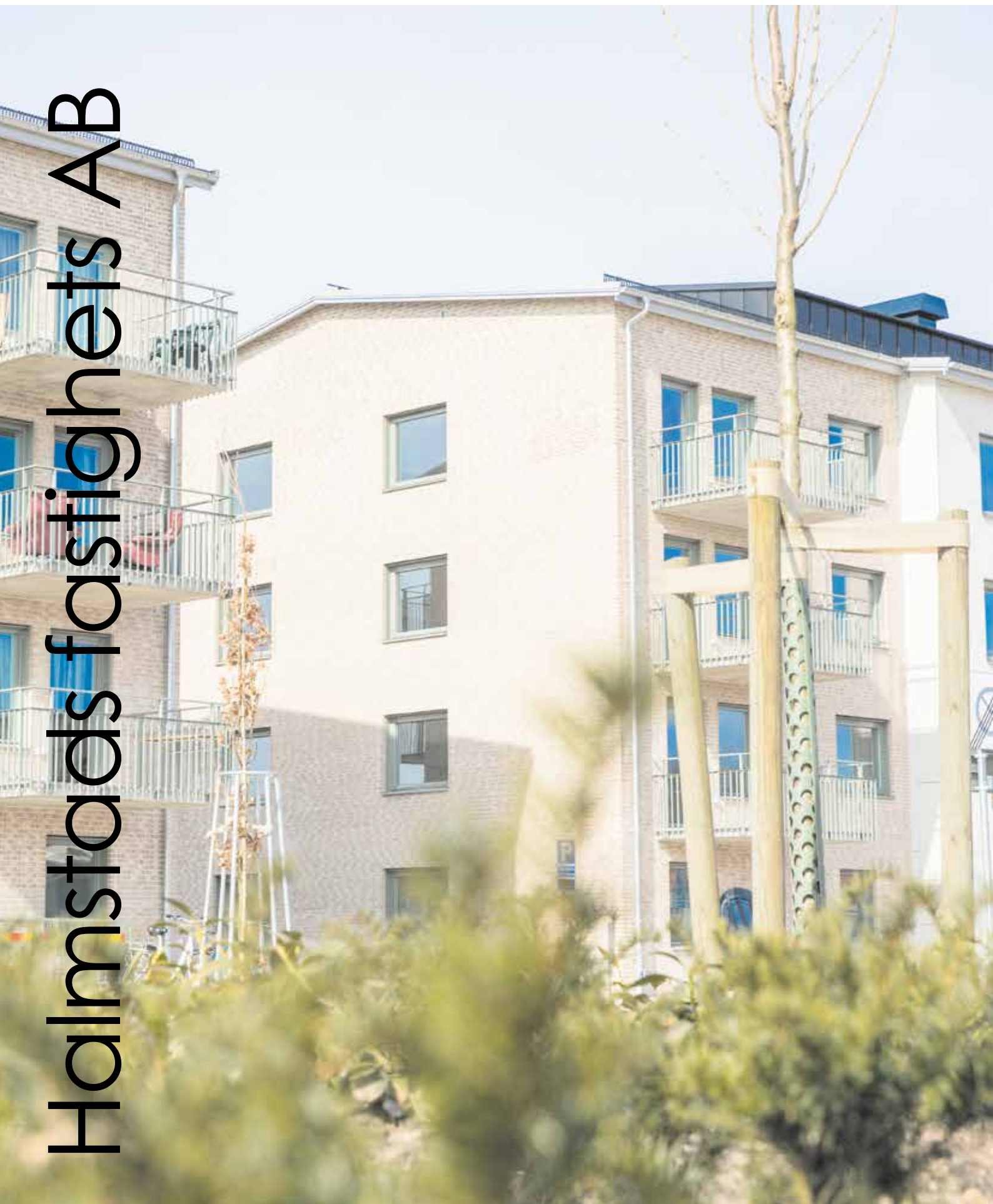




# Årsredovisning 2018

Halmstads fastighets AB



## Årsredovsing 2018 - VD har ordet

*"Produktion av nya lägenheter ökar i Halmstad.  
Under det gångna året genomfördes fyra byggstarter  
för nyproduktion av bostäder. Under 2019 kommer vi att hyra ut över  
400 lägenheter vilket är rekord i modern tid."*

Catharina Rydberg-Lilja, VD

# Framåt!

Under 2018 genomfördes många förberedelser för att vi ska kunna möta framtiden med tillförsikt och kunna bidra till Halmstads attraktivitet och tillväxt på bästa sätt.

Vi arbetade fram ett ramverk för framtiden. Med utgångspunkt i Halmstads vision: Hemstaden, Kunskapsstaden och Upplevelsestaden arbetade ledning och styrelse tillsammans fram en mission som kopplar an till ägarens vision. Den nya missionen är: Vi skapar hem för bättre liv idag och imorgon. Samtidigt utarbetade vi fem nya strategier som ska ta HFAB in i framtiden.

- Vi skapar framtidens hem
- Vi skapar levande stadsdelar
- Vi bidrar till en hållbar planet
- Vi skapar förtroendefulla relationer till omvärlden
- Vi skapar framtidens arbetsplats

Arbetet fortsätter nu med att ytterligare utveckla mål och nyckeltal och samtidigt ställa om organisationen efter de nya strategierna. Detta kommer över tid innebära att vi ytterligare kan stärka konkurrensförmågan genom att vara tydligare och arbeta effektivare.

Produktion av nya lägenheter ökar i Halmstad. Under det gångna året genomfördes fyra byggstarter för nyproduktion av bostäder. Under 2019 kommer vi att hyra ut över 400 lägenheter vilket är rekord i modern tid. Men det är inte bara vi som bygger, många av våra branschkollegor gör detsamma vilket innebär att utbudet av nyproducerade bostäder är större än på många år i Halmstad.

Nu finns det en möjlighet för att bostadsbristen börjar minska något. Det innebär också att konkurrensen kommer att öka.

Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet hos oss via köpoäng sjönk något under 2018, från 10,5 år till 10,2 år. Det är ett medelvärde och tittar vi istället på den kortaste respektive längsta kötiden ser vi att den kortaste kötiden var mindre än ett år och att den längsta var 52 år. Tittar vi istället på de lägenheter som vi lottar ut, s.k. Direktlägenheter, var medelkötiden bland de som fick en lägenhet 2,3 år. Den kortaste kötiden var då 17 dagar!

Under det kommande året fortsätter arbetet med systematisk hyressättning som vi påbörjade 2018. Syftet är att tillsammans med Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen hitta gemensamma spelregler för vad som påverkar hyran. Vår ambition är att kvaliteten

på bostaden ska få ett större genomslag än tidigare. Vi tror att ökad transparens skapar ökad trygghet och därmed en långsiktigt bättre hemkänsla. Våren 2018 var turbulent för oss. Delar av styrelsen byttes ut och bolaget bytte VD. Att detta ändå fick en begränsad påverkan på verksamheten visar på den kompetens och yrkes stolthet som våra medarbetare har. Att Kvarteret Borgen vann Halmstads Arkitekturpris 2018, framröstat av halmstadsborna, var en uppmanande händelse under året som gick. Att FASTIGO utsåg oss till vinnare av fastighetsbranschens utmärkelse "Framtidsindex", för vårt arbete med att ta emot unga sommarjobbare var en annan.

Till sist men absolut inte minst vill jag passa på att tacka alla medarbetare som med mycket goda insatser tillsammans skapat goda förutsättningar inför 2019. Tack också till styrelse, ägare och samarbetspartners som bidragit på ett lika storstartat sätt.

Vi ser fram emot 2019 med vetskapen om att vi har förmåga att anpassa och styra verksamheten mot nya utmaningar och förändringar i såväl omvärlden som i vår närhet.



Catharina Rydberg Lilja  
VD

# Året i korthet

## JANUARI

- Det gamla parkeringsdäcket på Andersberg som gjorts om till en lek- och samlingsplats får namnet Medborgarparken.
- En brand i en garagelänga på Fyllinge orsakar vatten- och värmeavbrott. Efter intensivt arbete lyckas vi säkra upp så att alla hyresgäster får tillgång till vatten och värme under samma dag.
- Hovrättens fastställda dom till HFAB:s nackdel i tvisten med Protector avseende fullvärdesersättning i samband med översvämningen i Getinge 2014 vinner laga kraft.
- Hyresförhandlingen mellan Hyresgästföreningen och HFAB hamnar för tredje året i rad i Hyresmarknadskommittén som till slut fastställer årets hyreshöjning till 1,09 procent från första februari.
- Kommunstyrelsens ordförande Carl Fredrik Graaf inviger Halmstads första digitaliserade äldrelägenheter i Begonian i Getinge.

## FEBRUARI

- Inom ramen för arbetet med Oriktiga Hyresförhållanden polisanmäler vi en person för osant intygande samt en hyressökande för brukande av falsk urkund, eftersom den blivande hyresgästen visade upp ett falskt anställningsbesked i samband med att hen skulle hyra en lägenhet hos oss.
- Vi bjuder hyresgäster på rabatterat pris på en uppskattad föreställning av Halmstadsrevyn "Till sista Droppen" på Halmstads Teater.
- Den i Halmstad världsberömda glassfabriken "World of Riccardo" skriver kontrakt med oss och öppnar första april på Fredsgatan.

## MARS

- Vår styrelse får en propå från Fastighets AB Tornet avseende samarbete samt köp av bostäder. Tornet önskar köpa omkring 700 bostäder av HFAB och erbjuder samtidigt HFAB att bli delägare i ett markområde på Fyllinge där den långsiktiga ambitionen är att bolagen tillsammans ska exploatera en ny stadsdel med ca 2 000 bostäder.
- SABO:s digitaliseringsråd påbörjar arbetet med att ta fram beståndsdelarna i agendan för Allmännyttans digitalisering: hur kan vi driva och stödja digitalisering av medlemsbolagen, omfattning, ambitionsnivå, förslag på samarbetsformer och SABO:s insatser.
- Vi utser ett dataskyddsombud i linje med de kommande reglerna för GDPR.

## APRIL

- Ett nytt offentligt konstverk kommer på plats i Halmstad, bronsskulpturen "Grannar". Det placeras nedanför vårt nya bostadsområde Borgen intill Dragvägen som löper utmed Nissan på Söder. Verket är gjort av den Halmstadbaserade konstnären Günther Teutsch på uppdrag av Halmstads kommun.

- Förstudie inför uppgradering/byte av fastighetssystem påbörjas.
- Första gjutningen (istället för första spadtaget) på Kv. Järnmalmen genomförs. Det handlar om totalt 183 lägenheter med inflyttning 2019 och 2020.
- Vår företagsresa går av stapeln till Ullared där vi arbetar med värdegrund, varumärke och lyssnar på intressanta föredrag av bl. a. Boris Lennerhov, VD på Gekås.

## MAJ

- Marie Tellander Dellhag avgår som VD.
- Ägarna avsätter vår styrelse, men återväljer samtidigt ungefär hälften av styrelseledamöterna.
- Andersbergsfestivalen genomförs för 11:e gången.



## JUNI

- Vi påbörjar försäljningen av sex mindre fastigheter med syfte att effektivisera vår förvaltning.
- Vi påbörjar besiktningen av alla våra lägenheter inom ramen för Systematisk hyressättning som är ett samarbete med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Halmstad. Målsättningen är att skapa en förutsägbar hyressättning utifrån en gemensam bild av bruksvärdet för hyresrätterna inom kommunen.
- Vi medverkar i Halmstad City Pride Festival.
- Catharina Rydberg Lilja tillträder som ny VD.
- Projekt VÄXA startar på Andersberg. VÄXA är ett samprojekt med fastighetsbolaget Willhem samt Skola mitt i byn och innebär att vi låter 13–15-åringar från Andersberg testa på att sommarjobba. Totalt låter vi 24 ungdomar sommarjobba, vilket sker inom ramen för 150 sommarjobb.
- Vi tar första spadtaget för "Stationsgården i Getinge" med 20 lägenheter, varav åtta blir seniorlägenheter 65+-. Inflyttningen är beräknad till 2019.



## JULI

- Hovrätten för Västra Sverige fastställer Tingsrättens dom, vilket innebär att en entreprenör ska återbetala ca en miljon kronor till oss på grund av överdebitering i byggentreprenader. Entreprenören får även betala för juridiska kostnader.
- Halmstads Kommun inför totalt eldningsförbud på grund av vädersituationen.

## AUGUSTI

- Hyresnämnden ger klartecken för stam- och badrumsrenoveringar på Maratonvägen.
- Vi visar upp de första två av totalt 37 nya vindslägenheter i Klackerupsområdet.
- Första spadtaget på Lundgrens trädgårdar tar vi tillsammans med de tre andra byggherrarna: Tornet AB, Hökerum Bygg AB och Systemputs AB. För vår del handlar det om totalt 243 lägenheter. Inflyttning i området beräknas ske kommande två åren.

## SEPTEMBER

- Kv. Borgen vinner Halmstads Arkitekturpris 2018, framröstat av halmstadsborna.
- Vallås Torg invigs med många besökare som trotsade vädrets makter.
- Vi går med i Huskurage - en policy vid oro för våld i nära relationer tillsammans med Halmstads kommuns socialtjänst och polisen.
- Vi deltar som talare på Nordic Property Expo i Göteborg under rubriken: Hur digital uthyrning minskar riskerna vid nyproduktion.
- Vi firar att projektet "Välkomstjobb" i år fick utmärkelsen certifierad kunskapspilot inom Unesco Lucs. Unesco Lucs står för Lokalt Unescocenter för samverkan. Centret arbetar emot diskriminering och rasism, för att främja mänskliga rättigheter och skapa en hållbar samhällsutveckling.
- Vi startar uthyrningen av "Stationsgården" i Getinge.
- FASTIGO utser oss till vinnare av fastighetsbranschens utmärkelse "Framtidsindex", för vårt arbete med att ta emot unga sommarjobbare.
- Vi deltar i seniormässa och får många frågor om våra kommande nyproduktioner runt om i kommunen.

## OKTOBER

- Vi blir en av huvudsamarbetspartnerna för Funkisfestivalen i Halmstad 2019.
- Ny mission, nya strategier och nya mål presenteras.

## NOVEMBER

- Vi börjar den initiala planeringen för att bygga ett femtiotal lägenheter i Fyllinge.
- Fjärdeklassare på Vallåsskolan har vernissage på hur ett gångstråk till Solrosparken kan utvecklas. Detta är det tredje projektet inom ramen för "Arkitekter i skolan".
- Första spadtaget tas i form av väggsignering på Armadan som innefattar 28 lägenheter med planerad inflyttning 2019.
- Styrelsen antar Affärsplan 2019 med sikte mot 2020 och 2021.

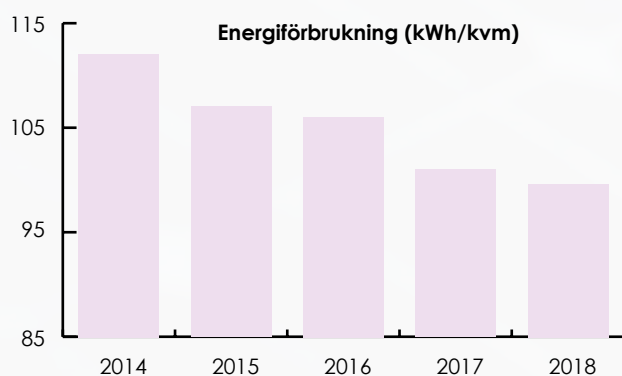
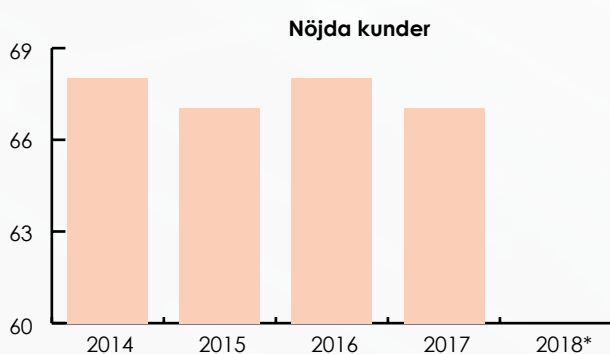
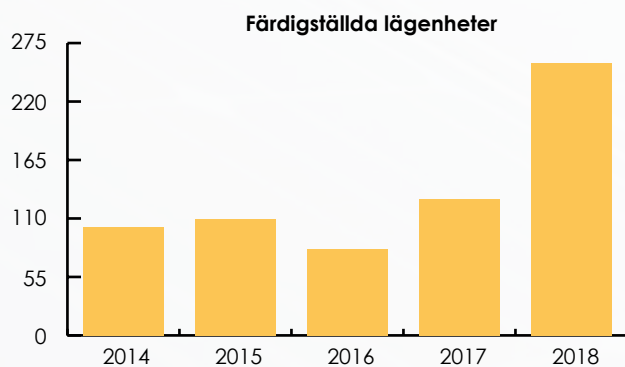
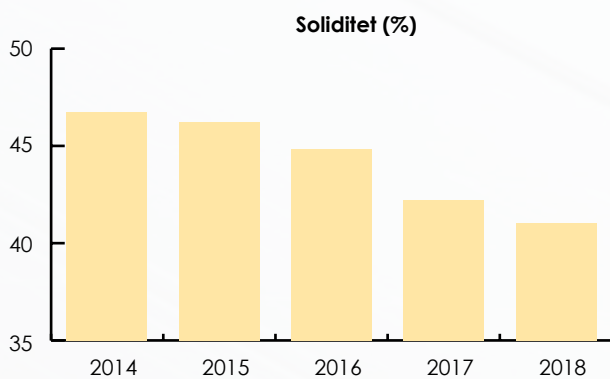
## DECEMBER

- Invigning sker av konstverket "Hopp" i samarbete med Halmstads kommun, kulturförvaltningen och konstnären Agneta Göthesson.
- Vi kommer överens med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning på 1,5 procent från och med första januari 2019.
- Styrelsen beslutar att upphandling av nytt fastighets-system ska ske.



## 2018 i siffror

- Avkastning på totalt kapital uppgår till 4,5 % (4,1).
- Resultat efter finansiella poster uppgår till 150,2 Mkr (122,9).
- Vinstmarginalen uppgår till 23,9 % (21,1).
- Soliditeten uppgår till 41,0 % (42,2).
- Räntebärande skulder ökar till 2 300,0 Mkr (2 100,0).
- Underhålls- och investeringsåtgärder i befintligt bestånd uppgår till 282,0 Mkr (241,5).
- 255 (128) lägenheter färdigställdes under året.
- 503 (720) lägenheter är under produktion.
- Energiförbrukningen uppgår till 99,6 kWh/kvm (101,3).
- Faktorprisindex för flerbostadshus ökade på årsbasis med 3,5 % till 108,7 (105,0).



\* Ingen mätning har genomförts under 2018.



# Innehållsförteckning

Årsredovisning 2018 - VD har ordet	2	Förslag till vinstdisposition	14
Förvaltningsberättelse	8	Styrelse, företagsledning och revisorer	15
Verksamhet	8	Hållbarhetsrapport	16
Ekonomi	8	Fem år i sammandrag	18
Hyresgäster	9	Definitioner	19
Medarbetare	9	Resultaträkning	20
Fastigheter	10	Balansräkning	21
Miljö och energi	11	Kassaflödesanalys	22
Risk och känslighetsanalys	12	Noter	23
Utsikter för 2019	13	Revisionsberättelse	38
Eget kapital	14	Granskningsrapport 2018	39

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Halmstads Fastighets AB (HFAB), organisationsnummer 556041–1786, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

## VERKSAMHET

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

HFAB:s uppdrag utgår ifrån bolagspolicy och ägardirektiv som beslutas av kommunfullmäktige.

Verksamheten i HFAB består av att i allmännyttigt syfte äga och förvalta fastigheter för bostads- och därmed sammanhängande ändamål och i samband därmed köpa, sälja, bebygga och förvalta fast egendom. HFAB är marknadsledande i Halmstads kommun med omkring 50 % av hyresrätterna.

### Vision och mission

Halmstads kommuns vision om hur Halmstad ska upplevas i framtiden består av tre begrepp; Hemstaden, Kunskapsstaden och Upplevelsestaden. Visionen är grunden för HFAB:s verksamhet som tillsammans med övriga kommunkoncernen ska bidra till att realisera visionen. Under andra halvan av 2018 har HFAB:s ledning och styrelse arbetat fram tydliga mål och strategier som ska styra HFAB:s arbete mot framtiden samt en mission: *Vi skapar hem för bättre liv idag och imorgon*, som kopplar an till ägarens vision.

### Koncernförhållande

HFAB är moderbolag i en koncern med nio helägda dotterbolag (Gamletull Komplementär AB, Halmkemi Holding AB, HF Badhusgatan AB, HF Bergsgatan AB, HF Järnmalm 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 %.

### Bolagsstyrning

Styrelsens sju politiskt valda ledamöter utses av kommunfullmäktige och väljs endast formellt av bolagsstämman. Personalen representeras av tre icke fullvärdiga styrelsemedlemmar som deltar på mötena med rätt att yttra sig. Under 2018 utsåg kommunfullmäktige ny styrelse som tillträdde den 30 maj. Under året har det därför genomförts totalt sexton styrelsemöten (varav två konstituerande). Utöver att hantera uppgifter i linje med aktiebolagslagens krav, har styrelsen arbetat med bolagets långsiktiga utveckling.

### Organisation

Organisationen är uppbyggd som en matris och utgår från hyresgästerna. Merparten av de dagliga kontakterna och relationerna med hyresgästerna såväl som den löpande förvaltningen sker via affärsområdena distrikt, lokaler och hyresgäster. Affärsområdenas arbete stöds av olika avdelningar: Affärsutveckling/Kommunikation, Ekonomi, Kansli, HR och Fastighetsutveckling (Nyproduktion och Underhåll).

### Organisationstillhörighet

Bolaget är anslutet till Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO) och har ett gemensamt kollektivavtal med Unionen, Akademikerna och Ledarna på tjänstemannasidan samt ett kollektivavtal på kollektivsidan med Fastighetsanställdas Förbund.

Bolaget är även medlem i Sveriges Allmännyttiga Bostadsbolag (SABO) och i European Housing Network (EURHONET).

### Det kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna

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

## EKONOMI

### Resultat

Driftnettot (exkl. resultat från fastighetsförsäljning) ökade med 9 % och uppgick till 340,2 Mkr (311,6). Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 150,2 Mkr (122,9). Avkastning på totalt kapital uppgick till 4,5 % (4,1).

### Finansiell information

Den synliga soliditeten har de senaste åren sjunkit på grund av betydande investeringar i främst nyproduktion och under året sjönk den till 41,0 % (42,2). Soliditeten justerad för övervärden i fastighetsbeståndet uppgick till 64,7 % (65,8).

Kassa- och banktillgodohavanden samt andel i koncernkonto uppgick vid årets slut till 26,4 Mkr (37,4). Outnyttjad checkräkningskredit på koncernkontot var 100,0 Mkr (50,0). Medel har tillförts genom att låneskulden har ökat. Samtidigt har årets investeringar i fastigheter samt utbetald utdelning till Halmstads Rådhus AB minskat likviditeten. Räntebärande skulder består av tio lån på totalt 2 300,0 Mkr (2 100,0). Alla lån har marknadsmässig ränta och är upptagna hos Halmstads Rådhus AB. Ej nyttjade pantbrev i fastigheter fanns till ett belopp om 445,2 Mkr (454,4). Belåning i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 56,8 % (57,7) och i relation till bedömda marknadsvärden var siffran 19,0 % (18,0). Genomsnittlig kreditbindningstid var 2,1 år (2,6). Genomsnittsräntan uppgick till 2,0 % (1,9) och genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,6 år (3,4).

### Väsentliga händelser

HFAB har sökt och beviljats statligt investeringsstöd enligt SFS 2016:881 för nya hyresbostäder för så gott som all nyproduktion sedan 2017. Investeringsstödet möjliggör en lägre hyresnivå när hyrorna sätts som presumtionshyror istället för enligt bruksvärdesystemet och produktionsutgifterna kan hållas på en godtagbar nivå. I slutet av 2018 beslutade Riksdagen att investeringsstödet ska slopas. HFAB har beviljats stöd för majoriteten av de lägenheter som kommer att färdigställas och hyras ut under 2019 och 2020, vilket rör sig om närmare 500 lägenheter. Riksdagens beslut kommer således att få genomslag för HFAB:s nyproduktion först från 2021 och framåt.





## HYRESGÄSTER

### Nöjd-Förvaltningskund-Index (NFKI)

Hyresgästernas nöjdhet har hittills mätts varje år med Nöjd-Förvaltnings-Kvalitets-Index (NFKI) och lokalhyresgästernas nöjdhet vartannat år med Nöjd-Kund-Index (NKI). Under 2018 har översyn av form och verktyg för att mäta kundnöjdheten genomförts och nästa mätning planeras att ske under 2019.

### Uthyrning bostäder

Medelkötiden för att få en lägenhet via köpoäng sjönk under 2018 till 10,2 år (10,5). Under 2018 lämnade nästan 12 000 personer tillsammans in över 125 000 intresseanmälningar till de drygt 900 lägenheterna som hyrdes ut under året. Den längsta medelkötiden under 2018 för lägenheter via ordinarie uthyrning (marknadsplats Torget) hade tio lägenheter på Brogård med ett snitt på 18 år! Den kortaste medelkötiden hade sju lägenheter i Kvibille/Slättåkra med ett snitt på drygt 5 år.

### Uthyrning lokaler

I slutet av december 2018 fanns 11 vakanta kommersiella lokaler med en yta på 2 077 m<sup>2</sup> vilket motsvarar 4 % av den kommersiella ytan. Under 2019 kan totalt 61 kontrakt sägas upp, vilket motsvarar 36 % av alla kommersiella lokalkontrakt. Av dessa är omkring 70 % ettårs- eller tillsvidarekontrakt.

## MEDARBETARE

Tjänster som ej var tillsatta under 2017 har tillsatts under 2018. Vid årsskiftet fanns 110 (100) tillsvidareanställda och av dessa var 57 (51) kvinnor och 53 (49) män. En ökad arbetsbelastning som beror på faktorer såsom fastigheternas ökade ålder och behov samt ökade sociala insatser har påverkat bemanningen. Personalomsättningen för tillsvidareanställda var 16,6 % (14,4) och medelåldern var 43,7 år (43,4).

Under 2018 har en ny gemensam värdegrund arbetats fram. En värdegrund som ger spelregler och anger förhållningssätt för att förenkla, motivera och vägleda medarbetarna i det dagliga arbetet. Värdegrundsarbetet påbörjades under våren och resulterade i två meningar;

**Vi utvecklas tillsammans**, och när vi arbetar tillsammans växer jag och företaget.

**Vi tänker nytt och hållbart**, vi söker nya och hållbara sätt att utvecklas på.



## FASTIGHETER

Vid årets slut hade HFAB 159 stycken fastigheter. Huvuddelen av beståndet byggdes under rekordåren 1965-1975 och genomsnittsåldern för samtliga lägenheter är 44 år. Antalet bostadslägenheter uppgick vid årets utgång till 10 495 (10 264), vilka tillsammans omfattade en yta på 680 598 m<sup>2</sup> (669 014). Ökningen förklaras av nyproduktion. Antalet kommersiella lokaler uppgick till 167 (169) fördelade på 49 778 m<sup>2</sup> (49 837). Övriga lokaler fanns till ett antal av 154 (157) med en yta på 9 008 m<sup>2</sup> (9 162). Under året har 528,9 Mkr (521,1) investerats i fastigheter inklusive pågående arbeten. Exkluderas fastighetsköp uppgår beloppet till 528,2 Mkr (520,6).

### Förvärv och försäljningar

Under året förvärvades fastigheten Getinge-Brogård 1:80. Fastigheten ligger i området kring gamla järnvägsstationen i Getinge där HFAB bygger 20 nya lägenheter med inflyttning under 2019.

I november såldes fastigheterna Faktorn 1, 2 och 4 samt Diktatorn 8, Hultabo 1:15 och Esperedsgården 1. Totalt 25 stycken lägenheter som såldes till fyra mindre lokala aktörer. År 2014 såldes del av Husaren 1 till HSB Göta Holding AB vars utgångspunkt var att riva byggnaden och bygga bostadsrätter. Utfallet blev annorlunda och avtalet slutreglerades med att HSB betalade en tilläggsköpeskilling i slutet av 2018.

### Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Under året satsades totalt 282,0 Mkr (241,5) på underhålls- och investeringsåtgärder i det befintliga beståndet varav 147,9 Mkr (109,3) avsåg investeringar.

### Nyproduktion

Under 2018 färdigställdes 255 lägenheter (128). Nybyggnationen stod för 381,0 Mkr (411,3) av totala investeringarna. Investeringsstöd enligt SFS 2016:881 erhöles om 58,9 Mkr (0).

### Fastigheternas värde

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

Generellt påverkas det bedömda marknadsvärdet för en fastighet av marknadens direktavkastningskrav och av fastighetens driftnetto. Vid beaktande av Halmstadmarknaden har direktavkastningskravet inte förändrats avsevärt i jämförelse med föregående år. Direktavkastningskravet har alltså inte påverkat fastigheternas marknadsvärde något nämnvärt. Årets ökning av marknadsvärdet kan istället förklaras av åtgärder som förbättrar de befintliga fastigheternas ekonomiska prestation eller investeringar som skapar nybyggda fastigheter med bra ekonomisk prestation. Årets värdering har resulterat i ett bedömt marknadsvärde för HFAB:s förvaltningsfastigheter om ca 11 990,3 Mkr (11 357,1), vilket motsvarar en värdeökning med ca 4,4 %. Det bedömda marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna överstiger bokfört värde med drygt 8 004,9 Mkr (7 947,4).







## MILJÖ OCH ENERGI

Energiförbrukningen avseende uppvärmning (normalår) och fastighetsel uppgick till 99,6 kWh/m<sup>2</sup> A-temp, år (101,3).

### Uppvärmning

Förbrukningen av energi för uppvärmning har minskat med 21 % jämfört med år 2007. År 2018 var ett varmt år med en faktisk värmeenergiförbrukning på totalt 81 592 MWh, vilket motsvarar en specifik värmeanvändning på 85,2 kWh/m<sup>2</sup>/år A-temp (87,1). För att kunna jämföra 2018 med tidigare år används normalårskorrigerering med energiindexmetoden som ger en värmeenergiförbrukning på 85 192 MWh eller 89,0 kWh/m<sup>2</sup> A-temp, år (90,3).

### Fastighetsel

Förbrukningen av fastighetsel har minskat med 29 % jämfört med år 2007. För år 2018 uppgick fastighetselsförbrukningen till 10 259 MWh vilket ger en specifik förbrukning på 10,6 kWh/m<sup>2</sup> A-temp, år (11,0). De senaste årens fokus på eleffektivisering har gett resultat, men det finns fortfarande en betydande och angelägen sparpotential genom fortsatt eleffektivisering av inre och yttre belysning, tvättstugor samt byte till eleffektiva fläktar och pumpar.

Solcellsanläggningar kommer ytterligare minska behovet av köpt fastighetsel.

### Vattenförbrukning

Samtliga HFAB:s lägenheter är försedda med vattensnåla armaturer och vattensparutrustning. Vid all nyproduktion installeras individuell mätning och debitering av varmvatten, IMD. Vattenförbrukningen 2018 uppgick till totalt 995 347 m<sup>3</sup> (918 580), vilket ger 1 350 l/m<sup>2</sup> BOA/LOA (1 267) på årsbasis. En låg förbrukning som förväntas minska genom fortsatt införande av IMD varmvatten.



## 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 bl.a. att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav.

### Fastighetsvärden

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

### Intäkter

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

*Vakanskostnader bostäder per procent (ca 105 lägenheter)*  
7,2 Mkr/år

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

Intäktsförändring, bostäder per procent 7,2 Mkr/år  
Intäktsförändring, kommersiella lokaler per procent 0,5 Mkr/år

### Drift och underhåll

Vattenskadorna har ökat de senaste åren vilket hänförs till ett äldre fastighetsbestånd. Även väder- och klimatrelaterade skador såsom översvämnings- och stormskador har ökat de senaste åren. Den självrisk som appliceras i företagsförsäkringen är relativt hög. Det uppvägs av att kostnaden normalt vid varje enskilt skadetillfälle som högst kan motsvara tio prisbasbelopp (0,4 Mkr).

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

Prisförändring för uppvärmning per procent 0,7 Mkr/år

Fastigheterna har ett underhållsbehov som hanteras enligt en långsiktig plan. Genom att finna lösningar som dels är långsiktigt hållbara och dels kostnadseffektiva kan underhållsbehovet tillgodas. 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, bl.a. som följd av en viss tröghet i systemet, framförallt i form av begränsad utförarkapacitet i entreprenörsledet.

### Finans

I relation till fastigheternas bedömda marknadsvärde är låneskulden i nuläget förhållandevis begränsad. En ränterisk måste dock beaktas. En tröghet för genomslag av ränteförändringar, såväl uppåt som nedåt, skapas genom att binda delar av räntorna med olika bindningstider. Praktiskt görs detta genom att lån med 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 3,6 Mkr/år (skuld 2 300 Mkr)

### Investeringar

Ett fastighetsbestånd som i huvudsak byggdes för 45–55 år sedan har idag ett stort underhållsbehov och detta i kombination med satsning på nyproduktion innebär ökad nyupplåning såvida inte investeringarna kan finansieras via löpande kassaflöden eller via försäljning av fastigheter. Ökad nyupplåning innebär i sin tur ökade risker vad gäller räntor och refinansiering och försäljning av fastigheter innebär minskade framtida intäkter. En risk som är förknippad med nyproduktion är vakansrisken då hyresnivåerna i nyproduktion kan uppfattas som höga i jämförelse med alternativkostnaderna för andra typer av boende. Denna risk kan dock minskas om hyresnivån kan hållas nere. Hyresnivån blir lägre om hyrorna sätts som presumtionshyror i de fall investeringsstöd enligt SFS 2016:881 söks och erhålls. Riksdagen beslutade i slutet av år 2018 att investeringsstödet ska slopas. För HFAB:s del kommer detta främst att få genomslag från år 2021 och framåt eftersom stöd beviljats för huvuddelen av de lägenheter som kommer att färdigställas och hyras ut under år 2019 och år 2020.

## UTSIKTER FÖR 2019

Intäkterna förväntas öka, huvudsakligen i takt med att nyproduktionsprojekt med nya hem färdigställs och att inflyttning sker. Under 2019 är planen att inflyttning bl. a. sker i första etappen av Kv. Järnmalmén på Nissastrand, i Kv. Armadan på Rotorp samt i nya vindslägenheter i Klackerupsområdet. Bostadshyrorna för befintliga lägenheter kommer dessutom att höjas med 1,5 % från första januari 2019 utifrån genomförd förhandling med Hyresgästföreningen.

Under 2019 fortsätter arbetet i ett antal prioriterade projekt samt nya startas. Nyproduktionen kommer fortsatt att vara hög och stora förnyelseprojekt fortsätter. Det stora arbetet med kartläggning av HFAB:s fastighetsbestånd i samband med systematisk hyressättning fortsätter. En förstudie om "Hur vi möter kunden" förväntas starta och nytt fastighetsystem planeras att upphandlas. Värdegrundsarbetet fortsätter under 2019 och en översyn av organisationen samt den fysiska placeringen på kontoren planeras att genomföras. Tillsammans väntas dessa satsningar vara resurskrävande för organisationen under året men samtidigt ett steg i riktningen för att kunna möta framtiden på bästa sätt.

Faktorprisindex som visar prisutvecklingen för entreprenad, material och löner avseende flerbostadshus har under det senaste året ökat med nära fyra procent. Prisutvecklingen får stor inverkan för HFAB:s verksamhet. Tack vare att HFAB

hela tiden trimmar och effektiviserar verksamheten är ambitionen att driftkostnaderna enbart ökar marginellt, trots kostnader för nytillkomna lägenheter och högre priser. HFAB:s 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 HFAB:s förväntade underhållskostnader.

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.

Nybyggnationen av 243 lägenheter i Lundgrens trädgårdar och 183 lägenheter i Kv. Järnmalmén på Nissastrand är de största projekten som avses att genomföras under 2019. Tillsammans förväntas dessa stå för mer än hälften av de totala investeringarna på ca 600 Mkr. Andra stora projekt som avses genomföras under 2019 avser fastigheter som byggdes under 1950-talet. Det är förnyelse och nyproduktion i Klackerupsområdet samt förnyelse och nyproduktion i Kv. Armadan på Rotorp. I det befintliga beståndet fortsätter badrumsrenoveringarna i Kv. Hästen på Gustavsfält som byggdes under 1960-talet. Dessa tre stora projekt förväntas tillsammans stå för en tredjedel av de totala investeringarna.



## EGET KAPITAL

Belopp i kkr om inget annat anges

<b>Eget kapital Moderbolag</b>	<b>Aktie - kapital</b>	<b>Övrigt bundet kapital</b>	<b>Fritt kapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående balans 2018-01-01	273 000	327 007	1 067 486	64 326
Överföring från årets resultat			64 326	-64 326
Fusion med dotterbolag				
Lämnad utdelning			-24 026	
Anteciperat aktieägartillskott			23 400	
Årets resultat				98 000
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>273 000</b>	<b>327 007</b>	<b>1 131 185</b>	<b>98 000</b>
<b>Eget kapital Koncern</b>	<b>Aktie - kapital</b>	<b>Övrigt bundet kapital</b>	<b>Fritt kapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående balans 2018-01-01	273 000	389 747	1 014 847	67 161
Överföring från årets resultat			67 161	-67 161
Lämnad utdelning			-24 026	
Anteciperat aktieägartillskott			23 400	
Omstrukturering dotterbolag			-716	
Årets resultat				94 445
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>273 000</b>	<b>389 747</b>	<b>1 080 666</b>	<b>94 445</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 2018–2020, som kommunfullmäktige fattade beslut om 2017-06-20, ska HFAB lämna utdelning till moderbolaget Halmstads

Rådhus AB med belopp enligt begränsningsregeln. Utöver det ska HFAB lämna utdelning med 20,0 Mkr per år för finansiering av kommunens bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för, med hänvisning till 5§ p1 i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	1 131 185 231 kr
Årets resultat	97 999 679 kr
<b>Summa</b>	<b>1 229 184 910 kr</b>

Enligt koncernbalansräkningen uppgår koncernens fria egna kapital till 1 175 111 kkr.

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras på följande sätt:

- Till aktieägare utdelas	23 946 420 kr
- i ny räkning balanseras	1 205 238 490 kr
<b>Summa</b>	<b>1 229 184 910 kr</b>



## STYRELSE, FÖRETAGSLEDNING OCH REVISORER

### Styrelse

Jimmie Tschander, Ordförande, (C), ledamot 2018-  
Christel Eriksson, Vice ordförande, (S), ledamot 2018-  
Carl-Johan Bertilsson, (M), ledamot 2003-  
Lars El Hayek, (S), ledamot 2018-  
Mikael Wendt, (L), ledamot 2018-  
Mariann Norell, (V), ledamot 2015-  
Ida Westin, (MP), ledamot 2016-  
Jenny Önnebo, personalrepresentant Unionen  
Linda Kruse, personalrepresentant Akademikerförbunden  
Ulf Jacobsson, personalrepresentant Fastighetsanställdas  
Förbund

### Företagsledning

Catharina Rydberg Lilja, VD, anställd 2018  
Carin Ottosson, Affärsområdeschef Lokaler, anställd 2005  
Helene Blomberg, Affärsområdeschef Bostäder, anställd  
2006  
Jonas Stark, Ekonomichef, anställd 2010  
Lotta Ullstadius, Affärsområdeschef Distrikt Väst, anställd  
2018  
Magnus Wall, Affärsområdeschef Distrikt Syd, anställd 2017  
Per Lidetun, Affärsområdeschef Distrikt Nord, anställd 2013  
Sandra Lindén, Tf Nyproduktionschef, anställd 2012  
Ulf Nilsson, Affärsutvecklings- och kommunikationschef,  
anställd 2013  
Veronica Junblad, Tf Underhållschef, anställd 2010  
Viktoria Hägg, HR-chef, anställd 2009

### Revisorer

#### Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige

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

#### Revisorer utsedda av årsstämma 2018

Bengt Månsson, auktoriserad revisor KPMG AB  
Andreas Johansson, auktoriserad revisor KPMG AB



# Hållbarhetsrapport

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 har ett ansvar för hur verksamheten påverkar människor, samhälle och miljö. Inom hållbarhetsområdet har HFAB arbetat fram ett antal indikatorer som vi har valt att följa upp och som fördelar sig mellan de fem hållbarhetsområdena.



## MILJÖ

### Miljöpolicy

Verksamheten i HFAB ska präglas av ett starkt miljötänkande och ständiga förbättringar. HFAB ska bygga och förvalta fastigheter med sund inomhusmiljö och kretsloppstänkande. HFAB ska sträva efter att följa tillämplig miljölagstiftning med god marginal. För att nå en långsiktig hållbar samhällsutveckling arbetar HFAB med att minska sin miljöpåverkan.

### Energiförbrukning

HFAB arbetar kontinuerligt med energieffektivisering. Det långsiktiga målet är en genomsnittlig förbrukning på 85 kWh/m<sup>2</sup> och år till år 2030.

*Mätetal: Energiförbrukningen (normalårskorrigerad) uppgick 2018 till 99,6 kWh/m<sup>2</sup> A-temp, år.*

### Vattenförbrukning

Genom att bland annat installera vattenbesparande produkter och införa individuell mätning av varmvattenförbrukning arbetar HFAB för minskad vattenförbrukning.

*Mätetal: 2018 var vattenförbrukningen 1 350 l/m<sup>2</sup> BOA.*

### Förnybar energi

HFAB har som mål att använda allt mer förnybara, miljöanpassade och lokala energikällor. Bolaget producerar solceller i flera fastigheter och samtliga av HFAB:s verksamhetsbilar ska drivas med förnybara bränslen eller grön el.

*Mätetal: Total solcellproduktion 2018 uppgick till 302 MWh.*

## SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

### Vräkningsförebyggande arbete

HFAB:s vräkningsförebyggande arbete och insatser vid störningar är etablerat och följer de rutiner och riktlinjer som är utarbetade.

### Arbete mot oriktiga hyresförhållanden

HFAB arbetar kontinuerligt och systematiskt med att komma till rätta med oriktiga hyresförhållanden som en del av den löpande verksamheten.

### Gransamverkan

Gransamverkan mot brott är etablerat i Andersberg, Bäckagård, Fyllinge, Gustavsfält, Linehed och Vallås.

### Uthyrningsregler

HFAB:s uthyrningsregler är transparenta och öppnar upp HFAB:s bestånd för fler hyresgäster, bland annat genom generösa grundkrav för att hyra en lägenhet.

### Sociala kontrakt och anvisningslägenheter

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

*Mätetal: Sociala kontrakt, per 2018-12-31 hyr Socialförvaltningen 116 lägenheter.*

*Mätetal: Anvisningslägenheter, under 2018 har HFAB anvisat 45 lägenheter till Halmstads kommun samt 37 lägenheter till näringslivsförtur.*

## PERSONAL

### Personalpolicy

HFAB ska ha engagerad, resultatnriktad och kompetent personal. Verksamheten ska bedrivas i en öppen, hyresgästorienterad organisation där trivsel och arbetsglädje betonas. Utveckling och lärande ska vara utmärkande för verksamheten.

### Strävan efter balans mellan könen på alla funktioner

Rekryteringar ska göras med en kvalitetssäkrad kompetensbaserad rekryteringsprocess som grund. Därigenom undviker HFAB att diskriminering förekommer vid rekryteringar.

*Mätetal: För 2018 var ambitionen att ha en balans mellan könen när det gäller tillsvidareanställda. Vid 2018 års slut fanns det 110 tillsvidareanställda, av dessa var 57 kvinnor och 53 män.*

## RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

### Skapade arbetstillfällen för hyresgäster

HFAB fortsätter att skapa arbetstillfällen för hyresgäster och precis som tidigare år erbjöd HFAB också under 2018 sommarjobb till ungdomar som bor i HFAB:s lägenheter.

*Mätetal: 150 sommarjobb, under sommaren 2018 skapades 158 sommarjobb.*

## MOTVERKANDE AV KORRUPTION

### Ekonomi- och finanspolicy

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

### Implementering av ID06

Byggbranschens ID06-kort används från och med 2017 av samtliga entreprenörer som anlitas av HFAB.

### Policydokument avseende agerande

HFAB har i Riktlinjer för personal och i Personalhandboken regler avseende exempelvis representation, bisyssla, alkohol och droger samt mutor och bestickning.

### Stickprov gällande kontroll av korrekta fakturor och betalningar

HFAB har rutiner för kontroll avseende korrekta fakturor och betalningar.

*Mätetal: Under 2018 har HFAB gjort 300 stickprov på våra leverantörer. De 300 stickproverna är fördelade på 25 olika leverantörer och totalt har 15 stickprov resulterat i mindre anmärkningar som snabbt kunnat kompletteras eller krediteras.*

## ÖVRIGA POLICYS

### Informations- och kommunikationspolicy

HFAB ska som företag vara öppet och tydligt i sin information och kommunikation, såväl internt som externt.

### IT/IS-policy

HFAB ska ha en IT/IS-utveckling anpassad till marknads krav och organisationens behov.

### Förvaltningspolicy

HFAB:s arbetssätt ska vara kvalitetssäkrat och ständigt utvecklas så att upplevd kvalitet motsvarar eller överträffar hyresgästens förväntningar.

### Marknadspolicy

HFAB ska utifrån en marknadsledande position bevaka marknaden så att verksamheten kan påverka och påverkas av de förändringar som sker av utbud och efterfrågan. Hyrorna ska spegla bostädernas attraktivitet och bruksvärde.

### Krishanteringspolicy

HFAB ska ha en beredskap för att agera i händelse av extraordinära händelser eller kriser där organisationen inte kan fungera i ordinarie former. Bolaget har en krisorganisation och en krisstab som vid behov initieras av VD.



## Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr om inget annat anges	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Ur resultaträkningen</b>					
Fastighetsintäkter	798	758	760	731	717
Fastighetsförsäljningar	14	7	5	2	39
<b>Summa intäkter</b>	<b>812</b>	<b>765</b>	<b>765</b>	<b>733</b>	<b>756</b>
Driftkostnader	-304	-295	-304	-291	-313
Underhållskostnader	-134	-132	-144	-177	-162
Fastighetskatt	-20	-19	-19	-18	-18
<b>Driftnetto</b>	<b>354</b>	<b>319</b>	<b>298</b>	<b>247</b>	<b>263</b>
Avskrivning fastigheter	-121	-105	-106	-98	-111
Centrala administrationskostnader*	-40	-38	-34	-35	-7
Övrig rörelsekostnad	0	-15	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>193</b>	<b>161</b>	<b>157</b>	<b>115</b>	<b>145</b>
Finansnetto	-43	-38	-35	-33	-35
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>150</b>	<b>123</b>	<b>122</b>	<b>82</b>	<b>110</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>-30</b>	<b>-30</b>	<b>-30</b>	<b>-19</b>	<b>-131</b>
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>94</b>	<b>67</b>	<b>69</b>	<b>60</b>	<b>-29</b>
<b>Ur balansräkningen</b>					
Anläggningsfastigheter	4 048	3 642	3 456	3 230	3 084
Övriga anläggningstillgångar	363	446	283	222	226
Omsättningstillgångar	71	48	40	20	22
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 482</b>	<b>4 136</b>	<b>3 779</b>	<b>3 472</b>	<b>3 332</b>
Eget kapital	1 838	1 745	1 692	1 603	1 555
Skulder	2 644	2 392	2 087	1 869	1 777
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 482</b>	<b>4 136</b>	<b>3 779</b>	<b>3 472</b>	<b>3 332</b>
<b>Investeringar i fastigheter</b>	<b>529</b>	<b>521</b>	<b>343</b>	<b>304</b>	<b>479</b>
<b>Fastighetsuppgifter</b>					
Antal lägenheter, st	10 495	10 264	10 136	10 059	9 950
Antal lokaler, st	321	325	328	344	348
Lägenheter m <sup>2</sup>	680 598	669 014	661 281	658 043	650 410
Lokaler m <sup>2</sup>	58 786	59 039	59 141	60 572	60 713
<b>Summa m<sup>2</sup> lägenheter och lokaler</b>	<b>739 384</b>	<b>728 053</b>	<b>720 422</b>	<b>718 615</b>	<b>711 123</b>

## Fem år i sammandrag forts

	2018	2017	2016	2015	2014
Varmhyra kr/m <sup>2</sup>	1 054	1 020	1 014	1 002	986
Driftkostnader kr/m <sup>2</sup>	-411	-405	-422	-405	-440
Underhållskostnader kr/m <sup>2</sup>	-181	-182	-200	-246	-228
Driftnetto kr/m <sup>2</sup>	479	438	413	344	370
Soliditet, %	41,0	42,2	44,8	46,2	46,7
Justerad soliditet, %	64,7	65,8	67,0	67,0	64,3
Avkastning på totalt kapital, %	4,5	4,1	4,4	3,4	4,6
Vinstmarginal, %	23,9	21,1	20,7	15,9	19,3
Direktavkastning, %	9,2	9	8,9	7,8	9,1
Belåningsgrad, ggr	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,6	4,4	3,5	4,2
Genomsnittligt antal anställda, st	143,0	135,1	130,0	130,1	113,8

\*2015-2017 har en definition på centraladministration tagits fram som utgår från SABO:s definition.

### 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.

#### Underhållskostnader kr/m<sup>2</sup>

Underhållskostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler.

#### Driftnetto 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	
		2018	2017	2018	2017
Fastighetsintäkter	2	812 372	765 123	797 591	743 898
Driftkostnader	3	-303 949	-294 936	-299 257	-288 542
Underhåll	4	-134 107	-132 211	-132 077	-129 757
Fastighetsavgift/skatt		-20 403	-19 270	-19 696	-18 910
<b>Driftnetto</b>		<b>353 913</b>	<b>318 706</b>	<b>346 561</b>	<b>306 690</b>
Avskrivningar		-120 587	-104 970	-116 820	-101 215
<b>Bruttoresultat</b>		<b>233 326</b>	<b>213 736</b>	<b>229 741</b>	<b>205 474</b>
Centrala administrationskostnader		-40 266	-37 674	-40 266	-37 674
Övrig rörelsekostnad		0	-15 344	0	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>193 060</b>	<b>160 718</b>	<b>189 475</b>	<b>167 801</b>
Finansiella intäkter	5	1 152	990	4 373	2 460
Finansiella kostnader	5, 6	-44 040	-38 764	-43 782	-53 847
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>150 172</b>	<b>122 945</b>	<b>150 066</b>	<b>116 414</b>
Bokslutsdispositioner		-30 000	-30 000	-26 339	-26 304
<b>Resultat före skatt</b>		<b>120 172</b>	<b>92 945</b>	<b>123 727</b>	<b>90 110</b>
Skatt	7, 8	-25 727	-25 783	-25 727	-25 783
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	9	<b>94 445</b>	<b>67 161</b>	<b>98 000</b>	<b>64 326</b>
<b>Hänförligt till:</b>					
- Moderbolagets aktieägare		94 445	64 524		
- Minoritetsintresse		0	2 638		

## KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNING

Driftnettet ökade till 353,9 Mkr (318,7). Ökningen förklaras i huvudsak av ökade intäkter tack vare den betydande nyproduktionen där 255 lägenheter färdigställda under året. Intäkterna har även ökat till följd av fastighetsförsäljningar, förnyelseprojekt samt den årliga hyreshöjningen.

Under 2018 har driftkostnaderna ökat. En mindre del av ökningen kan hänföras till nya fastigheter men majoriteten beror på kostnader för de omfattande brand- och vattenskadorna som inträffat under året. Det strategiska underhållsarbetet har fortsatt under 2018 och som i huvudsak handlar om att förnya de områden som byggdes under 50- och 60-talen.

Aktivering av investeringar i nyproduktion gör att avskrivningarna ökar. Under 2018 har dessutom en felaktigt konstruerad fasad bytts ut och utränterats vilket syns i

kostnaderna. Nyproduktionen finansieras inte med kassaflöde från den löpande verksamheten utan låneskulden har ökat med högre finansiella kostnader som följd.

I slutet av 2017 omstrukturerades det kvarvarande fastighetsinnehavet i det delägda dotterbolaget Kv. Kemisten AB. För HFAB som majoritetsägare medförde omstruktureringen en övrig rörelsekostnad på 15,3 Mkr. Posten var enbart koncern- och redovisningsmässig och innebar ingen realiserad förlust för HFAB.

Koncernens resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 150,2 Mkr (122,9). Resultatet exklusive reavinst från fastighetsförsäljning och exklusive engångsposter ökade med 4 % och uppgick till 136,5 Mkr (131,2).



# Balansräkning

Belopp i kkr	Not	Koncern		Moderbolag	
		2018	2017	2018	2017
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	10	670	906	670	906
Materiella anläggningstillgångar	11, 12, 13	4 381 901	4 048 750	3 909 083	3 804 054
Finansiella tillgångar	14, 15	28 474	38 490	532 566	312 582
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 411 045</b>	<b>4 088 146</b>	<b>4 442 319</b>	<b>4 117 542</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>	16	<b>71 055</b>	<b>48 238</b>	<b>67 231</b>	<b>41 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 482 100</b>	<b>4 136 384</b>	<b>4 509 550</b>	<b>4 159 466</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Aktiekapital	17	273 000	273 000	273 000	273 000
Övrigt bundet kapital		389 747	389 747	327 007	327 007
Balanserat resultat		1 071 520	1 005 701	1 131 185	1 067 486
Årets resultat		94 445	67 161	98 000	64 326
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>1 828 712</b>	<b>1 735 609</b>	<b>1 829 192</b>	<b>1 731 819</b>
Minoritetsintresse		9 146	9 146	0	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 837 858</b>	<b>1 744 755</b>	<b>1 829 192</b>	<b>1 731 819</b>
Räntebärande skulder	18	2 300 000	2 100 000	2 366 104	2 143 407
Ej räntebärande skulder	19	344 242	291 628	314 254	284 240
<b>Skulder</b>		<b>2 644 242</b>	<b>2 391 628</b>	<b>2 680 358</b>	<b>2 427 646</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 482 100</b>	<b>4 136 384</b>	<b>4 509 550</b>	<b>4 159 466</b>

## KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Anläggningstillgångarnas värde har ökat i takt med investeringar i nyproduktion samt förnyelse av det befintliga beståndet. De finansiella tillgångarna består främst av koncernkonto i Halmstads kommun där behållningen minskat.

Det egna kapitalet har ökat dels på grund av årets resultat och dels genom erhållet anteciperat aktieägartillskott. Koncernbidrag lämnas till ägaren Halmstads Rådhus AB med 30,0 Mkr (30,0). Därefter tillskjuter ägaren 78 %, dvs. 23,4 Mkr (23,4) av det lämnade koncernbidraget som aktieägartillskott. Det egna kapitalet har minskats med hänseende till utbetalad utdelning.

Skulderna har ökat vilket hänförs till den omfattande nyproduktionen som pågår.

Avkastning på totalt kapital uppgick till 4,5 % (4,1). Enligt det ägardirektiv som Halmstads Kommunfullmäktige har fastställt ska HFAB:s avkastningskrav beakta bolagets långsiktiga värdeskapande roll för Halmstads utveckling. Bolaget ska under en treårsperiod sträva efter en genomsnittlig avkastning på totalt kapital motsvarande lägst 4,0 %. Avkastningen på totalt kapital definieras som: Rörelseresultat + finansiella intäkter dividerat med medelvärdet av balansomslutningen. Avkastning på totalt kapital enligt ägardirektivet avseende den senaste treårsperioden uppgick till 4,3 % (4,0).

# Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat efter finansiella poster	150 172	122 945	150 066	116 414
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	126 304	133 842	124 025	136 236
Betald skatt	-11 114	-13 416	-11 503	-13 311
Ökning(-) Minskning(+) Omsättningstillgångar	-27 806	-11 579	-26 115	111
Ökning(+), Minskning(-) Kortfristiga skulder	21 518	54 677	19 431	49 705
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>259 074</b>	<b>286 468</b>	<b>255 904</b>	<b>289 155</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investering i anläggningstillgångar	-532 891	-522 405	-299 620	-502 432
Försäljning av anläggningstillgångar/erhållna bidrag	89 823	32 738	89 823	8 538
Justering för ej likvidpåverkande poster förvärv/försäljning/fusion	0	-26 057	0	0
Ökning(-) Minskning(+) Långfristiga fordringar	10 016	-67	-219 984	-21 961
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-433 052</b>	<b>-515 791</b>	<b>-429 781</b>	<b>-515 855</b>
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	-173 978	-229 323	-173 877	-226 700
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Ökning(+), Minskning(-) Eget kapital	-26 931	-23 573	-26 931	-23 573
Justering för förvärv av intressebolag	0	0	0	0
Ökning(+), Minskning(-) Långfristiga skulder	200 000	250 000	200 000	250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>173 069</b>	<b>226 427</b>	<b>173 069</b>	<b>226 427</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-909</b>	<b>-2 896</b>	<b>-808</b>	<b>-273</b>
Likvida medel vid årets början	4 564	7 460	4 463	4 736
Likvida medel vid årets slut	3 655	4 564	3 655	4 463

## KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

Under året har HFAB:s löpande verksamhet genererat ett starkt kassaflöde. Det positiva kassaflödet har bidragit till att en väsentlig del av bolagets investeringar har kunnat finansieras med egna medel. Utöver det löpande kassaflödet har bolagets investeringar även finansierats med hjälp av lån, investeringsbidrag samt försäljning av ett fåtal mindre fastigheter.

Det interna kassaflödet tillsammans med den externa finansieringen har möjliggjort att HFAB har kunnat investera

drygt en halv miljard kronor i befintliga och nya fastigheter. Investeringar som är viktiga för att förlänga fastigheternas tekniska livslängd samt för att bibehålla eller öka fastigheternas värde. Investeringsutgiften har även bidragit till ca 500 hem som kommer att ha inflyttning under de kommande åren.

Gemensamt för investeringarna är att de förbättrar de befintliga fastigheternas ekonomiska prestation eller skapar nybyggda fastigheter med bra ekonomisk prestation.

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

### 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

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:

	Nyttjandeperiod
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
Ei	40 år
Ventilation	25 år
Transport/hiss	25 år
Styr och övervakning	15 år
Tillval/anpassningar	10 år
Markanläggningar	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 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. Vid beräkningen har marknadsmässiga direktavkastningskrav använts.

### Finansiella tillgångar och skulder

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

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt 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 ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförbehållet inleddes.

### Ersättning till anställda

Ersättning till anställda efter avslutad anställning.

#### Klassificering

Planer för ersättning efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariellrisk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

#### Avgiftsbestämda planer

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

#### Förmånsbestämda planer

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

#### Ersättning vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen avsluta en anställdes 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.

#### 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 affärssuppgörelsen 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 utblir, 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.

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

### 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.

### Ränta och utdelning

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden. Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

### Redovisning av offentliga bidrag relaterade till anläggningstillgångar

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

### Koncernredovisning

#### Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % 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.

## Not 1 Redovisningsprinciper - fortsättning

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

### Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 25 % och högst 50 % 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 efter förvärvet av intresseföretag som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfond.

### Elimineringar av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

### Redovisningsprinciper i moderbolaget

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen om inte annat anges nedan.

### Anticiperad 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.

## Not 2 Fastighetsintäkter

Belopp i kkr	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	799 651	761 219	784 598	746 344
Avgår hyresbortfall	-4 848	-4 013	-4 382	-3 733
Övriga hyresreduktioner	-2 266	-1 987	-2 129	-1 964
Resultat vid försäljning fastighet	13 692	7 058	13 692	463
Övriga ersättningar och bidrag	6 143	2 846	5 812	2 788
	<b>812 372</b>	<b>765 123</b>	<b>797 591</b>	<b>743 898</b>

## Not 3 Driftkostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Reparationer	-54 092	-49 621	-53 148	-46 964
Fastighetsskötsel	-49 620	-51 602	-49 369	-51 294
Taxebundna kostnader	-127 374	-124 002	-125 383	-122 007
Övriga fastighetskostnader	-9 159	-9 251	-8 617	-8 714
Fastighetsadministration	-63 704	-60 459	-62 740	-59 562
	<b>-303 949</b>	<b>-294 936</b>	<b>-299 257</b>	<b>-288 542</b>

#### Not 4 Underhåll

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Hyresgäststyrt tillval avseende renovering och standardförbättring	-37 302	-37 554	-37 302	-37 554
Övrigt ej planerat underhåll	-23 913	-21 943	-22 520	-20 927
Underhållskostnader enligt plan	-72 892	-72 713	-72 255	-71 275
	<b>-134 107</b>	<b>-132 211</b>	<b>-132 077</b>	<b>-129 757</b>

Bolagets system för hyresgäststyrd renovering (den så kallade Underhållsfonden) innebär att hyresgästerna har arbetat upp en möjlighet att avropa insatser motsvarande 146,4 Mkr.

Underhållsfonden upparbetas, förutom vid inflyttning, genom månatliga hyresavsättningar. Fonden är knuten till lägenheten.

#### Not 5 Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter koncernföretag	0	0	3 221	1 470
Övriga ränteintäkter	1 152	990	1 152	990
Räntekostnader	-43 501	-38 483	-43 452	-38 308
	<b>-42 349</b>	<b>-37 493</b>	<b>-39 079</b>	<b>-35 848</b>

#### Not 6 Övriga finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Checkräkningskreditavgift Halmstads kommun	-327	-278	-327	-278
Nedskrivning av andelar i gemensamt styrda företag	0	0	0	-15 258
Övriga finansiella kostnader	-212	-2	-3	-2
	<b>-539</b>	<b>-281</b>	<b>-330</b>	<b>-15 539</b>

#### Not 7 Skatt på årets resultat

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skattekostnad	-17 902	-14 806	-17 902	-14 806
Uppskjuten skatt	-7 825	-10 977	-7 825	-10 977
	<b>-25 727</b>	<b>-25 783</b>	<b>-25 727</b>	<b>-25 783</b>

## Not 8 Avstämning av effektiv skatt

Moderbolaget	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		123 726		90 110
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolag	22,00%	-27 220	22,00%	-19 824
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-4,20%	5 201	-7,34%	6 610
Ej bokförda underhållskostnader	48,28%	-59 729	51,52%	-46 424
Ej avdragsgilla kostnader	-0,58%	717	-1,87%	1 688
Ej skattepliktiga intäkter	0,00%	0	0,00%	0
Uppskjuten skatt	6,32%	-7 824	12,18%	-10 977
Redovisad effektiv skatt	14,47%	-17 902	16,43%	-14 806

## Not 9 Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 1 229 184 910 kr, disponeras enligt följande:

2018

Utdelning	23 946 420
Balanseras i ny räkning	1 205 238 490
<b>Summa</b>	<b>1 229 184 910</b>

Enligt koncernbalansräkningen uppgår koncernens fria egna kapital till 1 175 111 kkr.

## Not 10 Immateriell anläggningstillgång

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	1 182	1 182	1 182	1 182
Årets anskaffning, egenutvecklat datorsystem	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 182	1 182	1 182	1 182
Ingående avskrivningar enligt plan	-276	-39	-276	-39
Årets avskrivningar	-236	-236	-236	-236
Utgående avskrivningar enligt plan	-512	-276	-512	-276
<b>Utgående bokfört värde Immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>670</b>	<b>906</b>	<b>670</b>	<b>906</b>



## Not 11 Fastigheter

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<b>Byggnader</b>				
Ingående anskaffningsvärde	5 123 897	4 794 768	4 934 737	4 605 608
Årets investeringar	299 587	330 178	293 510	330 178
Överfört från pågående byggproduktion	265 533	8 310	265 533	8 310
Årets utrangeringar	-15 144	-3 266	-15 144	-3 266
Årets försäljningar	-15 005	-6 094	-15 005	-6 094
Utgående anskaffningsvärden	5 658 867	5 123 897	5 463 630	4 934 737
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 954 337	-1 858 444	-1 933 037	-1 840 900
Årets avskrivningar	-100 984	-94 229	-100 562	-93 816
Årets koncernmässiga avskrivning	-3 343	-3 343	0	0
Ingående nedskrivningar	-851	-851	-851	-851
Årets utrangeringar	5 114	2 491	5 114	2 491
Årets erhållna bidrag	-58 936	-1 196	-58 936	-1 196
Justering för avskrivning på sålda fastigheter	2 270	384	2 270	384
Utgående avskrivningar enligt plan	-2 111 068	-1 955 188	-2 086 003	-1 933 888
<b>Restvärde enligt plan</b>	<b>3 547 799</b>	<b>3 168 709</b>	<b>3 377 628</b>	<b>3 000 849</b>
<b>Markanläggningar</b>				
Ingående anskaffningsvärde	96 154	88 539	96 154	88 539
Justering ingående anskaffningsvärde, fusion	0	0	0	0
Årets investeringar	0	4 389	0	4 389
Överfört från pågående byggproduktion	36 957	5 485	36 957	5 485
Årets utrangeringar	0	-2 258	0	-2 258
Utgående anskaffningsvärden	133 111	96 154	133 111	96 154
Ingående avskrivningar enligt plan	-18 595	-14 230	-18 595	-14 230
Årets avskrivningar	-6 227	-5 023	-6 227	-5 023
Årets utrangeringar	0	658	0	658
Årets erhållna bidrag	-480	0	-480	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-25 303	-18 595	-25 302	-18 595
<b>Restvärde enligt plan</b>	<b>107 808</b>	<b>77 559</b>	<b>107 808</b>	<b>77 559</b>
<b>Tomtmark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	395 759	446 046	329 628	332 345
Justering ingående anskaffningsvärde, fusion	0	0	0	0
Årets investeringar	929	9 409	0	66
Omvärdering dotterbolag*	0	-15 258	0	0
Årets försäljningar	-4 667	-18 295	-3 842	-2 783
Justering övervärde med anledning av försäljning	0	-26 143	0	0
<b>Utgående tomtvärde</b>	<b>392 021</b>	<b>395 759</b>	<b>325 786</b>	<b>329 628</b>
<b>Utgående bokfört värde fastigheter</b>	<b>4 047 628</b>	<b>3 642 026</b>	<b>3 811 222</b>	<b>3 408 037</b>

\*Omvärdering dotterbolag 2017 är till följd av att Kvarteret Kemisten AB har avyttrat och omstrukturerat sitt markinnehav.

**Not 11** Fastigheter - fortsättning

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<b>Taxeringsvärden</b>				
Byggnader	5 286 710	5 102 365	5 184 116	4 999 771
Mark	2 349 540	2 333 772	2 212 873	2 192 297
	<b>7 636 250</b>	<b>7 436 137</b>	<b>7 396 989</b>	<b>7 192 068</b>

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Akkumulerat verkligt värde vid årets början	11 357 086	10 764 904	11 104 091	10 512 504
Akkumulerat verkligt värde vid årets slut	11 990 267	11 357 086	11 727 134	11 104 091

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, fastighetskost, drift och underhåll. Beloppen räknas upp med ett inflationsantagande under kalkylperioden.

**Sammanställning fastighetsbestånd per 2018-12-31**  
Koncern

	Antal objekt	Yta m2	Andel %	Intäktsreduktioner Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad %
Bostäder	10 495	680 598	86	1,7	99,8
Kommersiella lokaler	167	49 778	6	3,3	93,9
Övriga lokaler	154	9 008	1	0,6	82,5
Garage	3 140	48 607	6	1,5	90,5
Övriga	295	-	-	-	-
<b>Totala objekt</b>	<b>14 251</b>	<b>787 991</b>	<b>100</b>	<b>7,1</b>	<b>99,1</b>

Hyreskontraktens löptider per 2018-12-31	Förfalloår	Antal objekt	Yta, m2
Kommersiella lokaler	Vakanta	16	2 878
	2019	64	17 834
	2020	28	3 335
	2021	29	6 963
	>2022	30	18 768
<b>Summa kommersiella lokaler</b>		<b>167</b>	<b>49 778</b>

**Not 12** Pågående byggproduktion

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående upparbetat	402 183	238 822	391 478	238 822
Under året upparbetat	527 467	511 354	295 682	500 649
Under året färdigställt	-602 077	-347 993	-595 999	-347 993
<b>Utgående upparbetat</b>	<b>327 573</b>	<b>402 183</b>	<b>91 161</b>	<b>391 478</b>

**Not 13** Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	25 569	25 117	25 502	25 051
Årets investeringar	3 938	1 298	3 938	1 298
Årets utrangeringar	-8 889	0	-8 889	0
Årets försäljningar	-733	-846	-733	-846
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 885</b>	<b>25 569</b>	<b>19 818</b>	<b>25 502</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-21 028	-20 628	-20 961	-20 586
Årets avskrivningar enligt plan	-1 778	-1 247	-1 778	-1 222
Årets utrangeringar	8 889	0	8 889	0
Justering för avskrivningar på försålda inventarier och verktyg	733	846	733	846
<b>Utgående avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 185</b>	<b>-21 028</b>	<b>-13 118</b>	<b>-20 961</b>
<b>Utgående bokfört värde inventarier</b>	<b>6 700</b>	<b>4 540</b>	<b>6 700</b>	<b>4 540</b>

## Not 14 Andelar

Andelar i koncernföretag	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	0	0	195 783	210 991
Årets investeringar	0	0	0	50
Årets nedskrivning	0	0	0	-15 258
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>195 783</b>	<b>195 783</b>

Andelar i koncernföretag Moderbolag	Organisations- nummer	Säte	Eget kapital	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2018
Kvarteret Kemisten AB	556823-1657	Halmstad	5 472	60	300	3 283
Nissamedia AB	556446-4245	Halmstad	2 400	100	200	2 000
Halmkemi Holding AB	559132-7456	Halmstad	50	100	500	50
HF Järnmalm AB	556957-7496	Halmstad	50	100	1 000	34 548
HF Bergsgatan AB	556928-0554	Halmstad	1 040	100	500	32 977
HF Badhusgatan AB	556928-0562	Halmstad	1 272	100	500	40 747
HF Norra vägen AB	556928-0570	Halmstad	2 395	100	500	53 517
HF Kaptensgatan AB	556869-0985	Halmstad	317	100	1 000	20 213
HF Tyghusgatan AB	556906-4438	Halmstad	99	100	500	8 348
Gamletull Komplementär AB	556531-8382	Halmstad	830	100	1 000	100
KB Gamletull	916821-5326	Halmstad	504	99	80	0
			<b>14 429</b>			<b>195 783</b>

Övriga andelar	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
SABO Byggförsäkrings AB	512	512	512	512
Övriga andelar	41	41	41	41
	<b>553</b>	<b>553</b>	<b>553</b>	<b>553</b>
<b>Summa andelar</b>	<b>553</b>	<b>553</b>	<b>196 336</b>	<b>196 336</b>



**Not 15** Långsiktiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Koncernföretag	0	0	313 089	83 089
Halmstads kommuns koncernkonto	22 791	32 877	22 791	32 877
Uppskjuten skattefordran	4 780	4 780	0	0
Övriga fordringar	350	280	350	280
	<b>27 921</b>	<b>37 937</b>	<b>336 230</b>	<b>116 246</b>

**Not 16** Omsättningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Koncernföretag	0	0	6 554	5 377
Kundfordringar	5 125	4 203	5 058	4 116
Skattefordran	18 748	393	18 309	0
Övriga fordringar	37 152	34 343	28 365	23 417
Förutbetalda kostnader	3 905	3 670	3 744	3 549
Upplupna övriga intäkter	2 470	1 065	1 546	1 002
Kassa och bank	3 655	4 564	3 655	4 463
	<b>71 055</b>	<b>48 238</b>	<b>67 231</b>	<b>41 924</b>

**Not 17** Antal aktier och kvotvärde

A-aktier				
Antal aktier, st			2 730 000	2 730 000
Kvotvärde, kr			100	100

**Not 18** Räntebärande skulder

Förändring av räntebärande skulder	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Skulder vid årets början	2 100 000	1 850 000	2 100 000	1 850 000
Amortering	-200 000	-950 000	-200 000	-950 000
Nyupplåning	400 000	1 200 000	400 000	1 200 000
Skulder vid årets slut	2 300 000	2 100 000	2 300 000	2 100 000
<i>Kapitalbindning</i>				
Skulder till Halmstads Rådhus AB	2 300 000	2 100 000	2 300 000	2 100 000
Lån med löptid under 1 år	500 000	200 000	500 000	200 000
Lån med löptid 1–5 år	1 650 000	1 900 000	1 650 000	1 900 000
Lån med längre löptid än 5 år	150 000	0	150 000	0
Skulder till Halmstad Rådhus AB	2 300 000	2 100 000	2 300 000	2 100 000
Skulder till koncernföretag	0	0	66 104	43 407
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>2 300 000</b>	<b>2 100 000</b>	<b>2 366 104</b>	<b>2 143 407</b>

Räntebindningstid	Belopp	Andel
		%
2019	425 000	18
2020–2021	1 425 000	63
2022–2023	350 000	15
2024–	100 000	4
	<b>2 300 000</b>	<b>100</b>

Snitträntan under året var 2,0 % (1,9).

## Not 18 Räntebärande skulder - fortsättning

På grund av ränteläget med negativa korträntor i kombination med räntegolv, har de nyupptagna lånen fast ränta. Detta gör att portföljen i nuläget är översäkrad. De räntebärande skulderna säkras med hjälp av standardiserade räntederivat (swappar). Den säkrade risken utgörs av variabiliteten i framtida räntebetalningar på

grund av förändringar i marknadsräntan. Nedan angivna ränteswappar genom vilken bolaget erhåller Stibor 3M och betalar fast ränta på olika löptider. Detta sprider bolagets ränterisk över tiden. Säkringsinstrumenten säkrar en del (725 000 kkr/2 300 000 kkr) av den säkrade posten.

	Nominellt belopp (kkr)	Betalar	Start	Förfall	Marknadsvärde vid årets slut (kkr)
Swap 1	50 000	3,195%	2009-01-13	2019-01-14	-455
Swap 2	250 000	2,920%	2010-06-21	2020-06-22	-11 282
Swap 4	100 000	2,613%	2010-08-24	2019-08-26	-1 825
Swap 5	100 000	2,970%	2016-05-17	2026-05-18	-16 037
Swap 6	75 000	2,860%	2011-06-10	2021-06-11	-5 103
Swap 7	75 000	2,420%	2012-09-27	2021-09-27	-4 741
Swap 8	75 000	2,560%	2013-09-30	2021-09-30	-5 015
	<b>725 000</b>				<b>-44 458</b>

<b>Uppskjuten skatt</b>	2018-12-31
<b>Moderbolag</b>	Uppskjuten skattefordran
Ingående balans 2018-01-01	32 847
Temporära skillnader fastigheter	7 825
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld(netto)</b>	<b>40 672</b>

<b>Koncern</b>	2018-12-31
	Uppskjuten skattefordran
Ingående balans 2018-01-01	32 954
Temporära skillnader fastigheter	7 825
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld(netto)</b>	<b>40 779</b>

### Not 19 Ej räntebärande skulder

	Förfall <1 år	Förfall 1-5 år	Förfall >5 år	Totalt 2018	Totalt 2017
<b>Koncern</b>					
Leverantörsskulder	153 610			153 610	112 627
Skatteskulder	39 209			39 209	24 989
Koncernbidrag till Halmstads Rådhus AB	30 000			30 000	30 000
Upplupna räntekostnader	1 203			1 203	1 787
Upplupna övriga kostnader	25 547			25 547	31 755
Förutbetalda hyresintäkter	53 868			53 868	57 490
Avsättning uppskjuten skatt	40 779			40 779	32 954
Övriga ej räntebärande skulder	27			27	27
	<b>344 242</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>344 242</b>	<b>291 628</b>
	Förfall <1 år	Förfall 1-5 år	Förfall >5 år	Totalt 2018	Totalt 2017
<b>Moderbolag</b>					
Skulder koncernföretag	2 798	2 400	100	5 298	3 319
Leverantörsskulder	121 642			121 642	104 210
Skatteskulder	39 209			39 209	24 985
Koncernbidrag till Halmstad Rådhus AB	30 000			30 000	30 000
Upplupna räntekostnader	1 203			1 203	1 787
Upplupna övriga kostnader	23 546			23 546	30 720
Förutbetalda hyresintäkter	52 658			52 658	56 346
Avsättning uppskjuten skatt	40 672			40 672	32 847
Övriga ej räntebärande skulder	27			27	27
	<b>311 754</b>	<b>2 400</b>	<b>100</b>	<b>314 254</b>	<b>284 240</b>



## Not 20 Personal

Personalkostnader	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Löner och ersättningar till VD och styrelse	-2 229	-1 872	-2 229	-1 872
Pensionskostnader till VD och styrelse	-277	-363	-277	-363
Sociala avgifter till VD och styrelse	-713	-576	-713	-576
Löner och ersättningar till övrig personal	-51 806	-49 360	-51 806	-49 360
Pensionskostnader till övrig personal	-7 682	-6 713	-7 682	-6 713
Sociala avgifter till övrig personal	-16 429	-13 523	-16 429	-13 523
	<b>-79 136</b>	<b>-72 407</b>	<b>-79 136</b>	<b>-72 407</b>

Utöver ovanstående personalkostnader belastas företaget av uttagsbeskattning för fastighetsförvaltande tjänster som utförs i egen regi.

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män				
Uppgiften baseras på arbetad tid				
Kvinnor	71,0	67,1	71,0	67,1
Män	72,0	68,1	72,0	68,1
Totalt	143,0	135,1	143,0	135,1

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 (503). Inga arvoden till styrelser i dotterbolagen har utgått.

### Styrelseledamöter och företagsledning

Moderbolag	2018	Varav män	2017	Varav män
	antal	%	antal	%
Styrelseledamöter	11	45	11	36
VD och företagsledning	11	36	7	43

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

## Not 21 Arvode och ersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Revisionsuppdrag	-149	-87	-149	-87
Revisionsverksamhet utanför revisionsuppdrag	-64	-58	-64	-58
	<b>-213</b>	<b>-145</b>	<b>-213</b>	<b>-145</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det

ankommer företagens revisor att utföra samt rådgivning eller biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<b>Ställda säkerheter</b>				
Kvarteret Kemisten AB	Inga	Inga	Inga	Inga
<b>Eventualförpliktelser</b>				
Garantiåtagande mot Fastigo (arbetsgivarorganisation)	945	919	945	919

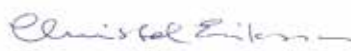
## Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. Balans- och resultaträkning fastställs på ordinarie årsstämma 11 april 2019.

Halmstad den 13 februari 2019



Jimmie Tschander, Ordförande



Christel Eriksson, Vice ordförande



Carl-Johan Berthilsson



Mikael Wendt



Ida Westin



Mariann Norell



Lars El Hayek



Catharina Rydberg-Lilja, VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 13 februari 2019



KPMG AB  
Bengt Månsson  
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 2018 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 16-18. 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 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 16-18. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-3, 5-6, 16-18 samt rapport sida 40 (men innefattar inte årsredovisningen och koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa). 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 lösa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omsändigheterna, 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 revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncern redovisningen. 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.

### Uttalanden

Utföver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Halmstads Fastighets AB för år 2018 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 slämlin 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

### Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Del är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 16-18 och för all den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Delta innebär all 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 all denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande. En hållbarhetsrapport har upprättats.

Halmstad den 13 februari 2019

Bengt Månsson  
Auktoriserad revisor

## Granskningsrapport 2018

Till årsstämman i Halmstads Fastighets AB  
Organisationsnummer 556041-1786

Till kommunfullmäktige i Halmstads kommun

Vi, av fullmäktige i Halmstads kommun utsedda lekman-revisorer, 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.

Lekmannarevisornas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivs 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.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därför att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Halmstad 2019-02-13

Björn Ericsson

Birgitta Larsson

Av kommunfullmäktige utsedda lekman-revisorer



Fotografer: Hidvi Group AB,  
Anders Andersson, HFAB, Mostphotos, iStockphoto  
Illustration: Arkiterkerna Krook och Tjäder AB



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