lägenheter och lokaler** | **763 807** | **774 240** | **754 739** | **750 217** | **739 384** |
| Varmhyra kr/$m^2$ | 1 200 | 1 128 | 1 121 | 1 072 | 1 054 |
| Driftkostnader kr/$m^2$ | -489 | -447 | -434 | -434 | -411 |
| Underhållskostnader kr/$m^2$ | -72 | -177 | -156 | -183 | -181 |
| Driftnetto kr/$m^2$ | 623 | 504 | 530 | 466 | 479 |
| Soliditet, % | 46,3 | 41,0 | 40,9 | 39,3 | 41,0 |
| Justerad soliditet, % | 65,3 | 64,6 | 64,4 | 62,4 | 64,7 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 8,89 | 4,17 | 4,55 | 4,2 | 4,5 |
| Vinstmarginal, % | 52,6 | 24,3 | 26,3 | 23,9 | 23,9 |
| Direktavkastning, % | 9,6 | 8,0 | 7,7 | 8,3 | 9,2 |
| Belåningsgrad, ggr | 0,532 | 0,570 | 0,566 | 0,566 | 0,568 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 18,9 | 7,7 | 7,0 | 7,0 | 4,5 |
| Genomsnittligt antal anställda, st | 146 | 133 | 133,8 | 158,2 | 143,0 |

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

*Sedan 2015 har en definition på centraladministration tagits fram som utgår från SABO:s definition.

**From 2022 specificeras personalkostnaderna, vilket innebär att andra poster inte längre belastas av dessa.

## Definitioner

**Varmhyra kr/m²**

Totala hyresintäkterna dividerat med total yta lägenheter och lokaler

**Driftskostnader kr/m²**

Driftskostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler

**Underhållskostnader kr/m²**

Underhållskostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler

**Driftnetto kr/m²**

Driftnetto dividerat med total yta lägenheter och lokaler

**Soliditet**

Eget kapital i relation till balansomslutning

**Justerad soliditet**

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

**Avkastning på totalt kapital**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till genomsnittlig balansomslutning

**Vinstmarginal**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med summa intäkter (omsättning)

**Direktavkastning**

Driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde

**Belåningsgrad**

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde

**Räntetäckningsgrad**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till finansiella kostnader

**Genomsnittligt antal anställda**

Anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid dividerat med årsarbetstid 1 992 timmar

20230522170O2

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

# Resultaträkning

| Belopp i tkr | Not | Koncern 2022 | Koncern 2021 | Moderbolag 2022 | Moderbolag 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | | | | |
| Hyresintäkter | 2 | 921 455 | 891 725 | 874 137 | 844 189 |
| Realisationsvinster | | 487 | 0 | 0 | 0 |
| Aktiverat arbete i egen räkning | | 4 078 | 0 | 4 078 | 0 |
| Övriga intäkter | 3 | 1 743 | 16 486 | 1 737 | 16 406 |
| **Nettoomsättning** | | **927 762** | **908 211** | **879 951** | **860 595** |
| Driftkostnader och underhåll | 4 | -452 230 | -460 052 | -442 854 | -456 080 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -12 519 | -11 643 | -12 637 | -11 643 |
| Personalkostnader | 6 | -104 099 | -87 527 | -104 099 | -87 527 |
| Realisationsförluster | | -868 | 0 | -868 | 0 |
| Av- och nedskrivningar | 7 | -136 934 | -132 853 | -125 161 | -118 155 |
| **Rörelsens kostnader** | | **-706 650** | **-692 075** | **-685 619** | **-673 405** |
| **Rörelseresultat** | | **221 112** | **216 136** | **194 333** | **187 189** |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 8 | 264 595 | 0 | 244 049 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande intäkter | 9 | 1 935 | 1 518 | 5 854 | 8 185 |
| Övriga räntekostnader och liknande kostnader | 10 | -25 749 | -28 224 | -27 366 | -28 155 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **461 894** | **189 430** | **416 869** | **167 219** |
| Bokslutsdispositioner | 11 | -100 000 | -32 200 | -75 256 | -12 044 |
| **Resultat före skatt** | | **361 894** | **157 230** | **341 613** | **155 175** |
| Skatt på årets resultat | 12 | -3 789 | -301 | -3 966 | -21 |
| Uppskjuten skatt | 12 | -20 885 | -27 054 | -23 760 | -25 471 |
| **Årets resultat** | | **337 220** | **129 876** | **313 887** | **129 683** |

| **Årets resultat** | | |
|---|---|---|
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare | **337 221** | **129 876** |
| Innehav utan bestämmandeinflytande | **-1** | **-1** |

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

## Balansräkning, tillgångar

| Belopp i tkr | Not | Koncern 2022-12-31 | Koncern 2021-12-31 | Moderbolag 2022-12-31 | Moderbolag 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | | | | |
| **TILLGÅNGAR** | | | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | | | |
| *Immateriella anläggningstillgångar* | | | | | |
| Egenutvecklat datorsystem | 13 | **0** | **0** | **0** | **0** |
| *Summa immateriella anläggningstillgångar* | | ***0*** | ***0*** | **0** | **0** |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | | | |
| Byggnader, mark och markanläggningar | 14 | 4 886 368 | 5 001 261 | 4 307 188 | 4 271 063 |
| Inventarier | 15 | 4 053 | 4 923 | 4 053 | 4 923 |
| Pågående ny-, till- och ombyggnader | 16 | 242 149 | 188 607 | 240 773 | 188 607 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 5 132 570 | 5 194 791 | 4 552 014 | 4 464 593 |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | | | |
| Andelar i dotterbolag | 17 | | | 68 717 | 195 809 |
| Fordringar hos dotterbolag | 18 | | | 535 170 | 535 170 |
| Andelar i intressebolag | 19 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Uppskjuten skattefordran | 20 | 168 | 6 133 | 0 | 0 |
| Andra långfristiga fordringar | 21 | 346 401 | 116 591 | 337 630 | 107 754 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 346 610 | 122 765 | 941 558 | 838 773 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **5 479 180** | **5 317 556** | **5 493 572** | **5 303 366** |
| **Omsättningstillgångar** | | | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | 22 | | | | |
| Kundfordringar | | 11 118 | 268 | 10 693 | 0 |
| Fordring hos moderbolag | | 79 400 | 25 567 | 79 400 | 48 682 |
| Skattefordran | | 25 454 | 20 578 | 15 920 | 21 927 |
| Fordringar hos dotterbolag | | 0 | 0 | 23 626 | 0 |
| Övriga fordringar | | 437 | 6 519 | 33 | 0 |
| Förutbet kostnader och upplupna intäkter | | 2 892 | 4 246 | 2 859 | 4 079 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 119 301 | 57 178 | 132 531 | 74 688 |
| *Kassa och bank* | | | | | |
| Kassa och bank | 23 | 27 | 228 | 27 | 28 |
| Summa Kassa och bank | | 27 | 228 | 27 | 28 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **119 328** | **57 406** | **132 558** | **74 716** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **5 598 508** | **5 374 962** | **5 626 130** | **5 378 082** |



20230522170003
Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

## Balansräkning, skulder och eget kapital

| Belopp i tkr | Not | Koncern 2022-12-31 | Koncern 2021-12-31 | Moderbolag 2022-12-31 | Moderbolag 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | - | | - | |
| **Eget kapital** | 24 | | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | | | |
| Aktiekapital | | 273 000 | 273 000 | 273 000 | 273 000 |
| Överkursfond | | | | 22 000 | 22 000 |
| Reservfond | | | | 305 007 | 305 007 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 84 240 | 84 240 | | |
| Reserver | | 305 507 | 305 507 | | |
| Summa bundet eget kapital | | 662 747 | 662 747 | 600 007 | 600 007 |
| *Fritt eget kapital* | | | | | |
| Balanserat resultat | | 1 583 938 | 1 403 929 | 1 623 434 | 1 443 617 |
| Årets resultat | | 337 220 | 129 875 | 313 887 | 129 683 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 921 158 | 1 533 804 | 1 937 320 | 1 573 300 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 9 140 | 9 140 | | |
| **Summa eget kapital** | | **2 593 045** | **2 205 691** | **2 537 327** | **2 173 306** |
| **Avsättningar** | 25 | | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | 117 193 | 102 300 | 122 469 | 98 709 |
| **Summa avsättningar** | | **117 193** | **102 300** | **122 469** | **98 709** |
| **Skulder** | | | | | |
| *Långfristiga skulder* | 26 | | | | |
| Skulder till koncernbolag | | 0 | 0 | 0 | 2 500 |
| Skulder till Halmstads Rådhus AB | | 2 600 000 | 2 850 000 | 2 600 000 | 2 850 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 600 000 | 2 850 000 | 2 600 000 | 2 852 500 |
| *Kortfristiga skulder* | 27 | | | | |
| Leverantörsskulder | | 86 078 | 89 237 | 84 980 | 87 611 |
| Skulder till moderbolag | | 100 367 | 32 200 | 100 367 | 8 |
| Skulder till koncernbolag | | 0 | 0 | 83 155 | 77 167 |
| Skatteskuld | | 0 | 767 | 0 | 0 |
| *Depositionsavgifter* | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga skulder | | 8 472 | 6 549 | 7 627 | 5 788 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 93 353 | 88 218 | 90 205 | 82 993 |
| Summa kortfristiga skulder | | 288 270 | 216 971 | 366 334 | 253 567 |
| **Summa skulder** | | **2 888 270** | **3 066 971** | **2 966 334** | **3 106 067** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **5 598 508** | **5 374 962** | **5 626 130** | **5 378 082** |

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

20230522170004

## Kassaflödesanalys

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 461 894 | 157 230 | 416 869 | 155 175 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | -95 578 | 186 028 | -94 822 | 169 171 |
| Betald skatt | -24 674 | -27 355 | -27 726 | -25 492 |
| Ökning(-) Minskning(+) Omsättningstillgångar | -59 123 | 59 194 | -56 202 | -10 488 |
| Ökning(+) Minskning(-) Kortfristiga skulder | 71 300 | -4 464 | 112 766 | 14 824 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **353 818** | **370 633** | **350 885** | **303 190** |
| | | | | |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | | | |
| Investering i anläggningstillgångar | -258 027 | -449 390 | -256 650 | -448 587 |
| Försäljning av anläggningstillgångar/erhållna bidrag | 407 119 | 26 796 | 44 906 | 26 796 |
| Justering för ej likvidpåverkande poster förvärv/försäljning/fusion | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ökning(-) Minskning(+) Långfristiga fordringar | -223 845 | -73 501 | -229 876 | -6 987 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-74 752** | **-496 095** | **-441 620** | **-428 778** |
| | | | | |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | | | |
| Ökning(+) Minskning(-) Eget kapital | -29 266 | -27 479 | -29 266 | -27 479 |
| Ökning(+) Minskning(-) Långfristiga skulder | -250 000 | 150 000 | 120 000 | 149 926 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-279 266** | **122 521** | **90 734** | **122 447** |
| | | | | |
| **Årets kassaflöde** | **-201** | **-2 941** | **-1** | **-3 142** |
| Likvida medel vid årets början | 228 | 3 170 | 28 | 3 170 |
| Likvida medel vid årets slut | 27 | 228 | 27 | 28 |

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

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

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

*Ränta*
Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

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

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

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

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

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

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

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

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

**Immateriella och materiella anläggningstillgångar**

*Immateriella anläggningstillgångar*

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

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

*Materiella anläggningstillgångar*

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

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

*Avskrivningar*

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

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

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

För inventarier sker avskrivning enligt följande:

| | |
|---|---|
| Inventarier | 5 år |

**Finansiella tillgångar och skulder**

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

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



20230522170005
Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

Belopp i tkr

| Not 2 Hyresintäkter | Koncern 2022 | Koncern 2021 | Moderbolag 2022 | Moderbolag 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Kallhyreshyresintäkter | 806 884 | 791 488 | 760 117 | 736 907 |
| Uppvärmningsintäkter | 84 793 | 81 941 | 81 635 | 78 760 |
| Tillvalsintäkter | 25 080 | 23 585 | 25 031 | 23 405 |
| Övriga hyresintäkter | 6 895 | 1 829 | 6 791 | 892 |
| Koncerninterna intäkter | 6 490 | 0 | 8 571 | 10 504 |
| **Summa** | **930 143** | **898 843** | **882 145** | **850 467** |
| | | | | |
| *Avgår hyresbortfall* | | | | |
| Kallhyra | -4 936 | -4 241 | -4 432 | -3 568 |
| Uppvärmning | -20 | -215 | -20 | -213 |
| Rabatter | -3 733 | -2 662 | -3 557 | -2 497 |
| **Summa** | **-8 688** | **-7 118** | **-8 008** | **-6 278** |
| | | | | |
| **Summa hyresintäkter** | **921 455** | **891 725** | **874 137** | **844 189** |

| Not 3 Övriga intäkter | Koncern 2022 | Koncern 2021 | Moderbolag 2022 | Moderbolag 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Arrendeintäkter | 551 | 532 | 551 | 532 |
| Ersättning försäkringsskador | 83 | 186 | 83 | 186 |
| Ersättning vitesföreläggande | 38 | 151 | 38 | 151 |
| Ersättning från hyresgäster | 614 | 2 960 | 611 | 2 887 |
| Ersättning till hyresgäster | -291 | -220 | -264 | -217 |
| Bonusintäkter | 396 | 353 | 391 | 353 |
| Återvunna fordringar | -297 | 3 050 | -298 | 3 040 |
| Övriga intäkter | 651 | 9 474 | 625 | 9 474 |
| **Summa övriga intäkter** | **1 743** | **16 486** | **1 737** | **16 406** |

| Not 4 Driftkostnader och underhåll | Koncern 2022 | Koncern 2021 | Moderbolag 2022 | Moderbolag 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Reparationer och underhåll | -200 886 | -187 643 | -198 795 | -190 320 |
| Fastighetsskötsel | -54 209 | -55 550 | -53 127 | -54 541 |
| Taxebundna kostnader | -138 011 | -139 332 | -133 519 | -132 895 |
| Fastighetsadministration | -28 063 | -37 185 | -26 861 | -35 171 |
| Övriga fastighetskostnader | -23 479 | -21 758 | -23 255 | -21 378 |
| Övriga externa kostnader | -7 582 | -18 584 | -7 298 | -21 776 |
| **Summa Driftskostnader** | **-452 230** | **-460 052** | **-442 854** | **-456 080** |

| Not 5 Övriga externa kostnader | Koncern 2022 | Koncern 2021 | Moderbolag 2022 | Moderbolag 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Tillsynsavgifter myndigheter | -57 | -1 753 | -54 | -1 753 |
| Bankkostnader | -144 | -66 | -102 | -66 |
| Övriga externa kostnader | -12 319 | -9 824 | -12 480 | -9 824 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **-12 519** | **-11 643** | **-12 637** | **-11 643** |



20230522170006
Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

| Not 6 Anställda och personalkostnader | Moderbolag 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Löner och ersättningar till VD och styrelse | -1 672 | -2 293 |
| Pensionskostnader till VD och styrelse | -271 | -442 |
| Sociala avgifter till VD och styrelse | -525 | -720 |
| Löner och ersättningar till övrig personal | -66 742 | -69 554 |
| Pensionskostnader till övrig personal | -6 368 | -10 759 |
| Sociala avgifter till övrig personal | -22 346 | -21 450 |
| **Summa löner och ersättningar** | **-97 924** | **-105 218** |
| | | |
| ...varav fastighetsförvaltande tjänster i egen regi | 0 | 23 122 |
| Uttagsbeskattning | -2 671 | -2 915 |
| Total | **-100 595** | **-85 011** |
| | | |
| Utbildning | **-1 585** | **-856** |
| Sjuk- och hälsovård | **-402** | **-1 020** |
| Övriga personalkostnader | **-1 518** | **-639** |
| **Summa övriga personalkostnader** | **-3 505** | **-2 515** |
| | | |
| **Summa personalkostnader** | **-104 099** | **-87 527** |
| | | |
| **Medelantal anställda** | | |
| Kvinnor | 73,0 | 71,0 |
| Män | 62,0 | 62,0 |
| Totalt | 135,0 | 133,0 |

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

| Moderbolag | Andel kvinnor % | Andel män % |
|---|---|---|
| Styrelseledamöter | 42,9 | 57,1 |
| VD och företagsledning | 42,9 | 57,1 |

| Not 7 Av- och nedskrivningar | Koncern 2022 | 2021 | Moderbolag 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Byggnader | -126 599 | -122 474 | -116 043 | -108 993 |
| Markanläggningar | -8 487 | -8 215 | -7 270 | -6 997 |
| Inventarier | -1 848 | -1 968 | -1 848 | -1 968 |
| Immateriella tillgångar | 0 | -197 | 0 | -197 |
| **Summa av- och nedskrivningar** | **-136 934** | **-132 853** | **-125 161** | **-118 155** |

| Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag | Koncern 2022 | 2021 | Moderbolag 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Realisationsresultat vid avyttring av koncernföretag | 264 595 | 0 | 0 | 0 |
| Utdelning andelar i koncernföretag | 0 | 0 | 371 140 | 0 |
| Nedskrivning av andelar i koncernföretag | 0 | 0 | -127 092 | 0 |
| **Summa resultat från andelar i koncernföretag** | **264 595** | **0** | **244 049** | **0** |



Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

20230522170007

| Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter | Koncern 2022 | 2021 | Moderbolag 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Ränteintäkter koncern | 1 121 | 0 | 5 056 | 6 680 |
| Övriga ränteintäkter | 272 | 271 | 256 | 255 |
| Övriga finansiella intäkter | 367 | 684 | 367 | 687 |
| Återbäring HBV | 176 | 562 | 176 | 562 |
| **Summa Räntor** | **1 935** | **1 518** | **5 854** | **8 185** |

| Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader | Koncern 2022 | 2021 | Moderbolag 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Räntekostnader till koncernföretag | -23 191 | -20 837 | -24 808 | -20 837 |
| Ränteswappar | -2 293 | -6 920 | -2 293 | -6 920 |
| Övriga räntekostnader | -14 | -161 | -14 | -96 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -4 | 0 | 0 |
| Avgift checkräkningskredit[1] | -250 | -302 | -250 | -302 |
| **Summa Räntor** | **-25 749** | **-28 224** | **-27 366** | **-28 155** |

[1] *Halmstads kommun.*

| Not 11 Bokslutsdispositioner | Koncern 2022 | 2021 | Moderbolag 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Erhållit koncernbidrag | | 0 | 24 809 | 20 583 |
| Lämnat koncernbidrag | -100 000 | -32 200 | -100 065 | -32 627 |
| **Summa bokslutsdisposition** | **-100 000** | **-32 200** | **-75 256** | **-12 044** |

| Not 12 Skatt | Koncern 2022 | 2021 | Moderbolag 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Skatt på årets resultat | -3 807 | -301 | -3 966 | -21 |
| Justering avseende tidigare år | 18 | -784 | 0 | 0 |
| Förändring av uppskjuten skatt temporära skillnader | -22 967 | -26 270 | -23 760 | -25 471 |
| Uppskjuten skattefordran | 2 082 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa skatt** | **-24 674** | **-27 355** | **-27 726** | **-25 492** |

**Avstämning av effektiv skatt**

| Koncern | 2022 Procent | 2022 Belopp | 2021 Procent | 2021 Belopp |
|---|---|---|---|---|
| **Resultat före skatt** | | 361 894 | | 157 230 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -20,6% | -74 550 | -20,6% | -32 389 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -6,1% | -22 075 | 0,0% | -51 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 21,1% | 76 461 | 0,0% | 1 |
| Justering avseende skatter för föregående år | 0,0% | 18 | -0,5% | -784 |
| Koncernmässiga justeringar | -0,6% | -1 993 | -1,2% | -1 929 |
| Primäravdrag | 1,0% | 3 603 | 3,4% | 5 288 |
| Ej bokförda underhållskostnader | 4,1% | 14 736 | 18,6% | 29 207 |
| Övrigt | 0,0% | 0 | -0,3% | -428 |
| Uppskjuten skatteskuld och skatteintäkt | -5,8% | -20 884 | -16,7% | -26 270 |
| 2021 | 0,0% | 11 | 0,0% | 0 |
| Redovisad effektiv skatt | **-6,8%** | **-24 674** | **-17,4%** | **-27 355** |

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

| Moderföretaget | | 2022 | | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| **Resultat före skatt** | | 341 613 | | 155 175 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -20,6% | -70 372 | -20,6% | -31 966 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -7,7% | -26 308 | 0,0% | -47 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 22,4% | 76 459 | 0,0% | 0 |
| Justering avseende skatter för föregående år | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 |
| Primäravdrag | 0,4% | 1 508 | 2,1% | 3 266 |
| Ej bokförda underhållskostnader | 4,3% | 14 736 | 18,8% | 29 207 |
| Övrigt | 0,0% | 0 | -0,3% | -480 |
| Uppskjuten skatteskuld och skatteintäkt | -7,0% | -23 760 | -16,4% | -25 471 |
| 2021 | 0,0% | 11 | 0,0% | 0 |
| Redovisad effektiv skatt | **-8,1%** | **-27 726** | **-16,4%** | **-25 492** |

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| **Not 13 Immateriella tillgångar** | **2022-12-31** | **2021-12-31** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 182 | 1 182 | 1 182 | 1 182 |
| Årets investeringar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **1 182** | **1 182** | **1 182** | **1 182** |
| | | | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -1 182 | -985 | -1 182 | -985 |
| Årets avskrivningar | 0 | -197 | 0 | -197 |
| **Utgående värdeminskning enligt plan** | **-1 182** | **-1 182** | **-1 182** | **-1 182** |
| | | | | |
| **Restvärde enligt plan** | **0** | **0** | **0** | **0** |

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

| Not 14 Fastigheter | Koncern 2022-12-31 | Koncern 2021-12-31 | Moderbolag 2022-12-31 | Moderbolag 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **Byggnader** | | | | |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 6 700 755 | 6 350 002 | 6 038 121 | 5 688 630 |
| Justering investeringsbidrag IB | 0 | 6 039 | 0 | 0 |
| Justering eliminering IB | 0 | -5 593 | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 327 | 293 | 327 | 293 |
| Överfört från pågående | 200 221 | 376 810 | 200 268 | 375 993 |
| Årets utrangeringar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets försäljningar | -175 426 | 0 | -17 761 | 0 |
| Årets investeringsbidrag | -33 201 | -26 796 | -33 201 | -26 796 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **6 692 676** | **6 700 755** | **6 187 754** | **6 038 121** |
| | | | | |
| **Ackumulerade avskrivningar** | | | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -2 205 719 | -2 082 800 | -2 184 081 | -2 075 088 |
| Justering investeringsbidrag IB | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Justering eliminering IB | 0 | 3 343 | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -125 930 | -123 263 | -116 043 | -108 993 |
| Omföring till nedskrivning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets försäljningar | 34 304 | 0 | 9 347 | 0 |
| Årets koncernmässiga avskrivning | -503 | -2 999 | 0 | 0 |
| **Utgående värde avskrivningar** | **-2 297 848** | **-2 205 719** | **-2 290 777** | **-2 184 081** |
| | | | | |
| **Ackumulerade nedskrivningar** | | | | |
| Ingående nedskrivning | -8 851 | -8 851 | -8 851 | -8 851 |
| Årets nedskrivningar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Utgående värde nedskrivningar** | **-8 851** | **-8 851** | **-8 851** | **-8 851** |
| | | | | |
| **Redovisat värde byggnader** | **4 385 977** | **4 486 184** | **3 888 126** | **3 845 189** |
| | | | | |
| **Markanläggning** | | | | |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 162 752 | 158 081 | 138 402 | 133 731 |
| Justering investeringsbidrag IB | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Överfört från pågående | 2 059 | 4 671 | 2 059 | 4 671 |
| Årets försäljningar | -973 | 0 | -973 | |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **163 838** | **162 752** | **139 488** | **138 402** |
| | | | | |
| **Ackumulerade avskrivningar** | | | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -46 377 | -38 163 | -44 440 | -37 442 |
| Justering investeringsbidrag IB | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -8 487 | -8 215 | -7 270 | -6 997 |
| Årets försäljning | 390 | | 390 | |
| **Utgående värde avskrivningar** | **-54 475** | **-46 377** | **-51 319** | **-44 440** |
| | | | | |
| **Redovisat värde markanläggningar** | **109 363** | **116 375** | **88 168** | **93 962** |



20230522170008
Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Mark** | | | | |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 398 701 | 392 897 | 331 912 | 326 662 |
| Justering eliminering IB | 0 | 757 | 0 | 0 |
| Eliminering | 0 | -202 | 0 | 0 |
| Årets anskaffningar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Överfört från pågående | 0 | 5 249 | 0 | 5 249 |
| Årets försäljning | -7 674 | 0 | -1 018 | 0 |
| **Redovisat värde mark** | **391 028** | **398 701** | **330 894** | **331 912** |
| | | | | |
| **Utgående bokfört värde fastigheter** | **4 886 368** | **5 001 261** | **4 307 188** | **4 271 063** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Taxeringsvärden** | | | | |
| Byggnader | 7 696 602 | 6 486 814 | 7 177 691 | 6 015 537 |
| Mark | 2 799 003 | 3 123 351 | 2 672 491 | 2 928 231 |
| | **10 495 605** | **9 610 165** | **9 850 182** | **8 943 768** |
| **Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter** | | | | |
| *Ackumulerat verkligt värde vid årets början* | *13 541 540* | *13 150 427* | *12 441 343* | *12 047 636* |
| *Ackumulerat verkligt värde vid årets slut* | *12 447 595* | *13 541 540* | *11 649 132* | *12 441 343* |

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

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| **Not 15 Inventarier** | **2022-12-31** | **2021-12-31** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 21 659 | 21 461 | 21 592 | 21 394 |
| Årets investeringar | 1 012 | 362 | 1 012 | 362 |
| Årets utrangeringar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets försäljningar | -633 | -163 | -633 | -163 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **22 038** | **21 659** | **21 971** | **21 592** |
| | | | | |
| **Ackumulerade avskrivningar** | | | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -16 737 | -14 954 | -16 669 | -14 887 |
| Årets avskrivningar | -1 848 | -1 946 | -1 848 | -1 946 |
| Återförd avskrivning utrangering | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Återförd avskrivning försäljning | 599 | 163 | 599 | 163 |
| **Utgående värde avskrivningar** | **-17 985** | **-16 737** | **-17 918** | **-16 669** |
| | | | | |
| **Redovisat värde inventarier** | **4 053** | **4 923** | **4 053** | **4 923** |

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

| Not 16 Pågående ny, till- och ombyggnader | Koncern 2022-12-31 | Koncern 2021-12-31 | Moderbolag 2022-12-31 | Moderbolag 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Ingående värde | 188 607 | 126 603 | 188 607 | 126 589 |
| Årets investering | 257 652 | 448 735 | 256 323 | 447 932 |
| Förskott av bidrag | -1 830 | 0 | -1 830 | 0 |
| Färdigställt under perioden | -202 280 | -386 731 | -202 327 | -385 914 |
| **Utgående upparbetat** | **242 149** | **188 607** | **240 773** | **188 607** |

| Not 17 Andelar i dotterbolag | Moderbolag 2022-12-31 | Moderbolag 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | 195 809 | 195 809 |
| Ackumulerad nedskrivning | -127 092 | |
| **Utgående värde** | **68 717** | **195 809** |

| | Antal andelar | Andel i % | Redovisat värde 2022-12-31 | Redovisat värde 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Kvarteret Kemisten AB, 556923-1657 | 300 | 60 | 3 283 | 3 283 |
| Nissamedia AB, 556446-4245 | 200 | 100 | 2 000 | 2 000 |
| Halmkemi Holding, 559132-7456 | 500 | 100 | 50 | 50 |
| HF Järnmalmen AB, 556957-7496 | 1 000 | 100 | 34 548 | 34 548 |
| HF Bergsgatan AB, 556928-0554 | 500 | 100 | 50 | 32 977 |
| HF Badhusgatan AB, 556928-0562 | 500 | 100 | 50 | 40 747 |
| HF Norra vägen AB, 556928-0570 | 500 | 100 | 50 | 53 517 |
| HF Kaptensgatan AB, 556869-0985 | 500 | 100 | 20 213 | 20 213 |
| HF Tyghusgatan AB, 556906-4438 | 1 000 | 100 | 8 348 | 8 348 |
| Gamletull Komplementär AB, 556531-8382 | 1 000 | 100 | 100 | 100 |
| Kommanditbolaget Gamletull, 916821-5326 | 80 | 99 | 0 | 0 |
| Halmstad Falk AB, 559340-1325 | 250 | 100 | 25 | 25 |
| **Summa** | | | **68 717** | **195 809** |

| Not 18 Fordringar hos dotterbolag | Moderbolag 2022-12-31 | Moderbolag 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Långfristig fordran** | | |
| HF Järnmalmen AB | 241 940 | 241 940 |
| HF Bergsgatan AB | 1 146 | 1 146 |
| HF Badhusgatan AB | 2 507 | 2 507 |
| HF Norra vägen AB | 20 159 | 20 159 |
| HF Kaptensgatan AB | 4 031 | 4 031 |
| HF Kemisten AB | 249 644 | 249 644 |
| HF Tyghusgatan AB | 15 744 | 15 744 |
| Gamletull Komplementär AB | 0 | 0 |
| Summa | 535 170 | 535 170 |

| Not 19 Andelar i intressebolag | Koncern 2022-12-31 | Koncern 2021-12-31 | Moderbolag 2022-12-31 | Moderbolag 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | 40 | 40 | 40 | 40 |
| *varav SABO Byggförsäkrings AB* | *0* | *0* | *0* | *0* |
| *varav övriga andelar* | *40* | *40* | *40* | *40* |
| **Utgående värde** | **40** | **40** | **40** | **40** |



20230522170009
Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

| Not 20 Uppskjuten skattefordran | Koncern 2022-12-31 | Koncern 2021-12-31 | Moderbolag 2022-12-31 | Moderbolag 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 6 133 | 4 809 | 0 | 0 |
| Tillkommande fordringar | 0 | 1 325 | | |
| Avgående fordringar | -5 965 | | | |
| **Utgående värde** | **168** | **6 133** | **0** | **0** |

| Not 21 Andra långfristiga fordringar | Koncern 2022-12-31 | Koncern 2021-12-31 | Moderbolag 2022-12-31 | Moderbolag 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Koncernkonto Halmstad kommun | 335 944 | 106 298 | 252 854 | 106 298 |
| Övrig långfristig fordran[1] | 10 458 | 10 293 | 1 686 | 1 456 |
| Saldo koncernkonto dotterbolag | | | 83 090 | |
| **Utgående värde** | **346 401** | **116 591** | **337 630** | **107 754** |

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

| Not 22 Kortfristiga fordringar | Koncern 2022-12-31 | Koncern 2021-12-31 | Moderbolag 2022-12-31 | Moderbolag 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Kundfordringar | 11 118 | 268 | 10 693 | 0 |
| Fordring hos moderbolag | 79 400 | 25 567 | 79 400 | 25 567 |
| Fordringar hos dotterbolag | 0 | 0 | 23 626 | 23 115 |
| Skattefordran | 25 454 | 20 578 | 15 920 | 17 949 |
| Övrig fordran | 437 | 6 518 | 33 | 3 978 |
| Förutbetalda kostnader | 2 334 | 2 035 | 2 301 | 1 869 |
| Upplupna intäkter | 558 | 2 211 | 558 | 2 211 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | **119 301** | **57 179** | **132 531** | **74 689** |

| Not 23 Kassa och bank | Koncern 2022-12-31 | Koncern 2021-12-31 | Moderbolag 2022-12-31 | Moderbolag 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Kassa | 27 | 27 | 27 | 27 |
| Nordea | 0 | 200 | 0 | 0 |
| Handelsbanken | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SEB | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **Summa kassa och bank** | **27** | **228** | **27** | **28** |

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

| Not 24 Eget kapital | Koncern 2022-12-31 | Koncern 2021-12-31 | Moderbolag 2022-12-31 | Moderbolag 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **Bundet eget kapital** | | | | |
| *A-aktier* | | | | |
| Antal aktier | 2 730 000 | 2 730 000 | 2 730 000 | 2 730 000 |
| Kvotvärde, kr | 100 | 100 | 100 | 100 |
| *Värde aktiekapital, tkr* | *273 000* | *273 000* | *273 000* | *273 000* |
| | | | | |
| Överkursfond | | | 22 000 | 22 000 |
| Reservfond | | | 305 007 | 305 007 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 84 240 | 84 240 | | |
| Reserver | 305 507 | 305 507 | | |
| **Utgående värde bundet eget kapital** | **662 747** | **662 747** | **600 007** | **600 007** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat | 1 533 804 | 1 405 282 | 1 573 300 | 1 445 529 |
| Utdelning Halmstad Rådhus AB 2020 | -29 266 | -27 479 | -29 266 | -27 479 |
| Anteciperat aktieägartillskott 2021 | 79 400 | 25 567 | 79 400 | 25 567 |
| Förändring minoritetsintresse | 0 | 0 | | |
| Övrigt | 0 | 560 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 337 220 | 129 875 | 313 887 | 129 683 |
| **Utgående värde fritt eget kapital** | **1 921 159** | **1 533 805** | **1 937 321** | **1 573 300** |
| | | | | |
| **Minoritetsintresse** | **9 140** | **9 140** | | |
| | | | | |
| **Utgående värde eget kapital** | **2 593 045** | **2 205 692** | **2 537 327** | **2 173 307** |

| Not 25 Avsättning uppskjuten skatt | |
|---|---|
| **Koncern** | |
| Ingående balans 2022-01-01 | 102 300 |
| Årets avsättning | 14 892 |
| **Uppskjuten skatteskuld** | **117 193** |
| | |
| **Moderbolag** | |
| Ingående balans 2022-01-01 | 98 709 |
| Temporära skillnader fastigheter | 23 760 |
| **Uppskjuten skatteskuld** | **122 469** |

20230522170710

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

| Not 26 Långfristiga skulder | Koncern 2022-12-31 | Koncern 2021-12-31 | Moderbolag 2022-12-31 | Moderbolag 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| *Förändring av räntebärande skulder* | | | | |
| Skulder vid årets början | 2 850 000 | 2 700 000 | 2 850 000 | 2 700 000 |
| Amortering | -250 000 | -475 000 | -250 000 | -475 000 |
| Nyupplåning | 0 | 625 000 | 0 | 625 000 |
| Skulder vid årets slut | 2 600 000 | 2 850 000 | 2 600 000 | 2 850 000 |
| | | | | |
| **Kapitalbindning** | | | | |
| Skulder till Halmstads Rådhus AB | 2 600 000 | 2 850 000 | 2 600 000 | 2 850 000 |
| Lån med löptid under 1 år | 575 000 | 750 000 | 575 000 | 750 000 |
| Lån med löptid 1–5 år | 2 025 000 | 2 100 000 | 2 025 000 | 2 100 000 |
| Lån med längre löptid än 5 år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skulder till kreditinstitut och Halmstads Rådhus AB | 2 600 000 | 2 850 000 | 2 600 000 | 2 850 000 |
| | | | | |
| Skulder till koncernföretag | 0 | 0 | 0 | 2 500 |
| **Summa räntebärande skulder** | **2 600 000** | **2 850 000** | **2 600 000** | **2 852 500** |

| ***Räntebindningstid:*** | **Belopp** | **Andel** |
|---|---|---|
| 2023 | 575 000 | 22% |
| 2024-2026 | 1 850 000 | 71% |
| 2027- | 175 000 | 7% |
| | 2 600 000 | |

**Not 27 Kortfristiga skulder**

| Koncern | Förfall <1 år | Förfall 1–5 år | Förfall >5 år | Totalt 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Leverantörsskulder | 86 078 | | | 86 078 |
| Skulder till moderbolag | 100 367 | | | 100 367 |
| Förskott från kunder | 0 | | | 0 |
| Skatteskuld | 0 | | | 0 |
| Övriga skulder | 8 472 | | | 8 472 |
| Upplupna kostnader | 15 247 | | | 15 247 |
| Förutbetalda intäkter | 78 106 | | | 78 106 |
| | 288 270 | 0 | 0 | 288 270 |

| Moderbolag | Förfall <1 år | Förfall 1–5 år | Förfall >5 år | Totalt 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Leverantörsskulder | 84 980 | | | 84 980 |
| Skulder till moderbolag | 100 367 | | | 100 367 |
| Skulder till koncernbolag | 83 155 | | | 83 155 |
| Förskott från kunder | 0 | | | 0 |
| Övriga skulder | 7 627 | | | 7 627 |
| Upplupna kostnader | 15 905 | | | 15 905 |
| Förutbetalda intäkter | 74 300 | | | 74 300 |
| | 366 334 | 0 | 0 | 366 334 |

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

20230522170111

| Not 28 Arvode och ersättning till revisorer | Koncern 2022-12-31 | 2021-12-31 | Moderbolag 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | -171 | -166 | -171 | -166 |
| Revisionsverksamhet utanför revisionsuppdrag | -140 | -92 | -140 | -92 |
| | -310 | -258 | -310 | -258 |

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

| Not 29 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser | Koncern 2022-12-31 | 2021-12-31 | Moderbolag 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Ställda säkerheter | Inga | Inga | Inga | Inga |
| **Eventualförpliktelser** | | | | |
| Garantiåtagande mot Fastigo[1] | 1 322 | 983 | 1 322 | 983 |

[1]arbetsgivarorganisation

## Not 30 Händelser efter balansdagen

Balans- och resultaträkning fastställs på ordinarie årsstämma 13 april 2023

Halmstad den 17 februari 2023

Jimmie Tschander
Ordförande

Maria Persdotter
Vice ordförande

Jan-Åke Hansson

Mariann Norell

Carl-Johan Eriksson

Caroline Carlsson

Joacim Svensson

Christian Kylin
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 17 februari 2023

KPMG AB
Andreas Johansson
Auktoriserad revisor

Addo Sign ID-nummer : ac69d8f1-b043-4788-b1ad-3622569abcf3

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.

## Undertecknare

**Sven Christian Kylin**
*VD*
*TNEEVUcO+zFTl5znEg83Hg*
*2023-02-17 10:50*

**JIMMIE TSCHANDER**
*Ordförande*
*Opbp+lNsDmh2xprr/Tu2Tg*
*2023-02-17 10:52*

**MARIA PERSDOTTER**
*Vice ordförande*
*onVhXB1YtYhlXi67lkf2rA*
*2023-02-17 10:55*

**JAN-ÅKE HANSSON**
*cduPmxACmu/KxjI/R+nWjQ*
*2023-02-17 10:56*

**Linda Caroline Margit...**
*b6gtn2DqSzxKo+pw6tOe+g*
*2023-02-17 10:59*

**MARIANN NORELL**
*R4z7padnKeUR5dMt6P9onw*
*2023-02-17 11:01*

**JOACIM SVENSSON**
*VjRVdWuugMXV9JJa575Dxg*
*2023-02-17 11:02*

**Carl-Johan Elmer Erik...**
*d++rYB53NLsJFTn57mN4HA*
*2023-02-17 11:13*

**ANDREAS JOHANSSON**
*Auktoriserad revisor*
*HppUERaSJW9EgZLIDCIb9Q*
*2023-02-17 11:15*

Visma Addo

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

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

**Hur man verifierar dokumentets äkthet**
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.

## Dokument i försändelsen

| | |
|---|---|
| 230215 Årsredovisning 2022, NY, Fredag.pdf | *Detta dokument* |

20230522170312

Visma Addo

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

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

**Hur man verifierar dokumentets äkthet**
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Halmstads Fastighets AB för år 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 10-14. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 15-41 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 10-14. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-14.

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

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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



Addo Sign ID-nummer : a05bd709-0346-447e-82b3-9570574765e7

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Halmstads Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Addo Sign ID-nummer : a05bd709-0346-447e-82b3-95705747765e7

## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 10-14 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Halmstad den 17 februari 2023

KPMG AB

Andreas Johansson
Auktoriserad revisor

Addo Sign ID-nummer : a05bd709-0346-447e-82b3-9570574765e7

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.

## Undertecknare

BankID

***ANDREAS JOHANSSON***
*Auktoriserad revisor*

*HppUERaSJW9EgZLIDClb9Q*
*2023-02-17 12:50*

## Dokument i försändelsen

RB HFAB för signering, PDFA.pdf *Detta dokument*

Visma Addo

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

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

**Hur man verifierar dokumentets äkthet**
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.