

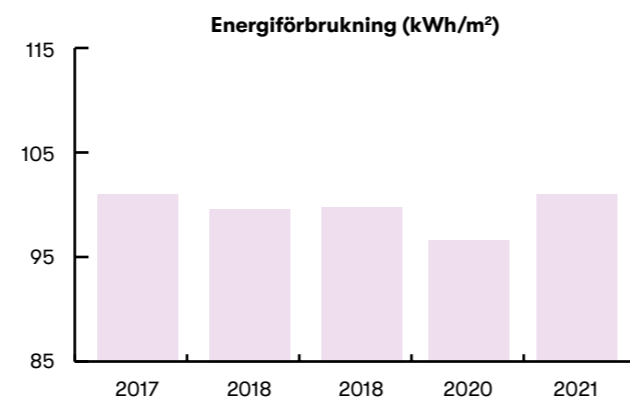
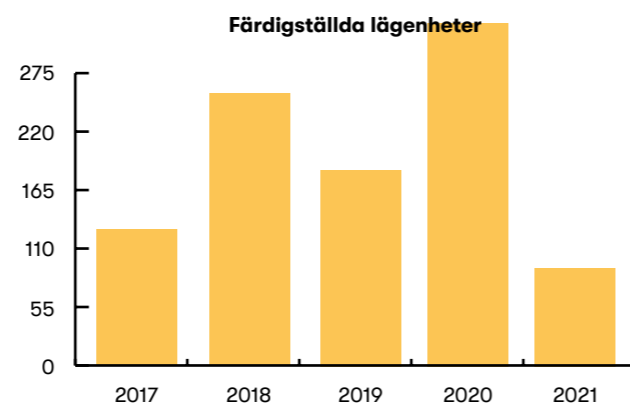
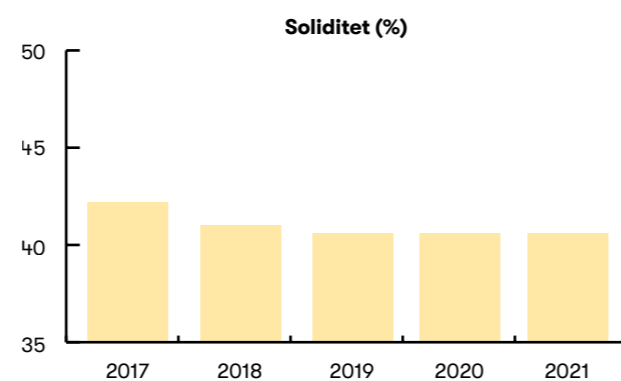
# Årsredovisning 2021

HALMSTADS FASTIGHETS AB



# 2021 i siffror

- Avkastning på totalt kapital uppgår till 4,2% (4,6).
- Resultat efter finansiella poster uppgår till 189,4 Mkr (195,4).
- Vinstmarginalen uppgår till 24,3% (26,3).
- Soliditeten uppgår till 41,0% (40,9).
- Räntebärande skulder ökar till 2 850 Mkr (2 700).
- Underhålls- och investeringsåtgärder i befintligt bestånd uppgår till 422,6 Mkr (370,9).
- 90 (374) lägenheter färdigställdes under året.
- Energiförbrukningen uppgår till 97,9 kWh/m<sup>2</sup> (96,3).
- Byggekostnadsindex för flerbostadshus ökade på årsbasis med 8,7% till 122,6 (113,9).



## INNEHÅLL

- 4** VD har ordet
- 6** Styrelseordförande har ordet
- 9** Året i korthet
- 16** Hållbarhetsredovisning
- 21** Förvaltningsberättelse
- 28** Fem år i sammandrag
- 30** Resultaträkning
- 31** Balansräkning
- 33** Kassaflödesanalys
- 34** Noter



## 4 Vi skapar hem tillsammans

Våra hyresgäster tillbringar och skapar sina liv i våra bostäder. Vi har närmare 11 000 hyresrätter och det innebär ett stort ansvar för oss. Vi vill att våra hyresgäster ska trivas i sina hem och på sin hemort – och vi ska göra vårt bästa för att hjälpa till med det.

## 12 Hyresgästerna är på plats i Lynghusen och Torghusen

Under 2021 har vi haft nöjet att välkomna hyresgäster i två nyproduktioner på olika håll i Halmstad, närmare bestämt i Harplinge och i Fyllinge.



## 14 Vi bidrar till en hållbar planet

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

# Vi skapar hem tillsammans

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

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

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

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

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

I december var det inflyttning i 44 lägenheter i nyproduktionen Lynghusen i Harplinge. Lynghusen har fått uppmärksamhet, både för vacker arkitektur och för klimatsmarta initiativ under byggnadsprocessen.

Inflyttning påbörjades också i nyproduktionen i Fyllinge, resterande inflyttning planeras till februari 2022. Totalt är det 70 nya lägenheter som byggs i Torghusen i Fyllinge.

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

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

Ulrika Hjorth Leijon, tillförordnad vd på HFAB

” Som tillförordnad VD är jag mycket stolt över vad vi har åstadkommit tillsammans.

ULRIKA HJORTH LEIJON, TILLFÖRORDNAD VD PÅ HFAB



**Ulrika Hjorth Leijon**  
HFAB:s tillförordnad VD

**Bakgrund:** Arbetat som ekonomichef på Hylte kommun.

**Fritid:** Åker gärna skidor och vinterhalvåret spenderas gärna i husvagnen i Kläppen.



## Jimmie Tschander

HFAB:s styrelseordförande

**Partitillhörighet:** Centerpartiet. Är ersättare i kommunfullmäktige sedan årsskiftet.

**Engagerad i politiken sedan:** Februari 1996.

**Historik inom politiken:** Utbildningsnämnden 1999–2002, Socialnämnden 2003–2014, Nämndeman i Halmstad Tingsrätt 2007–2010 och 2015–2016, Nämndeman för Hovrätten i Västra Sverige 2011–2014, Destination Halmstad AB 2014–2019 och HFAB maj 2018.

**Yrke:** Bokningskoordinator, Halmstad Arena. Styrelseordförande i HFAB.

**Bor:** I hyresrätt på Söder.

**Mitt drömhjem:** En villa vid havet hade inte varit fel.

# Det viktigaste i ett hem är känslan

Styrelseordförande Jimmie Tschander ser tillbaka på året som gått.

## Hej Jimmie, vilka är dina topp-tre-minnen från HFAB 2021?

Mina tre främsta minnen, utan rangordning, är:

- Rekruteringsarbetet utav ny vd. Jag är väldigt nöjd med arbetsprocessen och engagemanget hos alla inblandande.
- Färdigställandet av Lynghusen ute i Harplinge. En efterlängtat och fin nyproduktion i en av våra förorter.
- Fastighetsförsäljningen till SBB. Den blev väldigt lyckad och vi fick betydligt mer betalt än vad vi hade räknat med.

## Ja, det är 175 av HFAB:s tidigare hyresrätter som inom kort får ny ägare efter försäljning. Hur ser du på försäljningen?

HFAB:s uppdrag, enligt vårt ägardirektiv, är att vi som ett allmännyttigt bostadsbolag ska bidra till en fungerande bostadsmarknad inom hela kommunen. Det gör vi genom att förvärva, bebygga, förvalta, sälja och ombilda fastigheter samt utveckla attraktiva bostäder och

stadsdelar. Vår verksamhet ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och vila på en långsiktigt hållbar grund. Det ligger till grund för den pågående försäljningen. Parallellt med försäljningen fortsätter vi vår nyproduktion där fastigheterna i Fyllinge och Harplinge nu är klara. På tur står sedan Trädgårdslunden i Ranagård och Gullhönan vid Nyhem.

## Just Lynghusen i Harplinge har ju fått väldigt positiv uppmärksamhet! Har du varit på plats och besökt dem?

Ja, absolut! Hela styrelsen har varit på studiebesök. Och där är så fint! Lynghusen är en nyproduktion som jag är extra stolt över eftersom det starkt kopplat till ett av mina personliga mål – att bygga i någon av våra förorter och samtidigt satsa ordentligt gällande hållbarhet, energi och miljöpåverkan. Tillvägagångssättet i upphandlingen där hänsyn togs till den totala klimatpåverkan är också en del i vårt led med att vara en föregångare inom hållbart bostadsbyggande.

## Under senare delen av 2021 har livet kunnat återgå mer till hur det var tidigare – vilka förändringar medför det?

Det innebär att vi, till viss del, kan återgå till det läge som vi hade innan situationen med covid-19 slog till. Vi fortsätter även att utvärdera pandemins effekter med nya arbetssätt för att se om vi ska bevara några av dessa. Digitala möten kommer så klart att finnas kvar och användas i bredare omfattning, men de kommer aldrig att kunna ersätta vissa fysiska möten. Vi har med oss att distansarbete kan skapa goda förutsättningar för medarbetare att kunna kombinera arbets- och privatliv eftersom man i större mån kan välja var man befinner sig när man arbetar. Arbetsdagarna blir nu även mindre riskfyllda för våra husvärdar som på sätt och vis är hjältar, eftersom de utför viktiga åtgärder i hyresgästernas hemmiljö.

## Vad hoppas du på inför 2022?

Innan pandemin slog till så var min tanke att jag själv skulle besöka våra olika husvärdskontor men det blev ju inte av. Nu hoppas jag kunna göra detta under 2022 i stället.

## HFAB:s vision är ”Vi skapar hem för bättre liv idag och imorgon”. Vad är det viktigaste i ett hem, för dig?

Det viktigaste i ett hem är känslan. En känsla av trygghet, välbefinnande och trivsel. Det ska vara skönt att komma hem. Det ska kännas tryggt att bo och vistas i sitt bostadsområde och det ska finnas en samverkan mellan grannarna.

Jimmie Tschander, Styrelseordförande, HFAB



Foto: Jennifer Klingvall

HFAB:s sommarjobbare hjälper oss med många arbeten ute i våra bostadsområden, bland annat målning av miljöhus. Här är första gången sommarjobbare 2021, under deras målningsarbete i Fyllinge.

# Samverkan för trivsamma stadsdelar

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

## Tryggare Sverige

I ett nystartat samarbete med stiftelsen Tryggare Sverige ska HFAB delta i arbetet för att ta fram en metod för fastighetsägare om hur man kan arbeta i utsatta områden.

## Sommarjobb och Framtidsakademi

Det har blivit en riktig klassiker, de årliga sommarjobben vi erbjuder hyresgästernas barn! 2021 sökte 342 ungdomar arbete och 120 ungdomar i åldrarna 13–19 år sysselsattes med uppdrag i våra bostadsområden. Vi har även startat ett integrationsprojekt, Framtidsakademien, där elever mellan 13 och 15 år får chansen att kombinera lovskola med feriearbete. Först ut på höstlovet var elever från Klaraskolan, Andersberg.

## Nätverk hemlöshet

Halmstads kommuns projekt "Hemlöshetsuppdraget" har initierats efter ett beslut i kommunfullmäktige. Syftet är att arbeta med lösningar som kan bidra till minskad hemlöshet för människor inom Halmstad. Arbetsgruppen har tagit fasta på fokusområden, där kommande skede innebär att medarbetare inom olika förvaltningarna involveras för att arbeta mot att implementera nya arbetssätt, som i tidigare skeden kan hjälpa och stötta människor.

## Trygghetsvandringar

För andra sommaren i rad anordnade vi, tillsammans med Halmstads kommun, trygghetsvandringar i Halmstad. Idrottsföreningar fick chans att tjäna en extra slant, med sitt engagemang i promenader som bringar trygghet i områden.

## Arbetsgrupp Segregation inlett

Kommunchef Mattias Rossköld har tillsatt en arbetsgrupp, med stöd av Halmstads kommuns koncernledning, där HFAB:s Johan Björnqvist (urban utvecklare) sitter med. Gruppen ska utforska nya arbetssätt för att hantera komplexa samhällsutmaningar, med särskilt fokus på att minska och motverka segregation. Arbetet är påbörjat och pågår till december 2023.

## HFAB:s arbete med oriktiga hyresförhållande

Vi har under flera års tid arbetat systematiskt med att komma tillrätta med oriktiga hyresförhållanden. Målsättningen med det kontinuerliga arbetet är att utsatta människor i behov av bostad inte ska riskera att utnyttjas och betala dyrt för att få sitt namn på en postadress. Den olagliga bostadsmarknaden är ett nationellt problem och kan omfatta olovlig andrahandsuthyrning, försäljning av lägenhetsavtag etcetera. Under 2021 har den bostadssociala avdelningen frigjort 112 lägenheter med oriktiga hyresförhållanden, vilket är 4,5 procent av totala i Sverige.

# Fortsatt hög kundnöjdhet

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

# 80,2%

procent nöjda hyresgäster

Den kundnöjdhetsenkät som vi genomför årligen skickas ut till hälften av våra hyresgäster det första året och den andra hälften efterföljande år. Vi är glada att så många av mottagarna tar sig tid att svara, nämligen hela 62,5 procent. Det är en ökning från när vi skickade ut undersökningen 2020. Det stora engagemanget och svaren hjälper oss att prioritera rätt insatser och vara den hyresvärd som uppskattas av hyresgästerna. Enkäten innehåller frågor om boendet, bostadsområdet och hur vi upplevs som hyresvärd. För oss är det av största vikt att våra hyresgäster trivs i sina hem, men också med oss på HFAB och de insatser vi gör. Vi gör ju dem för er!

## Kundundersökningen är viktig

Vårt fokus ligger på att vara en nyskapande, trygg, omtänksam och ansvarstagande hyresvärd. Vi behöver hela tiden mäta hur väl vi lyckas inom dessa områden, för att inte riskera att det blir tomma ord som inte förverkligas för dig som lever sitt liv i bostäderna. Dessutom är det viktigt för att mäta hur vi står oss i konkurrensen med andra bostadsbolag. Metoden för den kundundersökning som vi använder är också använd av många andra bostadsbolag i hela Sverige, såväl inom allmännyttan som privata aktörer. Det innebär att vi kan jämföra det resultat vi får, både i Halmstad men även utanför kommunens gränser.

## Så tycker våra hyresgäster om mötet med oss

Kundundersökningen visar att fler än åtta av tio hyresgäster är nöjda med servicen i mötet med våra medarbetare, tjänster och produkter. 77,4 procent anger att man är nöjd med sin bostad och vi får även höga betyg kring att lyssna på våra kunder, hjälpa till att rätta till fel, skapa trygghet och att hålla rent. Med resultatet från kundundersökningen kan vi nu planera för långsiktig utveckling och snabbare punktin-satser. Vi har ett ständigt pågående planeringsarbete för de insatser och förväntningar som är behövda.

# Bäst i dag – bättre framöver

Här presenterar vi de områden som har fått högst betyg enligt kundundersökningen och de områden där vi har utvecklingspotential och ska göra insatser.



Husvärdarna Per Gustafsson och Ulf Jacobsson.

## Här har vi utvecklingspotential:

Snöröjning och sandning vintertid/städning av gård och närmiljö

**Planerad åtgärd:** Bättre uppföljning av våra skötselavtal för att säkerställa en bra leverans av yttre och inre skötsel till våra hyresgäster.

## Sophantering

**Planerad åtgärd:** Våra miljörum är ett gemensamt ansvar mellan oss och er som hyresgäster. Läs gärna igenom trivselreglerna i just ditt miljörum! Vi arbetar för en bättre avfallshantering med införande av sortering av matavfall, tydligare information och inventering av samtliga miljöstationer för att ha rätt tömningsfrekvens och sorteringsmöjligheter.

## Information

**Planerad åtgärd:** I det här numret av Hallå ber vi er att uppdatera era kontaktuppgifter för att vi enklare ska kunna nå er via sms eller mejl, till exempel vid hisstopp eller när vi behöver göra förbättringar i din lägenhet. Kom ihåg att uppdatera ditt mobilnummer och din mejladress under Mina sidor på hfab.se!

## Synlighet i områdena

**Planerad åtgärd:** Vi kommer att öka vår närvaro markant i bostadsområden för att bidra till en ökad trygghet. Vi kommer även att finnas som ett bollplank vid diskussioner som rör störningar, trygghet med mera.

## Det här är vi vassa på:

-  **Trivsel** i lägenheten
-  **Ljusmiljö/tillgång** på dagsljus
-  **Bemötande** av husvärden
-  **Bemötande** vid felanmälan
-  **Anmäla** felet

**Precis som förra året** ligger ovan delar i topp. Det som gläder oss lite extra är särskilt att "trivsel i lägenheten" hamnar i topp och att den nyinförda processen för felanmälan fungerar bra. Numera anmäler hyresgäster sin felanmälan till Kundcenter, i stället för som tidigare direkt till husvärden.

# Hyresgästerna är på plats i Lynghuset och Torghuset

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

Sammanlagt är det 114 nya bostäder som HFAB har kunnat erbjuda hyresgäster inom Halmstads kommun. Torghuset i Fyllinge har 70 lägenheter fördelade på två flerbostadshus och Lynghuset, med sin landshövdingstil, har 44 lägenheter i två huslängor.

## Ett Fyllinge som växer

Stadsdelen Fyllinge har sedan tidigare varierade boendeformer och bjuder in till att trivas länge, under olika skeden av livet. Där finns förskolor, skolor, bibliotek, kyrka, livsmedelsbutik och läkarmottagning. På cykelavstånd dessutom Högskolan i Halmstad och Hallarnas köpcentrum, med butiker, apotek och restauranger.

Att högskolan är närliggande bidrog till det faktum att 16 av lägenheterna hyrdes ut som "Max 25", det innebär att de sökande till dessa bostäder ännu inte ska ha fyllt 25 år.

## Bra takt på uthyrningen

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

## Vackert och klimatsmart i Harplinge

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

## Stort intresse vid förtur

Med avsikt att främja flyttkedjor och möjliggöra kvarboende i Harplinge erbjöds boende inom postnummer 305 60, 305 61, 302 70 och 305 71 förtur till Lynghuset. Trivsamma planlösningar, härliga utblicksmöjligheter och smarta halvrum ger bostäder där vi hoppas att hyresgästerna ska känna att de får ut mer av livet, i vilket skede man än är.

Förutom Lynghusens välplanerade yttre har även interiören inspirerats av klassiska stil, som landshövdingehus. Kökets luckor har speglar, är i sandbeige kulör och förstärker känslan av ett varmt, lantligare hem.



## LYNGHUSEN I HARPLINGE

HFAB bygger: 44 lägenheter.

Storlekarna blir: 2 rum och kök samt 3 rum och kök (53-90 kvm), samtliga lägenheter med balkong eller uteplats.

Det lilla extra: Flertalet lägenheter har ett så kallat halvrum, perfekt att anpassa efter behov. Preliminära hyror: 7 190 till 10 304 kronor per månad (el och varmvatten tillkommer på hyran). Inflytt: December 2021.

## TORGHUSEN I FYLLINGE

HFAB bygger: 70 lägenheter i loftgångshus.

Storlekarna blir: 1 rum och kök till 4 rum och kök (35-85 kvm).

Preliminära hyror: 5 306 till 10 304 kronor per månad (el och varmvatten tillkommer på hyran). Inflytt: December 2021 och februari 2022.

# Vi bidrar till en hållbar planet

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

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

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



## Vi vill skapa trygga områden

Vi vill vara med och skapa ett inkluderande Halmstad, med ökad trygghet och delaktighet för alla. Ett Halmstad där alla ska känna att de har samma möjlighet att påverka sin livssituation och vara del av samhället, inte minst våra barn och unga. Vi tar ett aktivt socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen och utvecklar boendemiljöer som förhindrar utanförskap och boendesegregation. Vi ska lägga extra fokus och resurser på de områden som är eller riskerar att kategoriseras som ett utsatt område. En förutsättning för att lyckas är dialog och nära samverkan med hyresgäster och olika samhällsaktörer.

### Våra mål

- Från och med 2025 har vi inga utsatta områden
- 2030 upplever 85 % av våra hyresgäster trygghet

### Våra ambitioner

- Vi ska genomföra insatser för ökad delaktighet i samhället, med särskilt fokus på våra barn och unga
- Vi ska arbeta för ökad socioekonomisk jämlikhet och minskad boendesegregation i Halmstad

### Detta ska vi mäta

- Antal utsatta områden
- Andel hyresgäster som upplever trygghet enligt serviceindex



## Vi vill bygga och förvalta resurssmart

Vi bygger, renoverar, underhåller och förvaltar byggnader och yttre miljöer. Därmed är vi en stor konsument av produkter och material som använder jordens resurser vilket påverkar både klimat och biologisk mångfald globalt. De klimatpåverkande utsläppen från bygg- och fastighetssektorn är stora och står för en femtedel av Sveriges totala klimatutsläpp. Vi kan påverka genom att välja material med låg klimatpåverkan, eftersträva cirkulärt byggande och minskade avfallsmängder, gynna och förvalta ekosystemtjänster i den byggda miljön samt minska vår energi- och vattenanvändning.

### Våra mål

- 2030 har vi fossilfria fordon i våra upphandlade tjänster
- 2030 har vi en årlig energianvändning på 85 kWh/m<sup>2</sup> A-temp
- 2030 har vi en årlig vattenanvändning på 1220 l/m<sup>2</sup> BOA LOA
- 2040 har vi en klimatneutral[3] bygg och förvaltning

### Våra ambitioner

- Vi ska minska klimatets negativa påverkan i våra områden genom förebyggande åtgärder och planering med hänsyn till klimatrisker.
- Vi ska ha en smart vattenhantering med cirkulära flöden och omhändertagande av regn- och dagvatten

- Vi ska skapa attraktiva utemiljöer där vi gynnar ekosystemtjänster
- Vi ska minska avfallsmängderna från våra byggprojekt
- Vi ska öka återbruket av material och produkter i förvaltning och byggprojekt

### Detta ska vi mäta

- Klimatpåverkande utsläpp, ton CO<sub>2</sub>e
- Energianvändning för uppvärmning, kWh/m<sup>2</sup> A-temp
- Energianvändning fastighetsel, kWh/ m<sup>2</sup> A-temp
- Vattenanvändning hushåll, l/m<sup>2</sup> BOA LOA
- Producerad solex, kWh/m<sup>2</sup> A-temp och år



## Vi vill möjliggöra en hållbar vardag

Om du bor hos HFAB ska du kunna leva ett hållbart liv. Det handlar om att kunna resa och transportera sig fossilfritt och effektivt, att minska mängden hushållsavfall och att använda mindre energi och vatten. Det handlar även om att vi vill skapa en sund inomhusmiljö samt gröna och kreativa utemiljöer. Vi vill erbjuda hållbara fastigheter och boende som passar olika behov och familjesituationer. Att du som hyresgäst hos HFAB ska känna dig inkluderad och ha möjlighet att påverka är också viktigt för oss.

### Våra mål

- 2030 har utsläppen från våra boendes bilresor minskat 40 % jämfört med 2020
- 2030 har mängden restavfall minskat 50 % jämfört med 2020

### Våra ambitioner

- Vi ska erbjuda en smart, användarvänlig och bostadsnära avfallssortering
- Vi ska få bort alla miljö- och hälsofarliga material i samband med underhåll och renovering.
- Vi ska främja cirkulär konsumtion och skapa smarta lösningar för att dela och återbruka.
- Vi ska främja hållbart resande genom att minska behovet av transporter och erbjuda fossilfria alternativ.
- Vi ska ha hög närvaro i våra områden för ökad dialog och inflytande för våra hyresgäster.

### Detta ska vi mäta

- Klimatpåverkande utsläpp från boendes bilresor (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)
- Mängd restavfall (kg/m<sup>2</sup>, BOA)



## Vi vill vara en hållbar arbetsplats

Vi vill vara en modern arbetsplats med en attraktiv företagskultur. Vi vet att framtidens arbetsplats har en viktig roll för att skapa en framgångsrik organisation och välmående medarbetare. Vi ska systematiskt arbeta för att utveckla och bevara den kultur (ledarskap, medarbetarskap, värdegrund) som företaget vill ska symbolisera HFAB. Hållbara arbetssätt och beslut ska vara en naturlig del i vardagen. Vi är medvetna om att vårt agerande idag gör avtryck imorgon. Vi vill påverka de vi samarbetar med genom att ställa hållbarhetskrav i våra upphandlingar, så att vi tillsammans bidrar till ett mer hållbart samhälle, både socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Det är viktigt att vi lever som vi lär och att de hållbarhetskrav vi ställer på våra samarbetspartners och kunder också gäller oss själva.

### Våra mål

- 2025 har vi fossilfria eller kompenserade tjänsteresor

### Våra ambitioner

- Vi ska vara en arbetsgivare som prioriterar en god och säker arbetsmiljö, såväl fysisk som organisatorisk och social
- Med upphandling som verktyg ska vi driva en hållbar samhällsutveckling
- Minska vår miljöpåverkan från vår konsumtion genom att göra medvetna val av exempelvis fossilfritt, återbrukat, närproducerat och ekologiskt

### Detta ska vi mäta

- Klimatpåverkande utsläpp från tjänsteresor (ton CO<sub>2</sub>e)
- Hållbart medarbetarengagemang (HME, %)
- Employee Net Promoter Score (eNPS)

Vår klimatpåverkan följer vi upp i ett särskilt klimatbokslut som presenteras i april. Se våra föregående klimatbokslut här: <https://www.klimatbokslutet.com/hfab>



# Hållbarhetsredovisning

Svenska företag ska på ett öppet och transparent sätt i en årlig rapport redovisa hur de agerar ansvarsfullt inom områdena miljö, sociala förhållanden, personal, mänskliga rättigheter och antikorrupktion.

## HFAB ska bidra till en hållbar planet

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

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

## Strategisk hållbarhetsplan

Under 2021 tog vi fram och beslutade om en strategisk hållbarhetsplan. Den ska sätta fokus på vad vi som

- möjliggöra en hållbar vardag
- vara en hållbar arbetsplats

Läs hela vår hållbarhetsplan på: [Vårt hållbarhetsfokus \(hfab.se\)](http://Vårt_hållbarhetsfokus_(hfab.se))

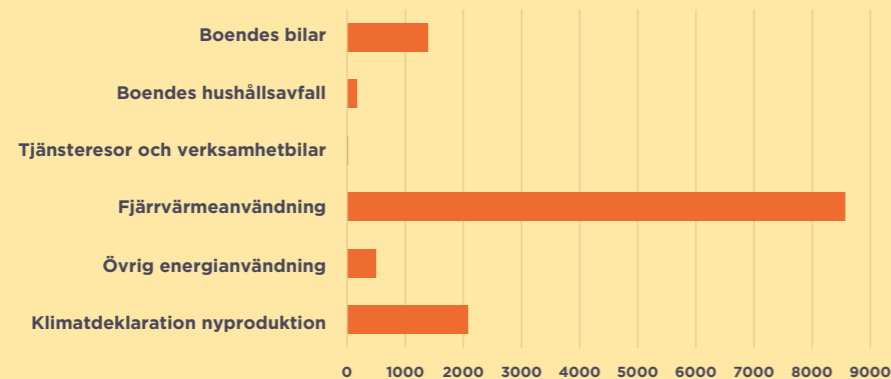
## Fokus på indirekt klimatpåverkan

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

I Ranagård, där vi bygger 73 lägenheter varav 12 radhuslägenheter, är 12 av 37 parkeringsplatser försedda

## HFAB:s klimatpåverkan 2021 (ton CO<sub>2</sub>e)

exkl. utsläpp från exv. renovering och underhåll av fastigheter samt inköp.  
\*2020 när det gäller boendes bilar.



fastighetsbolag vill göra för att bidra till ett hållbart Halmstad och en hållbar planet. Var femte Halmstadbo lever i en HFAB-lägenhet så vad vi gör har betydelse för Halmstads utveckling!

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

- skapa trygga områden
- bygga och förvalta resurssmart

med elbilsaddning. Utöver detta har 8 av radhusen elbilsaddning på "egen tomt".

I våra kommande nyproduktionsprojekt har vi i upphandlingarna ställt krav att betongen ska vara klimatförbättrad och ge en 25 % reduktion av klimatpåverkan. Detta då betongen står för ca 60 % av den totala klimatpåverkan. Vi har även ställt krav att armeringen ska vara klimatförbättrad och ha en maximal koldioxidkivivallent om 420 kg CO<sub>2</sub>e/ton.

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

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

## Införande av matavfallsinsamling

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

## Fortsatt energieffektivisering

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

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

HFAB:s totala energiförbrukning för värme (normlårskorrigerad), varmvatten och fastighetsel år 2021 var 97,9 kWh/m<sup>2</sup> A-temp, vilket är en ökning jämfört med föregående år då energiförbrukningen var 96,3 kWh/m<sup>2</sup> A-temp. Anledningen till ökningen är bland annat driftstörningar i värmestyrningen av stora områden drog ner resultatet. Dessutom var 2021 ett mycket kallare år vilket också bidrar till ökningen. För att nå vårt mål krävs att vi varje år fram till år 2030 minskar energiförbrukningen med i genomsnitt 1,4 kWh/m<sup>2</sup> A-temp.

## Boendeinflytande med fokus på barn och unga

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

## Integrationsskapande aktiviteter

HFAB arbetar tillsammans med samarbetspartners för att öka integrationen i Halmstad. "Utegalleriet" på Vallås torg

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

## Samverkan för ökad trygghet

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

## Minskad boendesegregation

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

## Skapade arbetstillfällen för hyresgäster

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

## Värkningsförebyggande arbete

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

## Arbete mot oriktiga hyresförhållanden

HFAB arbetar kontinuerligt och systematiskt med att komma till rätta med oriktiga hyresförhållanden som en del av den löpande verksamheten. Under 2021 så har totalt 112 lägenheter återtagits på grund av oriktiga hyresförhållanden. Det motsvarar nästan 5% av det totala antalet i

Sverige och då har vi drygt 1% av fastighetsbeståndet. Under 2022 kommer vi arbeta mer systematiskt i våra bostadsområden för att på ett effektivt sätt gå igenom vårt fastighetsbestånd.

### Sociala kontrakt och anvisningslägenheter

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

### Kundnöjdhet

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

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

Resultaten analyseras och handlingsplaner med förslag till åtgärder tas fram. Dessa förslag tas med i processen för verksamhetsplanering och budget. Vi arbetar löpande med uppföljning av dessa handlingsplaner.

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

### Upphandling

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

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

### Hållbar arbetsplats

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



miljö har påbörjats under 2021 och kommer att fortsätta under 2022.

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

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

### Sund konkurrens och säkra byggarbetsplatser

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

### Kontroll av korrekta fakturor och betalningar

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



Fastighetsförvaltare Jenny Fyhr Ivarsson framför de nya tavlorna med städutrustning.

## 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.

Mätetal för uppföljning av måluppfyllnad	2021	2020	Mål	Målsår
Andel hyresgäster som upplever trygghet enligt serviceindex (%)	78,4	79,2	85	2030
Energianvändning (kWh/m <sup>2</sup> A-temp)	96,3	97,9	85	2030
Vattenanvändning hushåll (l/m <sup>2</sup> BOA LOA)	1 411	1 381	1 220	2030
Klimatpåverkande utsläpp från boendes bilresor (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> BOA)	14	*1	8,4	2030
Mängd restavfall från hushåll (kg/m <sup>2</sup> BOA)	7,82	8,66	3,91	2030
Klimatpåverkande utsläpp från tjänsteresor (kg CO <sub>2</sub> e/anställd) *2	119	98	0	2025
Antal utsatta områden (antal)	1	1	0	2025
Andel hyresgäster som upplever att de har möjlighet till källsortering (%)	77,6	80	85	2022
Andel hyresgäster som upplever HFAB som ansvarstagande (%)	79,2	80,1	82,1	2022

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

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

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

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

\*4. Ingen uppgift finns för 2020.

## BOLAGSÖVERGRIPANDE RIKTLINJER

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

## Bolagsstyrelsens riktlinje för miljö och hållbarhet

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

## Bolagsstyrelsens riktlinje för ekonomi och finans

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

## Bolagsstyrelsens riktlinje för förvaltning

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

## Bolagsstyrelsens riktlinje för HR

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

## Bolagsstyrelsens riktlinje för uthyrning

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

## Förvaltningsberättelse

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

## Allmänt om verksamheten

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

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

## Ägardirektiv

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

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

## Uppfyllelse av ägardirektiv

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

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

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

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

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

## EKONOMI OCH RESULTAT

## Resultat

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

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

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

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

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



underhållet är 0,6 mkr högre än föregående år.

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

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

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

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

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

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

Under året har HFAB investerat 449,4 mkr i för att

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

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

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

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

### Finansiell information

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

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

## EKONOMISK ÖVERSIKT

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

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

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Direktavkastning

Driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

#### Vinstmarginal

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med summa intäkter (omsättning)

#### Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till genomsnittlig balansomslutning

#### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

#### Justerad soliditet

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE

### Fastighetsbestånd

Vid årets slut hade bolaget 159 fastigheter. Huvuddelen av beståndet byggdes under rekordåren 1965–1975 och genomsnittsåldern för samtliga lägenheter är 45 år. Antalet bostadslägenheter uppgick vid årets utgång till 11 093 (11 003), vilka tillsammans omfattade en yta på 716 037 m<sup>2</sup> (696 536). Ökningen förklaras av nyproduktion. Antalet kommersiella lokaler uppgick till 164 (164) fördelade på 49 323 m<sup>2</sup> (49 323).

Övriga lokaler fanns till ett antal av 155 (155) med en yta på 8 880 m<sup>2</sup> (8 880).

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

Advokaten 1 i Halmstad. Tillträde till dessa sker den 31 januari 2022.

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

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

### 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 Halmstad-marknaden har direktavkastningskravet inte förändrats avsevärt i jämförelse med föregående år.

Direktavkastningskravet har alltså inte påverkat fastigheternas marknadsvärde något nämnvärt. Årets ökning av marknadsvärdet kan i stället förklaras av åtgärder som förbättrar de befintliga fastigheternas ekonomiska prestation eller investeringar som skapar nybyggda fastigheter med bra ekonomisk prestation. Årets värdering har resulterat i ett bedömt marknadsvärde för bolagets förvaltningsfastigheter om ca 13 541,5 mkr (13150,4), vilket motsvarar en värdeökning med ca 3,0 procent. Det bedömda marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna överstiger bokfört värde med drygt 8 540,3 mkr (8 379,3).

### Tvist

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

### Ekologiskt hållbar utveckling

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

Läs mer om HFABs arbete med hållbarhet och hur uppföljningen av detta ser ut under rubriken Hållbarhetsredovisning.

### Medarbetare

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

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

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

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

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

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.

I relation till fastigheternas bedömda marknadsvärde är låneskulden i nuläget förhållandevis begränsad. En ränterisk måste dock beaktas. En tröghet för genomslag av ränteförändringar, såväl uppåt som nedåt, skapas genom att binda delar av räntorna med olika bindningstider. Praktiskt görs detta genom att lån med olika räntebindingstider används samt genom användandet av derivatinstrument. I takt med att investeringar i nyproduktion görs ökar låneskulden och därmed ränterisken. Räntekänslighet, genomslag ränteförändring per procentenhet upp till totalt 2,3 mkr över de kommande 10 åren (skuld 2 850 Mkr)

Känslighet vid:	per år
Vakanskostnader ökar 1 procent (ca 110 lägenheter)	8,2 mkr
Intäktsförändring bostäder 1 procent	8,2 mkr
Intäktsförändring kommersiella lokaler 1 procent	0,6 mkr
Prisförändring uppvärmning 1 procent	0,8 mkr

### INTERN KONTROLL

Risk	Kommentar
<b>Utfört arbete kopplat till serviceordrar motsvarar inte beställningen och/ eller är inte fackmannamässigt utfört</b>	Samtliga nya medarbetare på uthyrningsavdelningen har genomgått utbildningen "Hyresjuridik 1". Uppföljning av vem som genomfört utbildningarna registreras i AGDA. Uthyrningsavdelningen har ärendemöte en gång per vecka där de gemensamt lyfter kluriga och juridiska bedömningar. I de fall man är osäker kontaktas jurist. Ett arbetssätt som håller oss uppdaterade. Uppföljning sker i det dagliga arbetet genom diskussioner och stöd från Bostadssociala avdelningen för att bevaka utfallen i domar.
<b>Entreprenörer kopplade till service- och skötselavtal debiterar inte enligt avtal</b>	Stickprover har utförts under T3 inom tre avtalsområden, det har enbart förekommit små prisfel. Inom det avtalsområde som i och med uppföljning under T2 hade felaktiga priser kontaktades de berörda leverantörerna och i och med denna kontroll stämde nu priserna enligt avtal.
<b>Brister gällande skatt och moms</b>	Tre mindre avvikelser har uppstått under året. Dessa har föranlett förändrade rutiner och inte upprepats efter det.
<b>Missnöjda medarbetare</b>	Det har tidigare funnits en utvecklingspotential gällande uppföljningen av processen kring medarbetarsamtal etc. Enligt de kontroller bolagets HR-chef har gjort har uppföljning gjorts.
<b>Kompetensbortfall</b>	Kontrollerna visar att processen som ska minimera risken för kompetensbortfall fungerar. En ny HR-chef är nu på plats.
<b>Bristande introduktion för nya medarbetare</b>	Kontrollerna visar inte på några avvikelser och processen fungerar som den ska.
<b>Bristande IT-säkerhet</b>	Vi har god kontroll över vår IT-miljö och dess säkerhet, men kan bli bättre. Vi har tagit fram en plan för att stärka IT-säkerheten.
<b>Ineffektiva IT-system som inte är anpassade efter organisationens behov</b>	Vi har tagit fram en systemöversikt där vi går igenom våra system och dess användningsområden utifrån bolagets behov. Arbete pågår för att jobba mot en mer effektiv systemförvaltning och användning av system.
<b>Bristande efterlevnad av uppsatta regler och rutiner</b>	Det har tidigare funnits en utvecklingspotential gällande uppföljningen av processen kring medarbetarsamtal etc. Enligt de kontroller bolagets HR-chef har gjort har uppföljning gjorts.

● - betyder godkänt

■ - betyder ej godkänt

### UTSIKTER FÖR 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**EGET KAPITAL**

Belopp i kkr om inget annat anges

Moderbolag	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	Eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	
Ingående balans 2021-01-01	273 000	305 007	22 000	1 325 192	1 925 200
Överföring från årets resultat				120 336	120 336
Lämnad utdelning				-27 479	-27 479
Anteciperat aktieägartillskott				25 567	25 567
Summa	273 000	305 007	22 000	1 443 616	2 043 624
Årets resultat				129 683	129 683
<b>Utgående balans 2021-12-31</b>	<b>273 000</b>	<b>305 007</b>	<b>22 000</b>	<b>1 573 299</b>	<b>2 173 306</b>

Koncern	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	Eget kapital
	Aktiekapital	Reserver	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	
Ingående balans 2021-01-01	273 000	305 507	84 240	1 286 395	1 949 142
Effekt av rättelse av fel				555	555
Justerad IB	273 000	305 507	84 240	1 286 950	1 949 697
Överföring från årets resultat				128 027	128 027
Lämnad utdelning				-27 479	-27 479
Anteciperat aktieägartillskott				25 567	25 567
Effekt av minoritetsintresse				5	5
Summa	273 000	305 507	84 240	1 413 069	2 075 816
Årets resultat				129 875	129 875
<b>Utgående balans 2021-12-31</b>	<b>273 000</b>	<b>305 507</b>	<b>84 240</b>	<b>1 542 944</b>	<b>2 205 692</b>

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

**Förslag till vinstdisposition**

Utdelningen enligt begränsningsregeln i gällande lagstiftning får ske på det kapital som ägaren har skjutit till som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan med tillägg av en procentenhet. Enligt planeringsdirektiv med budget 2021, som kommunfullmäktige fattade beslut om ska HFAB lämna utdelning till moderbolaget Halmstads Rådhus AB med belopp enligt begränsningsregeln.

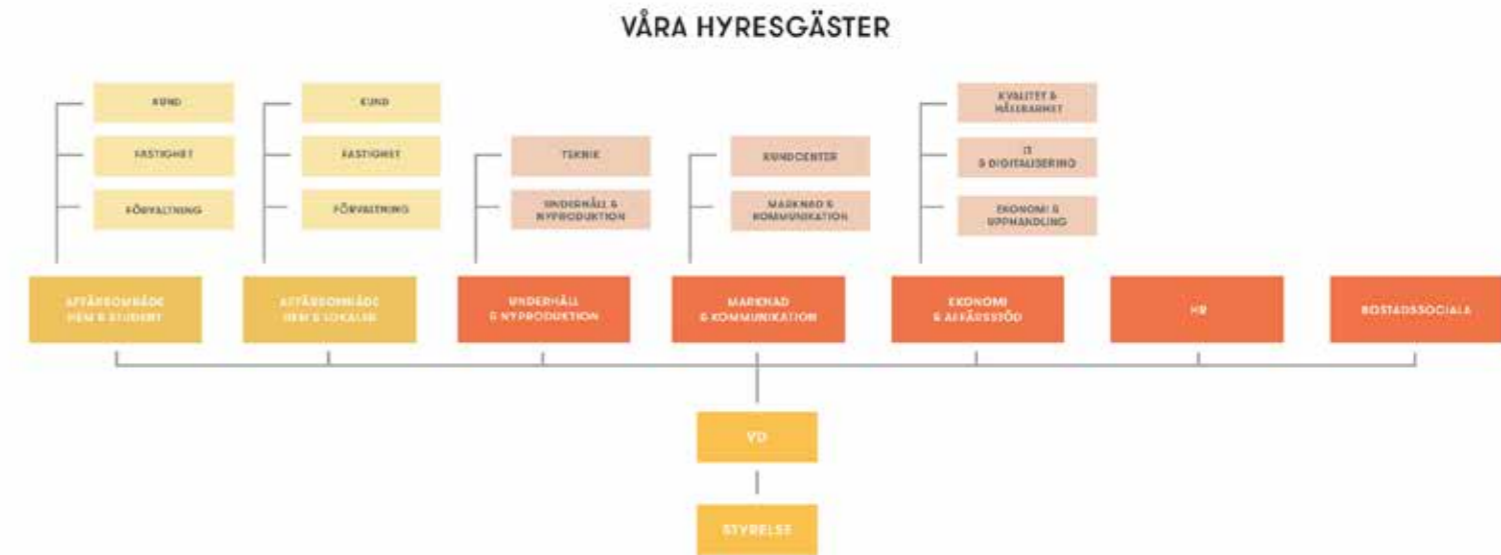
Utöver det ska HFAB lämna utdelning med 25,0 Mkr per år för finansiering av kommunens bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för, med hänvisning till 5§ p 1 i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat	1 443 616 426 kr
Årets resultat	129 682 641 kr
Summa	1 573 299 067 kr

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

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras på följande sätt:

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

**ORGANISATIONSSCHEMA****STYRELSE, FÖRETAGSLEDNING OCH REVISORER****Styrelse**

Jimmie Tschander, Ordförande, (C), ledamot 2018-  
 Maria Persdotter, Vice ordförande, (S), ledamot 2019-  
 Jan-Åke Hansson, (M), ledamot 2019-  
 Robert Carlsson, (S), ledamot 2019-  
 Caroline Carlsson, (L), ledamot 2020-  
 Mariann Norell, (V), ledamot 2015-  
 Joacim Svensson, (SD), ledamot 2019-  
 Jenny Önnebo, personalrepresentant Unionen  
 Ulf Jacobsson, personalrepresentant Fastighetsanställdas Förbund

**Revisorer utsedda av årsstämma 2021**

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige  
 Birgitta Larsson, (S), ersättare Jan Olof Johansson (S)  
 Björn Ericsson, (KD), ersättare Kerstin Persson (L)

**Revisorer utsedda av årsstämma 2021**

Sandra Johansson, auktoriserad revisor KPMG AB

**Företagsledning**

Ulrika Hjorth Leijon, TF VD, anställd 2019  
 Ulrika Hjorth Leijon, avd.chef Ekonomi- & affärsstöddi, anställd 2019  
 Johan Hedlund, avd.chef HR, anställd 2021  
 Sandra Troedson, avd.chef marknad & kommunikation, anställd 2019  
 Johan Staberg, vik. avd.chef underhåll & nyprod., anställd 2001  
 Niklas Ståhl, avd.chef Bostadssociala, anställd 2012  
 Carin Ottoson, avd.chef affärsområde Hem & lokaler, anställd 2005  
 Per Lidetun, avd.chef affärsområde Hem & student, anställd 2013  
 Sandra Troedson, avd.chef marknad & kommunikation, anställd 2019

## Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Ur resultaträkningen</b>					
Fastighetsintäkter	895	867	834	798	758
Fastighetsförsäljningar	0	0	0	14	7
Summa intäkter	895	867	834	812	765
Driftkostnader	-346	-327	-325	-304	-295
Underhållskostnader	-137	-118	-137	-134	-132
Fastighetsskatt	-22	-22	-21	-20	-19
Driftnetto	391	400	350	354	319
Avskrivning fastigheter	-131	-126	-118	-121	-105
Centrala administrationskostnader*	-54	-48	-34	-40	-38
Övrig rörelsekostnad	0	0	0	0	-15
Rörelseresultat	216	227	198	193	161
Finansnetto	-27	-31	-39	-43	-38
Resultat efter finansiella poster	189	195	159	150	123
Bokslutsdispositioner	-32	-35	-30	-30	-30
Resultat efter skatt	129,9	128	107	94	67

<b>Ur balansräkningen</b>					
Anläggningsfastigheter	5 001	4 771	4 332	4 048	3 642
Övriga anläggningstillgångar	316	182	528	363	446
Omsättningstillgångar	57	120	86	71	48
Summa tillgångar	5 375	5 073	4 946	4 482	4 136

Eget kapital	2 206	2 077	1 944	1 838	1 745
Avsättningar	102	75			
Skulder	3 067	2 921	3 002	2 644	2 392
Summa eget kapital och skulder	5 375	5 073	4 946	4 482	4 136

Investeringar i fastigheter	449	406	596	529	521
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

<b>Fastighetsuppgifter</b>					
Antal lägenheter, st	11 093	11 003	10 677	10 495	10 264
Antal lokaler, st	319	319	319	321	325
Lägenheter m <sup>2</sup>	716 037	696 536	692 014	680 598	669 014
Lokaler m <sup>2</sup>	58 203	58 203	58 203	58 786	59 039
Summa m <sup>2</sup> lägenheter och lokaler	774 240	754 739	750 217	739 384	728 053

## Fem år i sammandrag, forts

	2021	2020	2019	2018	2017
Varmhyra kr/m <sup>2</sup>	1 128	1 121	1 072	1 054	1 020
Driftkostnader kr/m <sup>2</sup>	-447	-434	-434	-411	-405
Underhållskostnader kr/m <sup>2</sup>	-177	-156	-183	-181	-182
Driftnetto kr/m <sup>2</sup>	504	530	466	479	438
Soliditet, %	41,0	40,9	39,3	41,0	42,2
Justerad soliditet, %	64,6	64,4	62,4	64,7	65,8
Avkastning på totalt kapital, %	4,17	4,6	4,2	4,5	4,1
Vinstmarginal, %	24,3	26,3	23,9	23,9	21,1
Direktavkastning, %	8,0	8,8	8,3	9,2	9
Belåningsgrad, ggr	0,57	0,6	0,6	0,6	0,6
Räntetäckningsgrad, ggr	7,7	7,0	7,0	4,5	4,6
Genomsnittligt antal anställda, st	133	133,8	158,2	143,0	135,1

## DEFINITIONER

**Varmhyra kr/m<sup>2</sup>**  
Totala hyresintäkter dividerat med total yta lägenheter och lokaler.

**Driftkostnader kr/m<sup>2</sup>**  
Driftkostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler.

**Driftnetto kr/m<sup>2</sup>**  
Underhållskostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler.

**Underhållskostnader kr/m<sup>2</sup>**  
Driftnetto dividerat med total yta lägenheter och lokaler.

**Soliditet**  
Eget kapital i relation till balansomslutningen.

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

**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.

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	Koncern		Moderbolag	
		2021	2020	2021	2020
	1				
Hysesintäkter	2	891 725	862 117	834 004	821 770
Övriga intäkter	3	3 609	4 894	3 539	4 740
Nettoomsättning		895 334	867 011	837 542	826 509
Driftkostnader	4	-346 324	-327 244	-333 790	-318 430
Underhållskostnader	5	-136 717	-118 101	-135 474	-110 488
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	6	-21 758	-21 915	-21 378	-20 914
Driftnetto		390 535	399 751	346 901	376 678
Av- och nedskrivningar	7	-132 853	-127 845	-118 155	-117 470
Bruttoresultat		257 682	271 906	228 746	259 208
Central administration och marknadsföring	8	-54 423	-48 882	-54 423	-48 882
Övriga rörelseintäkter	9	12 877	3 637	12 867	3 592
Rörelseresultat		216 136	226 661	187 190	213 917
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	1 518	1 333	8 185	10 280
Övriga räntekostnader och liknande kostnader	11	-28 224	-32 626	-28 155	-32 584
Resultat efter finansiella poster		189 430	195 368	167 219	191 613
Bokslutsdispositioner	12	-32 200	-35 000	-12 044	-45 924
Resultat före skatt		157 230	160 368	155 175	145 690
Skatt på årets resultat	13,14	-301	-13 838	-21	-12 218
Övriga skatter		-27 054	-18 502	-25 471	-13 135
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>15</b>	<b>129 875</b>	<b>128 027</b>	<b>129 683</b>	<b>120 336</b>

**Arets resultat**

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

## Balansräkning

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



## Balansräkning, fortsättning

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

## Kassaflödesanalys

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

Specifikation för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	132 836	96 437	118 133	117 470
Avsättning uppskjuten skattefordran/skuld	27 625	16 615	25 471	15 316
Anteciperat aktieägartillskott	25 567	27 510	25 567	27 510

## Noter BELOPP I KKR OM INGET ANNAT ANGES

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

#### Koncernredovisning

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

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

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

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

#### Intresseföretag

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

I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i

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

#### Redovisningsprinciper i moderföretaget

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

#### Anteciperad utdelning

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

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

#### Intäkter

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

#### Hyresintäkter

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

#### Erhållna utdelningar

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

#### Ränta

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

#### Redovisning av offentliga bidrag relaterade till anläggningstillgångar

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

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

#### Ersättning till anställda

Ersättning till anställda efter avslutad anställning  
Klassificering

### Not 1 Redovisningsprinciper, forts

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

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

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

#### Avgiftsbestämda planer

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

#### Förmånsbestämda planer

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

#### Ersättning vid uppsägning

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

#### Immateriella anläggningstillgångar

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

#### Avskrivningar

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som

kostnad när de uppkommer. För de materiella anläggningstillgångarna fastigheter har skillnaden i förbrukningen av betydande komponent bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Avskrivningar

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

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

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

För inventarier sker avskrivning enligt följande:

Inventarier	5 år
-------------	------

#### Nedskrivning – materiella anläggningstillgångar och andelar i koncernföretag

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

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån

**Not 1 Redovisningsprinciper - fortsättning**

anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1

**Redovisning i och borttagande från balansräkning**

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

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

**Värdering av finansiella tillgångar**

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är hänförliga till förvärvet.

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

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

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

**Värdering av finansiella skulder**

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

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen reglerats eller överlåtit 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 räntetäkt. 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 säkringsförbe-

hållet inleddes.

**Skatt**

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

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

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

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

**Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas i not när det finns: En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

**Fastighets- och centraladministration**

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

**Not 2 Fastighetsintäkter**

Belopp i kkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Kallhyresintäkter	791 488	765 631	736 907	726 983
Intäkt garage koncern <sup>1</sup>	0	0	319	291
Uppvärmningsintäkter	81 941	80 333	78 760	78 302
Tillvalsintäkter	23 585	22 619	23 405	22 450
Övriga hyresintäkter	1 829	1 396	892	969
Summa	898 843	869 979	840 282	828 996
<sup>1</sup> Gäller Gamletull Komplementär AB				
<b>Avgår hyresbortfall</b>				
Kallhyra	-4 241	-5 630	-3 568	-5 197
Uppvärmning	-215	-267	-213	-262
Rabatter	-2 567	-1 587	-2 402	-1 478
Rabatt Covid-19	-96	-288	-96	-288
Summa	-7 118	-7 862	-6 278	-7 226
HFAB har, för utlämnade rabatter p.g.a. Covid-19 om 96 tkr, erhållit 61 tkr som kompensation				
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>891 725</b>	<b>862 117</b>	<b>834 004</b>	<b>821 770</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

Belopp i kkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Arrendeintäkter	532	528	532	528
Ersättning försäkringsskador	186	710	186	710
Ersättning vitesföreläggande	151	426	151	426
Ersättning från hyresgäster	2 960	3 428	2 887	3 273
Ersättning till hyresgäster	-220	-198	-217	-198
<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>3 609</b>	<b>4 894</b>	<b>3 539</b>	<b>4 740</b>

**Not 4 Driftkostnader**

Belopp i kkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Reparationer	-56 926	-54 838	-54 846	-53 231
Fastighetsskötsel	-55 550	-51 008	-54 541	-50 267
Taxebundna kostnader	-139 332	-128 738	-132 895	-124 232
Fastighetsadministration	-67 222	-63 986	-65 208	-63 039
Övriga fastighetskostnader	-13 982	-14 692	-13 045	-13 755
Övriga externa kostnader	-13 312	-13 982	-13 254	-13 905
<b>Summa Driftkostnader</b>	<b>-346 324</b>	<b>-327 244</b>	<b>-333 790</b>	<b>-318 430</b>

<sup>1</sup>Fr o m 20201231 redovisas avgifter till bank under Övriga externa kostnader

**Not 5 Underhåll**

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Belopp i kkr</b>				
Ej planerat underhåll, tillval	-12 880	-6 054	-12 880	-6 054
Ej planerat underhåll, fond	-23 605	-16 023	-23 605	-16 023
Ej planerat underhåll, övrigt	-32 668	-29 035	-31 564	-28 171
Planerat underhåll, enligt plan	-67 564	-66 990	-67 424	-60 240
<b>Summa Underhåll</b>	<b>-136 717</b>	<b>-118 101</b>	<b>-135 474</b>	<b>-110 488</b>

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

**Not 6 Fastighetsskatt**

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Belopp i kkr</b>				
Fastighetsskatt	-21 758	-21 915	-21 378	-20 914
<b>Summa fastighetsskatt</b>	<b>-21 758</b>	<b>-21 915</b>	<b>-21 378</b>	<b>-20 914</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar**

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Belopp i kkr</b>				
Avskrivningar enligt plan				
Byggnader	-122 474	-117 866	-108 993	-108 183
Markanläggningar	-8 215	-7 715	-6 997	-7 023
Inventarier <sup>1</sup>	-2 165	-2 264	-2 165	-2 264
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>-132 853</b>	<b>-127 845</b>	<b>-118 155</b>	<b>-117 470</b>

<sup>1</sup> Fr o m 2020/2021 redovisas även avskrivningar för inventarier i denna not.

**Not 8 Central administration och marknadsföring**

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Belopp i kkr</b>				
VD		-3 732		-3 732
Kvalitet och hållbarhet		-5 950		-5 950
VD och styrelse		-2 678		-2 678
Ekonomi		-15 736		-15 736
HR		-5 674		-5 674
Kommunikation		-7 555		-7 555
Verksamhetsutveckling		-5 917		-5 917
Marknad		-1 641		-1 641
Ny organisation 2021/01				
VD	-441		-441	
VD och styrelse	-3 478		-3 478	
Avd. Ekonomi och affärsstöd*	-26 720		-26 720	
Avd. HR	-11 247		-11 247	
Avd. Marknad och kommunikation	-12 536		-12 536	
<b>Summa Central adm. och marknadsföring</b>	<b>-54 423</b>	<b>-48 882</b>	<b>-54 423</b>	<b>-48 882</b>

\* exklusive It- och digitaliseringsenheten

**Not 9 Övriga rörelseintäkter**

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Belopp i kkr</b>				
Bonusintäkter	353	179	353	179
Återvunna fordringar	3 050	451	3 040	451
Övriga intäkter	9 474	3 007	9 474	2 962
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>12 877</b>	<b>3 637</b>	<b>12 867</b>	<b>3 592</b>

<sup>1</sup> Före 2012/31 har övriga rörelseintäkter redovisats tillsammans med centrala administrationskostnader

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter**

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Belopp i kkr</b>				
Ränteintäkter koncern	0	0	6 680	8 946
Övriga ränteintäkter	271	412	255	413
Övriga finansiella intäkter	684	0	687	0
Återbäring HBV	562	921	562	921
<b>Summa övriga ränteintäkter och likn int.</b>	<b>1 518</b>	<b>1 333</b>	<b>8 185</b>	<b>10 280</b>

**Not 11 Övriga räntekostnader och liknande kostnader**

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Belopp i kkr</b>				
Räntekostnad lån	-20 837	-20 229	-20 837	-20 229
Ränteswappar	-6 920	-12 001	-6 920	-12 001
Övriga räntekostnader	-161	-69	-96	-27
Övriga finansiella kostnader	-4	0	0	0
Avgift checkräkningskredit <sup>1</sup>	-302	-328	-302	-328
<b>Summa övriga räntekostnader och likn kostn.</b>	<b>-28 224</b>	<b>-32 626</b>	<b>-28 155</b>	<b>-32 584</b>

<sup>1</sup> Halmstads kommun.

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Belopp i kkr</b>				
Erhållet koncernbidrag	0	0	20 583	3 779
Lämnat koncernbidrag	-32 200	-35 000	-32 627	-49 703
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-32 200</b>	<b>-35 000</b>	<b>-12 044</b>	<b>-45 924</b>

**Not 13 Skatt**

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Belopp i kkr</b>				
Skatt på årets resultat	-301	-13 838	-21	-12 218
Uppskjuten skatteskuld	-27 625	-16 638	-25 471	-15 316
Uppskjuten skatteintäkt	1 355	55	0	0
Övriga skatter	-784	-1 919	0	2 181
<b>Summa skatt</b>	<b>-27 355</b>	<b>-32 340</b>	<b>-25 492</b>	<b>-25 353</b>

**Not 14 Avstämning effektiv skatt**

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

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

**Not 15 Förslag till disposition av företagets vinst**

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

Utdelning	29 266 400
Balanseras i ny räkning	1 544 032 667
<b>Summa</b>	<b>1 573 299 067</b>

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

**Not 16 Immateriella tillgångar**

Belopp i kkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	1 182	1 182	1 182	1 182
Årets investeringar	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 182	1 182	1 182	1 182
Ingående avskrivningar enligt plan	-985	-748	-985	-748
Årets avskrivningar	-197	-236	-197	-236
Utgående värdeminskning enligt plan	-1 182	-985	-1 182	-985
<b>Restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>197</b>	<b>0</b>	<b>197</b>

**Not 17 Fastigheter**

Belopp i kkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Byggnader</b>				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående anskaffningsvärde	6 350 002	6 054 162	5 688 630	5 745 605
Justering investeringsbidrag IB	6 039	-216 400	0	-216 400
Justering eliminerings IB	-5 593	0	0	0
Årets investeringar	293	231 745	293	135 600
Överfört från pågående	376 810	477 413	375 993	23 825
Årets utrangeringar	0	0	0	0
Årets försäljningar	0	0	0	0
Årets investeringsbidrag	-26 796	-196 918	-26 796	0
Utgående anskaffningsvärde	6 700 755	6 350 002	6 038 121	5 688 630
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>				
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 082 800	-2 220 743	-2 075 088	-2 191 306
Justering investeringsbidrag IB	0	216 401	0	216 401
Justering eliminerings IB	3 343	0	0	0
Årets avskrivningar	-123 263	-114 867	-108 993	-108 183
Omföring till nedskrivning	0	8 000	0	8 000
Eliminerad avskrivning	0	31 407	0	0
Årets koncernmässiga avskrivning	-2 999	-2 999	0	0
Utgående värde avskrivningar	-2 205 719	-2 082 800	-2 184 081	-2 075 088
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>				
Ingående nedskrivning	-8 851	-8 851	-8 851	-8 851
Årets nedskrivningar	0	-8 000	0	-8 000
Utgående värde nedskrivningar	-8 851	-8 851	-8 851	-8 851
<b>Redovisat värde byggnader</b>	<b>4 486 184</b>	<b>4 258 350</b>	<b>3 845 189</b>	<b>3 604 692</b>

Not 17 Fastigheter, fortsättning	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Belopp i kkr</b>				
<b>Markanläggning</b>				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående anskaffningsvärde	158 081	139 121	133 731	135 640
Justering investeringsbidrag IB	0	-1 918	0	-1 918
Årets investeringar	0	20 877	0	8
Överfört från pågående	4 671	0	4 671	0
Utgående anskaffningsvärde	162 752	158 081	138 402	133 731
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
Ingående avskrivningar enligt plan	-38 163	-32 366	-37 442	-32 337
Justering investeringsbidrag IB	0	1 918	0	1 918
Årets avskrivningar	-8 215	-7 715	-6 997	-7 023
Utgående värde avskrivningar	-46 377	-38 163	-44 440	-37 442
<b>Redovisat värde markanläggningar</b>	<b>116 375</b>	<b>119 918</b>	<b>93 962</b>	<b>96 288</b>

Mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	392 897	392 768	326 662	326 534
Justering eliminering IB	757	0	0	0
Eliminering	-202	0	0	0
Årets anskaffningar	0	128	0	128
Överfört från pågående	5 249	0	5 249	0
<b>Redovisat värde mark</b>	<b>398 701</b>	<b>392 897</b>	<b>331 912</b>	<b>326 662</b>
<b>Utgående bokfört värde fastigheter</b>	<b>5 001 261</b>	<b>4 771 165</b>	<b>4 271 063</b>	<b>4 027 642</b>

Taxeringsvärden				
Byggnader	6 483 814	6 315 914	6 015 537	6 015 537
Mark	3 123 351	3 074 951	2 928 231	2 879 831
	<b>9 607 165</b>	<b>9 390 865</b>	<b>8 943 768</b>	<b>8 895 368</b>

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter				
Ackumulerat verkligt värde vid årets början	13 150 427	12 481 217	12 047 636	12 062 701
Ackumulerat verkligt värde vid årets slut	13 541 540	13 150 427	12 441 343	12 047 636

Verkligt värde har i år fastställts med hjälp av den modell som finns i applikationen Datscha. Det förväntade kassaflödet under kommande tio år samt det beräknade restvärdet är 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.

Sammanställning fastighetsbestånd per 2020-12-31						
Objekt	Yta	Andel	Hyresintäkter	Intäktreduktioner	Ekonomisk uthyrningsgrad	
	antal	m <sup>2</sup>	%	Mkr	Mkr	%
Bostäder	11 093	716 037	87	766,8	1,8	99,8
Kommersiella lokaler	164	49 323	6	55,9	2,3	96,0
Övriga lokaler	155	8 880	1	3,0	0,2	93,8
Garage	3 222	49 461	6	14,3	1,3	91,7
Övriga	296	-	-	-	-	-
<b>Totala objekt</b>	<b>14 930</b>	<b>823 701</b>	<b>100</b>	<b>840,0</b>	<b>5,6</b>	<b>99,3</b>

Hyreskontraktens löptider per 2020-12-31			
Kommersiella lokaler	Förfalloår	Antal objekt	Yta, m <sup>2</sup>
		Vakanta	0
	2022	86	21 344
	2023	32	3 987
	2024	26	5 155
	>2025	20	18 836
<b>Summa kommersiella lokaler</b>		<b>164</b>	<b>49 323</b>

## Not 18 Inventarier

Belopp i kkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående anskaffningsvärde	21 461	20 137	21 394	20 069
Årets investeringar	362	2 073	362	2 073
Årets utrangeringar	0	-749	0	-749
Årets försäljningar	-163	0	-163	0
Utgående anskaffningsvärde	21 659	21 461	21 592	21 394
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
Ingående avskrivningar enligt plan	-14 954	-13 676	-14 887	-13 608
Årets avskrivningar	-1 946	-2 027	-1 946	-2 028
Återförd avskrivning utrangering	0	749	0	749
Återförd avskrivning försäljning	163	0	163	0
Utgående värde avskrivningar	-16 737	-14 954	-16 669	-14 887
<b>Redovisat värde inventarier</b>	<b>4 923</b>	<b>6 507</b>	<b>4 923</b>	<b>6 507</b>

## Not 19 Pågående ny, till- och ombyggnader

Belopp i kkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående värde	126 603	486 594	126 589	32 983
Årets investering	448 735	251 243	447 932	251 228
Justering under året	0	-133 820	0	0
Färdigställt under perioden	-386 731	-477 413	-385 914	-157 622
<b>Utgående upparbetat</b>	<b>188 607</b>	<b>126 603</b>	<b>188 607</b>	<b>126 589</b>

**Not 20 Andelar i dotterbolag**

Belopp i kkr	Moderbolag			
	2021	2020	2021	2020
Ackumulerat anskaffningsvärde	195 809	195 784		
Utgående värde	195 809	195 784		
	<b>Antal andelar</b>	<b>Andel i %</b>	<b>Redovisat värde 2020</b>	<b>Redovisat värde 2019</b>
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 Järnmalm AB, 556957-7496	1 000	100	34 548	34 548
HF Bergsgatan AB, 556928-0554	500	100	32 977	32 977
HF Badhusgatan AB, 556928-0562	500	100	40 747	40 747
HF Norra vägen AB, 556928-0570	500	100	53 517	53 517
HF Kaptensgatan AB, 556869-0985	500	100	20 213	20 213
HF Tyghusgatan AB, 556906-4438	1 000	100	8 348	8 348
Gamletull Komplementär AB, 556531-8382	1 000	100	100	100
Kommanditbolaget Gamletull, 916821-5326	80	99	0	0
Halmstad Falk AB, 559340-1325	250	100	25	0
<b>Summa</b>			<b>195 809</b>	<b>195 784</b>

**Not 21 Fordringar hos dotterbolag**

Belopp i kkr	Moderbolag	
	2021	2020
<b>Långfristig fordran</b>		
HF Järnmalm AB	241 940	241 940
HF Bergsgatan AB	1 146	1 146
HF Badhusgatan AB	2 507	2 507
HF Norra vägen AB	20 159	20 159
HF Kaptensgatan AB	4 031	4 031
HF Kemisten AB	249 644	314 850
HF Tyghusgatan AB	15 744	15 744
Gamletull Komplementär AB	0	8
<b>Summa</b>	<b>535 170</b>	<b>600 385</b>

**Not 22 Andelar i intressebolag**

Belopp i kkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ackumulerat anskaffningsvärde	41	553	41	553
varav SABO Byggförsäkrings AB	0	-513	0	-513
varav övriga andelar	41	41	41	41
<b>Utgående värde</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>41</b>

**Not 23 Uppskjuten skattefordran**

Belopp i kkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Uppskjuten skattefordran	6 133	4 809	0	0
<b>Utgående värde</b>	<b>6 133</b>	<b>4 809</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 24 Andra långfristiga fordringar**

Belopp i kkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Koncernkonto Halmstad kommun	106 298	34 480	106 298	34 480
Övrig långfristig fordran <sup>1</sup>	10 293	9 935	1 456	1 098
<b>Utgående värde</b>	<b>116 591</b>	<b>44 414</b>	<b>107 754</b>	<b>35 577</b>

<sup>1</sup> Här ingår Innestående återbäring HBV, som tidigare felaktigt redovisat under fordring hos intressebolag

**Not 25 Kortfristiga fordringar**

Belopp i kkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Kundfordringar	268	3 910	0	3 612
Fordring hos moderbolag	25 567	27 510	25 567	27 510
Fordringar hos dotterbolag	0	0	23 115	18 350
Skattefordran	20 578	10 789	17 949	6 211
Övrig fordran	6 519	65 670	3 978	0
Förutbetalda kostnader	2 035	8 452	1 869	8 452
Upplupen intäkt koncernföretag	0	0	0	24
Upplupna intäkter	2 211	42	2 211	42
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>57 179</b>	<b>116 372</b>	<b>74 689</b>	<b>64 201</b>

**Not 26 Kassa och bank**

Belopp i kkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Kassa	27	0	27	0
Skattekonto	0	3 152	0	3 152
Nordea	200	0	0	0
SEB	1	18	1	18
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>228</b>	<b>3 170</b>	<b>28</b>	<b>3 170</b>

**Not 27 Eget kapital**

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Belopp i kkr</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
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		
<b>Utgående värde bundet eget kapital</b>	<b>662 747</b>	<b>662 747</b>	<b>600 007</b>	<b>600 007</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 405 282	1 272 481	1 445 529	1 320 429
Utdelning Halmstad Rådhus AB 2020	-27 479	-22 746	-27 479	-22 746
Anteciperat aktieägartillskott 2021	25 567	27 510	25 567	27 510
Förändring minoritetsintresse	0	5		
Övrigt	560	4	0	0
Årets resultat	129 875	128 027	129 683	120 336
<b>Utgående värde fritt eget kapital</b>	<b>1 533 804</b>	<b>1 405 282</b>	<b>1 573 299</b>	<b>1 445 529</b>
<b>Minoritetsintresse</b>	<b>9 140</b>	<b>9 141</b>		
<b>Utgående värde eget kapital</b>	<b>2 205 692</b>	<b>2 077 169</b>	<b>2 173 306</b>	<b>2 045 536</b>

**Not 28 Avsättning uppskjuten skatt**

Koncern	
Ingående balans 2021-01-01	74 675
Temporära skillnader fastigheter	27 625
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>102 300</b>

Moderbolag	
Ingående balans 2021-01-01	73 238
Temporära skillnader fastigheter	25 471
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>98 709</b>

**Not 29 Långfristiga skulder**

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Belopp i kkr</b>				
<b>Förändring av räntebärande skulder</b>				
Skulder vid årets början	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Amortering	-475 000	-800 000	-475 000	-800 000
Nyupplåning	625 000	800 000	625 000	800 000
Skulder vid årets slut	2 850 000	2 700 000	2 850 000	2 700 000
<b>Kapitalbindning</b>				
Skulder till Halmstads Rådhus AB	2 850 000	2 700 000	2 850 000	2 700 000
Lån med löptid under 1 år	750 000	1 175 000	750 000	1 175 000
Lån med löptid 1-5 år	2 100 000	1 525 000	2 100 000	1 525 000
Lån med längre löptid än 5 år	0	0	0	0
Skulder till Halmstads Rådhus AB	2 850 000	2 700 000	2 850 000	2 700 000
Skulder till koncernföretag			2 500	2 574
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>2 850 000</b>	<b>2 700 000</b>	<b>2 852 500</b>	<b>2 702 574</b>

Räntebindningstid	Belopp	Andel
2022	750 000	26%
2023-2024	1 050 000	37%
2025-2026	1 050 000	37%
2027-	0	0%
<b>Summa</b>	<b>2 850 000</b>	

Snitträntan under året var 1,01 procent (1,19).

På grund av ränteläget med negativa korträntor i kombination med räntegolv, har de nyupptagna lånen fast ränta.



**Not 30 Kortfristiga skulder**

Koncern	Förfall <1 år	Förfall 1–5 år	Förfall >5 år	Totalt 2021	Totalt 2020
Leverantörsskulder	89 237			89 237	87 244
Skulder till moderbolag	32 200			32 200	35 000
Förskott från kunder	8			8	0
Skatteskuld	767			767	11 183
Övriga skulder	6 541			6 541	719
Upplupna kostnader	20 995			20 995	35 199
Förutbetalda intäkter	67 223			67 223	52 090
<b>Summa</b>	<b>216 971</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>216 971</b>	<b>221 435</b>
Moderbolag	Förfall <1 år	Förfall 1–5 år	Förfall >5 år	Totalt 2021	Totalt 2020
Leverantörsskulder	87 611			87 611	70 379
Skulder till moderbolag	32 200			32 200	35 000
Skulder till koncernbolag	44 967			44 967	46 852
Förskott från kunder	8			8	4 661
Övriga skulder	5 787			5 787	8
Upplupna kostnader	20 378			20 378	33 928
Förutbetalda intäkter	62 618			62 618	47 916
<b>Summa</b>	<b>253 568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>253 568</b>	<b>238 744</b>

**Not 31 Personal**

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	2021	2020	2021	2020
<b>Personalkostnader</b>				
Löner och ersättningar till VD och styrelse	-2 293	-1 596	-2 293	-1 596
Pensionskostnader till VD och styrelse	-442	-471	-442	-471
Sociala avgifter till VD och styrelse	-720	-611	-720	-611
Löner och ersättningar till övrig personal	-69 554	-67 025	-69 554	-67 025
Pensionskostnader till övrig personal	-10 759	-7 436	-10 759	-7 436
Sociala avgifter till övrig personal	-21 450	-22 982	-21 450	-22 982
<i>Summa personalkostnader</i>	<i>-105 218</i>	<i>-100 121</i>	<i>-105 218</i>	<i>-100 121</i>
...varav fastighetsförvaltande tjänster i egen regi	23 122	24 747	23 122	24 747
Uttagsbeskattning	-2 915	-3 081	-2 915	-3 081
<b>Summa</b>	<b>-85 011</b>	<b>-78 455</b>	<b>-85 011</b>	<b>-78 455</b>
<b>Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män</b>				
Uppgiften baseras på arbetad tid				
Kvinnor	71,0	70,6	71,0	70,6
Män	62,0	63,3	62,0	63,3
<b>Totalt</b>	<b>133,0</b>	<b>133,8</b>	<b>133,0</b>	<b>133,8</b>

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

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

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

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

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

**Not 32 Arvode och ersättning till revisorer**

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	2021	2020	2021	2020
Revisionsuppdrag	-166	-180	-166	-180
Revisionsverksamhet utanför revisionsuppdrag	-92	-56	-92	-56
<b>Summa</b>	<b>-258</b>	<b>-236</b>	<b>-258</b>	<b>-236</b>

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 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	2021	2020	2021	2020
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga
Eventalförpliktelser				
Garantiåtagande mot Fastigo <sup>1</sup>	983	1 099	983	1 099

<sup>1</sup>arbetsgivarorganisation

**Not 34 Händelser efter balansdagen**

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

Balans- och resultaträkning fastställs på ordinarie årsstämma 7 april 2022



## Halmstad den 18 februari 2022

Samtliga nedan har signerat årsresovisningen digitalt

Jimmie Tschander  
**ORDFÖRANDE**

Jan-Åke Hansson

Robert Carlsson

Joacim Svensson

Maria Persdotter  
**VICE ORDFÖRANDE**

Mariann Norell

Caroline Carlsson

Ulrika Hjorth Leijon  
**TILLFÖRORDNAD VD**

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 18 februari 2022  
Årsredovisningen har signerats digitalt av den auktoriserade revisorn.

KPMG AB  
Sandra Johansson  
**AUKTORISERAD REVISOR**

# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 6-11. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-11. Den andra informationen består av en rapport med ord från VD samt en hållbarhetsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om

informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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



Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisions bevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisions bevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

# Granskningsrapport 2021

Vi, av fullmäktige i Halmstads kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Halmstads Fastighets AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

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

Halmstad den 18 februari 2022

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
 Sandra Johansson  
 C9A70FC51BC84E4...  
 Auktoriserad revisor

Fördjupade verksamhetsgranskningar avseende hantering av allmänna handlingar har genomförts under året. Revisionsrapport har under året överlämnats direkt till styrelsen.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Detta trots att avkastningskravet inte nås. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Halmstad den 18 februari 2022

  
 Björn Ericsson

  
 Birgitta Larsson

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer



TILLSAMMANS SKAPAR VI HEM

Halmstads Fastighets AB  
Box 147, 301 04 Halmstad / Fredrik Ströms gata 6  
035-13 83 00 / [info@hfab.se](mailto:info@hfab.se) / [www.hfab.se](http://www.hfab.se)

ÅRSREDOVISNINGEN ÄR PRODUCERAD AV HALMSTADS FASTIGHETS AB