

ÅRSBOKEN **2024**

Halmstads Fastighets AB

2024 i siffror

5,6% (5,07)
Avkastning på totalt kapital*

262 Mkr (237)
Resultat efter finansiella poster*

30,4% (29,0)
Vinstmarginal*

52,6% (48,7)
Soliditet

2 157 Mkr (2 475)
Räntebärande skulder

579 Mkr (537)
Driftnetto

11 109 st (11 109)
Antal lägenheter

122 (86)
Antal laddplatser för hyresgäster

Innehållsförteckning

Vd har ordet	4
Styrelseordförande har ordet	6
Året i korthet	8
Grunduppdrag	28
Kvalitetsredovisning	32
Målredovisning	36
Hållbarhetsredovisning	40
Förvaltningsberättelse	46
Räkenskaper	53

**”HFAB är ett
välskött bolag
med kompetenta
medarbetare”**

SID 6-7

**Stor bredd i
föreningsstöd**
HFAB stöttar aktivt kommunens
föreningar genom samarbetsavtal
och det särskilda HFAB-stödet.

SID 26

Digitala nyckelskåp
I höstas började HFAB använda
digitala nyckelskåp, utformade som
säkra ”kassaskåp” och placerade på
våra kontor i centrum.

SID 8-9

*exkl. försäljning

Vi möter framtiden med trygghet, kraft och mod

Året kan bildligt beskrivas som att stå i stormens öga. Fastighetssektorn har under 2024 utsatts för stora prövningar; höjda räntenivåer och ökade omkostnader har satt press på hela sektorn. Lågkonjunkturen har bidragit till att flertalet verksamheter inom fastighet och bygg tvingats till rekonstruktion, omstrukturering och även konkurs.

DETTA TILL TROTS inledde HFAB året med att lämna ett starkt bokslut för 2023 och när vi nu summerar 2024 konstaterar vi att HFAB står stabilt och levererar ett bättre resultat än föregående år. Vi har åstadkommit detta resultat tack vare stora insatser från både medarbetare och styrelse. Med långsiktighet och tydlighet har HFAB arbetat fokuserat för att bibehålla både kvalitet och service. *I stormens öga står vinden stilla.*

UNDER ÅRET HAR Sverige för första gången på 30 år drabbats av en större mängd tomma lägenheter, ett resultat av en minskad befolkning i kombination med lågkonjunktorens effekter. Vakanser är en av de tydligaste signalerna om att marknaden inte är i balans. När efterfrågan minskar i förhållande till utbud behöver varje verksamhet

ställa om sina strategier och arbeta aktivt med att stärka bostadsområden och bostäders attraktivitet. HFAB verkar på en attraktiv tillväxtort, men bolaget har ändå arbetat proaktivt för att säkerställa att bostäder finner sin hyresgäst utan att riskera vakansmånader.

VI HAR TAGIT fram rutiner för att, i ett så tidigt skede som möjligt, upptäcka varningssignaler på vad som kan bli en vakans. Detta har vi inte bara gjort för att säkerställa intäkter, utan även för att minska risken för otrygghet och övergivenhet som tomma bostäder för med sig.

2024 ÄR DET varmaste året sedan klimatmätningarna startade. Fastighetsbranschen har i detta ett omfattande ansvar där vi kontinuerligt behöver stärka upp vårt

miljö- och klimatarbete. I november hade HFAB det hedersamma uppdraget att stå värd för årets klimat- och energikick där branschen samlas för att stärka Sveriges Allmännyttas arbete inom just energi och klimat. Där blev det tydligt att det är med gemensamma krafter som vi löser framtidens utmaningar.

VÄRLDEN KOMMER ATT fortsätta förändras i allt snabbare takt och med detta kommer nya utmaningar. HFAB har med årets resultat säkerställt vår framtida förmåga att hantera verksamhetens allmännyttiga grunduppdrag, med fokus på att leverera den kvalitet våra kunder, samverkanspartner och ägare förväntar sig av oss.

Christian Kylin,
vd HFAB





Styrelseordförande har ordet

”Jag ser ljust på vår framtid”

Den 13 november i år tog jag plats i en fullsatt Kongresshall på Hotel Tylösand. Det var dags för Klimat- och energikicken, årets konferens om klimat och energi som HFAB hade äran att arrangera ihop med Sveriges Allmännytta.

ATT FÅ MÖTA alla dessa hundratals nyfikna och hårt arbetande kollegor gjorde mig glad, förhoppningsfull och stolt. Glad, för att vi har en så otroligt stark gemenskap inom allmännyttan. Förhoppningsfull, för att vi i dessa oroliga och turbulenta tider ändå lyckas rikta blicken framåt. Stolt, för att jag så tydligt ser hur vi på HFAB tar täten i de stora frågor allmännyttan hanterar; från klimatomställning och energiförbrukning till återbruk och digitalisering.

MEN ATT JAG är glad, stolt och förhoppningsfull betyder inte att jag bara är nöjd. HFAB har fortfarande utmaningar kvar att hantera. Men

detta är bra, för det är med konstruktiv dialog som allmännyttan utvecklas.

JAG SER LJUST på vår framtid även om vi kan förvänta oss fortsatt lågkonjunktur, fortsatta konflikter i vår omvärld och fortsatt tuffa villkor för många av våra hyresgäster. Där många andra allmännyttiga bostadsbolag hanterar vakanser och förlorar hyresintäkter, hamnar i ekonomisk instabilitet och får svårare att underhålla fastigheter, står HFAB starka och trygga. Vi planerar för ännu fler hyresrätter, över tid, och har viktiga projekt att lansera den dag marknaden vänder; alltifrån högskoleområdet till Bulten i Västra förstaden.

HFAB ÄR ETT välskött bolag med kompetenta medarbetare, redo att bygga en hållbar framtid för Halmstad och Halmstadborna. Därför ska vi satsa lika hårt på trygghet, gemenskap och integration under 2025 som vi har gjort under 2024. Det, om något, ger anledning till glädje, stolthet och förhoppning.

Bruno Petersson,
styrelseordförande

Så jobbar HFAB med AI

HFAB är ett av de 20 största bolagen inom allmännyttan och vi är redo att ta nästa steg genom att driva utvecklingen framåt med hjälp av AI.

I VÅRT KUNDCENTER testar vi AI, Artificiell Intelligens, för att analysera inkommande samtal, chatt och mejl.

– Syftet är att identifiera hyresgästernas vanligaste frågor och att förbättra både kundcenters och andra avdelningars arbetsmetoder, service och kommunikation, säger enhetschef Aid Jusufi.

HFAB HAR ÄVEN påbörjat ett samarbete med innovationsbolaget High Five. Fokus här är att testa deras innovationsprocess AI.m.



Digitala nyckelskåp förenklar för entreprenörer

Varje år gör hantverkare tusentals servicearbeten i våra cirka 11 000 lägenheter. Och varje gång behöver nycklar förberedas, hämtas, lämnas och sorteras – en tidsödande och krånglig hantering både för oss och våra entreprenörer. Men det är det snart slut med. I höstas började

HFAB använda digitala nyckelskåp, utformade som säkra "kassaskåp" och placerade på våra kontor i centrum, på Andersberg och på Vallås. När entreprenörerna behöver nyckel kan de själva, när de vill mellan klockan 07.00 och 17.00, hämta och lämna nyckeln i skåpen.

– Det förenklar för alla, våra entreprenörer kan planera jobb utan att behöva passa våra öppettider och vi kan lägga tiden på service till hyresgästerna, säger områdeschef Maria Lannér Barkström



Patricia Andersson och Rolf Tisting

Julkul samlade många på Vallås

Julkul på Vallås förenar både Vallåsbor och HFAB:s samarbetspartners. På årets julmarknad deltog bland andra Halmstads bibliotek, Medborgarservice, ICA Vallås, Öppna Hjälpn, Hyresgästföreningen och Villaföreningen. Räddningstjänsten kom med brandbilen och Halmstadsträvet med två ponny-sulkys. HFAB:s egen jultomte delade ut över 300 julgodispåsar och våra grillmästare och områdesvärdar Patricia Andersson och Rolf Tisting, langade ut 500 grillkorvar.

– Vi hoppas göra Julkul till ett årligt evenemang, och att kunna växa med fler medarrangörer, säger projektledare Sofia Sobel.

Nu är sista oljepannan ute

I oktober bars den gamla oljepannan ut från vår fastighet på Eldsbergavägen 44 i Eldsberga och ersattes av en modern bergvärmepump. Oljepannan var den femte som HFAB skrotat under året – och den allra sista som lämnar vårt fastighetsbestånd.

– Vi har målmedvetet fasat ut vår fossila uppvärmning det senaste årtiondet. Några fastigheter med äldreboenden har en gaspanna kvar som nödvändig reservkraft, i övrigt har HFAB idag en energimix baserad på fjärrvärme, bergvärme och pellets. Det känns riktigt bra, säger Mattias Prytz, energisamordnare.



Bojan Kokot, Thomas Hansson, Magnus Weberg och Malin Hansén

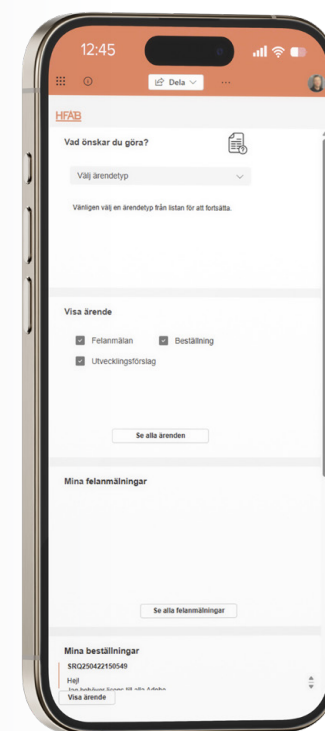
Hurra, vi vann Kundkristallen!

Kundkristallen uppmärksammar varje år Sveriges bästa hyresvärdar. And the winner 2024 is ... du gissar det, HFAB prisas för att vi gjort ett av de största lyften när det gäller serviceindex hos våra lokalhyresgäster. Med andra ord: för att vi ännu

bättre tar kunden på allvar, hjälper när det behövs och håller rent, snyggt och tryggt!

I februari fick Bojan Kokot, Thomas Hansson, Magnus Weberg och Malin Hansén representera HFAB:s

medarbetare och stolta motta priset på Berns salonger i Stockholm. Kundkristallen delas ut av kundundersökningsföretaget AktivBo, och vinnarna utser hyresgästerna själva.



Nya HFAB-portalen gör jobbet i mobilen

Med nya HFAB-portalen införde HFAB under året ett nytt och effektivt system för att hantera felanmälningar och beställningar. Allt kan göras i mobilen med hjälp av en app, utvecklad internt efter användarnas önskemål och provkörd av en HFAB-testgrupp. Tanken framåt är att utveckla appen med fler smarta funktioner.

– Högre kvalitet med mindre administration är ledorden, säger HFAB:s lösningsarkitekt David Bjärlestam.

Digitaliserade hyresavier: från piano till fyra liter mjölk

I januari skickade HFAB ut motsvarande cirka 162 kilo kuverterade hyresavier. Det är ungefär vad ett piano väger. I december vägde de postade avierna bara som fyra mjölkpaket.

Anledningen? Införandet av digitaliserade hyresavier, som i komplement till autogiro och e-fakturer minskat HFAB:s brevpostade avier från 3 244 i januari till endast 83 vid årets slut. Digitaliseringen har inte bara sparat klimatet. Att lämna

pappersutskicken har kapat administrationskostnaden med mer än sextio procent, från 51 000 kronor i månaden till 19 000 kronor.

– Vi var ödmjuka inför att hyresgäster kan ha svårt att hantera digital information, och var redo att ge stöd och erbjuda de som verkligen behövde att ha kvar pappersutskicket. Men det går inte att säga annat än att de digitaliserade avierna har blivit en succé, säger controller Tina Svensson.

... och här är några fler av årets digitaliseringar

Vi har uppdaterat vår IT-infrastruktur, från brandväggar till bättre wifi och ökad informationssäkerhet. Ett omfattande arbete som vi behöver göra var sjätte – sjunde år.

Vi har uppgraderat vårt uthyrningssystem Momentum till en ny och bättre plattform.



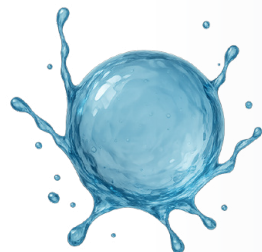
Vinkavstånd från störst till minst

När vi i juli annonserade ut vår sexrummare på Kungsgatan visste vi att det var något extra. Den 220 kvadratmeter stora paradvåningen är inte bara HFAB:s största hyreslägenhet. Med sina kakelugnar, stuckaturer och tidstypiska sekelskiftesstil är den också en av de vackraste.

Men en vaken HFAB-medarbetare noterade det verkligen kuriosa: att på samma gata, mitt emot vår största

lägenhet, ligger även vår minsta i form av en enrummare med kokskåp på 18 kvadrat. Mellan störst och minst skiljer 202 kvadratmeter boyta och 16 597 kronor i månadshyra.

– Alla ska kunna hitta hem hos oss. Då känns det ju fint att hyresgästerna i vår största och minsta lägenhet kan vinka till varandra, säger affärsområdeschef Maria Lannér Barkström.



Snålare och renare vatten

Ett par smarta tekniska lösningar har under året gjort storverk för vattenbesparingen:

Cirka 1 500 lägenheter har utrustats med snålspolande munstycken och annan vattenbesparande utrustning. Åtgärden beräknas spara 9 000 liter vatten per lägenhet och år.

I fastigheten Jakten vid Halmstads stadsbibliotek har tvättmaskinerna utrustats med en Mimbox, en listig innovation som gör det möjligt att återbruka vatten, fånga upp mikroplaster och sänka energiförbrukningen. Via en QR-kod kan hyresgästerna själva se hur mycket mikroplaster som fångats och hur mycket vatten som återanvänts.



I Inger Ivansson

Hallå där...

... pensionären Inger Ivansson som bor i en HFAB-tvåa på Rhedinsgatan

Vad var dina höjdpunkter 2024?
– Resorna som jag gjort med min man!

Vad är det bästa med området där du bor?
– Att vi bor i en lugn trappuppgång med bra grannar. Och har närheten till centrum.

Säg något du inte kan leva utan i din lägenhet?
– Min fina utsikt och vårt insynsskyddade läge.



I Johannes och Vincent

Pizza till (bostads-) hungrande studenter

Halmstads kommun har som mål att fler av högskolans studenter ska stanna i kommunen efter studierna. HFAB vill självklart bidra. I augusti hängde vi med på nollningen i Linehedsparken och träffade hundratals studenter. Alla som ställde sig i vår bostadskö, eller uppdaterade sin köplats, bjöd vi på pizza.

Vincent och Johannes var två av studenterna som tog chansen:
– Så klart viktig att ställa sig tidigt i bostadskön så man kan få en bostad, tyckte de.



Pride-party med våra bolagsvänner

Årets Pride-festival firade vi i Pridepark med kompisarna på HEM. Där fixade vi ansiktsmålning, hårfärgning och langade ut 20 kilo popcorn. Och så pratade vi en hel del om hur viktigt det är att stå i bostadskö så klart!



Året i korthet

I Armin Husic, byggprojektledare, en av HFAB:s medarbetare som guidade runt under konferensen

”Kicken” en energikick för klimatengagemanget

I november träffades 400 engagerade medarbetare från allmännyttan på Hotell Tylösand för en konferens om energi- och klimatomställning. Höjdpunkten för många blev studiebesöken hos HFAB.

KLIMAT- OCH ENERGIKICKEN är den allmännyttiga bostadssektorns viktigaste och mest välbesökta konferens. I år fick HFAB äran att stå värdar tillsammans med Sveriges Allmännytta. Som en del av konferensen tog vi 150 av deltagarna på studiebesök och visade dem hur vi energieffektiviserat på Carl Kuylenstjernas väg, resursminimerat vårt Andersbergs-kontor, och byggt plusenergihus i Harplinge.

Toppbetyg och stort engagemang

Arbetet med ”Kicken”, som konferensen kallas, har engagerat ett fyrtiotal HFAB-medarbetare under hela 2024. För projektledare Sofia Frising och många fler blev konferensen årets höjdpunkt:

– Kicken blev verkligen en kick för hållbarhetsengagemanget, för hur vi kan samarbeta över avdelningsgränserna och för kunskapsspridningen. Jag är supernöjd och stolt över det vi levererade tillsammans.



I Mattias Prytz, energisamordnare, berättade om HFAB:s energiresa



Ett av studiebesöken på Klimat- och energikicken gick till Carl Kuylenstjernas väg, där HFAB har gjort en omfattande renovering av lägenheterna med energieffektivisering i fokus.

HFAB ÅRSBOK 2024



I HFAB:s vd, Christian Kylin och styrelseordförande Bruno Petersson inledde konferensen

... och här är mer samverkan vi ägnat oss åt 2024!

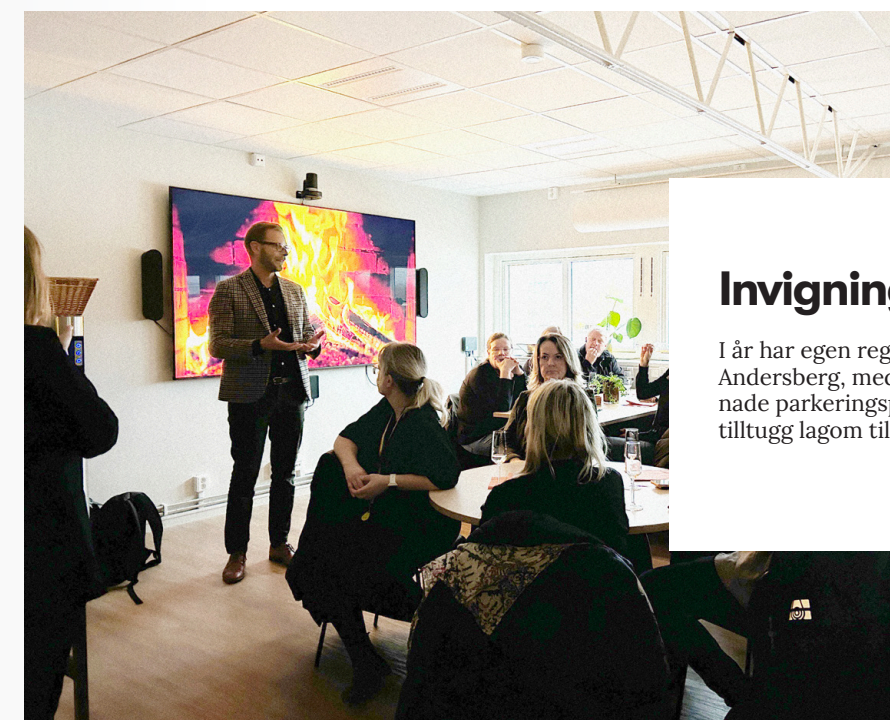
Utbyten med Laholms hem, Uddevallahem, Helsingborgshem, MKB i Malmö/Rosengård, Varbergs Bostad och Högskolan i Halmstad.

Studiebesök till Falkenberg, Bergsjön och UN17 Village i Köpenhamn (stadsdelen som lyckats nå EU:s alla 17 hållbarhetsmål).

Deltagande i Trygghetsseminarium, Dataskyddsombudsträff, Allmännyttans konferens, Ledardagen, OPAL mot våldsbejakande extremism och Halmstads säkerhetsdag.

Deltagande i European Housing Network i Lyon där europeiska bostadsbolag konfererade om hållbart byggande och social integration.

Vi har även arrangerat frukost med våra entreprenörer samt ett seminarie om 3KO-modellen.



Invigning av Hettan

I år har egen regi fått nytt kontor på Hettan i Andersberg, med klok planlösning och säkra, inhägnade parkeringsplatser. Lokalerna invigdes med juliga tilltugg lagom till första advent.

HFAB ÅRSBOK 2024

Växa populär satsning för yngre tonåringar

De yngsta barnen har Sommarkul. De äldre kan få sommarjobb. För barn mellan 13 och 15 har möjligheterna varit färre. Med Växa-satsningen vill HFAB täta luckan – och kön med sökande är lång.

Av arbetsmiljösäl kan yngre tonåringar inte utföra så många av HFAB:s traditionella sommarsysslor. Det gör det svårt att erbjuda meningsfulla sommarjobb för de mellan 13 och 15. Samtidigt är den målgruppen viktig att nå för att skapa trygga och trivsamma bostadsområden. Växa-satsningen är HFAB:s försök att lösa utmaningen.

300 som söker

Så här funkar Växa: varje år arrangeras massor av aktiviteter för barn på Vallås och Andersberg. Till aktiviteterna behövs ledare. Ledare är svåra att hitta. Entré: jobbsugna 13-15-åringar.

– Har vi inte uppdrag den här målgruppen kan utföra så får vi skapa nya som passar, förklarar Johan Björnqvist, urban utvecklare och ansvarig för projektet.

Växa-satsningen har pågått i sex år. I år slogs alla rekord: 300 tonåringar från Vallås, Andersberg och närliggande områden sökte. I samarbete med bostadsbolaget Willhem kunde HFAB erbjuda jobb till 80 av dem.

– Det vågar jag påstå är en ganska unik tonårssatsning här i Halmstad, säger Johan Björnqvist.

Skola för både unga och för oss

Växa funkar också så här: förutom att unga leder aktiviteter måste de plocka skräp en timme per arbetsdag. Den sysslan brukar få lägst betyg i utvärderingarna.



I Våra arbetsledare 2024: Sirin Hassan, Omeed Ahmad, Hugo Nilsson, Marcus Ahlgren, Glenn Damian, Ahmad Douamna, Klara Vikstrand

– Men som namnet anger: vi vill att barnen ska växa. I det ingår att ta ansvar, passa tider, och göra uppgifter som faktiskt är tråkiga. En timma skräpplockning blir en skola i vad nedskräpningen kostar – lika mycket som att få tonåringarnas favoritartister till Andersbergsfestivalen till exempel säger Johan Björnqvist.

Växa-satsningen är också en skola för HFAB, som blir proffs på att jobba med unga.

– Vi tar unga medarbetare på allvar. Alla sökande i Växa intervjuas, och vi rekryterar inte bara de som är förebilder utan lika ofta de som behöver förebilder säger Johan Björnqvist.

– Och alla får skriva anställningsavtal. Då blir de superstolta. Det är ofta det första formella dokumentet de signerat, och jag hör att en del går hem och ramar in dom.

...och här är fler insatser för unga under 2024:

Fotbollsskola för barn 6-12 år. I år leddes fotbollsskolan av Anel Raskaj från Halmstad BK. 85 barn deltog, hälften av dem tjejer. – Många har inte spelat fotboll förut, de kommer för sammanhållningen säger Johan Björnqvist.

Sommarkul för barn 6 – 12 år. Här erbjuds pyssel och kul i samverkan

med Andersbergsskolans satsning "Skolan mitt i byn".

Sommar i Solrosparken för alla barn.

På Vallås erbjuds lek och aktiviteter varje dag på sommarlovet fram till klockan 18, och på scenen har Nordman med flera spelat. – När barnen vill dit kommer föräldrarna också, vilket får fler att upptäcka den fina parken.

Pappagrupp på Andersberg. Varje månad erbjuds barnens pappor ett tillfälle att träffas, diskutera, lyssna på föreläsningar – eller bara gå på Örjans vall och heja på HBK.



I Orhan och Haya är konferencierer under Anderbergsfestivalen

I Under sommaren 2024 var våra sommarjobbare på Växa bland annat på HFAB:s fotbollsskola

HFAB erbjuder hem åt krigets flyktingar

Fler än sex miljoner människor har flytt krigets Ukraina. För de som kommit till Halmstad erbjuder HFAB hjälp med boende.

Enligt massflyktindirektivet har kommunerna ansvaret att ordna boende åt människor som beviljas uppehållstillstånd i Sverige. I samverkan med Halmstads kommun kommer HFAB från i år och fram till halvårsskiftet 2026 frigöra ett sextiototal lägenheter för Halmstads ukrainska flyktingar.



Oksana Sirotenko

– Barn som kommer som flyktingar till Halmstad placeras snabbt i skolgång. För att de inte ska behöva lämna sammanhang där de redan börjat rota sig försöker vi hitta boenden i eller nära områden där familjerna etablerat sig, förklarar Aid Jusufi, enhetschef på kundcenter.

Glada över egen plats

Oksana Sirotenko kom till Sverige från Ukraina med sina tre barn och flyttade in i en HFAB-lägenhet den 1 december.

– Halmstad är en väldigt mysig stad att bo i, säger hon och fortsätter:

– Vi bodde senast på Migrationsverkets boende i Knebilstorp där vi fick dela kök, toalett och dusch. Det är svårt att upprätthålla normala relationer när så många samlas i samma område. Nu är mina äldre barn väldigt glada över att ha ett eget rum!

Det särskilda stödet för ukrainska flyktingar planeras pågå till halvårsskiftet 2026.



... kranförare Sofie Norell som bor i en HFAB-trea på Norra vägen

Vad var din höjdpunkt 2024?

– Resan till Rhodos måste jag nog säga. Men även att jag klarat av att springa en mil vilket har varit ett av mina mål en längre tid.

Vilken är din absoluta favoritplats i hemmet?

– Soffan i vardagsrummet. Jag hamnar alltid där när jag är hemma.

Vad är bäst med att bo på Norra vägen?

– Att det är så nära till centrum. Det var en av anledningarna till att vi flyttade hit!



Sofie Norell



Jörgen Strömberg är en av deltagarna i Framtidsakademins Jobb här tillsammans med kollegan Cathrine

Andersberg är Jörgens trädgård

Jörgen Strömberg älskar sin trädgård. Inte den hemma – han bor åtta trappor upp på Grönevång. Det Jörgen kallar ”sin trädgård” är vad vi andra kallar Andersberg.

Hit kommer Jörgen Strömberg varje dag för att trimma häckarna, kratta vissnade löv och hålla reda i ”trädgården”.

– Jag älskar att vara ute och jobba. Jag har det sedan uppväxten, pappa hade trädgårdsanläggning så jag har alltid varit intresserad.

Hyresgäst och medarbetare

Jörgens bakgrund är ”brokig” som han själv säger. Trädgårdsintresset och HFAB:s satsning Framtidsakademins Jobb har nu öppnat möjligheten för honom till ett

meningsfullt arbete. Därmed är Jörgen numera både hyresgäst och medarbetare – och han gillar båda.

– HFAB har gett mig bästa chansen och jag trivs jättebra. Jag brukar göra små enkäter med de jag möter när jag är ute här, fråga hur folk trivs och vad de tycker om Andersberg. Nästan alla gillar det. Många har bott här i generationer och är stolta över sitt område. Jag tycker fler borde ta sig hit och se efter själva, för stämpeln på Andersberg är inte sann.

Fakta om Framtidsakademins

Framtidsakademins är ett samlingsnamn för insatser som HFAB gör för ökad sysselsättning bland kommuninvånare i olika åldrar. Framtidsakademins Jobb, som är ett samarbete mellan HFAB och Halmstads kommun, erbjuder praktik och tidsbegränsad anställning för långtidsarbetslösa, som kan ”bygga på” sitt CV och öka chanserna till en fast anställning.



Linnea Henriksson uppträder på Andersbergfestivalen

Andersbergfestivalen – en fest för hela Halmstad

Den 1 juni samlades tusentals människor på Andersbergs grönområde för den sjuttonde upplagan av Andersbergfestivalen.

PÅ SCEN I ÅR stod Halmstadfavoriten Linnea Henriksson, rapparen B.Baby, författaren Björn Ranelid, Andersbergsskolan-kören och flera lokala artister, och bland streetfood-stånden böjdes det på dans, teater, eldslukning och Champions League-final. Allt under ledning av unga, lokala konferenciererna Haya och Orhan från Andersberg.

All time high

Andersbergfestivalen är gratis, och årets upplaga kan ha slagit alla rekord.

– Jag gissar att det var 10 000 där i år. Det var i alla fall känslan när jag gick omkring på området – att vi

verkligen har blivit en festival för hela Halmstad. Den betyder otroligt mycket. Stoltheten och glittret i ögonen på de Andersbergsbor jag möter under festivalen är värt hela arbetsåret, säger Johan Björnqvist, urban utvecklare och festivalgeneral.

Andersbergfestivalen arrangeras av HFAB tillsammans med Halmstads kommun, Willhem och ABF. Nästa års festivaldatum är 31 maj, och planeringen är redan i gång.

– Årets festival blev den bästa någonsin. Det ska den bli nästa år också, säger Johan Björnqvist.

”Nästan så bra det kan bli”

Fråga 100 HFAB-medarbetare om de ser fram mot att gå till jobbet och 96 svarar ja. Det visar årets medarbetarundersökning.

Medarbetarundersökningen 2024 redovisar ett mycket gott resultat. Bland måtten på medarbetarnas trivsel märks till exempel att

97 procent av HFAB:s medarbetare tycker att arbetsgruppen tillsammans tar ansvar för att hitta lösningar

98 procent tycker att jobbet känns meningsfullt

99 procent tycker att den närmaste chefen ger goda förutsättningar att ta ansvar

Arbetet fortsätter

– Ett resultat över 70 procent brukar betraktas som bra i en

medarbetarundersökning. Att våra resultat närmar sig 100 procent positivt är nästan så bra det kan bli, säger HR-chef Johan Hedlund, som menar att utmaningen blir att behålla de goda siffrorna:

– Det ska vi göra genom att fortsätta jobba för ett hållbart arbetsliv, bland annat genom en väldigt ambitiös hälsostراتيجية.

Ökning sedan 2022

Medarbetarnas samlade uppfattning om motivation, styrning och ledning sammanfattas i ett särskilt index, kallat ”hållbart medarbetarengagemang”. Årets index hamnar på 85 av en 100-gradig skala – en kraftig ökning jämfört med senaste

undersökningen 2022 då indexet var 75.

– Vi har jobbat med att öka tydligheten i hur vi styr och leder vår organisation, och arbetat strukturerat för att vår värdegrund ska vara en del av vår vardag. Resultaten visar att det jobbet varit värdefullt. Arbetet fortsätter, för ska vi fortsätta utveckla HFAB är värdegrunden en grundbult, säger Johan Hedlund.

Svarsfrekvensen i årets undersökning var hög: av 134 medarbetare deltog hela 90 procent.



”Skräpplockardagen” är en aktivitet som kommer genomföras regelbundet under 2025 och är en av alla de aktiviteter och åtgärder som vi gör i vårt gemensamma projekt ”Fokus Andersberg”. Syftet med denna aktivitet är att fler HFAB-medarbetare kommer ut till vårt bostadsområde, plockar skräp och vi är synliga! Detta för att bidra till ökad trivsel och trygghet!

Nära till allt i nya Högskoleområdet

Hur vill den moderna studenten bo? Efter studiebesök i Göteborg, Linköping och Växjö och möten med Halmstads studenter har Tina Wagner fått koll.

Två motsatta trender kan skönjas för dagens studentboenden. En går mot det avskalade och billiga, som compact living och containerboenden. En annan mot lyxig design och hotellfeeling.

– Men Halmstads studenter vill ha något eget. Något som är mer Halmstad, säger Tina Wagner, ansvarig projektutvecklare för nya högskoleområdet.

Vad innebär då “mer Halmstad”? De framtagna detaljplanerna ger några svar: det är grönt, det är hållbart, det är plats för liv mellan husen.

Största projektet 2024

Högskoleområdet är det största projektet HFAB påbörjat under året. Den 5 november gick planen ut på samråd – ett år efter att HFAB klev in i planarbetet, och nästan tio år efter att ett moderniserat campusområde första gången diskuterades.

Projektet omfattar totalt 500 studentlägenheter, varav 350 ligger på mark som HFAB äger. I planerna ingår byggnader av olika utformning (det högsta huset planeras bli 14 våningar) med fokus på att skapa hållbart folkliv mellan husen.

Med sikte på “femtonminutersstaden”

Bland annat ska “aktiva” bottenvåningar bidra till att göra området tryggt och attraktivt genom att, som Tina Wagner uttrycker det, skapa mer plats för människor och än för bilar:

– Runt högskolan har vi verkligen chansen att bygga “femtonminutersstaden”, där du med cykel når allt som är fint i Halmstad inom femton minuter: havet, Nissan, affärerna, service och nöjen.

Satsningarna på högskoleområdet ingår i en långsiktig plan att förvandla Larsfrid och Vihelmsfält från industriområde till grönare stadsbebyggelse.



Tina Wagner
Projektutvecklare

Studentmedarbetare – en nyfiken extrakraft

I höstas välkomnade vi åtta nya studentmedarbetare till kundcenter, ekonomienheten och våra affärsområden.

Studentmedarbetarna, som jobbar 15 timmar i veckan, är en uppskattad extraresurs som bidrar med nyfikna blickar på vår verksamhet. Sophie Wiberg är en av dem. Hon läser sista året på Högskolan i Halmstads bygg- och fastighetsprogram. Som "våldigt hemkär" halmstadbo gillar hon både plugget och extraknäcket på ekonomiavdelningen.

– HFAB är tveklöst den bästa arbetsplatsen jag varit på. Att få se hur teorin fungerar i praktiken och hur mitt framtida arbetsliv kan se ut är extremt värdefullt. Allra bäst har varit att få lära mig hantera leverantörsreskontran, säger hon.

"Ha roligt på jobbet!"

Framåt hoppas Sophie få jobba på en inspirerande arbetsplats med duktiga, drivna och trevliga kollegor. Ungefär som Victor Johansson gör. Han har gått från sommarjobbare till studentmedarbetare till fast anställning som ekonom med ansvar för HFAB:s kundreskontra.

– Extrajobben jag haft på HFAB har gett mig mer i studentkassan, lärt mig massor om kundkontakter och låtit mig testa på att vara ledare. I perioder har det varit utmanande, men också utvecklande, och till slut gav det mig fast jobb, berättar Victor.

Victor och Sophie ser nu fram mot att fortsätta utvecklas med HFAB, och har en hälsning till alla kollegor: Se till att ha roligt på jobbet!



Sophie Wiberg och Victor Johansson är studentmedarbetare på HFAB

... och här är ytterligare 235 nyfikna resurser vi välkomnat:

126 ungdomar mellan 16 och 19 har haft jobb i vår satsning Framtidsakademin Sommarjobb. Ungdomarna hjälper oss med enklare fastighetsskötsel: mycket tvätta, slipa, måla, vattna och städa!

106 högstadieelever från Vallås och Andersberg har jobbat extra under sina sport-, påsk- och höstlov inom Framtidsakademin Skola. Här får högstadieelever som saknar behörighet till gymnasiet chans att praktisera med lön på förmiddagen, och gå i skolan på eftermiddagen

3 åttondeklassare Tre åttondeklassare från Brunnsåkerskolan kom på prao och fick testa olika delar av vår verksamhet.



Gunilla Hermansson och Wonny Johansson var två av alla hyresgäster som passade på att träffa och ställa frågor till HFAB:s och HEM:s medarbetare under miljödagen i onsdags. Här pratar de med Jenny Fyhr.

Från sopnedkast till miljörum

Efter ett målmedvetet arbete under 2024 har nästan alla våra hyresgäster nu tillgång till källsortering nära sina bostäder. När vi tog bort de gamla sopnedkasterna från trapphusen på Karl XI och ersatte dem med miljörum på gården, förväntade vi oss kritik. Men tack vare dialog och god kommunikation blev mottagandet positivt. "Så bra det har blivit!" tyckte hyresgästerna Gunilla Hermansson och Wonny Johansson när det nya miljörummet invigdes med tårta.



Nystart för våra förnyelseprojekt - Katten först ut

Efter att ha pausat våra förnyelseprojekt i ungefär ett halvår, startade HFAB om igen våren 2024. Fastigheten Katten på Muraregatan blev vårt pilotprojekt i arbetet med att utveckla och förbättra vår förnyelseprocess.

På grund av lågkonjunkturen beslutade HFAB i juni 2023 att pausa alla förnyelseprojekt. Därför var det med stor entusiasm och energi som vi våren 2024 började forma vår nya förnyelseprocess och undersöka möjligheten att förnya fastigheten Katten på Muraregatan 3A-D. I september godkände HFAB:s fastighetsforum projektbeskrivningen för Katten, vilket innebar att vi kunde gå vidare till projektering.

En förnyelseprocess med kunden i fokus

Katten blev pilotprojektet för en ny och förbättrad process för hur HFAB arbetar med förnyelseprojekt. Medarbetare från olika avdelningar samarbetade för att hitta ett arbetssätt som säkerställer

affärsmässighet, våra kalkyler och vår planering. Resultatet blev en förnyelseprocess där kundens behov är mycket mer centrala och omfattande i ett tidigt skede jämfört med tidigare.

Mer om renoveringen och moderniseringen av Katten

Vi planerar att genomföra en omfattande renovering och modernisering av Katten för att säkerställa att fastigheten håller länge. Husen ska få nya vatten- och avloppsstammar, ny el, helrenoverade kök och badrum samt nya ytskikt i hallarna. Trapphusen kommer att målas om och vi installerar postboxar vid entréerna. Dessutom kommer vi att införa individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD) i fastigheten.

Fakta om Katten:

Fastigheten byggdes 1960 och ligger centralt på Muraregatan 3A-D.

Fastigheten har 50 lägenheter fördelade på fyra trapphus.

Många av hyresgästerna i Katten har bott mellan 11 och 30 år i sina lägenheter.

Stor bredd i föreningsstödet

HFAB stöttar aktivt kommunens föreningar genom samarbetsavtal och det särskilda HFAB-stödet. Här är alla 54 föreningar vi stöttat i år:

Andersbergs IK Halmstad
Frigymnastförening
Halmstad OK
Getinge IF
BK Astrio
Halmstad Innebandyklubb
Eldsberga IBK
Sennans IF
Snöstorp/Nyhem FF
Halmstads Roddklubb
Halmstad Volleybollsällskap
Halmstad Kampsport
Vapnö IF
Halmstad Padelclub
Halmstad Bågskytteförening
Halmstad Cricket Club
Halmstad Rytmska
Gymnastikförening
Halmstad Aerobic Klubb
IF Centern
Trönninge IF
Halmstad Bordtennisklubb
Harplinge Ridklubb
Kvibille BK
Halmstad Croquet Club
Halmstad Danshälsa
Slättåkra Skytteförening
Halmstad Hammers

BK Hallandia
Halmstad Baskeball Club
Shogun Jujitsu Oskarström
IFK Halmstad
HGH FC
Vapnö IF
Hylte/Halmstad VBK
Halmstad Handboll
Ridklubben Styringe Stall
Halmstad BK/#Framåt
Halmstad Discgolfklubb
IF Leikin
HK Drott
Halmstad Kanotklubb
Zendokai Karate
Kustens IF
Halmstad Wakeboardklubb
Halmstad IBK
SK Laxen
Halmstad Konståkningsklubb
Alet IK
Halmstad Badminton
Oskarström IS
Simlångsdalens IF
Halmstad Gymnastikförening
BTK Ratic
Judo National

... och så hjälpte vi några till spel med Chelsea!

När HFAB:s samarbetsförening Vapnö IF höll fotbollsskola med storklubben Chelsea FC veks fyra platser för unga som annars inte haft råd. Vi fick äran att sponsra med anmälningsavgiften, och lyckades med hjälp av IF Leikin och IS Halmia hitta fyra glada kandidater. Föreningsanda när den funkar som bäst!



Grunduppdrag

KOMMUNALT ÄNDAMÅL

Under året har vi arbetat med ett antal aktiviteter för att uppfylla vårt ägardirektiv och det kommunala ändamålet. HFAB har bland annat byggt 143 nya lägenheter som hyresgästerna redan har hunnit flytta in i. Dessutom har vi förnyat 217 lägenheter.

HFAB ARBETAR FÖR att säkerställa en ekonomisk, social och ekologisk hållbar utveckling. Under året har vi tagit fram tre strategier för att nå målen i HFAB:s affärsplan: strategier för social hållbarhet, ekologisk hållbarhet och hållbar tillväxt. I strategi-erna finns insatser för hur vi ska nå målen samt indikatorer som mäter hur utvecklingen går.

Under året har "Framtidsakademin Fastighetsservice" och "Framtidsakademin Jobb" fortsatt att expandera och vi har under året anställt tre medarbetare i HFAB:s regi. I projekten får vuxna, främst utrikesfödda, en möjlighet att jobba hos HFAB för att bättra på sitt CV och få hjälp med att komma vidare i arbetslivet. Vidare har "Framtidsakademin Skola", projektet där elever i årskurs 7–9 får extra hjälp för att få godkänt betyg i kärnämnen, fortsatt under året och inför 2024 har det tillkommit en ny skola i samarbetet.

VI HAR UNDER sommaren genomfört både "Framtidsakademin Sommar" och VÅXA. Totalt har 132 ungdomar jobbat hos oss under nio veckor. Arbetsuppgifterna har varit allt från att hitta på aktiviteter för yngre barn till att måla om förråd och tvätta fasader. Strategin för social hållbarhet som vi arbetade fram under året implementerade vi under hösten. Strategin ska följa årshjulet för årliga uppdateringar.

VI HAR ÄVEN genomfört en mängd olika insatser kopplat till den ekologiska hållbarheten. Vi fortsätter arbetet med att identifiera och genomföra insatser för att minska vår klimatpåverkan. Med start i år deltar HFAB i ett samverkansprojekt med bland andra Sveriges Allmännytta för att ta fram vetenskapliga klimatmål samt tillhörande färdplan.

Vi deltar även i ett projekt om hållbar mobilitet där syftet är att öka kunskapen om vilka mobilitetstjänster som lämpar sig utifrån olika bostadsområdets förutsättningar.

Under året har vi intensifierat utbyggnaden av laddplatser för våra hyresgäster. Vi har påbörjat arbetet med 36 nya platser som ska stå klara i februari 2024.

UNDER ÅRET HAR vi slutfört nyproduktionen "Gullhönan" på Klackerup. I upphandlingen ställde vi krav på klimatförbättrad betong för att reducera klimatpåverkan. I samarbete med entreprenören valde vi även en rivningsmetod för en befintlig kontors- och garagebyggnad där betongen krossades och användes som fyllnadsmaterial på plats. Det här har sparat både transporter samt behov av nya naturresurser.

Under året har vi infört nivåmätning av hyresgästernas avfall i 31 miljörum med cirka 400 avfallskärl. Vi har identifierat förbättringar i miljörummen och genomfört flera förändringar med syfte att optimera antalet kärl och tömningsfrekvens i förhållande till de avfallsmängder som sorteras i miljörummen. I miljörummen där vi har genomfört förändringar har restavfallet minskat med i snitt 11 % sedan vi införde nivåmätningen i april 2023. Det är en bit på väg mot vårt mål att minska restavfallet med 50 % till 2030.

OVANSTÅENDE ARBETE och mycket mer beskriver vi ytterligare i övriga delar av årsbokslutet.

STYRELSEN INTYGAR att verksamheten under året har bedrivits enligt det kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna.



Struktur

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

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

Ägardirektivet från Halmstads kommun innebär att vi ska:

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

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

Genomförande

HFAB ska erbjuda alla en förenklad vardag, ett bekymmersfritt boende och ett hem för alla skeden i livet. Våra kunder ska känna sig trygga och omhändertagna, deras behov driver vår utveckling. Vi är ansvarstagande och nyskapande och möter våra kunder med servicekänsla.

HFAB ska vara ett bostadsbolag som tar socialt ansvar och skapar attraktiva och trygga boendemiljöer. HFAB ska alltid välja hållbara lösningar som bidrar till att Halmstad är en trevlig och trygg kommun att leva i.



Snöstorp

Resultat

HFAB ska på affärsmässiga grunder bidra till att uppfylla Halmstads vision som Hemstaden, Kunskapsstaden och Upplevelsestaden. Vi arbetar utifrån vår vision där vi skapar hem för bättre liv idag och i morgon. Resultatet säkerställs via uppfyllnad av bolagets ägardirektiv i förhållande till rätt kvalitet och service.

Vår värdegrund

HFAB har ett aktivt kultur- och värdegrundsarbete och vår värdegrund är:

Vi utvecklas tillsammans.

När vi arbetar tillsammans växer jag och företaget.

Vi tänker nytt och hållbart.

Vi söker nya och hållbara sätt att utvecklas på.

Vårt syfte

För att skapa ett bättre samhälle där alla har möjlighet att ha ett hem.

Kvalitetsredovisning

Hållbara medarbetare

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

Vi har en fortsatt positiv utveckling inom indikatorer som är kopplade till OSA-mätningen. Tillbuden ökar inte och ligger på en låg nivå, vilket är positivt. Skyddsronder utförs enligt de rutiner vi har och eventuella åtgärder genomförs enligt rutin och hanteras i arbetsmiljökommittén.

Kvalitetsindikator	Utfall
Sjukfrånvaro (total sjukfrånvarotid av ordinarie arbetstid)	3%
Genomsnittligt resultat för frågan ”Jag hinner med mina arbetsuppgifter”	3,6
Genomsnittligt resultat för frågan ”Jag vet vilket resultat jag ska uppnå med mitt arbete”	3,75
Genomsnittligt resultat för frågan ”Min arbetsbelastning är acceptabel”	3,63
Genomsnittligt resultat för frågan ”Jag har ork kvar för att göra andra saker efter arbetsdagens slut”	3,61
Genomsnittligt resultat för frågan ”Jag kan lägga tankarna på arbetet åt sidan på min lediga tid”	3,6
Antal tillbud	6
Antal genomförda skyddsronder	10

Framtids-säkrade fastigheter

Våra fastigheter ska möta dagens och framtidens behov. Vi erbjuder attraktiva produkter med bibehållen eller förbättrad avkastning.

Under 2024 har vi inte haft någon nyproduktion eller förnyelse igång, förutom det nya kontoret som renoverats till egen regi. Vi har använt den naturliga pausen till att se över våra processer och säkerställa kvalitet i vårt arbete från start. Den framtida förnyelsen på Katten har varit ett pilotprojekt för att utveckla processerna i realtid för att säkerställa affärsmässighet och kvalitet i det vi gör.

Vi nyttjar även tiden till att vässa vår underhållsplanering och utveckla vårt arbete med fastighetsportföljen

Kvalitetsindikator	Utfall
Antal färdigställda nyproducerade lägenheter	0
Antal nya bostäder (byggstart)	0
Antal förnyade lägenheter	0
Omflyttningsfrekvens	16,4%
Driftnetto/kvm BOA/LOA	

för att säkerställa att vi gör rätt saker i rätt tid.

Trots kostnadsökning i samhället lyckas vi leverera ännu bättre ekonomiska resultat samtidigt som vi bibehåller kvalitet i våra fastigheter och underhåller dem för framtiden i en god takt.

Kvalitetsredovisning

Hållbart medarbetarskap och ledarskap

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

Vi har en kraftfull ökning av resultatet inom HME och ligger för närvarande på 85%, vilket är väldigt högt! Vårt arbete under de senaste åren har givit en positiv utveckling av vårt HME.

Under hösten 2024 har samtliga chefer i ledningsgruppen genomgått kommunens strategiska ledarskapsprogram. Samtliga chefer har också under våren genomgått ett ledarutvecklingsprogram som inte ligger i kommunens regi, men som skapat förutsättningar för ett hållbart ledarskap vid HFAB.

Kvalitetsindikator	Utfall
HME - Totalt	85%
HME – Motivation	83%
HME – Ledarskap	89%
HME - Styrning	84%
Andel chefer som genomgått kommunens ledarskapsprogram	*1

*1 Statistik ej tillgänglig vid redovisningstillfället

Effektiva processer

Processerna är grunden för ett enhetligt och effektivt arbete mot kvalitativa resultat.

Under året har antalet inkomna telefonsamtal och chatten minskat medan mejl ökat, via Kundcenter, i jämförelse med föregående år.

Genomsnittlig kötid för telefon och mejl har minskat medan chatten har ökat marginellt jämfört med föregående årsmätning.

Servicenivån minskar något via telefon men ökar på mejl och ligger kvar på samma höga nivå på chatten i jämförelse med föregående år.

Kvalitetsindikator	Utfall
Antal inkommande kontakter – Telefon	93 116
Antal inkommande kontakter – Mail	11 799
Antal inkommande kontakter – Chatt	3 234
Genomsnittlig kötid – Telefon	374
Genomsnittlig kötid – Mail	305
Genomsnittlig kötid – Chatt	75
Servicenivå – Telefon	26%
Servicenivå – Mail	95%
Servicenivå – Chatt	47%
Andel digitala felanmälningar	41,3 %
Genomsnittligt antal dagar lägenheter står tomma	*1

*1 Statistik ej tillgänglig vid redovisningstillfället

Nöjda hyresgäster

Hyresgästerna ska uppleva trivsel och trygghet i de bostäder vi erbjuder. Kvalitetsfaktorn omfattar även boinflytande, upplevelsen av vår service och våra produkter samt tillgången till en bostad.

Ett nytt verktyg är upphandlat under 2024 för att genomföra kundundersökningar. Detta medför att inga mätningar för 2024 finns.

Kvalitetsindikator	Utfall
Serviceindex	*1
Produktindex	*1
Andel hyresgäster som upplever trygghet enligt serviceindex	*1

Genomsnittligt antal köpoäng per uthyrning (exkluderat studentlägenheter och direktlägenheter) är på samma nivå som föregående år.

*1 Statistik ej tillgänglig vid redovisningstillfället

Social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet

HFAB ska bidra till Halmstads kommuns utveckling och de globala målen i Agenda 2030.

Social hållbarhet

Under 2024 så har vi fortsatt vårt jobb med att bli mer proaktiva i vårt sociala arbete. Vårt arbete med att hjälpa våra hyresgäster till självförsörjning pågår och vid utgången av 2024 så hade vi fem personer anställda på HFAB inom ramen för arbetsmarknadsanställningar.

Under 2024 fortsatte det trygghets-skapande arbetet på flera sätt med bland annat oriktiga hyresförhållanden och trygghetsvandringar med föreningar. Under 2024 så etablerades vårt nya affärsområdeskontor på Andersberg vilket ökar vår närvaro och ger oss möjligheter att komma närmare våra hyresgäster. Detta har också lett till ett bättre samarbete mellan affärsområde Andersberg och den Bostadssociala avdelningen och ökat antalet aktiviteter på området.

ANTALET ANMÄLDA BROTT 2024 är väldigt likt 2023 och det går inte att se någon direkt skillnad mellan de tre områden vi mäter i mellan åren. Inom ramen för “Effektiv samordning för trygghet” (EST) så har läget i våra områden bedömts som lugnt under året med vissa avvikelser

Kvalitetsindikator	Utfall
Köpt energi för uppvärmning (kWh/m2 A-temp, normalårskorrigerad)	*1
Köpt fastighetsel (kWh/m2 A-temp, normalårskorrigerad)	*1
Antal laddplatser	122
Klimatpåverkande utsläpp från energianvändning (ton CO ₂ e)	*1
Producerad sole (kWh)	*1
Antal anvisade lägenheter till Halmstads kommun via förtur - Näringslivsförtur	3
Antal anvisade lägenheter till Halmstads kommun via förtur - Hot och våld	2
Antal anvisade lägenheter till Halmstads kommun via förtur - Varaktig funktionsnedsättning	7
Antal anvisade lägenheter till Halmstads kommun via förtur - Sociala kontrakt	2
Antal anvisade lägenheter till Halmstads kommun via förtur - Etablering	1
Antal anmälda brott – Andersberg	529
Antal anmälda brott – Vallås	625
Antal anmälda brott – Oskarström	456
Avkastning	5,6%
Räntetäckningsgrad	6,1%
Soliditet	52,6%
Vakansgrad – Lokaler	6,8%
Vakansgrad – Bostäder	0,1%

*1 Statistik ej tillgänglig vid redovisningstillfället



Andersberg

kopplat till specifika platser som skolan. Under 2024 har den upplevda tryggheten ökat på Vallås och Andersberg vilket är ett bevis på att våra hyresgäster uppfattar områdena som lugna. Ett område som fick extra tillsyn under 2024 var Bäckagård där ett par händelser under sommaren skapade oro vilket löstes på ett bra sätt tillsammans med föreningslivet och trygghetsvandringar. Under sista halvan av 2024 har vi accelererat arbetet på Andersberg extra då vi har som mål att få bort Andersberg från polisens lista över utsatta områden 2025.

Ekologisk hållbarhet

För första gången har HFAB gjort en klimatberäkning och en återbruksinventering av ett kommande renoveringsprojekt i syfte att öka kunskapen om klimatpåverkan och möjligheten till återbruk.

Under 2024 har nya avfallsskyltar tagits fram och satts upp i våra miljörum. Syftet var att öka tydligheten för att få bättre sorteringskvalitet. Samtidigt har förvaltningen arbetat med att införa fastighetsnära sortering av mat och förpackningar i de bostadsområden som tidigare saknat det.

Med start 2023 så deltar HFAB i ett utvecklingsprojekt för att ta fram vetenskapliga klimatmål samt tillhörande färdplan för bostadsföretag inom Sveriges Allmännyttas klimatmål för Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ formulerats.

PROJEKTET MOBILITETSMETODEN som HFAB deltog i tillsammans med Halmstads energi och Miljö, Halmstads kommun, Malmö Stad, Lunds kommun avslutades under året. Projektet har gett HFAB värdefulla nätverk och ökad kunskap för att arbeta vidare med hållbar mobilitet för våra hyresgäster.

Under året har 36 nya laddplatser tagits i bruk, varav 20 är delade platser där flera hyresgäster har möjlighet att ladda sin elbil.

Den sista pannan som eldades med olja vid driftproblem med pellets, har ersatts. I det här fallet med en bergvärmepump. Ett viktigt steg för att minska klimatutsläppen från vår uppvärmning.

I NOVEMBER STOD HFAB VÅRD för Sveriges Allmännyttas årliga konferens Klimat- och energikicken. Runt 400 besökare från hela Sverige

kom till Halmstad för att nätverka och öka kunskapen inom energi- och klimatområdet. Cirka 150 personer deltog på de tre studiebesök som HFAB anordnade i anslutning till konferensen.

Ekonomisk hållbarhet

När det gäller de ekonomiska delarna är resultatet vid bokslutet 25,3 mkr högre än föregående år. Vi kommer att nå en avkastning på 5,6 % jämfört med planerad avkastning på 4,0 %.

Räntetäckningsgraden för perioden hamnar på 6,1 gånger vilket innebär att vi har ett resultat inklusive finansiella intäkter som är 6,1 gånger högre än våra räntekostnader.

Soliditeten för perioden är 52,6 % vilket är en ökning jämfört med föregående år. Soliditeten visar hur stor andel av våra tillgångar som vi har finansierat med egna medel.

Vakansgraden bland bostäder är 6,8. Viktigt är att säkerställa ett arbets-sätt kring status då det i dagsläget ges en ögonblicksbild och siffran kan därmed variera beroende på när i månaden man mäter.

Målredovisning

Framtidssäkrad verksamhet

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

När det gäller processarbetet behöver vi implementera och använda oss av de framtagna processerna i det dagliga arbetet och säkerställa att de är tydliga och håller en hög kvalitet. De ska vara enkla att hitta och bolaget har system och kompetens för att kunna utföra de processer som har tagits fram och beslutats om på ett bra sätt.

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

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

Den kommunikativa kompetensen inom bolaget ska vara hög, vilket ger goda förutsättningar för ett fungerande ledar- och medarbetarskap. Detta ger HFAB möjlighet att skapa en god kultur och att leverera kvalitet och höga resultat.

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

Processer och arbetssätt
Under året har arbetet fortsatt med att kartlägga och utveckla processer i 2c8. För att utveckla arbetet med

Målindikatorer	Målvärde	Utfall
Genomsnittligt resultat för frågan ”Mitt arbete är fritt från trakasserier och kränkande särbehandling”	4	3,85
Genomsnittligt resultat för frågan ”Mina kunskaper och färdigheter är till nytta i mitt arbete”	3	3,85
Genomsnittligt resultat för frågan ”Jag hinner med mina arbetsuppgifter”	3	3,56
Genomsnittligt resultat för frågan ”Jag vet vilket resultat jag skall uppnå med mitt arbete”	3	3,77
Genomsnittligt resultat för frågan ”Min chef uppmuntrar delaktighet”	3	3,85
Genomsnittligt resultat kopplat till området ”Formell kompetens” i kompetensmätning	7	*2
Antal kartlagda och godkända processer	140	153
Antal utvecklade processer under året	30	30

processer ytterligare pågår fortfarande uppstarter och upplägg av de olika processteamerna. I nuläget är Styr- och ledningsprocessteamet, Stödprocessteamet och huvudprocess Kund igång medan huvudprocesserna Fastighet inte är uppstartad.

Kommunikativa ledarskapet
Ett system för vår ledningskommunikation samt medarbetarkommunikation har tagits fram och arbetet med att implementera det i bolaget pågår och fortsätter 2025.

Arbetet med bolagets ”varför” pågår och har kommunicerats via Affärsplan 2025. Implementeringen påbörjas via cheferna och detta arbete fortsätter under 2025 för hela bolaget.

Arbetsmiljö
Uppföljningen av arbetsmiljön (fokus OSA som genomförts under våren) visar på bra resultat. Fyra av

våra fem målindikatorer når upp till önskad nivå, det som avviker negativt är ”mitt arbete är fritt från trakasserier och kränkande särbehandling”. Ingen ny mätning är gjord under hösten.

Vi har en nollvision kopplat till trakasserier och kränkande särbehandling, indikator visar på en positiv utveckling.

Utveckling av våra kontor fortsätter och Affärsområde Andersberg och Egen regi är klart och Affärsområde Vallås projekteras. Juvelen är fortfarande i planeringsstadiet.

*2 Ingen mätning gjord

Målredovisning

Social hållbarhet

En hög social hållbarhet med bibehållen avkastningsnivå för bolaget. Den upplevda tryggheten ska stärkas, segregationen ska minska och det ska inte finnas några utsatta områden.

Bolaget behöver även uppnå ett förbättrat samarbete med övriga intressenter som ansvarar för olika delar i sociala frågor då detta är avgörande för att kunna minska segregationen i samhället. HFAB:s hyresgäster ska trivas och känna stolthet över sitt område.

Klimatet i samhället och omvärlden påverkar våra hyresgäster och våra bostadsområden i varierad utsträckning. Beroende på var i kommunen man bor så blir man påverkad olika mycket och man har olika möjligheter att hantera det.

SOM AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR har vi under 2024 jobbat vidare för att bli mer och mer proaktiva i vårt sociala arbete. Vi har ökat vårt samarbete med idrotts-, kultur- och föreningsliv för att skapa meningsfulla fritids- och trygghetsaktiviteter i bostadsområdena. Under året har vi ekonomiskt stöttat 60 föreningar i kommunen och flera av dem har genomfört aktiviteter med oss.

HFAB SKAPAR ÄVEN arbetstillfällen för våra hyresgäster i form av Framtidsakademin SOMMAR för ungdomar 16-19 år som bor i HFAB:s lägenheter och dels inom ramen för Framtidsakademin VÄXA för ungdomar 13-15 år. Totalt hade vi cirka 190 sommarjobb under 2024. Framtidsakademin JOBB har under 2024 anställt ytterligare 4 medarbetare som tidigare stod långt utanför ordinarie arbetsmarknad och målet är att fortsätta detta under 2025.

Målindikatorer	Målvärde	Utfall
Utfall för delindex ”Ta kunden på allvar”	85	*1
Antal usatta områden	0	1
Antal trygghetscertifierade fastigheter	10	*1
Antal trygghetsvandringar via föreningar	50	56
Antal ungdomar som jobbar i våra projekt via Framtidsakademien	210	288
Antal återtagna lägenheter OH (oriktiga hyresförhållanden)	120	100
Antal hushåll vi har hjälpt till självförsörjning	5	5
Andel trångbodda personer enligt norm 2 - Andersberg	34	41
Andel trångbodda personer enligt norm 2 - Vallås	19	24
Andel som klarar behörighet till gymnasiet	61	*1

*1 Statistik ej tillgänglig vid redovisningstillfället

FRAMTIDSAKADEMIN SKOLA fortsätter att hjälpa skolan att få elever till lovskolan och under 2024 har cirka 100 elever deltagit. Ett arbete kring hur vi skall göra det ännu bättre och förstärka samarbetet med skolan under 2025 har också påbörjats.

VI FORTSÄTTER ATT jobba med oriktiga hyresförhållanden och har under året genomfört ett projekt tillsammans med Polisen och Skatteverket för att jämföra olika bostadsområden i Halmstad. Vi gör även ett arbete med att kartlägga ledtider och kvalité för att bli bättre på att veta hur vi skall prioritera. Under 2024 tog vi tillbaka 100 lägenheter.



Ekologisk hållbarhet

En ökad ekologisk hållbarhet med bibehållen avkastningsnivå för bolaget. Beslut grundas på data, analyser och kunskap från exempelvis forsknings- eller pilotprojekt.

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

Hyresgästernas resande ska vara mer hållbart och utsläppen från bilresorna ska minska. HFAB ska ha en väl fungerande och fastighetsnära källsortering av matavfall och förpackningar för alla hushåll och restavfallsmängderna ska minska.

Inom våra byggprojekt och förvaltningen ska kunskapen gällande återbruk och sunda materialval öka. HFAB ska även ha en strategi för hur vi kan öka den biologiska mångfalden och hur vi kan gynna ekosystemtjänster i den byggda miljön.

ARBETET MED ATT FÖRBÄTTRA hyresgästernas avfallssortering har fortsatt och den fastighetsnära sorteringen för våra hyresgäster har byggts ut under 2024. Vi har även skapat fler laddplatser för att möjliggöra laddning av elbil.

Målintikatorer	Målvärde	Utfall
Klimatpåverkande utsläpp från tjänstesor och egna fordon (kg CO2e/anställd)	0 (2025)	*1
Klimatpåverkande utsläpp från boendes bilar (kg CO2e/hushåll)	644 (2030)	*1
Andel hushåll med fastighetsnära matavfallssortering	100%	98
Andel hushåll med fastighetsnära sortering av förpackningar och tidningar	100% (2025)	93
Mängd insamlat restavfall från hushållen (kg restavfall/hushåll och år)	393	346
Vattenförbrukning - köpt vatten (l/m2 BOA LOA)	1 220 (2030)	*1
Andel hyresgäster som upplever att de har möjlighet till källsortering	85%	84,7%
Köpt energi för uppvärmning och fastighetsel per år (kWh/m2)	85 kWh/ m2 (2030)	*1

*1 Statistik ej tillgänglig vid redovisningstillfället

UNDER ÅRET HAR VI varit engagerade i två utvecklingsprojekt; projektet Mobilitetsmetoden som utvecklar en metod för att hitta mobilitetslösningar beroende på ett bostadsområdes förutsättningar och ett projekt i samverkan med Sveriges Allmännyttas där vi identifierat vetenskapliga klimatmål för bostadsföretag.

Vi har tagit viktiga kunskapssteg för att få resurs- och klimateffektivare byggprojekt genom att både klimatberäkna och återbruksinventera ett kommande renoveringsprojekt.

Att vara värd för Klimat- och energikicken, Sveriges Allmännyttas årliga konferens, har gett ökat engagemang och kunskap inom HFAB för området. Dessutom har vi bidragit till att sprida kunskap inom branschen genom att dela med oss vid tre olika studiebesök som vi arrangerade i samband med konferensen.

FLERTALET MÄTVÄRDEN för den ekologiska hållbarheten är beroende av data med leveranstider en bit in på året, varav flera efter deadline för årsbokslutet. De följs upp i vårt Klimatbokslut som slutförs i april-maj 2025.

Tillväxt

HFAB ska vara en aktiv och proaktiv samhällsbyggare utifrån kommunens översiktsplan. Hållbar tillväxt ska ske genom medvetna val med bibehållen avkastningsnivå för bolaget. HFAB ska vara en stark aktör kopplat till Halmstads utveckling och behov av bostäder.

Utöver detta ska bolaget bibehålla sin status på bostadsmarknaden och bidra till att balansera bostadsmarknaden utifrån efterfrågan och analys. Fokus ska ligga på rätt produkt på rätt plats och till rätt pris.

Målintikatorer	Målvärde	Utfall
Andel av Halmstads totala bostadsmarknad	20%	20,6%
Antal potentiella bostäder i tidigt skede	1000	1 040

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

UNDER 2024 HAR FOKUS VARIT på tidiga skeden och samarbeten internt men även med andra aktörer. Vi har bland annat deltagit i utvecklingen av Högscoleområdet, H8, Knebildstorp, Söndrum centrum och Västra förstaden.

Hållbarhetsredovisning

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

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

Hållbarhetsåret 2024

HFAB har tillsammans med Halmstads kommun och Polisen sammanställt lägesrapporter för att främja tryggheten på Vallås och Andersberg genom samarbetet ”Effektiv samordning för trygghet” (EST). Under 2024 har antalet anmälda brott varit ungefär samma som under 2023 och läget har bedömts som lugnt på våra områden. Mängden signalbrott det vill säga brott som påverkar den upplevda tryggheten bedöms ha minskat mot föregående år

Under 2024 har vi fortsatt med vårt relationsskapande arbete i våra bostadsområden. Prioriteringen ligger på att skapa relation med barn och unga för att vägleda och höra deras önskemål om hur de vill utveckla sitt bostadsområde. Vi har under 2024 anordnat flertalet

fotbollskvällar där man har kunnat komma och spela fotboll, titta på fotboll samt spela tv-spel. Vi har också för första gången genomfört HFAB:s fotbollsskola under 2 veckor samt haft 3 veckor med aktiviteter i Oskarström. Relationerna och aktiviteterna är viktiga delar i arbetet med att Halmstad inte skall ha något utsatt område enligt Polisens definition.

FRAMTIDSAKADEMIN SKOLA HAR under 2024 växt med ytterligare en skola och det är nu 4 skolor varje lov vilket innebär 40 elever. Under 2024 har vi tillsammans med skolan tittat på hur vi skall kunna utveckla konceptet under 2025. Det vi kan se är att det generella antalet elever som söker lovskola är större tack vare Framtidsakademins.

Framtidsakademins JOBB har under 2024 gått från att ha en anställd till att ha 5 stycken som nu jobbar med fastighetskötsel. Detta arbete skapar ett stort mervärde för våra

hyresgäster och för individerna som får möjlighet till en anställning.

Minskad klimatpåverkan och resursanvändning

Ett arbete pågår för att identifiera vilken miljö- och klimatpåverkan HFAB har längs hela vår värdekedja. Vår värdekedja innebär allt från uttag av naturresurser för att producera byggmaterial, förvaltning av våra fastigheter till hyresgästernas miljöpåverkan genom exempelvis avfall eller resande.

För första gången har HFAB gjort en klimatberäkning och en återbruksinventering av ett kommande renoveringsprojekt i syfte att öka kunskapen om klimatpåverkan och möjligheten till återbruk.

UNDER 2024 HAR nya avfallsskyltar tagits fram och satts upp i våra miljörum. Syftet var att öka tydligheten för att få bättre sorteringskvalitet. Samtidigt har förvaltningen arbetat med att införa fastighetsnära sortering av mat och förpackningar i de bostadsområden som tidigare saknat det.

MED START 2023 så deltar HFAB i ett utvecklingsprojekt för att ta fram vetenskapliga klimatmål samt tillhörande färdplan för bostadsföretag inom Sveriges Allmännyttas klimatmål för Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ formulerats.

Projektet Mobilitetsmetoden som HFAB deltog i tillsammans med Halmstads Energi och Miljö, Halmstads kommun, Malmö Stad, Lunds kommun avslutades under året. Projektet har gett HFAB värdefulla nätverk och ökad kunskap för att arbeta vidare med hållbar mobilitet för våra hyresgäster.



UNDER ÅRET HAR 36 nya laddplatser tagits i bruk, varav 20 är delade platser där flera hyresgäster har möjlighet att ladda sin elbil.

Den sista pannan som eldades med olja vid driftproblem med pellets, har ersatts. I det här fallet med en bergvärmepump. Ett viktigt steg för att minska klimatutsläppen från vår uppvärmning.

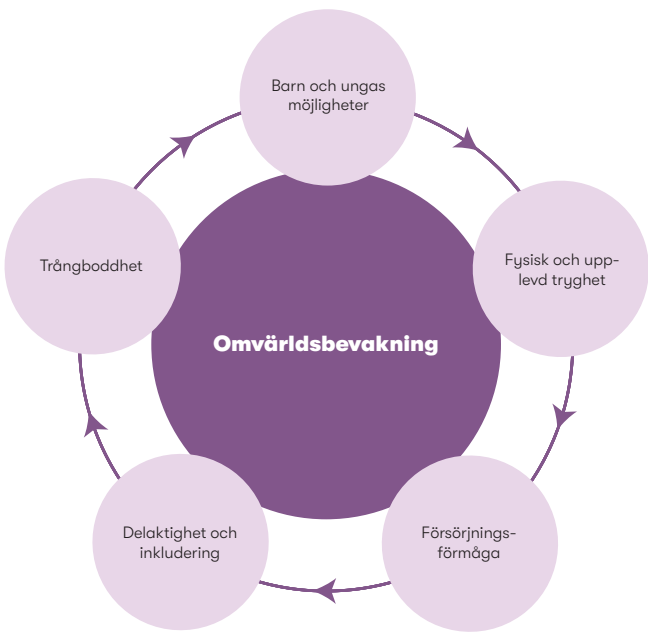
I NOVEMBER STOD HFAB värd för Sveriges Allmännyttas årliga konferens Klimat- och energikicken. Runt 400 besökare från hela Sverige

kom till Halmstad för att nätverka och öka kunskapen inom energi- och klimatområdet. Cirka 150 personer deltog på de tre studiebesök som HFAB anordnade i anslutning till konferensen.

Förberedelser inför ökade krav på hållbarhetsrapportering enligt CSRD1

För att möta de nya kraven på hållbarhetsrapportering enligt EU:s CSRD-direktiv har HFAB under året deltagit i en utbildningssatsning inom Sveriges Allmännyttas klimatmål för Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ formulerats.

gemensamma arbetet inom kommunkoncernen i syfte att starta upp arbetet i koncernbolagen för att förbereda oss på CSRD-rapportering för verksamhetsåret 2025.



¹ Corporate Sustainability Reporting Directive - 2022/2464/EU.

Hållbara inköp och leverantörskedjor

HFAB lyder under Lagen om Offentlig upphandling (LOU) vilket innebär att vi konkurrensutsätter våra upphandlingar. Genom detta arbetssätt så finns det en hög transparens i bolagets affärer vilket försvårar möjlighet till korruption och bestickning.

KREDITUPPLYSNINGSVERKTYG används för att säkerställa god och hållbar ekonomi hos eventuell leverantör. Vidare så bevakas samtliga avtalsleverantörer och dess underleverantörer under hela avtalsperioden ur ett ekonomiskt och lagenligt perspektiv. Samtliga avtal eller beställningar signeras enligt attestordning. Samma hantering gäller vid attest av inkomna fakturor,

förlängningar och eventuella uppsägningar.

LOU INNEHÅLLER BESTÄMMELSER om att vissa upphandlingar ska innehålla arbetsrättsliga villkor. Syftet är att säkerställa sunda arbetsvillkor vid utförandet av offentliga kontrakt. Bedömningen utgår från ett helhetsperspektiv och baseras på tillgängliga uppgifter om riskerna för oskäligen arbetsvillkor i den aktuella branschen.

HFAB STÄLLER BLAND annat arbetsrättsliga villkor vid upphandlingar av inre- och yttre skötsel och vid byggtreprenader så som golvservice, byggservice och dylikt. Villkoren har löpande följts

upp. På detta vis motverkas eventuella tveksamma anställningsförhållanden vid utförande av kontraktsarbeten.

VAD GÄLLER HÅLLBARHETSKRAV använder sig HFAB även av Upphandlingsmyndighetens hållbarhetskriterier för inköp med fokus på miljömässig och social hållbarhet där det är möjligt. Att ställa krav på hållbarhet i upphandling kan bidra till att nå flera samhällseliga mål inom miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Ansvarsfullt agerande i alla led

Vi ska vara en arbetsgivare som prioriterar en god och säker arbetsmiljö, såväl fysisk som organisatorisk och social.

Rekryteringar görs med en kvalitets-säkrad kompetensbaserad rekryteringsprocess som grund. Vi arbetar för en fördomsfri rekrytering med målet att främja mångfald och inkludering. Vi arbetar för att minska vår miljöpåverkan från vår konsumtion genom att göra medvetna val av exempelvis fossil-fritt, återbrukat, närproducerat och ekologiskt. Vi köper i största möjliga mån återbrukade kontorsmöbler samt har hållbarhet i fokus när vi genomför personalaktiviteter och ger personalgåvor.

Sund konkurrens och säkra byggarbetsplatser Byggbranschens ID06-kort används från och med 2017 av samtliga entreprenörer (inom inre skötsel godkänner vi även andra branschlösningar) som anlitas av HFAB för att säkra sund konkurrens och säkra arbetsplatser inom byggbranschen. Genom ID06-kort styrker vi ett tydligt arbetsgivarsamband mellan företag och individ. Företag i ID06-systemet ska uppfylla lagkrav för näringsverksamhet och individer i ID06-systemet ska ha en säkerställd identitet.

Arbete mot oriktiga hyresförhållanden HFAB arbetar kontinuerligt och systematiskt med att komma till rätta med oriktiga hyresförhållanden som en del av den löpande verksamheten. Under 2024 har totalt 100 lägenheter återtagits på grund

av oriktiga hyresförhållanden, vilket motsvarar ca 1% av vårt fastighetsbestånd. Under 2024 har vi gjort en pilotstudie tillsammans med Skatteverket och Polisen där vi har fokuserat på två bostadsområden.

Sociala kontrakt och anvisningslägenheter Under 2024 har ett stort fokus varit att hjälpa utbildning- och arbetsmarknadsförvaltningen med att hitta permanent bosättning till samtliga personer från Ukraina som varit bosatta i kommunen. Detta då lagen kring massflyktingsdirektivet ändrades under sommaren 2024 och gav personer som varit i Sverige i 2 år möjligheten att folkbokföra sig.

Styrning inom hållbarhet

Grunduppdrag HFAB har ett grunduppdrag som bland annat innehåller följande delar:

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

HFAB ska vara ett bostadsbolag som tar socialt ansvar och skapar attraktiva och trygga boendemiljöer. HFAB ska alltid välja hållbara lösningar som bidrar till att Halmstad är en trevlig och trygg kommun att leva i.

Affärsplan med strategier HFAB:s affärsplan har mål avseende

social hållbarhet, ekologisk hållbarhet och hållbar tillväxt. Till respektive mål finns en strategi med insatser för hur målen ska nås samt indikatorer som mäter hur utvecklingen går. Flertalet måtvärden är beroende av data med olika leveranstider, varav flera efter deadline för årsbokslutet. De klimatrelaterade måtvärdena följs upp i vårt Klimatbokslut som presenteras i april-maj 2025.

I verksamhetsplanerna identifieras åtgärder som ska genomföras kommande år för att nå målen uppsatta i affärsplanen och som är vidareutvecklade i strategierna.

Riktlinjer HFAB har flera bolagsövergripande riktlinjer som reglerar områden av

större vikt för bolaget och har till syfte att bolaget agerar på samma sätt inom de områden, ramar eller situationer som riktlinjen omfattar. Riktlinjer som är övergripande beslutas av styrelsen och uppdateras minst en gång per år. De riktlinjer HFAB har i dagsläget är följande:

- **Finans**
- **Kommunikation och marknadsföring**
- **Krav och inkasso**
- **Lönesättning**
- **Personal**
- **Projekt**
- **Upphandling och inköp**
- **Uthyrning**

Väsentlighets- och intressentkartläggning

HFAB har påbörjat en dubbel väsentlighetsbedömning i linje med kommande krav enligt CSRD. Bedömningen kommer att aggregeras upp från koncernbolagen till Halmstads Rådhus AB. Arbetet sker under december 2024 till juni 2025.

Vår tidigare intressent- och väsentlighetsanalys gjordes hösten 2020 i samband med att vi tog fram dåvarande hållbarhetsplan. Deltog gjorde medarbetare inom teknik, förvaltning, bostadssociala, upphandling, nyproduktion, underhåll och HR. Dessutom deltog dåvarande ledningsgrupp.

HFAB:s intressenter Vilka aktörer/intressenter påverkas mest av HFAB:s verksamhet? Vilka aktörer/intressenter påverkar HFAB mest?

De intressenter som identifierades som mest väsentliga utifrån ovanstående

- hyresgästerna
- medarbetarna
- ägaren Halmstads Rådhus AB
- entreprenörer inom bygg och förvaltning
- Sveriges Allmännytta
- offentliga myndigheter
- leverantörer av tjänster och material
- framtida hyresgäster
- framtida medarbetare
- näringslivspartners samt Halmstadborna

Ekologiska hållbarhetsaspekter som identifierades av HFAB som mest väsentliga:

- Klimatpåverkan
- Markanvändning
- Vattenanvändning
- Avfall, återvinning, återbruk
- Energianvändning
- Materialanvändning
- Hållbart resande
- God inomhusmiljö

Sociala hållbarhetsaspekter som identifierades av HFAB som väsentliga:

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



Identifiering av hinder för hållbarhetsarbetet

I samband med framtagandet av Affärsplan 2023 gjordes en analys av hinder och möjlighet kopplat till områdena tillväxt, social hållbarhet och ekologisk hållbarhet.

NÅGRA AV DE hinder som identifierades inom tillväxtområdet var brist på byggbar mark, höga byggkostnader och långa processer kopplat till utbyggnad av energiinfrastruktur.

INOM SOCIAL HÅLLBARHET identifierades bristande samordning av sociala frågor inom kommunkoncernen, avsaknad av samverkan mellan operativ verksamhet och företagets

bostadssociala arbete, bristande kunskap inom företaget om allmännyttans uppdrag och roll i samhället.

NÄR DET GÄLLER ekologisk hållbarhet identifierades bland annat ökade energipriser, avsaknad av livscykelanalyser som beslutsunderlag inom företaget samt att ekonomistyrningen inte stöttar hållbarhetsarbetet fullt ut.

Hållbarhetsdata

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

Målindikatorer ska mäta utvecklingen mot HFAB:s mål. Dessa indikatorer följs upp på olika nivåer i verksamheten. På bolagsnivå följs de upp i affärsplanen och på avdelnings- och enhetsnivå följs de upp i verksamhetsplanerna. Kvalitetsindikatorer ska mäta

utvecklingen, men har inte något målvärde.

För fullständig redovisning av företagets klimatpåverkan, återfinns vårt klimatbokslut som publiceras under april-maj 2025.

Målindikatorer	2020	2023	2024	Mål	Målar
Andel hyresgäster som upplever trygghet enligt serviceindex (%) *3	78,4	78,6	77,7	80	2024
Antal utsatta områden	1	1	1	0	2025
Andel hyresgäster som upplever att de har möjlighet till källsortering (%) *3	77,6	82	84,7	85	2024
Energianvändning (kWh/m2 A-temp)	96,3	92,6	*1	85	2030
Vattenförbrukning (l/m2 BOA LOA)	1 411	1309	*1	1 220	2030
Klimatpåverkande utsläpp från boendes bilresor (kg CO2e/hushåll)	1 073	1029	*1	429	2030
Mängd restavfall från hushåll (kg/hushåll)	491	364	346	245	2030
Klimatpåverkande utsläpp från verksamhetsfordon och tjänsteresor (kg CO2e/anställd)	110	95	*1	netto 0	2025

Kvalitetsindikatorer	2020	2023	2024
Producerad solel (MWh)	409	963	*1
Antal laddplatser för hyresgäster	52	86	122
Klimatpåverkande utsläpp från energianvändning (ton CO2e)	8490	11 787	*1
Andel hushåll som har tillgång till bostadsnära sortering av matavfall (%)	84	86	98
Andel hushåll med fastighetsnära sortering av förpackningar och tidningar (%)	84	86	93
Antal skapade arbetstillfällen för hyresgäster (ungdomar 13-19 år)	171	132	190
Antal återtagna lägenheter pga oriktiga hyresförhållanden	*1	120	100
Hållbart medarbetarengagemang, HME (%)	78	*2	85
Employee Net Promoter Score (eNPS)	17	*2	40

*1 Statistik ej tillgänglig vid redovisningstillfället
*2 Ingen medarbetarundersökning gjord
*3 Enligt HFAB:s kundundersökning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Halmstads Fastighets AB (HFAB), organisationsnummer 556041–1786, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

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

Koncernen består av moderbolag HFAB med följande helägda dotterbolag (Gamletull Komplementär AB, Halmkemi Holding AB, HF Badhusgatan AB, HF Bergsgatan AB som bytt namn till HF

Mobilitet AB, HF Järnmalmen AB, HF Kaptensgatan AB, HF Norra vägen AB, HF Tyghusgatan AB, Nissamedia AB, Halmstad Falk AB, HFAB Fanan AB, Halmstadsbulten Fastighets AB, HF Höken AB och Mathesa

Koltrasten AB). Dessutom äger HFAB tillsammans med dotterbolaget Gamletull Komplementär AB Kommanditbolaget Gamletull till 100 procent. Det av HFAB helägda dotterbolaget Halmkemi Holding AB

Ägardirektiv

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

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

Uppfyllelse av ägardirektiv

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

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

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

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

Halmstads Rådhus AB har genom ägardirektivet ett avkastningskrav för HFAB på 4,0 procent. Rörelseresultat plus finansiella intäkter ger vid bokslutet 2024 en avkastning på totalt kapital om 5,6 procent.

Resultat och ställning

Efter finansiella poster är koncernens resultat 262,1 mkr (236,9). Det är 106,5 mkr högre än det budgeterade resultatet för 2024 och 25,3 mkr högre än föregående år.

Årets resultat efter skatt för koncernen uppgick vid bokslut 2024 till 96,9 mkr (103,9).

NETTOOMSÄTTNINGEN ÖKADE med 5,1 % eller 50,7 mkr mellan åren. Ökningen förklaras främst genom nyproduktion, investerings- och förnyelseprojekt samt den årliga hyreshöjningen.

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL minskade med 2,6 % eller 4,5 mkr jämfört med 2023. Underhållet har ökat mellan åren medan reparationskostnader i bostäder har minskat.

AVBRUTNA INVESTERINGSPROJEKT har inneburit en kostnad 2024 med motsvarande 4,4 mkr.

DE TAXEBUNDNA KOSTNADERNA ökade med 6,3 % eller 9,8 mkr jämfört med föregående år, framför allt är det inom vatten och avlopp som kostnaderna ökat (38 %).

PERSONALKOSTNADERNA ÄR 11,5 mkr högre jämfört med föregående år eller 10,8 %. Orsaken till ökningen mellan åren är lönerörelsen för 2024 samt att organisationen är fulltalig efter omorganisationen som genomfördes 2023.

AVSKRIVNINGAR för fastigheter och markanläggningar är 2,3 mkr högre jämfört med föregående år.

Finansiella poster

Räntekostnaderna mellan året har ökat med 7,6 % eller 3,6 mkr. Ökningen blev inte så stor som förväntades i budgeten för 2024, detta främst för att amortering av långfristiga lån gjorts under året med 325,0 mkr.

Under året har HFAB investerat 138,5 mkr för att både förnya och skapa hem samt förvärvat Halmstadsbulten Fastighets AB (39,6 mkr) och Halmstad Koltrasten AB för (18,2 mkr). Bolaget har erhållit investeringsstöd om 0,6 mkr för laddstolpar. Detta innebär att HFAB:s totala investeringsnetto för 2024 blir 137,9 mkr. Investeringsutgifterna för 2024 är 5,4 mkr lägre än planerat.

Moderbolagets hyresintäkter var 958,9 mkr (913,4) vilket är 45,5 mkr bättre än 2023. Resultat efter finansiella poster uppgick till 244,2 mkr (227,3). Årets resultat efter skatt uppgick till 87,4 mkr (120,8).

Koncernens egna kapital per den 31 december 2024 uppgick till 2 910,6 mkr (2 736,8). Moderbolagets egna kapital uppgick vid samma tidpunkt till 2 871,4 mkr (2 707,1).

Finansiell information

Den synliga soliditeten ligger nu på 52,6 procent (48,7 %) vilket är en ökning jämfört med tidigare år. Soliditeten justerad för övervärden i fastighetsbeståndet har också ökat och uppgick till 68,6 procent (66,3).

Kassa- och banktillgodohavanden samt andel i koncernkonto uppgick vid årets slut till 198,5 mkr (323,1). Outnyttjad checkräkningskredit på koncernkontot var 50,0 mkr (50,0). Räntebärande skulder består av lån på totalt 2 157,0 mkr (2 475,0). 2 150 mkr är till marknadsmässig ränta och är upptagna hos Halmstads Rådhus AB, 7 mkr är till extern aktör. Belåning i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 42,2 procent (48,3). 100 procent av lånen förfaller till betalning inom fem år.

Ekonomisk översikt

Koncern	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, mkr	1 012	961	922	891	867	834
Resultat efter finansiella poster, mkr	262	237	462	189	195,0	159
Balansomslutning, mkr	5 531	5 623	5 599	5 375	5 073	4 946
Direktavkastning, %	11,3	10,7	9,6	8,0	7,7	8,3
Avkastning på totalt kapital, %	5,6	5,1	8,9	4,2	4,6	4,2
Vinstmarginal, %	30,4	29,0	52,6	24,3	26,3	23,9
Synlig soliditet, %	52,6	48,7	46,3	41,0	40,9	39,3
Justerad soliditet, %	68,6	66,3	65,3	64,6	64,4	62,4
Medelantal anställda	131,0	129,0	139,0	133,0	133,8	158,2

Moderbolag	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, mkr	959	913	874	844	827	817
Resultat efter finansiella poster, mkr	244	227	417	167	192	165
Balansomslutning, mkr	5 491	5 590	5 999	5 378	5 060	4 929
Direktavkastning, %	12,1	11,3	10,2	8,4	9,4	8,8
Avkastning på totalt kapital, %	5,3	4,7	7,8	3,7	4,5	4,3
Vinstmarginal, %	30,1	29,5	50,5	23,3	27,1	25,0
Synlig soliditet, %	52,3	48,4	42,3	40,4	40,4	39,0
Justerad soliditet, %	68,4	66,1	62,7	63,9	63,8	58,7
Medelantal anställda	131,0	129,0	139,0	133,0	133,8	158,2

Nyckeltalsdefinitioner

Direktavkastning

Driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Vinstmarginal

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med summa intäkter (omsättning).

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Justerad soliditet

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

Väsentliga händelser

Fastighetsbestånd

Vid årets slut hade bolaget 162 fastigheter. Huvuddelen av beståndet byggdes under rekordåren 1965–1975 och genomsnittsåldern för samtliga lägenheter är 45 år. Antalet bostadslägenheter uppgick vid årets utgång till 11 109 (11 109), vilka tillsammans omfattade en yta på 713 726 m² (713 726). Antalet lokaler uppgick till 320 (314) fördelade på 67 046 m² (64 828).

Tvist iTUX

Bolaget iTUX Communication AB har stämt HFAB på 40,5 Mkr. Stämningsansökan lämnades in till Halmstads tingsrätt måndagen den 17 juni 2024 och processen är pågående ett tag in i 2025. Bakgrunden till stämningsansökan är de två avtal som HFAB tecknade med det kommunala stadsnätbolaget HSAB, Halmstads stadsnät AB, under 2021. Ett av avtalen omfattade uppdraget som så kallad kommunikationsoperatör för HFAB, medan det andra var ett serviceavtal. Avtalen mellan de båda dotterbolagen tecknades på uppdrag av moderbolaget Halmstads Rådhus AB.

Tele 2:s kommunikationsoperatör Itux överklagade avtalen till förvaltningsrätten som ogiltigförklarade avtalen då de ansåg att HFAB ej följt lagen om offentlig upphandling innan avtalen skrevs. HFAB överklagade förvaltningsrättens dom till kammarrätten som i sin tur meddelade att de gick på förvaltningsrättens linje. HFAB överklagade sedan kammarrättens dom till Högsta förvaltningsdomstolen, som är sista instans

bland förvaltningsdomstolarna. I juli 2023 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen att det inte blev något prövningstillstånd och att kammarrättens dom skulle stå fast. I bokslutet för 2024 hanteras skadeståndskravet genom att kommentera rättstvisten i förvaltningsberättelsen och ingen avsättning eller eventalförpliktelse görs.

Stämning JSB Construction AB

HFAB har stämt JSB Construction AB på 9,8 Mkr för fel i konstruktionen som har lett till omfattande fuktskador. Felen har inte åtgärdats innan ansvarstiden löpt ut. Rättsprocessen är fortfarande pågående vid årsskiftet.

Värde på fastigheterna

HFAB har vid utgången av året värderat samtliga fastigheter var för sig. Värderingsmetoden har sitt ursprung från en extern värdering som genomförts av Forum Fastighetsekonomi AB. Denna har sedan kompletterats genom den modell som finns i applikationen Datscha.

Generellt påverkas det bedömda marknadsvärdet för en fastighet av marknadens direktavkastningskrav och av fastighetens driftnetto. Vid beaktande av Halmstadmarknaden har direktavkastningskravet inte förändrats avsevärt i jämförelse med föregående år.

Direktavkastningskravet har alltså inte påverkat fastigheternas marknadsvärde något nämnvärt. Årets ökning av marknadsvärdet kan i stället förklaras av åtgärder som förbättrar de befintliga fastigheternas ekonomiska prestation eller investeringar som skapar nybyggda fastigheter med bra ekonomisk prestation.

Årets värdering har resulterat i ett bedömt marknadsvärde för bolagets förvaltningsfastigheter om ca 13 235 mkr (12 691), vilket överstiger bokfört värde med drygt 8 137 mkr (7 569).

Ekologiskt hållbar utveckling

Arbetet med att förbättra hyresgästernas avfallssortering har fortsatt och den fastighetsnära sorteringen för våra hyresgäster har byggts ut under 2024. Vi har även skapat fler laddplatser för att möjliggöra laddning av elbil.

Under året har vi varit engagerade i två utvecklingsprojekt; projektet Mobilitetsmetoden som utvecklar en metod för att hitta mobilitetslösningar beroende på ett bostadsområdes förutsättningar och ett projekt i samverkan med Sveriges

Allmännyttan där vi identifierat vetenskapliga klimatmål för bostadsföretag.

Att vara värd för Klimat- och energikicken, Sveriges Allmännyttas årliga konferens, har gett ökat engagemang och kunskap inom HFAB för området. Dessutom har vi bidragit till att sprida kunskap inom branschen genom att dela med oss vid tre olika studiebesök som vi arrangerade i samband med konferensen.

Flertalet mätvärden för den ekologiska hållbarheten är beroende av data med leveranstider en bit in på året, varav flera efter deadline för årsbokslutet. De följs upp i vårt Klimatbokslut som slutförs i april-maj 2025.

Läs om vårt hållbarhetsarbete i vår Hållbarhetsredovisning, sid 40-41.

Medarbetare

Tillsvidare och visstidsanställda	Totalt T3 2024	Antal kvinnor T3 2024	Antal män T3 2024	Totalt T3 2023
Antal tillsvidareanställda	131	64	68	129
Antal tillsvidareanställda - 29 år och yngre	5	2	3	5
Antal tillsvidareanställda - 30-49 år	84	43	42	86
Antal tillsvidareanställda - 50 år och äldre	42	19	23	38
Antal visstidsanställda	17	6	11	5
Antal tillsvidareanställda årsarbetare	131	63	68	128

Timavlönad personal	Totalt T3 2024	Totalt T3 2023
Timavlönad personal - totalt antal timmar	36 080	16 858
Timavlönad personal - totalt antal årsarbetare	18	8

Obligatorisk redovisning av sjukfrånvaro	Utfall (%) T3 2024	Kvinnor (%) T3 2024	Män (%) T3 2024	Utfall (%) T3 2023
Total sjukfrånvaro av ordinarie arbetstid (%)	3%	2,6%	3,3%	5,0%
Summa tid med långtidsjukfrånvaro - mer än 60 dagar (%)	19,8%	8,2%	28,0%	51,0%
Summa sjukfrånvarotid - 29 år och yngre (%)	2,0%	4,9%	0,6%	2,9%
Summa sjukfrånvarotid - 30-49 år (%)	3,7%	3,3%	4,1%	4,9%
Summa sjukfrånvarotid - 50 år och äldre (%)	1,7%	1,1%	2,3%	6,1%

Årlig uppföljning av SAM

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

Risk och känslighetsanalys

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

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

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

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

Drift och underhåll

9,3 Mkr/år

Vakanskostnader bostäder per procent

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

9,3 Mkr/år

Intäktsförändring, bostäder per procent

Intäktsförändring, kommersiella lokaler per procent

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.

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.

0,8 Mkr/år

Prisförändring för uppvärmning per procent

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

Finans
I relation till fastigheternas bedömda marknadsvärde är låneskulden i nuläget förhållandevis begränsad. En ränterisk måste dock beaktas. En tröghet för genomslag av ränteförändringar, såväl uppåt

som nedåt, skapas genom att binda delar av räntorna med olika bindningstider. Praktiskt görs detta genom att lån med olika räntebindningstider används samt genom användandet av derivat-instrument. I takt med att investeringar i nyproduktion görs ökar låneskulden och därmed ränterisken.

Räntekänslighet, genomslag ränteförändring per procentenhet, uppgår till totalt 60,1 mkr över de kommande 10 åren (skuld 2 157 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.

Eget kapital

Belopp i tkr om inget annat anges.

2024-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
Moderbolag	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	273 000	305 007	22 000	1 986 334	2 586 341
Överföring från årets resultat				120 775	120 775
Lämnad utdelning				-34 279	-34 279
Anticiperat aktieägartillskott				111 160	111 160
Summa	273 000	305 007	22 000	2 183 989	2 783 996
Årets resultat				87 415	87 415
Vid årets utgång	273 000	305 007	22 000	2 271 405	2 871 412

Koncern	Aktiekapital	Reserver	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	273 000	305 507	84 240	1 970 172	103 899	2 736 818
Överföring från årets resultat				103 899	-103 899	0
Lämnad utdelning				-34 279		-34 279
Anticiperat aktieägartillskott				111 160		111 160
Summa	273 000	305 507	84 240	2 150 951	0	2 813 698
Årets resultat					96 889	96 889
Vid årets utgång	273 000	305 507	84 240	2 150 951	96 889	2 910 587

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 2024, som kommunfullmäktige fattade beslut om ska HFAB lämna utdelning till moderbolaget Halmstads Rådhus AB med

belopp enligt begränsningsregeln. Utöver det ska HFAB lämna utdelning med 25,0 Mkr per år för finansiering av kommunens bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för, med hänvisning till 5§ p1 i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	2 183 988 763 kr
Årets resultat	87 415 375 kr
Summa	2 271 404 138 kr

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras på följande sätt:

- Till aktieägare utdelas	33 399 475 kr
- i ny räkning balanseras	2 238 004 663 kr
Summa	2 271 404 138 kr

Räkenskaper

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr.

Ur resultaträkningen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 012	961	921	895	867
Fastighetsförsäljningar	0	0	0,5	0	0
Övriga rörelseintäkter	19	19	6	0	0
Summa intäkter	1 031	980	928	895	867
Driftkostnader	-382	-378	-374	-346	-327
Underhållskostnader	-45	-40	-55	-137	-118
Fastighetsskatt	-25	-25	-23	-22	-22
Driftnetto	579	537	476	391	400
Avskrivning fastigheter	-139	-138	-137	-131	-126
Centrala administrationskostnader*	0	0	0	-54	-48
Personalkostnader**	-119	-107	-104	0	0
Övrig rörelsekostnad	-16	-15	-13	0	0
Rörelseresultat	305	277	221	216	227
Finansnetto	-43	-41	241	-27	-31
Resultat efter finansiella poster	262	236	462	189	195
Bokslutsdispositioner	-140	-100	-100	-32	-35
Resultat efter skatt	96,9	104,0	337,2	129,9	128,0

Ur balansräkningen

Anläggningsfastigheter	5 098	5 122	4 886	5 001	4 771
Övriga anläggningstillgångar	268	373	593	316	182
Omsättningstillgångar	165	128	119	57	120
Summa tillgångar	5 531	5 624	5 598	5 375	5 073

Eget kapital	2 911	2 737	2 593	2 206	2 077
Avsättningar	153	142	117	102	75
Skulder	2 467	2 745	2 888	3 067	2 921
Summa eget kapital och skulder	5 531	5 624	5 598	5 375	5 073

Investeringar i fastigheter	138	356	258	449	406
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Fem år i sammandrag

Fortsättning

Belopp i Mkr.					
Fastighetsuppgifter	2024	2023	2022	2021	2020
Antal lägenheter, st	11 109	11 109	10 966	11 093	11 003
Antal lokaler, st	320	314	313	319	319
Lägenheter m²	713 726	713 726	706 108	716 037	696 536
Lokaler m²	67 046	64 828	57 699	58 203	58 203
Summa m² lägenheter och lokaler	780 772	778 554	763 807	774 240	754 739
Varmhyra kr/m2	1 296	1 234	1 200	1 128	1 121
Driftkostnader kr/m2	-489	-486	-489	-447	-434
Underhållskostnader kr/m2	-58	-51	-72	-177	-156
Driftnetto kr/m2	742	690	623	504	530
Soliditet, %	52,6	48,7	46,3	41,0	40,9
Justerad soliditet, %	68,6	66,3	65,3	64,6	64,4
Avkastning på totalt kapital, %	5,6	5,07	8,89	4,17	4,55
Vinstmarginal, %	30,4	29,0	52,6	24,3	26,3
Direktavkastning, %	11,3	10,7	9,6	8,0	7,7
Belåningsgrad, ggr	0,42	0,483	0,532	0,570	0,566
Räntetäckningsgrad, ggr	6,1	6,0	18,9	7,7	7,0
Genomsnittligt antal anställda, st	131	129	139	133	133,8

*Sedan 2015 har en definition på centraladministration tagits fram som utgår från SABO:s definition.
**From 2022 specificeras personalkostnaderna, vilket innebär att andra poster inte längre belastas av dessa.

Definitioner

Varmhyra kr/m2

Totala hyresintäkterna dividerat med total yta lägenheter och lokaler

Driftkostnader kr/m2

Driftkostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler

Underhållskostnader kr/m2

Underhållskostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler

Driftnetto kr/m2

Driftnetto dividerat med total yta lägenheter och lokaler

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning

Justerad soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till genomsnittlig balansomslutning

Vinstmarginal

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med summa intäkter (omsättning)

Direktavkastning

Driftnetto dividerat med fastigheter-nas genomsnittliga bokförda värde

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till finansiella kostnader

Genomsnittligt antal anställda

Anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid dividerat med årsarbetstid

Resultaträkning

		Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	Not	2024	2023	2024	2023
	1				
Hysesintäkter	2	1 012 170	961 183	958 897	913 442
Realisationsvinster		0	0	0	0
Aktiverat arbete i egen räkning		5 965	5 966	5 965	5 966
Övriga intäkter	3	12 918	13 162	14 439	12 218
Nettoomsättning		1 031 053	980 311	979 301	931 626

Driftkostnader och underhåll	4	-452 183	-442 810	-439 676	-434 501
Övriga externa kostnader	5	-15 795	-15 114	-15 739	-13 102
Personalkostnader	6	-118 519	-106 985	-118 519	-106 985
Realisationsförluster		0	0	0	0
Av- och nedskrivningar	7	-138 983	-137 959	-127 107	-126 513
Rörelsens kostnader		-725 480	-702 869	-701 040	-681 101

Rörelseresultat		305 573	277 442	278 261	250 525
-----------------	--	---------	---------	---------	---------

Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	-3 122	0	10 280
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	9	7 517	9 974	16 896	13 979
Övriga räntekostnader och liknande kostnader	10	-50 982	-47 444	-50 982	-47 439
Resultat efter finansiella poster		262 107	236 850	244 175	227 345

Bokslutsdispositioner	11	-140 000	-100 000	-134 011	-76 231
Resultat före skatt		122 107	136 850	110 164	151 114

Skatt på årets resultat	12	-14 572	-10 402	-14 035	-10 402
Uppskjuten skatt	12	-10 647	-22 548	-8 714	-19 937
Årets resultat		96 888	103 899	87 415	120 775

Balansräkning, tillgångar

Belopp i kkr.

TILLGÅNGAR		Koncern		Moderbolag	
	Not	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	1				
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Egenutvecklat datorsystem	13	0	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0	0	0

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader, mark och markanläggningar	14	5 097 882	5 122 059	4 417 829	4 485 095
Inventarier	15	4 242	4 767	4 172	4 767
Pågående ny-, till- och ombyggnader	16	60 997	41 443	55 519	41 279
Summa materiella anläggningstillgångar		5 163 121	5 168 268	4 477 520	4 531 141

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i dotterbolag	17	0	0	86 116	66 699
Fordringar hos dotterbolag	18	0	0	632 882	594 535
Andelar i intressebolag	19	90	40	90	40
Uppskjuten skattefordran	20	2 780	2 567	0	0
Andra långfristiga fordringar	21	200 182	324 688	135 420	261 659
Summa finansiella anläggningstillgångar		203 052	327 296	854 509	922 933
Summa anläggningstillgångar		5 366 173	5 495 563	5 332 028	5 454 074

Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>	22				
Kundfordringar		15 527	12 472	13 867	11 666
Fordring hos koncernföretag		111 160	79 400	111 160	79 400
Skattefordran		30 387	30 914	12 712	15 418
Fordringar hos dotterbolag		0	0	13 855	24 372
Övriga fordringar		127	313	108	313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 229	4 501	7 229	4 473
Summa kortfristiga fordringar		164 429	127 600	158 932	135 642

<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank	23	471	319	28	28
Summa Kassa och bank		471	319	28	28
Summa omsättningstillgångar		164 899	127 918	158 960	135 670
SUMMA TILLGÅNGAR		5 531 073	5 623 481	5 490 988	5 589 744

Balansräkning, skulder och eget kapital

Belopp i kkr.

EGET KAPITAL OCH SKULDER		Koncern		Moderbolag	
	Not	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	24				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		273 000	273 000	273 000	273 000
Överkursfond		0	0	22 000	22 000
Reservfond		0	0	305 007	305 007
Övrigt tillskjutet kapital		84 240	84 240	0	0
Reserver		305 507	305 507	0	0
Summa bundet eget kapital		662 747	662 747	600 007	600 007

<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		2 150 953	1 970 173	2 183 991	1 986 335
Årets resultat		96 888	103 899	87 415	120 775
Summa fritt eget kapital		2 247 841	2 074 072	2 271 405	2 107 110

Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0	0
Summa eget kapital		2 910 588	2 736 819	2 871 413	2 707 117

Avsättningar	25				
Uppskjuten skatteskuld		153 000	142 118	151 161	142 424
Summa avsättningar		153 000	142 118	151 161	142 424

Skulder					
<i>Långfristiga skulder</i>	26				
Skulder till koncernbolag		0	0	2 450	2 450
Skulder till externa företag		7 000	0	7 000	0
Skulder till Halmstads Rådhus AB		2 150 000	2 475 000	2 150 000	2 475 000
Summa långfristiga skulder		2 157 000	2 475 000	2 159 450	2 477 450

<i>Kortfristiga skulder</i>	27				
Leverantörsskulder		46 430	60 079	45 222	58 752
Skulder till moderbolag		140 000	100 000	140 000	100 000
Skulder till koncernbolag		0	0	7 454	143
Skatteskuld		973	49	0	0
Depositionsavgifter		0	0	0	0
Övriga skulder		16 015	16 633	15 179	16 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 066	92 784	101 109	87 800
Summa kortfristiga skulder		310 485	269 545	308 966	262 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 531 073	5 623 481	5 490 988	5 589 744
Summa skulder		2 744 545	2 888 270	2 740 204	2 966 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 623 481	5 598 508	5 589 744	5 626 130

Kassaflödesanalys

	Belopp i kkr.			
	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	262 107	236 850	244 175	227 345
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	141 562	142 702	127 956	140 446
Betald skatt	-13 119	-13 445	-11 328	-13 445
Ökning (-) Minskning (+) Omsättningstillgångar	-5 069	-2 838	-1 860	-3 111
Ökning (+) Minskning (-) Kortfristiga skulder	14	-18 772	-1 237	-20 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	385 495	344 496	357 707	330 667
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i anläggningstillgångar	-137 506	-243 580	-77 606	-242 232
Försäljning av anläggningstillgångar/erhållna bidrag	586	62 179	586	62 179
Ökning (-) Minskning (+) Långfristiga fordringar	124 456	13 183	68 424	25 373
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 465	-168 218	-8 596	-154 680
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Ökning (+) Minskning (-) Eget kapital	-54 879	-50 986	-31 110	-50 986
Ökning (+) Minskning (-) Långfristiga skulder	-318 000	-125 000	-318 000	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-372 897	-175 986	-349 110	-175 986
Årets kassaflöde	152	292	0	1
Likvida medel vid årets början	319	27	28	27
Likvida medel vid årets slut	471	319	28	28



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