

HALMSTADS FASTIGHETS AB



Förettbättre *samhälle* där alla har möjlighet att ha ett hem

Årsboken 2025: Halmstads Fastighets AB

Vd har ordet	4
Styrelseordförande har ordet	6
Året i korthet	8
Grunduppdrag	16
Kvalitetsredovisning	18
Målredovisning	22
Hållbarhetsredovisning	27
Förvaltningsberättelse	30
Räkenskaper	38

”Vi står starka i en föränderlig omvärld”

Efter ännu ett år präglat av svag konjunktur kan vi nu börja skönja tecken på en vändning. Trots utmaningar i omvärlden fortsätter HFAB att leverera fullt ut på sitt uppdrag som Halmstads allmännyttiga bostadsbolag. Under året har vi tagit viktiga steg framåt inom hela vår ansvarsbredd, från ekonomi och fastighetsutveckling till hållbarhet och trygghetsarbete.

VÅR STABILA FINANSIELLA grund ger oss kraft att både utveckla våra befintliga bostäder och planera för nya hem i Halmstad. Samtidigt fortsätter vi att stärka kundperspektivet, eftersom våra hyresgästers trygghet och trivsel är avgörande för ett långsiktigt hållbart bostadsbolag.

VI VET ATT en lågkonjunktur påverkar hela samhället och kräver insatser från många aktörer. Under 2025 tog HFAB ett historiskt steg genom att tillsammans med Hyresgästföreningen nå en långsiktig hyresöverenskommelse som sträcker sig från 2025 till 2031. Uppgörelsen innebär en hyresjustering på 1,9 procent under förutsättning att inflationen ligger inom ett normalspann. Avtalet skapar stabilitet för både våra hyresgäster och vårt fastighetsbestånd, och trygghet är en förutsättning för ett bättre samhälle där alla har möjlighet till ett hem.

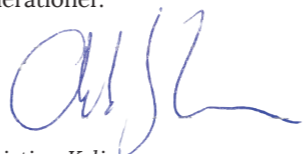
TRYGGHET HANDLAR OCKSÅ om livsmiljön i våra bostadsområden. Under året kunde vi, tillsammans med andra samhällsaktörer, glädjande konstatera att Andersberg inte längre finns med på Polisens lista över utsatta områden. Detta är en stor framgång för Halmstad, men framför allt för de människor som bor i Andersberg och som nu får se sitt område stärkas och utvecklas långsiktigt.

VI STÅR INFÖR en period av kraftig utveckling i bolaget. HFAB har inte på många år haft så många

bostadsprojekt i plan samtidigt. Hundratals nya hem planeras i olika skeden, samtidigt som vi fortsätter det omfattande arbetet med att säkra kvaliteten i vårt befintliga bestånd genom långsiktigt underhåll och renoveringar.

SAMTIDIGT SOM KLIMAT- och miljöfrågor halkat ned på den internationella agendan fortsätter de att vara centrala för oss som allmännytta. Under 2025 har vi utvecklat vårt arbete med hållbar mobilitet, energieffektivisering, ökad avfallssortering och biologisk mångfald. Men vi kan också konstatera att detta inte längre räcker. Därför har vi påbörjat vår plan för hur vi ska klimatanpassa våra fastigheter och möta effekterna av ett förändrat klimat i framtiden, från värmeböljor till stigande vattennivåer. Framåt behöver vi både agera proaktivt och reaktivt för att säkerställa att våra bostäder är robusta även i framtiden.

2025 VISAR ATT HFAB är ett bolag som står starkt i en föränderlig omvärld. Vi fortsätter att leverera vårt samhällsuppdrag, utveckla Halmstads bostäder och skapa trygga, hållbara livsmiljöer, både idag och för kommande generationer.



Christian Kylin,
vd på HFAB





”Det goda resultatet ger handlingsfrihet att fortsatt utveckla bolaget”

I JUNI FICK jag förtroendet att ta över ordförandeposten på HFAB, vilket jag gjorde med stor glädje och energi. Ju mer jag har lärt känna bolaget och medarbetarna under året, desto mer glädje och energi har uppdraget skänkt mig!

SÅ LÅT MIG inleda med att konstatera att HFAB står starkt och gör ett mycket gott resultat, trots en lång period kantad av lågkonjunktur och osäkerheter i vår omvärld. Detta är möjligt tack vare kloka beslut och åtgärder i kombination med mycket väl utfört arbete. Det goda resultatet skapar handlingsfrihet att fortsatt utveckla bolaget och lösa vår viktiga roll som Halmstads allmännyttiga bostadsbolag.

VI LEVER I en föränderlig värld, där både takten och svängningarna i förändringarna ständigt ökar. I den kontexten arbetar vi med långsiktiga

åtaganden och ansvar som sträcker sig över decennier, vilket är en utmaning. Med stora utvecklings- och investeringsprojekt kommande år, med målsättningen att göra Halmstad ännu bättre och en ännu mer attraktiv stad att bo och studera i, är jag glad och trygg med att vi står på en stabil grund. Vi har kraften att förverkliga våra planer med att bland annat utveckla campusområdet, Knebildstorp och Äventyrlandet samtidigt som vi långsiktigt vidmakthåller vårt befintliga fastighetsbestånd och utvecklar vårt arbete med att skapa attraktiva och trygga bostadsområden.

UNDER ÅRET HAR HFAB har ökat sin attraktivitet som hyresvärd. Viktiga långsiktiga åtgärder för ökad trygghet, gemenskap och integration i samverkan med andra aktörer har bidragit till att Andersberg har

strukits från Polisens lista över utsatta områden. Det är mycket glädjande att detta mål uppnåtts! Vi har också gjort stora framsteg för att nå andra långsiktiga mål som går ut på att stärka både social och miljömässig hållbarhet.

AVSLUTNINGSVIS VILL JAG rikta ett stort tack till alla medarbetare på HFAB för era fina insatser under 2025, alltid med hyresgästen i fokus. Vidare vill jag också rikta ett särskilt tack för förtroendet till styrelsen, ledningsgruppen och vår ägare som tillsammans har gjort mitt första år på HFAB till ett nöje.

Conny Hansen,
styrelseordförande i HFAB

2025 i siffror

242 mkr (263)

Resultat efter finansiella poster

5,3% (5,6)

Avkastning på totalt kapital

27,3% (30,4)

Vinstmarginal

55,9% (52,6)

Soliditet

1 957 mkr (2157)

Räntebärande skulder

134 st (131)

Antal anställda (medel)

2025 i korthet

2025 var ett händelserikt år som gick i förändringens och trygghetens tecken. Vi lanserade en ny grafisk profil och hemsida. Vi tog viktiga steg framåt för våra planerade nyproduktioner och renoveringar. Vi anställde våra första trygghetsvärdar och sjösatte en egen trygghetsmärkning, Trygg fastighet. Och till vår stora glädje plockades bostadsområdet Andersberg bort från polisens lista över utsatta områden, vilket vi aktivt arbetat för under många år. Vad som också gör oss riktigt stolta är den unika och långsiktiga överenskommelsen som vi tog fram tillsammans med Hyresgästföreningen. Den ger våra hyresgäster trygg vetskap om sin hyreskostnad för flera år framåt. Det skapar stabilitet. Vänd och läs mer om vårt 2025.

Tryggt.



Andersberg är inte längre med på polisens lista över utsatta områden. Ett resultat av många gemensamma krafter och en stor seger för alla som bor här. I våra kundundersökningar rankas den upplevda tryggheten högre här än i övriga områden, vilket bådader mycket gott inför framtiden!

Äntligen!

Efter tio år på polisens nationella lista över utsatta områden fick Andersberg i december 2025 ett efterlängtat besked: området plockades bort från listan. För HFAB är detta ett kvitto på att långsiktigt arbete, närvaro i vardagen och stark samverkan verkligen gör skillnad. Framför allt är det en seger för våra hyresgäster, som nu slipper bära det stigma som klassningen innebär.

Ett mål och ett löfte

Sedan 2021 har HFAB haft ett tydligt mål i vår affärsplan: Andersberg ska lämna polisens lista över utsatta områden. Vi förvaltar omkring 1 000 bostäder i området, och som allmännyttigt bolag har trygghet och trivsel alltid varit en självklar del av vårt uppdrag. För att nå förändring visste vi att vi behövde arbeta systematiskt, nära och uthålligt.

Och vi lyckades. I december 2025 stod det klart att Andersberg plockades bort från listan.

– Det betyder jättemycket! Våra hyresgäster är de stora vinnarna. För HFAB:s del är det här ett kvitto på att vi har gjort rätt saker, säger Niklas Ståhl, chef för HFAB:s bostadssociala avdelning.



Niklas Ståhl

Stärkt närvaro i vardagen

En avgörande framgångsfaktor har varit att vi ökat vår närvaro i området, både genom personal och genom tydligare rutiner.

Under de senaste åren har vi bland annat:

- förstärkt bemanningen och flyttat ut hela områdeskontoret till Andersberg
- anställt tre trygghetsvärdar som finns i området varje dag
- ökat våra ronderingar i fastigheter och utemiljö
- tagit över yttre skötsel i egen regi, vilket gett större synlighet och snabbare återkoppling. Dessa tjänster är en del av vår satsning Framtidsakademins JOBB, som ger

personer som står utanför arbetsmarknaden möjlighet till arbete

- hållit nere växtlighet för att skapa öppna ytor och trygga passager
- installerat kamerabevakning på strategiska platser
- genomfört återkommande trygghetsvandringar
- arbetat strukturerat med uppföljning av oriktiga hyresförhållanden.

”Ett kvitto på att vi har gjort rätt saker”

Tillsammans har insatserna skapat en vardag där vi möter hyresgäster oftare, finns till hands snabbare och bygger relationer som gör skillnad i längden.

– Vi kan se att den upplevda tryggheten är högre på Andersberg än i våra andra områden när vi tittar på resultaten i HFAB:s löpande kundundersökning, berättar Niklas Ståhl.

Sociala insatser som stärker framtiden

Vi har parallellt satsat på sociala och förebyggande insatser för barn, unga och vuxna genom Framtidsakademins olika delar:

- fler sommarjobbplatser i Framtidsakademins SOMMAR
 - utökade möjligheter i Framtidsakademins VÅXA
 - uppstarten av Framtidsakademins SKOLA, där 13–15-åringar kombinerar lovskola med feriearbete.
- Genom att skapa meningsfull sysselsättning stärker vi unga, deras självförtroende och deras väg in i arbetslivet.

Mötesplatser som bygger sammanhållning

Vi har också satsat på aktiviteter som ökar engagemanget och gemenskapen i området.

Andersbergfestivalen, en gratisfestival fylld av musik och kreativitet, är ett exempel. Fotbollsskolan ett annat. Dessutom har vi lanserat Trygga trappan, ett koncept som tydligt markerar att trapphusen är till för boende och besökare, och som bidrar till ordning och trygghet.

Samverkan som håller i längden

Att Andersberg nu har tagits bort från polisens lista är framför allt resultatet av ett nära och långsiktigt samarbete mellan HFAB, polisen, Halmstads kommun och föreningar i området. Enligt Niklas Ståhl har kontinuiteten varit avgörande:

- Vi har haft samma kontaktpersoner i samverkansgrupperna sedan jag började jobba på HFAB. Kontinuitet betyder trygghet och kunskap. Vi känner varandra och samarbetar väldigt bra, säger han.

HFAB fortsätter arbeta för ett tryggt och säkert Andersberg

Att Andersberg har lämnat listan innebär inte att vårt arbete är klart.

– Vi kommer inte att förändra vårt arbetssätt, utan jobba på samma sätt som vi gör idag. Det finns fortfarande ett behov av att förbättra skolresultaten och minska bidragsberoendet genom att hjälpa våra hyresgäster att komma i arbete. Vi har kommit en bra bit tillsammans, säger Niklas Ståhl

Affärsområdeschef på Andersberg, Åsa Maxe, håller med:

– För oss är detta väldigt stort. Men vårt arbete slutar inte här, tvärtom. Det ger oss energi att fortsätta det viktiga trygghetsarbetet, och att säkerställa att samma insatser får effekt även i våra intilliggande bostadsområden, säger hon.



Åsa Maxe

**Stärkt närvaro med trygghetsvärdar**

Under 2025 anställde vi våra första trygghetsvärdar, Natalie Cadjo, Mahmoud Anara och Vania Eriksson. Genom att möta hyresgäster, skapa aktiviteter och vara synliga i områdena, särskilt under kvällar och helger, bidrar de till en mer levande och trygg miljö. Satsningen är en viktig del av vårt långsiktiga arbete för social hållbarhet.

Trygg fastighet - ny trygghetsmärkning

För att stärka tryggheten i alla våra bostadsområden införde vi under året vår egen trygghetsmärkning, Trygg fastighet. Märkningen ges till fastigheter där vi genomfört extra trygghetsåtgärder som bättre belysning, säkrare lås och tryggare gemensamma utrymmen. Satsningen är en del av vårt långsiktiga brottsförebyggande arbete och först ut att märkas var husen på Klackerupsgatan 13–23.



Nytt grepp för att hyra ut studentlägenheter

I juni hade vi Öppet hus på våra studentboenden Jakten och Gråstenen med närmare 100 besökare. Alla lediga lägenheter på Gråstenen hyrdes ut på 15 minuter och på Jakten tecknades sex avtal direkt på plats. Det nya greppet, uthyrning på plats och utan krångel, togs emot mycket positivt och gav studenterna en enkel och personlig start på sitt boende i Halmstad.



På nya hfab.se vill vi lyfta våra hyresgäster. Här hälsar vi på hemma hos Tyra Hallberg i hennes rymliga etta.

Prova att flytta ihop



Vi lanserade korttidskontrakt

Under december lanserade vi uthyrning med korttidskontrakt för att underlätta evakuering i våra förnyelseprojekt och samtidigt öppna upp bostadsmarknaden för fler. De första lägenheterna publicerades på hfab.se tillsammans med en digital kampanj i flera kanaler.

Korttidskontrakten gör det möjligt för personer med färre köpoäng att få ett tillfälligt boende och ger oss bättre framförhållning i våra projekt.

Ny, tillgänglighetsanpassad webbsida

Den 16 september lanserade vi nya hfab.se. Vår nya webbplats är smart, effektiv, tydlig, enkel och tillgänglighetsanpassad. Vi skapade nya hfab.se med målet att förenkla vardagen, både för våra hyresgäster och för oss som jobbar på HFAB.

Ny grafisk profil

Under hösten lanserade vi en ny grafisk profil som bättre speglar vilka vi är och vart vi är på väg. Den bygger på vårt syfte, att skapa ett bättre samhälle där alla har möjlighet att ha ett hem. Med vår nya grafiska profil visar vi att HFAB är en trygg hyresvärd att lita på, oavsett var vi befinner oss i livet.

Ny styrelseordförande

Den 1 juni tog Conny Hansen över som ny styrelseordförande för HFAB. Vår före detta ordförande Bruno Petersson blev i stället ordförande i teknik- och fastighetsnämnden.

Vi fördubblade antalet platser till höstens lovskola

Inför höstlovet utökade vi Framtidsakademien SKOLA från 60 till 120 platser, så att fler elever mellan 13 och 15 år kunde delta i lovskola och feriarbete. Nytt för året var att eleverna även erbjöds läxhjälp samt att ytterligare en skola anslöt till projektet. Satsningen gav fler unga möjlighet att få stöd i skolarbetet och en första kontakt med arbetslivet.

Vi stärkte stödet till det lokala föreningslivet

Under 2025 utökade vi vårt stöd till föreningslivet i Halmstads kommun. Som en extra satsning delade vi ut 12 000 kronor i extra stöd till varje idrottsförening med ungdomsverksamhet som vi redan har samarbetsavtal med.

HFAB:s styrelse beslutade dessutom att stärka engagemanget ytterligare genom att införa fyra stipendier om 50 000 kronor vardera, en riktad satsning för att lyfta och utveckla det lokala föreningslivet och skapa ännu bättre förutsättningar för barn och unga i kommunen.

Vi införde unik modell för långsiktig hyreshöjning tillsammans med Hyresgästföreningen

Under fjolåret nådde vi och Hyresgästföreningen en unik överenskommelse om en långsiktig modell för hyresjusteringar. Från den 1 januari 2025 höjdes hyrorna med 3,55 procent, och parterna enades samtidigt om en avsiktsförklaring som innebär att hyran ska justeras med 1,9 procent årligen fram till 2030, under förutsättning att inflationen ligger mellan 1 och 3,5 procent

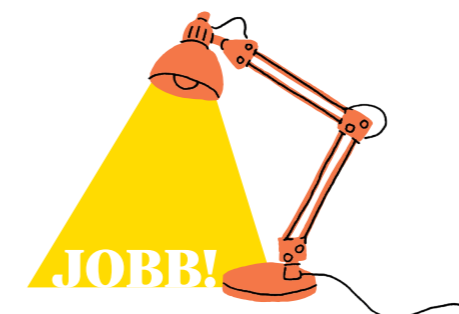
Överenskommelsen togs fram efter en omfattande analys och syftade till att skapa stabilitet både för våra hyresgäster och för vårt långsiktiga fastighetsägande.

HFAB:s styrelse deltog i processen och fattade det slutliga beslutet att gå vidare med modellen, som ger mer förutsägbara boendekostnader och bättre planeringsmöjligheter för framtida investeringar.

Jobbmässa på Andersberg

Inför årets sommarjobsrekrytering arrangerade vi den 12 februari en jobbmässa på Medborgarservice Andersberg tillsammans med Halmstads kommun.

Mässan samlade flera utställare och det var första gången vi genomförde en större mässa av detta slag. Ambitionen var att skapa ett återkommande forum där besökare kan knyta kontakter och få vägledning i hur man söker jobb.



Vi kom överens med iTUX om förlikning

Under tingsrättsprocessen om skadestånd nådde vi och kommunikationsoperatören iTUX en förlikning. Det innebär att iTUX drog tillbaka sin stämningsansökan mot HFAB, där bolaget tidigare hade krävt 40,5 miljoner kronor i skadestånd.

Bakgrunden var två avtal som vi tecknade med Halmstads stadsnät AB (HSAB) 2021. iTUX överprövade avtalen och både förvaltningsrätten och kammarrätten ansåg att en offentlig upphandling borde ha genomförts. När Högsta förvaltningsdomstolen beslutade att inte ge prövningstillstånd stod kammarrättens dom fast.

Efter en lång process kunde vi slutligen nå en överenskommelse med iTUX, något vi såg som positivt efter en konstruktiv dialog mellan parterna.

Vi överklagade tingsrättens dom i tvisten om fuktskador

Efter att tingsrätten ogillade vårt ersättningskrav i tvisten om fuktskador på tre av våra flerbostadshus på Sofiebergsvägen valde vi att överklaga domen till hovrätten. Vi anser att domskälen är oklara och yrkar på prövningstillstånd samt att hovrätten ska bifalla vår talan. I överklagandet begär vi även att befrias från att ersätta motpartens rättegångskostnader och att entreprenören som byggde husen ska stå för våra kostnader.

Vi sålde tre fastigheter i Kvibille

Under året sålde vi tre fastigheter i Kvibille med totalt nio lägenheter. Köpeskillingen uppgick till 3,2 miljoner kronor och köparen, R.M. Fastighetsförvaltning, tillträdde den 1 oktober 2025.



Förslag Mickedala

Planbeskedsansökningar för Soldalen, Mickedala och Bäckagård

Vi tog under året nästa steg i idéprocessen för att möjliggöra nybyggnation i Soldalen, Bäckagård och Mickedala. Planbeskedsansökningar skickades in till Halmstads kommun för att utreda förutsättningarna vidare. Arbetet var en del av vår långsiktiga planering för att skapa fler hem i Halmstad.

Detaljplanen för det nya bostadsområdet vid Knebildstorps gård vann laga kraft, vilket innebär att vi kunde gå vidare med planerna på drygt 90 hyreslägenheter. Området ligger nära både natur och stad och ska erbjuda ett modernt och hållbart boende för unga vuxna. Beskedet gjorde det möjligt att ta nästa steg i att skapa fler hem i ett attraktivt läge i Söndrum.

Vi planerade för nybyggnation, renovering och försäljning i Oskarström

Som en del av vår långsiktiga plan för bostäder i Oskarström tog vi flera viktiga steg under året. Efter köpet av fastigheten Koltrasten 3 ser vi möjligheter att bygga upp till 40 nya bostäder i ett första skede, riktade främst till äldre villaägare som vill bo kvar på orten men med bekvämligheten som en hyresrätt innebär.

Samtidigt beslutade styrelsen att förbereda en försäljning av fastigheten Vallhalla 3, som omfattar 66 lägenheter, samt att inleda en förstudie om renovering av Vallhalla 2 och 5. På så vis fortsätter vi att bidra till Oskarströms utveckling.

Grunduppdrag

HFAB är en del av allmännyttan.

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

Vi finns till för alla som bor, eller vill bo, i Halmstad.

Våra målgrupper är våra befintliga hyresgäster, potentiella hyresgäster, medarbetare, potentiella medarbetare, samarbetspartners, media och vår ägare Halmstads kommun.

Struktur

Bolagets uppdrag utgår från vår bolagspolicy och vårt ägardirektiv. Bolagets arbete styrs också av vår anledning att finnas till, våra strategier, vår värdegrund och våra riktlinjer.

Ägardirektivet från Halmstads kommun innebär att vi ska:

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

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

Genomförande

HFAB verkar för att skapa ett bättre samhälle där alla har möjlighet att ha ett eget hem. Våra kunder ska känna sig trygga, deras behov driver vår utveckling. Vi tar ansvar och är nyskapande samt arbetar för att våra kunder ska ha möjlighet till rätt

produkt, service och pris.

HFAB ska vara ett bostadsbolag som tar socialt ansvar och skapar attraktiva och trygga boendemiljöer.

HFAB ska stärka hyresrätten, ta samhällsansvar samt verka affärsmässigt och långsiktigt.

Resultat

HFAB ska på affärsmässiga grunder utveckla allmännyttan och Halmstads bostadsmarknad samt bidra till att uppfylla Halmstads vision som Hemstaden, Kunskapsstaden och

Upplevelsestaden. Resultatet säkerställs via uppfyllnad av bolagets ägardirektiv i förhållande till kvalitet och service.

Kvalitets- redovisning

Hållbara medarbetare

HFAB ska vara en arbetsplats med en god arbetsmiljö där medarbetarna trivs och har goda förutsättningar att lyckas i sitt uppdrag.

Under hösten 2025 infördes det nya arbetsmiljö-verktyget Workly. I samband med detta uppdateras våra indikatorer inför 2026. Någon mätning enligt tidigare metod har därför inte genomförts i slutet av 2025, men den nya mätningen visar fortsatt stabila och höga nivåer.

Kvalitetsindikator	Utfall
Sjukfrånvaro (total sjukfrånvarotid av ordinarie arbetstid)	4,1 %
Genomsnittligt resultat för samtliga frågor i OSA	3,7
Genomsnittligt resultat för frågan "Mitt arbete är fritt från trakasserier och kränkande särbehandling"	3,8
Antal tillbud	4
Antal genomförda skyddsronder	10

Framtidssäkrade fastigheter

(nyproduktion, förnyelse och förvaltning)

Våra fastigheter ska möta dagens och framtidens behov. Vi erbjuder rätt produkt på rätt plats till rätt pris.

Under året har inga nya bostäder färdigställts och inga förnyelseprojekt avslutats. Förhållandet mellan underhåll och reparationer uppgick till 34 procent, vilket visar en fortsatt inriktning mot långsiktigt planerat underhåll.

Kvalitetsindikator	Utfall
Antal nyproducerade lägenheter (färdigställda)	0
Antal förnyade lägenheter (färdigställda)	0
Antal nya bostäder (uppstartade)	0
Andel lägenheter som genomgått förhandling	52 %
Underhåll i relation till reparation (kvot mellan underhåll och reparation)	34,9

Hållbart medarbetarskap och ledarskap

Medarbetare och ledare ska ha rätt förutsättningar genom tydlighet och ramar.

Ingen medarbetarenkät har genomförts under 2025, nästa mätning görs 2026.

Kvalitetsindikator	Utfall*
HME (Hållbart medarbetarengagemang)	85 %
eNPS (Employee Net Promoter Score)	44
Nöjd Medarbetar Index	0 %

* Senaste mätningen från 2024

Nöjda hyresgäster

Hyresgästerna ska uppleva trivsel och trygghet i de bostäder vi erbjuder.

Kvalitetsfaktorn omfattar även boinflytande, upplevelsen av vår service och våra produkter samt tillgången till en bostad.

Undersökningen visar att hyresgäster är mycket nöjda med sin lägenhet och utemiljö, medan nöjdheten är lägre inom kundbemötandet och tillgänglighet.

Serviceindex: 78,7 % (mål 82,2 %), vilket är 1,6 procentenheter lägre än benchmarkvärdet. Delindex ”Ta kunden på allvar” och ”Hjälp när det behövs” ligger 4,5 procentenheter under benchmark.

Produktindex: 79,3 % (mål 78 %), vilket är 2,2 procentenheter över benchmark. Delindex ”Lägenheten” ligger också 2,2 procentenheter över benchmark.

Antalet omflyttningar ökade under året, och vi ser en viss ökning av antalet köpoäng jämfört med T1 2025.

Kvalitetsindikator	Utfall
Serviceindex	78,7 %
Produktindex	79,3 %
Genomsnittligt antal köpoäng per uthyrning (exklusive studenter)	2 646
Omflyttningsfrekvens	15,15 %

Social hållbarhet

Vi ska motverka trångboddhet och främja inkludering i samhället, en jämlik uppväxt, möjlighet till självförsörjning och trygghet.

Trots lågkonjunkturen 2025 ser vi positiva resultat inom flera områden:

Arbetet med sena hyresinbetalningar har gått väldigt bra, vilket har minskat den utestående hyresskulden med över 50 %. För första gången är det färre än 100 hyresgäster som ligger efter med hyran.

Antalet vräkningar/avhysningar är fortsatt mycket lågt, och antalet oriktiga hyresförhållanden är i nivå med 2024.

Antalet interna sociala ärenden har minskat, delvis tack vare den testade Rezidans modellen på Andersberg.

Behovet av arbetstillfällen för ungdomar är fortsatt stort – ett område där HFAB:s insatser gör verklig skillnad för möjligheten att etablera sig på arbetsmarknaden.

Kvalitetsindikator	Utfall
Antal anvisade lägenheter via förtur (enligt riktlinje för uthyrning)	9
Antal anvisade lägenheter till Halmstads kommun via förtur – Sociala kontrakt	5
Antal anvisade lägenheter till Halmstads kommun via förtur – Etablering	0
Antal anmälda brott (Andersberg, Vallås och Oskarström)	1 459
Trygghetsindex	79,3 %

Ekologisk hållbarhet

HFAB ska säkerställa en minskad klimatpåverkan och energianvändning, en hållbar och effektiv resursanvändning, använda oss av ekosystemtjänster och gynna den biologiska mångfalden.

Under 2025 har flera viktiga steg tagits:

Vi har antagit nya klimatmål inom Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ: halverade utsläpp till 2035 och netto noll 2045. Arbetet med en klimatomställningsplan har inletts.

Återbruksarbetet har utvecklats under året, med digitaliserade materialflöden och en intern återbrukshubb för exempelvis vitvaror, dörrar och köksluckor – vilket sparar både klimat och kostnader och höjer servicen.

I Andersberg har två större grönytor utvecklats med fokus på biologisk mångfald, med bland annat blommande ängar, nya perennplanteringar och insektshotell för att stärka pollinatörernas livsmiljö.

Kvalitetsindikator	Utfall
Köpt energi för uppvärmning (kWh/m ² A-temp, normalårskorrigerad)	80,8
Köpt fastighetsel (kWh/m ² A-temp, normalårskorrigerad)	9,2
Klimatpåverkande utsläpp från energianvändning, ton CO ₂ e	12 866

Ekonomisk hållbarhet

Vi ska agera affärsmässigt och långsiktigt så att vi klarar att möta dagens och framtidens behov.

Årets resultat är 20,8 mkr lägre än föregående år, men avkastningen uppgår ändå till 5,3 % vilket överträffar ägarens krav på 4,0 %.

Räntetäckningsgraden är 5,9 gånger vilket innebär att resultatet inklusive finansiella intäkter är nästan sex gånger högre än räntekostnaderna.

Soliditeten hamnar på 55,9 % vilket är en ökning från föregående år och stärker vår långsiktiga finansiella stabilitet.

Vakanskvoten (kostnaden i relation till resultat) visar på 0,06 % för året.

Kvalitetsindikator	Utfall
Avkastning	5,3 %
Räntetäckningsgrad	5,9 %
Soliditet	56 %
Total vakanskvot (kostnad i relation till resultat)	0,06 %
Andel gröna fastigheter	19 %

Målredovisning

Framtidssäkrad verksamhet

Önskat läge

Ett önskat läge är en framtidssäkrad verksamhet med bibehållen affärs-mässighet och långsiktighet för bolaget. Våra medarbetare ska ta ett stort ansvar för kvalitet och utveckling i verksamheten och göra detta genom ett gott samarbete och genom att leva vår värdegrund.

När det gäller processarbetet ska vi arbeta mer processorienterat och säkerställa att detta blir ett naturligt arbetssätt i vår organisation. De kartlagda processerna behöver bli en naturlig del av vår verksamhet och i introduktionen av nya medarbetare. Vi behöver även arbeta med att processerna efterlevs, följs upp och utvecklas löpande i dialog för att säkerställa en god kvalitet.

Det ska vara tydligt för alla medarbetare på HFAB hur ett gott ledarskap och medarbetarskap är. Ledarskapet och medarbetarskapet ska ta stöd av värdegrunden och genomsyra hela bolaget.

Vi ska utveckla våra arbetssätt med stöd av digitala verktyg och innovation. HFAB är ett av de 20 största bolagen inom allmännyttan och vi är redo att ta nästa steg genom att driva utvecklingen framåt med hjälp av AI.

Vi ska ha en tydlig lednings- och medarbetarkommunikation som bidrar till att alla i verksamheten ska

kunna fatta bra beslut grundade på tillgång till korrekt information och som bidrar till att vi bygger kultur över avdelnings- och enhetsgränserna. Vår interna kommunikation ska skapa delaktighet och "vi-känsla" – alla medarbetare i HFAB är en del i en helhet, inte bara en del av verksamheten. Vår ledningskommunikation ska bidra till engagemang, delaktighet, en transparent ledning och ett tydligt varumärke. Vår webbsida är navet i kommunikationen med våra hyresgäster.

Bolagets anledning och syfte med att vi finns till ger oss riktning och hjälper oss att fatta rätt beslut. När omvärlden och marknaden kräver snabba förändringar, är vi flexibla och kan utveckla nya affärsmodeller, intäkter och strategier, samtidigt som vi behåller fokus på våra långsiktiga mål och vårt grunduppdrag.

Arbetsmiljön ska uppfylla de förväntningar man kan ha på en modern arbetsplats och göra det möjligt för oss att arbeta flexibelt. Bolagets medarbetare ska veta vad som förväntas av dem i arbetet.

Under året

Under året har utvecklingen av vårt interna ärendehanteringssystem, HFAB portalen, fortsatt. Arbetet har fokuserat på att integrera

processerna för avvikelser, incidenter, förbättringar och utvecklingsärenden, med målet att skapa ett gemensamt och strukturerat arbetssätt i hela organisationen.

Uppföljningen av arbetsmiljön, med särskilt fokus på den organisatoriska och sociala arbetsmiljön (OSA) som genomfördes under våren, visar goda resultat. Samtliga tre indikatorområden når upp till önskad nivå. Under 2026 kommer vi även att genomföra en utbildnings-satsning inom medarbetarskap för att ytterligare stärka vår kultur och våra arbetssätt.

Arbetet med att modernisera och utveckla våra kontor fortgår enligt plan. Affärsområde Andersberg och Egen Regi är nu färdigställda. Produktion pågår för Affärsområde Vallås och huvudkontoret, vilka beräknas stå klara under 2026.

Under året har vi också arbetat med att stärka lednings- och medarbetarkommunikationen, bland annat i samband med lanseringen av den nya webbplatsen hfab.se. I arbetet med den nya webbplatsen har vi även tagit fram en uppdaterad grafisk profil och ett förtydligt bolagssyfte. Nästa steg är att implementera dessa i hela organisationens interna och externa kommunikation.

Målindikatorer 2025

	Utfall	Målvärde
Antal inkomna förbättringsförslag	0	–
Antal inkomna utvecklingsförslag	8	7
OSA – Ledarskap (totalt)	3,8	3
OSA – Genomsnittligt svar på frågan "Det finns tydliga mål för HFAB"	3,6	3
OSA – Genomsnittligt svar på frågan "Jag är stolt över att arbeta på HFAB"	3,7	3
Andel medarbetare som genomgått utbildning i medarbetarskap	38 %	100 %

Social hållbarhet

Önskat läge

Ett önskat läge är en hög social hållbarhet med bibehållen affärs- mässighet och långsiktighet för bolaget. Den upplevda tryggheten ska stärkas, segregationen ska minska och det ska inte finnas några utsatta områden. Bolaget behöver även uppnå ett förbättrat samarbete med övriga intressenter som ansvarar för olika delar i sociala frågor då detta är avgörande för att kunna minska segregationen i samhället. HFAB:s hyresgäster ska trivas och känna stolthet över sitt område.

Under året

Halmstads kommun har inte längre något utsatt område, då Andersberg togs bort från polisens lista i slutet

av 2025. Detta markerar ett viktigt steg i utvecklingen av tryggheten i våra bostadsområden.

Under året har HFAB genomfört ett 60 tal trygghetsvandringar tillsammans med föreningar, med tyngdpunkt på Vallås och Andersberg. Arbetet bidrar till att stärka närvaro, delaktighet och upplevd trygghet i våra områden.

Vårt trygghetsindex fortsätter att öka och uppgår nu till 79,3 procent för hela bolaget. På Vallås och Andersberg är utvecklingen särskilt positiv, med en ökning på över 7 procentenheter jämfört med föregående år och över 11 procentenheter på två år. Vi fortsätter att prioritera vårt trygghetsarbete med målet att alla som bor eller vistas i våra områden ska känna sig trygga.

Arbetet med Framtidsakademin har fortsatt att utvecklas kraftfullt under 2025. Verksamheten är nu etablerad som en egen enhet med en enhetschef. En ny lokal har öppnats och större investeringar i utrustning har genomförts för att kunna hantera fler avtal under kommande år. Enheten består i dag av 11 medarbetare, med ytterligare fyra planerade rekryteringar i början av 2026. Framtidsakademin spelar en viktig roll för att skapa möjligheter för personer som stått utanför arbetsmarknaden – många av medarbetarna har rätt till nystartsjobb, vilket innebär att HFAB aktivt bidrar till både social hållbarhet och ökad självförsörjning i kommunen.

Målandikatorer 2025

	Utfall	Målvärde
Antal utsatta områden	0	0
Antal trygghetsvandringar via föreningar	58	50
Anmälda brott (Andersberg, Vallås och Oskarström)*	-15%	Minskning
Trygghetsindex	79,3 %	79 %
Antal egna arbetsmarknadsanställningar	9	7

*) Oskarström: -21% (från 475 anmälda brott till 373), Vallås: -14% (från 674 till 582), Andersberg: -10% (från 558 till 504), minskning alla områden: -15%

”Genom Framtidsakademin bidrar vi aktivt till social hållbarhet och ökad självförsörjning i kommunen.”

Ekologisk hållbarhet

Önskat läge

Ett önskat läge är en ökad ekologisk hållbarhet med bibehållen affärs- mässighet och långsiktighet för bolaget. Beslut grundas på data, analyser och kunskap från exempelvis forsknings- eller pilotprojekt.

Det framgångsrika strategiska arbetet inom energiområdet gör att HFAB fortsatt ligger i framkant inom branschen. HFAB har kunskap om miljöpåverkan längs hela vår värdekedja och hur vi kan påverka den. Vi ska ha kunskap om vilka insatser bolaget behöver genomföra för att nå klimatneutralitet inom byggande och förvaltning år 2040.

Vi ska ge våra hyresgäster möjlighet att resa på ett mer hållbart sätt, vilket kan leda till minskade

utsläpp från bilresor. HFAB ska ha en väl fungerande och fastighetsnära sortering av matavfall och förpackningar för alla hushåll och restavfallsmängderna ska minska.

Inom våra byggprojekt och förvaltningen ska kunskapen gällande återbruk och sunda materialval öka. HFAB ska även arbeta med att öka den biologiska mångfalden och att gynna ekosystemtjänster i den byggda miljön.

Under året

Andelen laddbara bilar ökar hos våra hyresgäster, men trots det ökar utsläppen från våra hyresgästers bilar i stort jämför med förra året. Det beror på att inblandningen av

förnybara drivmedel i bensin och diesel har minskat på grund av förändrad reduktionsplikt.

Vi har bildat ett mobilitetsbolag, där vi framöver kommer att stärka vårt arbete inom hållbar mobilitet. Ett av syftena är att kunna erbjuda våra hyresgäster olika typer av mobilitetstjänster.

Förbättrad avfallssortering har varit ett prioriterat område. Numera har samtliga hushåll tillgång till fastighetsnära sortering av matavfall och 93 % har fastighetsnära sortering av förpackningar. Vi använder digitala mätsensorer för effektivare planering av kärl och tömningsintervaller. Vi ser en trend med något minskande restavfallsmängder jämfört med föregående år.

Målandikatorer 2025

	Utfall	Målvärde
Klimatpåverkande utsläpp från boendes bilar (kg CO ₂ e/hushåll) (Mål 2030: 644)	1 133	–
Andel hushåll med fastighetsnära matavfallssortering (procent)	100	100
Mängd insamlat restavfall från hushållen (kg restavfall/hushåll)	337	393
Vattenförbrukning, köpt vatten (l/m ² BOA LOA) (Mål 2030: 1 220)	1 344	–
Andel hyresgäster som upplever att de har möjlighet till källsortering (procent)	85,4	85
Köpt energi för uppvärmning och fastighetsel (kWh/m ² A-temp) (Mål 2030: 85)	90,1	–

Hållbar tillväxt

Önskat läge

HFAB ska vara en aktiv och proaktiv samhällsbyggare utifrån kommunens översiktsplan. Hållbar tillväxt ska ske genom medvetna val med bibehållen affärsmässighet och långsiktighet för bolaget. HFAB ska vara en stark aktör som bidrar till Halmstads utveckling och behov av bostäder. Utöver detta ska bolaget bibehålla sin status på bostadsmarknaden och bidra till att balansera bostadsmarknaden utifrån efterfrågan och analys. Fokus ska ligga på rätt produkt till rätt målgrupp, på rätt plats och till rätt hyra.

Detta gäller även våra kommersiella lokaler där rätt lokal på rätt plats skapar levande och attraktiva

stadsdelar och bidrar till Halmstads kommuns stadsdelsutveckling. När HFAB bygger nytt och utvecklar nya stadsdelar ska vi utreda kommersiella lokaler som ett komplement till bostadsförsörjningen.

Vi ska även fokusera på att skapa en helhetssyn kring utformningen av miljön, så kallad gestaltad livsmiljö. I Halmstads kommuns kulturprogram står det att kulturella aspekter ska finnas med när vi planerar, bygger nya bostäder och formar våra offentliga miljöer.

Under året

Arbetet med att genomföra fastighetsanalyser utifrån produkt och intäkt fortsätter successivt och

kommer att pågå under flera år framöver. Analyserna utgör en viktig del i vårt långsiktiga arbete med att säkerställa ett välbalanserat och marknadsanpassat fastighetsbestånd.

Vi följer utvecklingen på bostadsmarknaden på årsbasis och arbetar löpande med projekt i tidiga skeden för att säkerställa god planering och rätt prioriteringar för kommande år.

HFAB:s kommersiella lokaler är ett område vi vill tydliggöra ytterligare. En särskild satsning på detta kommer att genomföras i samband med lanseringen av vår nya webbplats, där lokalerna får en tydligare och mer användarvänlig presentation.

Målbildindikatorer 2025

	Utfall	Målvärde
Andel av Halmstads totala bostadsmarknad	21%*	20%
Antal potentiella bostäder i tidigt skede	1 100	1 200

*) Värde 31 dec 2024

Hållbarhetsinformation

Halmstads Fastighets AB omfattas av kravet att upprätta en lagstadgad hållbarhetsrapport enligt de regler som fanns i Årsredovisningslagen i dess lydelse före 20240701. Bolaget omfattas av den hållbarhetsrapport som moderbolaget Halmstad Rådhus AB upprättar för hela koncernen och som finns tillgänglig på Halmstads kommuns hemsida www.halmstad.se

Hållbarhetsåret 2025

Året som gått

HFAB har tillsammans med övriga bolag inom kommunkoncernen genomfört en dubbel väsentlighetsanalys (DVA) i linje med krav enligt EU:s direktiv CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) och tillhörande redovisningsstandarder ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Under året har lagstiftningens införande skjutits upp och förändrats, vilket medförde att inget av bolagen i koncernen längre berördes. Beslut togs då i kommunkoncernen om att göra en frivillig rapportering enligt CSRD utifrån det sammanställda resultatet i DVA:n.

För verksamhetsåret 2025 har rapporteringen inspirerats av ESRS-standarderna E1 - klimatförändringar, S1 - den egna arbetskraften samt G1 - ansvarsfullt företagande. HFAB har även följt upp på delar av E2 - miljöförorenningar och E3 - vattenresurser och marina resurser. Resultatet redovisas i den gemensamma hållbarhetsrapporten för Halmstads Rådhus AB. På HFAB har arbetet med affärsplanen för

2025 genomförts enligt plan inom våra mål avseende ekologisk och social hållbarhet. Arbetet syftar till att stärka HFAB:s förmåga inom målområdena, på affärsmässig grund.

Ekologisk hållbarhet

Vi har antagit nya klimatmål som är gemensamma inom Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ och som innebär att vi tillsammans ska halvera klimatutsläppen till 2035, vilket möjliggör netto noll klimatutsläpp 2045. Arbetet med en klimatomställningsplan för att nå målen har påbörjats.

Under 2025 har vi drivit ett arbete med målet att införa fungerande återbruksprocesser i både förvaltning och ROT-projekt. Det har inneburit digitalisering av materialflöden och utveckling av ett internt arbetssätt som sparar både klimat och pengar samt ökar servicen till våra hyresgäster. Arbetet består bland annat av en återbrukshubb som är en fysisk lagringsplats och en intern "köp- och sälj"-funktion för exempelvis vitvaror, innerdörrar, köksluckor, fönster och toalettporlin.

Förbättrad avfallssortering har varit ett fortsatt fokus där vi bland annat med hjälp av digitala mätsensorer samlar in data för att kunna optimera våra miljörum avseende antal kärl och tömningsintervaller. På bostadsområdet Linehed har ett pilotprojekt genomförts för att förbättra sopsorteringen, vilket resulterat i kommunikationsinsatser samt beslut om kamerabevakning i miljörummen.

Under 2025 har vi tagit viktiga steg för att skapa mer hållbara och levande utemiljöer i bostadsområdet Andersberg. Två större grönytor har utvecklats med fokus på biologisk mångfald. Här har vi planterat färgstarka perenner, anlagt en blommande ängsyta och satt upp insektshotell för våra allra minsta hyresgäster: pollinatörerna. Med dessa insatser vill vi bidra till ett rikare ekosystem och en grönare vardag för alla som bor och vistas i området.

Social hållbarhet

Vi mäter vår eNPS (employee Net Promoter Score) regelbundet, där vi 2025 har ett resultat på 37 som är

ett otroligt bra värde. Detta indikerar på att vi har nöjda medarbetare, vilket vi anser är en avgörande förutsättning för att trivas och lyckas i arbetet. Att över tid arbeta med att skapa en trygghet för våra medarbetare har varit en utav framgångsfaktorerna.

Vi har utvecklat vår satsning Framtidsakademin; 150 ungdomar fick sommarjobb hos HFAB och många deltog i vår lovskola. Framtidsakademin jobb, där vi anställer vuxna som är utanför ordinarie arbetsmarknad, har under året gått från projekt till ordinarie verksamhet med 11 medarbetare på en nybildad enhet inom bolaget. Vi har haft ett fortsatt stort fokus på ökad trygghet och närvaro i bostadsområdet Andersberg. Utöver Framtidsakademin har vi gjort trygghetsskapande aktiviteter tillsammans med föreningar och trygghetsvårdar och vi har infört kamerabevakning på flera platser. Arbetet har gett resultat. På Andersberg upplever 80,9 procent av våra hyresgäster trygghet, vilket är högre än branschnittet och HFAB som helhet. Dessutom finns

Andersberg inte längre med på Polisens lista över utsatta områden.

Framåtblick

Ekologisk hållbarhet

Under 2026 kommer vi att fokusera på minskad klimatpåverkan i byggprojekt. I en kommande nyproduktion ska vi i samverkan med upphandlad byggtreprenör undersöka hur låg klimatpåverkan vi kan få i projektet utan ökade byggkostnader. Vi kommer även att klimatberäkna ett större renoveringsprojekt.

Vi kommer också ha fokus på ökat cirkulärt byggande, hållbara materialval och minskad mängd/ökad sortering av byggavfall.

Social hållbarhet

Vi planerar att implementera en ny hälsost strategi under 2026 för våra medarbetare, där syftet är att öka den psykiska och fysiska hälsan och välbefinnandet.

Vi kommer att fortsatt utveckling av Framtidsakademin. Vi kommer att anställa fler inom Framtidsakademin

Jobb och erbjuder ytterligare cirka 50 sommarjobb. Nytt för nästa år är att ungdomar som deltar i våra lovskolor samt går på läxhjälp blir erbjuden ett sommarjobb hos HFAB. En förändring är också att du inte behöver vara hyresgäst hos HFAB för att delta.

Vi kommer att utöka vårt arbete med social hållbarhet i våra bostadsområden. Under 2026 påbörjas insatser för ökad trygghet i bostadsområdet Linehed, liknande det arbete som hittills gjorts på Andersberg.

För att följa utvecklingen och resultatet av vårt hållbarhetsarbete mäter vi och följer upp ett antal indikatorer som redovisas i tabellerna nedan. Vi arbetar ständigt med att utveckla och förbättra vår uppföljning genom ökad kunskap och ökad tillgänglighet av data. För fullständig redovisning av företagets klimatpåverkan, återfinns vårt klimatbokslut som publiceras under april-maj 2026.

Målindikatorer	2020	2024	2025	Mål	Målar
Andel hyresgäster som upplever trygghet enligt serviceindex (%) *2	78,4	77,7	79,3	80	2024
Antal utsatta områden	1	1	0	0	2025
Antal trygghetsvandringar via föreningar	*1	56	58	50	2025
Antal egna arbetsmarknadsanställningar	*1	5	9	7	2025
Andel hushåll som har tillgång till bostadsnära sortering av matavfall (%)	0	98	100	100	2025
Andel hushåll med fastighetsnära sortering av förpackningar (%)	84	93	93	100	2027
Andel hyresgäster som upplever att de har möjlighet till källsortering (%) *2	77,6	84,7	85,4	85	2024
Köpt energi för uppvärmning och fastighetsel (kWh/m2 A-temp)	96,3	91	*1	85	2030
Vattenförbrukning (l/m2 BOA LOA)	1 411	1340	*1	1 220	2030
Klimatpåverkande utsläpp från boendes bilresor (kg CO2e/hushåll)	1029	994	*1	429	2030
Mängd restavfall från hushåll (kg/hushåll)	484	346	*1	245	2030

*1 Statistik ej tillgänglig vid redovisningstillfället, *2 Enligt HFAB:s kundundersökning

Kvalitetsindikatorer	2020	2024	2025
Producerad solel (MWh)	409	1006	*1
Antal laddplatser för hyresgäster	52	122	158
Köpt energi till uppvärmning (kWh/m2 A-temp)	86,1	81,5	*1
Köpt energi till fastighetsel (kWh/m2 A-temp)	10,2	9,5	*1
Klimatpåverkande utsläpp från energianvändning (ton CO2e)	8490	11 857	*1
Antal skapade arbetstillfällen för hyresgäster (ungdomar 13-19 år)	171	190	150
Antal återtagna lägenheter pga oriktiga hyresförhållanden	*1	100	102
Antal anmälda brott (Andersberg, Vallås, Oskarström)	*1	1707	1459
Hållbart medarbetarengagemang, HME (%)	78	85	81
Employee Net Promoter Score (eNPS)	17	40	37

Förvaltningsberättelse

År 2025 präglades av fortsatt stabil utveckling för HFAB. Bolaget har levererat ett starkt ekonomiskt resultat, förstärkt soliditet och en långsiktigt hållbar förvaltning av fastighetsbeståndet.

VI HAR SAMTIDIGT tagit viktiga steg i arbetet med social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och fortsatt utveckla verksamheten i linje med vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsbolag. Fokus har legat på att skapa trygga och attraktiva boendemiljöer, säkerställa effektiv drift och genomföra investeringar som möter både dagens behov och framtidens krav.

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE direktören för Halmstads Fastighets AB (HFAB), organisationsnummer 556041-1786, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2025.

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 helägda dotterbolag: (Gamletull Komplementär AB,

Halmkemi Holding AB, HF Badhusgatan AB, HF Bergsgatan AB som bytt namn till HF Mobilitet AB, HF Järnmalmen AB, HF Kaptensgatan AB, HF Norra vägen AB, HF Tyghusgatan AB, Nissamedia AB, Halmstad Falk AB, HFAB Fanan AB, Halmstadsbulten Fastighets AB, HF Höken AB och Halmstad Koltrasten AB).

Helägda dotterbolaget Halmkemi Holding AB äger bolaget HF Kemisten till 100 procent. HFAB och dotterbolaget Gamletull Komplementär AB äger tillsammans Kommanditbolaget Gamletull till 100 procent.

Ägardirektiv

HFAB ÄR HELÄGT av Halmstads kommun och styrs av bolagspolicy och ägardirektiv fastställda av kommunfullmäktige. Ägardirektivet anger att HFAB ska bidra till att förverkliga kommunens vision – Hemstaden, Kunskapsstaden och Upplevsestaden – och följa kommunens värdegrund.

BOLAGET SKA VERKA affärsmässigt, långsiktigt och med tydligt socialt ansvar. Verksamheten ska bedrivas i nära dialog med kommunens verksamheter och hyresgäster, med målet att erbjuda hållbara, trygga och attraktiva bostäder för alla delar av Halmstad.

Uppfyllelse av ägardirektiv

UNDER 2025 HAR HFAB genomfört ett stort antal aktiviteter för att uppfylla ägardirektivet och det kommunala ändamålet.

HFAB arbetar aktivt med ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet och har under året fokuserat på målområdena Framtidssäkrad verksamhet, social hållbarhet,

ekologisk hållbarhet och tillväxt. Dessa områden är nära kopplade till ägardirektivet och beskrivs ytterligare i årsredovisningens övriga avsnitt.

STYRELSEN INTYGAR ATT verksamheten under året har bedrivits i enlighet med det kommunala

ändamålet och de kommunala befogenheterna.

HALMSTADS RÅDHUS AB har fastställt ett avkastningskrav för HFAB om 4,0 procent i ägardirektivet. Vid bokslut 2025 uppgick avkastningen på totalt kapital till 5,3 procent.

Resultat och ställning

Resultat

Efter finansiella poster är koncernens resultat 242,1 mkr (262,1), det är 43,1 mkr högre än det budgeterade resultatet för 2025 men 20,8 mkr lägre än föregående år. Årets resultat efter skatt för koncernen uppgick vid bokslut 2025 till 84,4 mkr (96,9).

NETTOOMSÄTTNINGEN ökade med 3,8 procent eller 39,1 mkr mellan åren. Ökningen förklaras främst genom den årliga hyreshöjningen.

Reparationer och underhåll ökade med 0,8 procent eller 1,4 mkr jämfört med 2024. Underhållet har ökat mellan åren medan reparationskostnader bostäder har minskat.

TAXEBUNDNA kostnaderna ökade med 3,4 procent eller 5,7 mkr jämfört med föregående år, framför allt är det inom vatten och avlopp som kostnaderna ökat (29 procent).

Personalkostnaderna är 7,7 mkr högre jämfört med föregående år eller 6,5 procent. Orsaken till ökningen mellan åren är löne- rörelsen för 2025 samt att organisationen är fulltalig efter den omorganisationen som genomfördes med egen regi.

AVSKRIVNINGAR för fastigheter och markanläggningar är 20,5 mkr högre jämfört med föregående år. En genomlysning av bolagets tillgångar och komponenter har gjorts 2025 vilket innebär att engångskorrigering och utrangering på komponenter har gjorts under 2025 med 20,3 mkr.

Finansiella poster

Räntekostnaderna mellan året har minskat med 2,9 procent eller 1,5 mkr. Minskningen beror främst på att amortering av långfristiga lån gjorts under året med 200,0 mkr. Även räntetäkterna är lägre mellan åren på grund utav förändrad räntenivå.

UNDER ÅRET HAR HFAB investerat 94,0 mkr för att både förnya och skapa hem. Bolaget har erhållit investeringsstöd om 0,5 mkr för utbyggnad av ladd infrastrukturen. Detta innebär att HFAB:s totala investeringsnetto för 2025 blir 93,5 mkr. Investeringsutgifterna för 2025 är 66,8 mkr lägre än planerat.

MODERBOLAGETS hyresintäkter var 991,2 mkr (958,9) vilket är 32,3 mkr bättre än 2024. Resultat efter finansiella poster uppgick till 223,3 mkr (244,2). Årets resultat efter skatt uppgick till 68,6 mkr (87,4).

KONCERNENS egna kapital per den 31 december 2025 uppgick till 3 070,4 mkr (2 910,6). Moderbolagets egna kapital uppgick vid samma tidpunkt till 3 015,4 mkr (2 871,4).

Finansiell information

Den synliga soliditeten ligger nu på 55,9 procent (52,6) vilket är ökning jämfört med tidigare år. Soliditeten justerad för övervärden i fastighetsbeståndet har också ökat och uppgick till 70,1 procent (68,6).

KASSA- OCH BANKTILLGODOHAVANDEN samt andel i koncernkonto uppgick vid årets slut till 227,1 mkr (198,5). Outnyttjad checkräkningskredit på koncernkontot var 50,0 mkr (50,0).

RÄNTEBÄRANDE skulder består av lån på totalt 1 950,0 mkr (2 150,0). Alla lån har marknadsmässig ränta och är upptagna hos Halmstads Rådhus AB. Beläning i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 39,0 procent (42,2). 100 procent av lånen förfaller till betalning inom fem år.

Ekonomisk översikt

Koncern	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, mkr	1 070	1 012	961	922	891	867
Resultat efter finansiella poster, mkr	242	263	236	462	189	195,0
Balansomslutning, mkr	5 496	5 531	5 624	5 599	5 375	5 073
Direktavkastning, %	11,8	11,3	10,7	9,6	8,0	7,7
Avkastning på totalt kapital, %	5,3	5,6	5,1	8,9	4,2	4,6
Vinstmarginal, %	27,3	30,4	29,0	52,6	24,3	26,3
Synlig soliditet, %	55,9	52,6	48,7	46,3	41,0	40,9
Justerad soliditet, %	70,1	68,6	66,3	65,3	64,6	64,4
Medelantal anställda	134,0	131,0	129,0	139,0	133,0	133,8

Moderbolag	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, mkr	1 013	959	913	874	844	827
Resultat efter finansiella poster, mkr	223	244	227	417	167	192
Balansomslutning, mkr	5 439	5 491	5 590	5 999	5 378	5 060
Direktavkastning, %	12,6	12,1	11,3	10,2	8,4	9,4
Avkastning på totalt kapital, %	5,0	5,3	4,7	7,8	3,7	4,5
Vinstmarginal, %	26,9	30,1	29,5	50,5	23,3	27,1
Synlig soliditet, %	55,4	52,3	48,4	42,3	40,4	40,4
Justerad soliditet, %	69,9	68,4	66,1	62,7	63,9	63,8
Medelantal anställda	134,0	131,0	129,0	139,0	133,0	133,8

Nyckeltalsdefinitioner:

Direktavkastning: driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde

Vinstmarginal: rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med summa intäkter (omsättning)

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

Soliditet: eget kapital i relation till balansomslutningen

Justerad soliditet: justerat eget kapital (eget kapital plus övervärde i fastigheter minus skatt) i relation till justerad balansomslutning (balansomslutning med verkligt värde fastigheter)

Väsentliga händelser

Fastighetsbestånd

Vid årets slut omfattade HFAB:s bestånd totalt 159 fastigheter. En stor del av beståndet uppfördes under rekordåren 1965–1975 och genomsnittsåldern för lägenheter är 45 år. Antalet bostadslägenheter uppgick till 11 099 (11 109) med en sammanlagd yta på 705 521 m² (713 726). Antalet lokaler uppgick till 318 (320) med en total yta på 59 908 m² (67 046).

Tvister

Under året nådde HFAB och kommunikationsoperatören iTux en förlikning i det pågående skadeståndsärendet vid Halmstads tingsrätt, vilket innebar att iTux drog tillbaka sin stämningsansökan. HFAB stämde även entreprenören

JSB Construction AB gällande fuktskador i tre flerbostadshus på Sofiebergsvägen. I november meddelade Tingsrätten dom, där HFAB:s ersättningskrav ogillades. HFAB ålades att betala både motpartens och sina egna rättegångskostnader. Domen har överklagats till hovrätten, men kostnader om 7,5 mkr har reserverats i bokslutet för 2025.

Värde på fastigheterna

HFAB har vid årets slut genomfört en värdering av samtliga fastigheter var för sig. Underlaget bygger på den externa värderingen som utförts av Forum Fastighetsekonomi AB med viss komplettering genom modellen som finns i Datscha.

Generellt påverkas det bedömda marknadsvärdet för en fastighet av marknadens direktavkastningskrav och av fastighetens driftnetto. För Halmstadmarknaden har direktavkastningskraven varit relativt oförändrade jämfört med föregående år, vilket innebär att förändringen i marknadsvärdet huvudsakligen är kopplade till förbättrade ekonomiska resultat i befintliga fastigheter.

Årets värdering har resulterat i ett bedömt marknadsvärde om ca 13 504 mkr (13 235) för bolagets förvaltningsfastigheter. Detta överstiger bokfört värde med drygt 8 487 mkr (8 137).

Medarbetare

Tillsvidare och visstidsanställda	Totalt T3 2025	Antal kvinnor T3 2025	Antal män T3 2025	Totalt T3 2024
Antal tillsvidareanställda	135	64	71	131
Antal tillsvidareanställda - 29 år och yngre	7	2	5	5
Antal tillsvidareanställda - 30-49 år	85	43	42	84
Antal tillsvidareanställda - 50 år och äldre	43	19	24	42
Antal visstidsanställda	23	1	22	17
Antal tillsvidareanställda årsarbetare	134	63	71	131

Timavlönad personal	Totalt T3 2025	Totalt T3 2024
Timavlönad personal - totalt antal timmar	59 825	36 080
Timavlönad personal - totalt antal årsarbetare	30,2	18

Ekologiskt hållbar utveckling

VI HAR ANTAGIT nya klimatmål som är gemensamma inom Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ och som innebär att vi tillsammans ska halvera klimatutsläppen till 2035, vilket möjliggör netto noll klimatutsläpp 2045. Arbetet med en klimatomställningsplan för att nå målen har påbörjats.

UNDER 2025 HAR vi drivit ett arbete med målet att införa fungerande återbruksprocesser i både förvaltning och ROT-projekt. Det har inneburit digitalisering av materialflöden och utveckling av ett internt arbets sätt som sparar både klimat och pengar samt ökar servicen till våra hyresgäster. Arbetet består

bland annat av en återbrukshubb som är en fysisk lagringsplats och en intern "köp- och sälj"-funktion för exempelvis vitvaror, innerdörrar, köksluckor, fönster och toalettporslin.

FÖRBÄTTRAD avfallssortering har varit ett fortsatt fokus där vi bland annat med hjälp av digitala mätsensorer samlar in data för att kunna optimera våra miljörum avseende antal kärl och tömningsintervaller. På bostadsområdet Linehed har ett pilotprojekt genomförts för att förbättra sopsorteringen, vilket resulterat i kommunikationsinsatser samt beslut om kamerabevakning i miljörummen.

UNDER 2025 HAR vi tagit viktiga steg för att skapa mer hållbara och levande utemiljöer i bostadsområdet Andersberg. Två större grönytor har utvecklats med fokus på biologisk mångfald. Här har vi planterat färgstarka perenner, anlagt en blommande ängsyta och satt upp insektshotell för våra allra minsta hyresgäster: pollinatörerna.

Läs om vårt hållbarhetsarbete i vår Hållbarhetsredovisning på sidan 27.

Obligatorisk redovisning av sjukfrånvaro	Utfall (%) T3 2025	Kvinnor (%) T3 2025	Män (%) T3 2025	Utfall (%) T3 2024
Total sjukfrånvaro av ordinarie arbetstid (%)	4 %	4,5 %	3,7 %	3,0 %
Summa tid med långtidsjukfrånvaro - mer än 60 dagar (%)	0 %	0 %	0 %	19,8 %
Summa sjukfrånvarotid - 29 år och yngre (%)	0,9 %	0 %	1,2 %	2,0 %
Summa sjukfrånvarotid - 30-49 år (%)	5,6 %	6,6 %	4,6 %	3,7 %
Summa sjukfrånvarotid - 50 år och äldre (%)	3,1 %	1,6 %	4,2 %	1,7 %

Årlig uppföljning av SAM

Vid avdelnings- och enhetsmöten finns arbetsmiljö med som en återkommande punkt. OSA ingår i medarbetaruppföljnings- och resultatsamtal. Arbetsmiljöronder sker varje år och följs upp övergripande samt på enhetsnivå.

Risk och känslighetsanalys

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

Politiska beslut

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

Fastighetsvärden

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

Intäkter

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

Vakanskostnader bostäder per procent: 9,6 Mkr/år

Hyressättningen av bostäder styrs av bruksvärdesprincipen och justeras efter förhandlingar med

Hyresgästföreningen. Prissättningen på lokaler är friare och följer efterfrågan.

Intäktsförändring, bostäder per procent: 9,6 Mkr/år

Intäktsförändring, kommersiella lokaler per procent: 0,7 Mkr/år

Drift och underhåll

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

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

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

Fastigheterna har ett underhållsbehov som hanteras enligt en långsiktig plan. Genom att finna lösningar som är långsiktigt hållbara och kostnadseffektiva kan underhållsbehovet tillgodoses. Det inre lägenhetsunderhållet hanteras genom att hyresgästerna har en möjlighet att avropa underhåll för avsevärda belopp. Eftersom avropat underhåll påverkar resultatet finns en resultatrisk i detta. Risken

bedöms dock som hanterbar, bland annat som följd av en viss tröghet i systemet, framför allt i form av begränsad utförarkapacitet i entreprenörsledet.

Finans

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

Investeringar

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

Eget kapital

Belopp i tkr om inget annat anges.

2025-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Moderbolag	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	273 000	305 007	22 000	2 183 991	87 415	2 871 412
Överföring från årets resultat				87 415	-87 415	0
Lämnad utdelning				-33 399		-33 399
Anteciperat aktieägartillskott				108 778		108 778
Summa	273 000	305 007	22 000	2 346 784	0	2 946 790
Årets resultat					68 582	68 582
Vid årets utgång	273 000	305 007	22 000	2 346 784	68 582	3 015 373

Koncern	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Reserver	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	273 000	305 507	84 240	2 150 953	96 888	2 910 587
Överföring från årets resultat				96 888	-96 888	0
Lämnad utdelning				-33 399		-33 399
Anteciperat aktieägartillskott				108 778		108 778
Summa	273 000	305 507	84 240	2 323 219	0	2 985 966
Årets resultat					84 390	84 390
Vid årets utgång	273 000	305 507	84 240	2 323 219	84 389	3 070 356

Koncernbidrag

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 2025, 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 40,0 Mkr per år för finansiering av kommunens bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för, med hänvisning till 5§ p1 i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	2 346 782 664 kr
Årets resultat	68 582 595 kr
Summa	2 415 365 259 kr

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras på följande sätt:

-Till aktieägare utdelas	40 000 000 kr
-i ny räkning balanseras	2 375 365 259 kr
Summa	2 415 365 259 kr

Räkenskaper

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr.

Ur resultaträkningen	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	1 048	1 012	961	921	895
Fastighetsförsäljningar	3	0	0	0,5	0
Övriga rörelseintäkter	19	19	19	6	0
Nettoomsättning	1 070	1 031	980	928	895
Driftkostnader	-398	-382	-378	-374	-346
Underhållskostnader	-52	-45	-40	-55	-137
Fastighetsskatt	-25	-25	-25	-23	-22
Driftnetto	595	579	537	476	391
Avskrivning fastigheter	-159	-139	-138	-137	-131
Centrala administrationskostnader*	0	0	0	0	-54
Personalkostnader**	-126	-119	-107	-104	0
Övrig rörelsekostnad	-23	-16	-15	-13	0
Rörelseresultat	287	306	277	221	216
Finansnetto	-45	-43	-41	241	-27
Resultat efter finansiella poster	242	263	236	462	189
Bokslutsdispositioner	-137	-140	-100	-100	-32
Resultat efter skatt	84,4	96,9	104,0	337,2	129,9

Ur balansräkningen

Anläggningsfastigheter	5 016	5 098	5 122	4 886	5 001
Övriga anläggningstillgångar	309	268	373	593	316
Omsättningstillgångar	171	165	128	119	57
Summa tillgångar	5 496	5 531	5 624	5 598	5 375

Eget kapital	3 070	2 911	2 737	2 593	2 206
Avsättningar	159	153	142	117	102
Skulder	2 267	2 467	2 745	2 888	3 067
Summa eget kapital och skulder	5 496	5 531	5 624	5 598	5 375

Investeringar i fastigheter	89	138	356	258	449
------------------------------------	-----------	------------	------------	------------	------------

Fem år i sammandrag, forts.

Belopp i Mkr.

Fastighetsuppgifter	2025	2024	2023	2022	2021
Antal lägenheter, st	11 099	11 109	11 109	10 966	11 093
Antal lokaler, st	318	320	314	313	319
Lägenheter m ²	705 521	713 726	713 726	706 108	716 037
Lokaler m ²	59 908	67 046	64 828	57 699	58 203
Summa m² lägenheter och lokaler	765 429	780 772	778 554	763 807	774 240
Varmhyra kr/m ²	1369	1 296	1 234	1 200	1 128
Driftkostnader kr/m ²	-520	-489	-486	-489	-447
Underhållskostnader kr/m ²	-68	-58	-51	-72	-177
Driftnetto kr/m ²	777	742	690	623	504
Soliditet, %	55,9	52,6	48,7	46,3	41,0
Justerad soliditet, %	70,1	68,6	66,3	65,3	64,6
Avkastning på totalt kapital, %	5,29	5,6	5,07	8,89	4,17
Vinstmarginal, %	27,3	30,4	29,0	52,6	24,3
Direktavkastning, %	11,8	11,3	10,7	9,6	8,0
Belåningsgrad, ggr	0,390	0,42	0,483	0,532	0,570
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	6,1	6,0	18,9	7,7
Genomsnittligt antal anställda, st	134	131	129	139	133

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

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

Definitioner:

Varmhyra kr/m²: totala hyresintäkterna dividerat med total yta lägenheter och lokaler

Driftkostnader kr/m²: driftkostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler

Underhållskostnader kr/m²: underhållskostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler

Driftnetto kr/m²: driftnetto dividerat med total yta lägenheter och lokaler

Soliditet: eget kapital i relation till balansomslutning

Justerad soliditet: justerat eget kapital (eget kapital plus övervärde i fastigheter minus skatt) i relation till justerad balansomslutning (balansomslutning med verkligt värde fastigheter)

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

Vinstmarginal: rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med summa intäkter (omsättning)

Direktavkastning: driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde

Belåningsgrad: räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde

Räntetäckningsgrad: rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till finansiella kostnader

Genomsnittligt antal anställda: anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid dividerat med årsarbetstid

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	Koncern		Moderbolag	
		2025	2024	2025	2024
	1				
Hysesintäkter	2	1 048 252	1 012 170	991 163	958 897
Realisationsvinster		2 903	0	2 903	0
Aktiverat arbete i egen räkning		7 572	5 965	7 587	5 965
Övriga intäkter	3	11 468	12 918	11 880	14 439
Nettoomsättning		1 070 195	1 031 053	1 013 533	979 301

Driftkostnader och underhåll	4	-474 619	-452 183	-462 287	-439 676
Övriga externa kostnader	5	-22 670	-15 795	-22 737	-15 739
Personalkostnader	6	-126 245	-118 519	-126 245	-118 519
Realisationsförluster		0	0	0	0
Av- och nedskrivningar	7	-159 439	-138 983	-147 265	-127 107
Rörelsens kostnader		-782 973	-725 480	-758 534	-701 040

Rörelseresultat		287 222	305 573	254 999	278 261
------------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

Resultat från andelar i koncernföretag	8	-22	0	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	9	4 442	7 517	17 757	16 896
Övriga räntekostnader och liknande kostnader	10	-49 492	-50 982	-49 478	-50 982
Resultat efter finansiella poster		242 150	262 107	223 278	244 175

Bokslutsdispositioner	11	-137 000	-140 000	-137 887	-134 011
Resultat före skatt		105 150	122 107	85 391	110 164

Skatt på årets resultat	12	-11 198	-14 572	-9 242	-14 035
Uppskjuten skatt	12	-9 562	-10 647	-7 567	-8 714
Årets resultat		84 390	96 888	68 582	87 415

Balansräkning

Belopp i kkr.

TILLGÅNGAR	Not	Koncern		Moderbolag	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
	1				
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Egenutvecklat datorsystem	13	0	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0	0	0

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader, mark och markanläggningar	14	5 016 557	5 097 882	4 348 348	4 417 829
Inventarier	15	5 590	4 242	5 542	4 172
Pågående ny-, till- och ombyggnader	16	72 197	60 997	66 036	55 519
Summa materiella anläggningstillgångar		5 094 344	5 163 121	4 419 926	4 477 520

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i dotterbolag	17	-	-	86 116	86 116
Fordringar hos dotterbolag	18	-	-	632 882	632 882
Andelar i intressebolag	19	68	90	90	90
Uppskjuten skattefordran	20	2 513	2 780	0	0
Andra långfristiga fordringar	21	228 776	200 182	143 371	135 420
Summa finansiella anläggningstillgångar		231 357	203 052	862 460	854 509
Summa anläggningstillgångar		5 325 701	5 366 171	5 282 385	5 332 028

Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>	22				
Kundfordringar		18 940	15 527	16 442	13 867
Fordring hos koncernföretag		108 778	111 160	108 778	111 160
Skattefordran		35 561	30 387	18 429	12 712
Fordringar hos dotterbolag		0	0	6 598	13 855
Övriga fordringar		510	127	491	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 344	7 229	6 344	7 229
Summa kortfristiga fordringar		170 133	164 429	157 083	158 932

Kassa och bank					
Kassa och bank	23	487	471	28	28
Summa Kassa och bank		487	471	28	28
Summa omsättningstillgångar		170 620	164 900	157 111	158 959
SUMMA TILLGÅNGAR		5 496 321	5 531 073	5 439 496	5 490 988

Belopp i kkr.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	Koncern		Moderbolag	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	24				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		273 000	273 000	273 000	273 000
Överkursfond			0	22 000	22 000
Reservfond			0	305 007	305 007
Övrigt tillskjutet kapital		84 240	84 240	0	0
Reserver		305 507	305 507	0	0
Summa bundet eget kapital		662 747	662 747	600 007	600 007

<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		2 323 219	2 150 953	2 346 784	2 183 991
Årets resultat		84 390	96 888	68 582	87 415
Summa fritt eget kapital		2 407 609	2 247 841	2 415 366	2 271 405

Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0	0
Summa eget kapital		3 070 356	2 910 588	3 015 373	2 871 413

Avsättningar	25				
Uppskjuten skatteskuld		159 324	153 000	155 488	151 161
Summa avsättningar		159 324	153 000	155 488	151 161

Skulder					
<i>Långfristiga skulder</i>	26				
Skulder till koncernbolag		0	0	2 450	2 450
Skulder till externa företag		7 000	7 000	7 000	7 000
Skulder till Halmstads Rådhus AB		1 950 000	2 150 000	1 950 000	2 150 000
Summa långfristiga skulder		1 957 000	2 157 000	1 959 450	2 159 450

<i>Kortfristiga skulder</i>	27				
Leverantörsskulder		58 043	46 430	57 334	45 222
Skulder till moderbolag		137 000	140 000	137 000	140 000
Skulder till koncernbolag		0	0	6 884	7 454
Skatteskuld		2 700	973	947	0
Övriga skulder		0	16 015	0	15 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 898	107 066	107 020	101 109
Summa kortfristiga skulder		309 641	310 485	309 185	308 966
Summa skulder		2 266 641	2 467 484	2 268 636	2 468 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 496 321	5 531 073	5 439 496	5 490 988

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr.

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	242 149	262 107	223 278	244 175
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	156 952	141 562	145 217	127 956
Betald skatt	-14 645	-13 119	-14 014	-11 328
Ökning (-) Minskning (+) Omsättningstillgångar	-5 704	-5 069	1 848	-1 860
Ökning (+) Minskning (-) Kortfristiga skulder	-844	14	221	-1 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	377 908	385 495	356 550	357 707

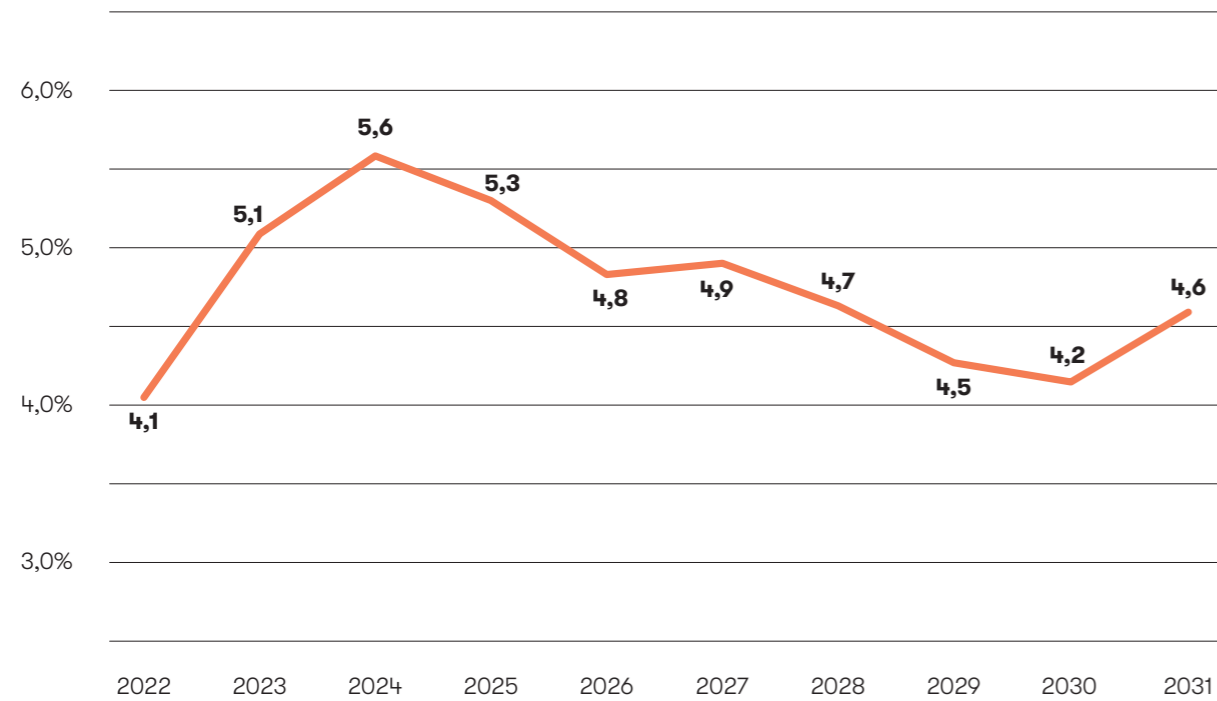
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i anläggningstillgångar	-94 001	-137 506	-93 011	-77 606
Försäljning av anläggningstillgångar/erhållna bidrag	3 653	586	3 653	586
Ökning (-) Minskning (+) Långfristiga fordringar	-28 304	124 456	-7 952	68 424
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118 652	-12 465	-97 310	-8 596

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Ökning (+) Minskning (-) Eget kapital	-59 240	-54 879	-59 240	-31 110
Ökning (+) Minskning (-) Långfristiga skulder	-200 000	-318 000	-200 000	-318 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-259 240	-372 897	-259 240	-349 110

Årets kassaflöde	16	152	0	0
Likvida medel vid årets början	471	319	28	28
Likvida medel vid årets slut	487	471	28	28

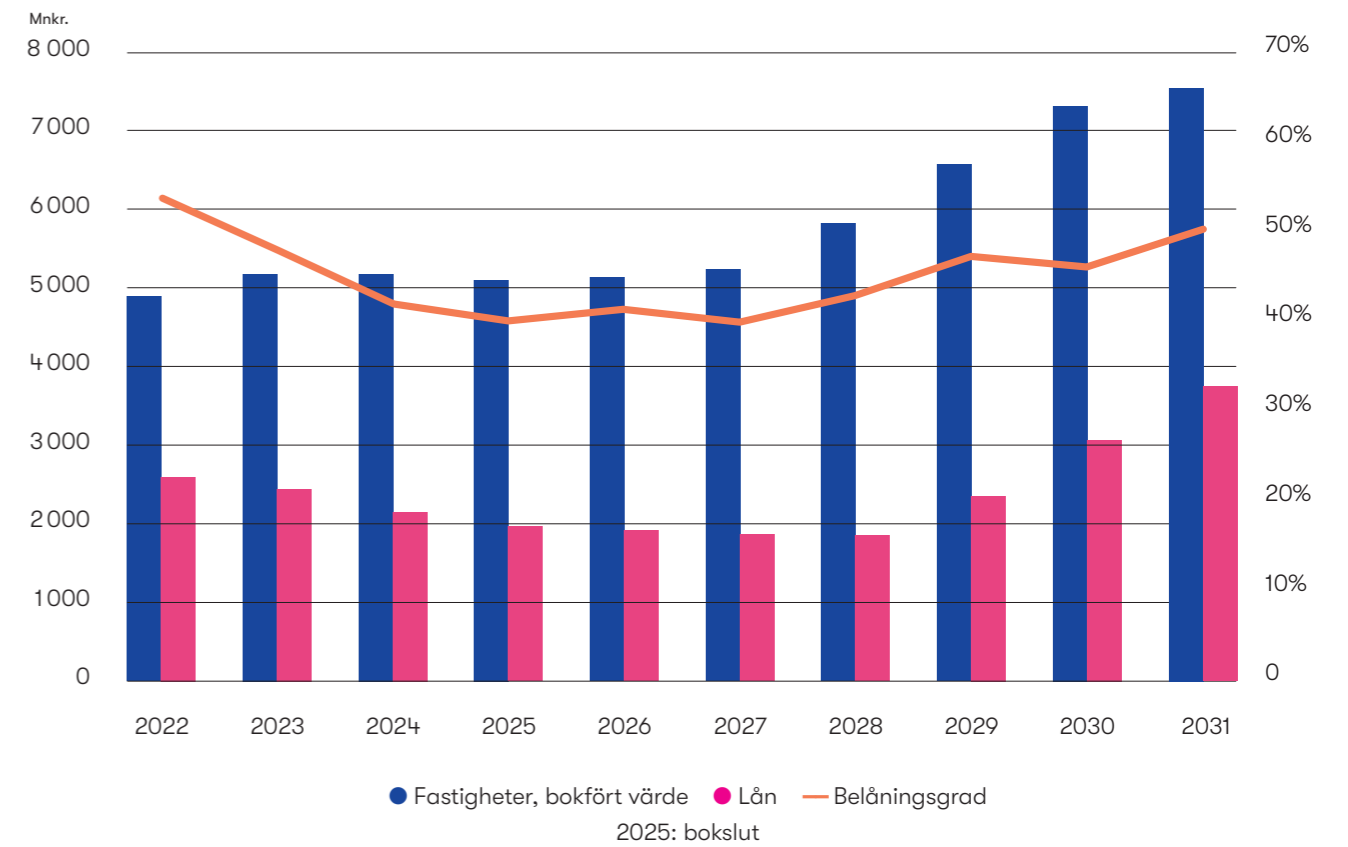
Grafer

Avkastning enligt ägardirektiv



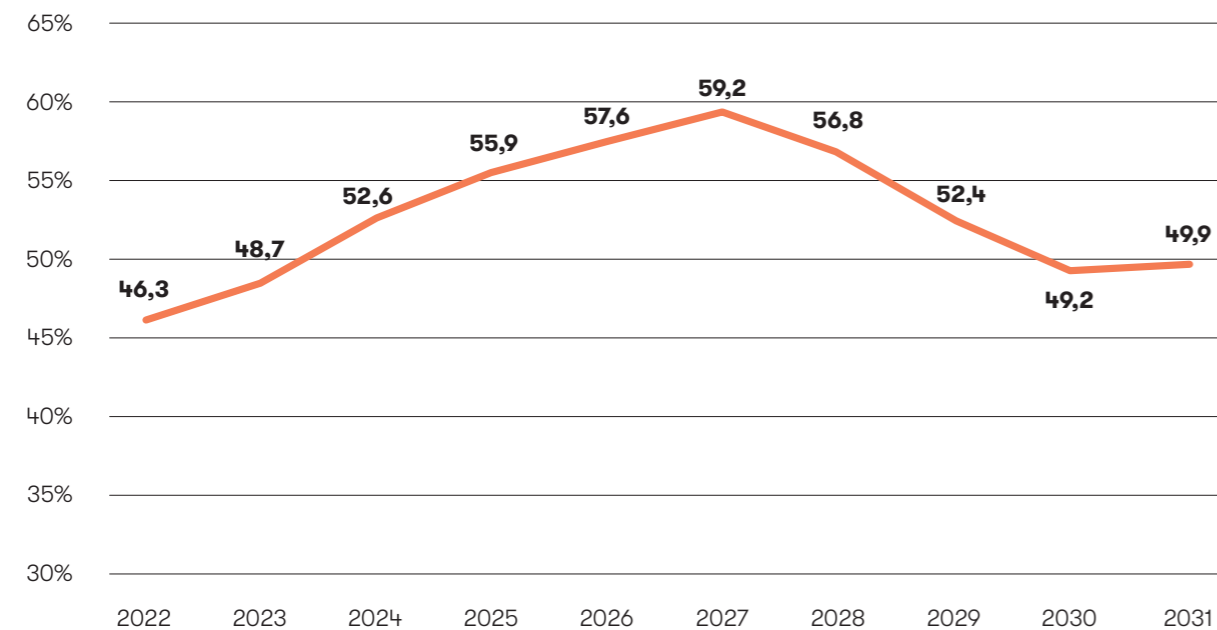
2022: fastighetsförsäljningen exkluderad för att öka jämförelsen mellan åren
2025: bokslut

Fastighets- och låneportfölj



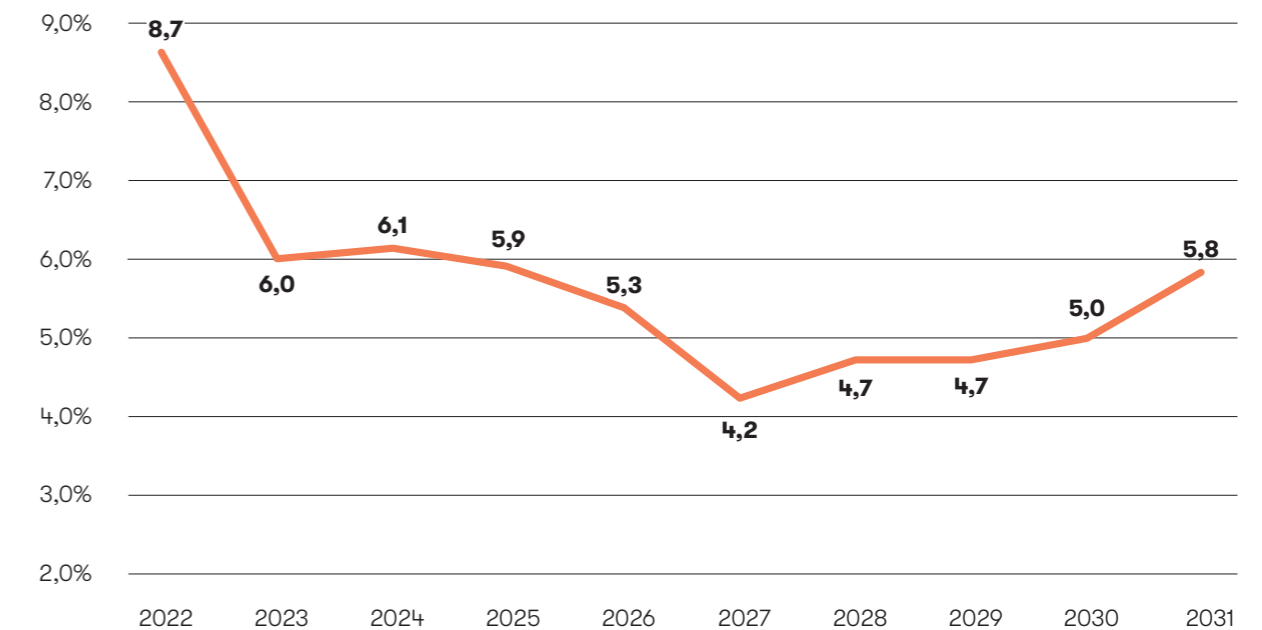
● Fastigheter, bokfört värde ● Lån — Belåningsgrad
2025: bokslut

Soliditet



2022: fastighetsförsäljningen exkluderad för att öka jämförelsen mellan åren
2025: bokslut

Räntetäckningsgrad



2025: bokslut



**Här
pågår
livet.**



Halmstads Fastighets AB
Box 147, 301 04 Halmstad
Fredrik Ströms gata 6
035-13 83 00
info@hfab.se
hfab.se