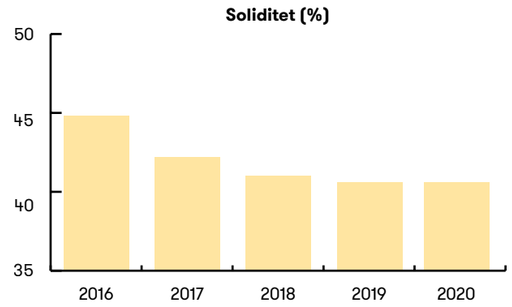
Årsredovisning 2020

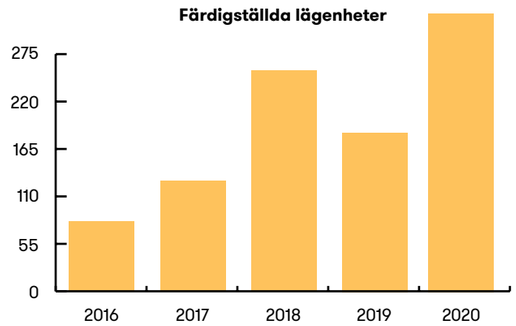
HALMSTADS FASTIGHETS AB

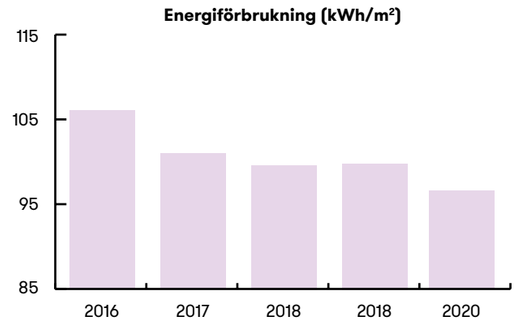
HFAB

2020 i siffror

- Avkastning på totalt kapital uppgår till 4,6 % (4,2).
- Resultat efter finansiella poster uppgår till 195,4 Mkr (169,3).
- Vinstmarginalen uppgår till 26,3 % (23,9).
- Soliditeten uppgår till 40,9 % (39,3).
- Räntebärande skulder ökar till 2 700 Mkr (2 700).
- Underhålls- och investeringsåtgärder i befintligt bestånd uppgår till 370,9 Mkr (321,9).
- 374 st (182) lägenheter färdigställdes under året.
- Energiförbrukningen uppgår till 96,3 kWh/m² (99,1).
- Faktorprisindex för flerbostadshus ökade på årsbasis med 1,9% till 113,9 (111,8).







INNEHÅLL

4 VD har ordet
6 Styrelseordförande har ordet
9 Året i korthet
16 Hållbarhetsredovisning
18 Förvaltningsberättelse
24 Räkenskaper
24 Fem år i sammandrag
26 Resultaträkning
27 Balansräkning
29 Kassaflödesanalys
30 Noter

HFAB • VI SKAPAR FRAMTIDENS HEM

4 Erfarenheter från ett annorlunda år

2020 blev året då pandemin tog ett grepp om världen och omkullkastade förutsättningar för väldigt många människor och branscher. Omställning och flexibilitet blev centralt för fastighetsbolaget och erfarenheter och lärdomar tas med till framtida arbete.

12 Lundgrens trädgårdar

Från industriområde till attraktivt bostadskvarter. Lundgrens Trädgårdar står sedan årsskiftet 2020/2021 klart som ett bostadsområde där många Halmstadsbor kan bo och trivas och precis som i all HFABs nyproduktion har man tänkt energi och miljö.

14 Miljöarbete i fokus

Redan 2019 tog sig HFAB an åtagandet att arbeta för Klimatinitiativets två övergripande mål, ett arbete som fortskridit under 2020. En fossilfri allmännytta senast år 2030 samt 30 procents lägre energianvändning till 2030. Ett tufft mål men som det finns vilja och kompetens nog för att nå.

Vi fortsätter att arbeta mot våra långsiktiga mål att vara **tillgängliga, effektiva** och **moderna**. Såväl i vårt erbjudande och i våra interna och externa samarbeten. Vi vill ge våra hyresgäster en förenklad vardag, ett bekymmersfritt boende och hem för alla skeden i livet. Våra hyresgäster ska känna sig trygga och väl omhändertagna. Genom att vara lyhörda mot våra hyresgäster och deras behov kan vi forma våra satsningar och erbjudanden framåt. Vi vill utvecklas tillsammans med våra hyresgäster. Samtidigt vill vi fortsätta vara en viktig aktör för Halmstads kommuns utveckling där vi aktivt bidrar till att skapa en attraktiv och sammanhållen plats för alla att bo på och verka i. Vi vill ta ett stort ansvar för att skapa ett hållbart Halmstad såväl ur ett socialt som ekologiskt perspektiv.

Trygga tillsammans efter ett år med flexibelt samarbete

2020 blev ett år med primärt fokus på att bidra till att minska smittspridningen av pandemin. Samtidigt som det har ställt höga krav och inneburit nya utmaningar för oss alla är jag stolt att vi, trots varierade situationer, varit snabba att ställa om. Vi har arbetat tillsammans, om än oftast på distans, och prioriterat vårt allra viktigaste uppdrag; att finnas här för våra hyresgäster, befintliga och kommande. Vi har omprövat och gjort prioriteringar för att ta hand om de fastigheter vi erbjuder hem i och lyckats upprätthålla både våra nyproduktionsprojekt och samtliga förnyelseinsatser.

För att vara med och hejda coronavirusets framfart har vi, precis som många andra, blivit mer digitala. Det har, trots en del utmaningar, bidragit till erfarenheter som vi drar nytta av för att bli det bostadsbolag vi vill, och har förväntningar på oss, att vara. Både nu och i framtiden. Att nyttja digital teknik och moderna kanaler är en del i vårt uppdrag att vara ansvarstagande och att möta våra kunder med god service.

Förra året avslutade vi med att lansera den digitala lägenhetsväljaren för Lynghusen i Harplinge. De 44 bostäderna i fastigheter med snickarglädje och inspiration från landshövdingehus kan både bjuda in till såväl kvarboende på orten som nyinflyttning. Intresseanmälan för att teckna lägenhetsavtal i Harplinge öppnar i mars 2021 och inflyttningen beräknar vi kan ske redan i slutet av 2021. Att vi lyckats hålla tempo i nyproduktionen och våra underhållsprojekt även under denna prövande tid visar på kraft och samarbetsförmåga.

Sedan i maj är vårt uppdaterade fastighetssystem på plats. Andra insatser, där vi också ställt om digitalt, är möjligheterna att återigen beställa via Underhållsfonden eller göra hyreshöjande val. Vi har även hunnit med att både skicka ut och redovisa vår kundnöjdhetsundersökning. Resultatet är glädjande! Åtta av tio är nöjda med oss som hyresvärd. Framöver kommer undersökningen att vara ett årligt inslag i dialogen med våra hyresgäster.

Jag tror på ljusare tider, att vi snart är igenom pandemin och att vi tar med oss många lärdomar och erfarenheter från det här annorlunda året i vårt framtida arbete. Jag känner stor tacksamhet och är oerhört stolt över alla som varit med och kämpat för HFAB under det gångna året. Särskilt tar jag med mig många goda exempel på fint medarbetarskap från våra anställda och jag har uppskattat det flexibla samarbetet med ägare, styrelse och samarbetspartners.

Tillsammans fortsätter vi nu att skapa hem!

Catharina Rydberg Lilja, VD, HFAB

Catharina Rydberg Lilja
HFAB:s VD

Bakgrund: Är utbildad jurist. Har arbetat med tillväxt- och utvecklingsfrågor och som chef inom såväl privat som offentlig sektor, senast som samhällsbyggnadschef och biträdande kommunchef.

Fritid: Läser, löpträner, tränar yoga, rider och åker gärna skidor. ”Att vistas i naturen är den bästa rekreationen.”

Med hållbarhet i sikte

Styrelseordförande Jimmie Tschander ser tillbaka på året som gått.

Hej Jimmie! Vi har nyligen lämnat ett annorlunda år bakom oss, hur ser du tillbaka på 2020?

Utifrån de uppdrag och åtaganden vi axlar, i arbets- såväl som privatliv, kommer det föregående året främst att bli ihågkommet genom hur pandemin påverkade oss på flera plan.

2020 blev ett år med många anpassningar. Våra fysiska möten och upplevelser fick så gott som helt stå åt sidan och digitala lösningar nyttjas i större utsträckning. Trots viss ovana tycker jag att de tekniska lösningarna har visat sig fungera bra i de flesta sammanhang. Min tro och förhoppning är att vi utifrån denna erfarenhet även framöver tänker till kring hur och när vi ska ses – kanske får detta oss att prioritera bort en flygresa som inte är absolut nödvändig, eftersom mötet istället kan tas online?

Personligen hade jag dock sett fram emot att under 2020 göra fler och mer frekventa besök i våra bostads- och verksamhetsområden över hela Halmstad. Den ambitionen tar jag med mig framöver och kommer att sätta i verket så snart det är lämpligt.

HFAB har för närvarande ett avkastningskrav på 4,5 procent. Hur går dina tankar kring detta?

Naturligtvis ska HFAB leverera enligt ägardirektivet, som är beslutat av kommunfullmäktige – men det kommer att bli tuffa år framöver.

Det ökade avkastningskravet får naturligtvis konsekvenser för bostadsbolagets verksamhet ur flera aspekter, till exempel kan det bli framflyttade renoveringar och indragningar på viss verksamhet.

För att ytterligare förtydliga vad kravet innebär i praktiken behöver vi leverera ett avkastningskrav på 5,78 procent under 2021 – detta för att uppnå ett snitt på lägst 4,5 procent över de senaste fem åren. ”En halv procent” låter kanske inte så mycket, men i kronor och ören blir det stora summor.

Hur ser du framför dig att HFAB utvecklar Halmstads bostadsmarknad de närmaste åren?

Som föregångare inom bostadsbyggande utifrån hållbarhet inom energi och miljö. Vi ska vilja och våga testa nya, effektiva idéer! Lösningarna ska dels bidra till effektiviseringar och sänkta kostnader för HFAB, dels för våra hyresgäster. Dessutom är alla på vår planet vinnare när hållbarhet står i fokus.

Och så håller jag strävan mot en helt klimatneutral nyproduktion i sikte.

Det kommunala bostadsbolaget bidrar till att förverkliga Halmstads vision; Hemstaden, Kunskapsstaden, Upplevelsestaden. Vad innebär ”Hemstaden” för dig?

Hemstaden förknippar jag med trygghet och inbjudande såväl som varierande miljöer. Jag vill bo där det finns ett brett utbud av butiker och restauranger, som bjuder in till umgänge och upplevelser.

Hemstaden delas av människor som känner respekt och kärlek för både varandra och den stad som utgör vårt gemensamma hem.

Vad ser du framför dig att HFAB åstadkommer under 2021?

Att vi fortsätter arbeta för att utveckla och bebygga hela kommunen, såväl centralt som i tätorterna runtom. I starten av 2021 öppnar intresseanmälan för att teckna lägenhetsavtal i Lynghusen i Harplinge. Att även bygga i Halmstads omkringliggande orter är en del i att skapa förutsättningar för att bo kvar när man till exempel vill sälja sitt hus. Detta bjuder också in till välkomna generationsskiften.

Vidare hoppas jag att vi också kan vara delaktiga i tillskapandet av fler hyresrätter på Väster, vilket skulle främja en balans för att skapa bättre balans mellan olika upplåtelseformer.

Jimmie Tschander, Styrelseordförande, HFAB

Jimmie Tschander

HFAB:s styrelseordförande

Partitillhörighet: Centerpartiet. Är ersättare i kommunfullmäktige sedan årsskiftet.

Engagerad i politiken sedan: Februari 1996. Historik inom politiken: Utbildningsnämnden 1999–2002, Socialnämnden 2003–2014, Nämndeman i Halmstad Tingsrätt 2007–2010 och 2015–2016, Nämndeman för Hovrätten i Västra Sverige 2011–2014, Destination Halmstad AB 2014–2019 och HFAB maj 2018.

Yrke: Bokningskoordinator, Halmstad Arena. Styrelseordförande i HFAB, 25 procent.

Fritid: Spela golf, köra motorcykel, resa och bara vara.

ÅRET I KORTHET

Under året som gått har vi inte kunnat ses fysiskt. Något vi hoppas kommer att ändras inom snar framtid.

Hyresgästerna på CKV kan se fram emot en riktig förnyelse när projektet är klart.

Vid inflyttning väntar ett väldoftande kit i badrummet.

Energisnålt och modernt i symbios

NYTT LIV FÖR 269 LÄGENHETER PÅ CKV

Hyresgästerna på CKV, Carl Kuylenstjernas väg, som bor i HFAB:s 269 lägenheter i de östra delarna av Halmstad kan se fram emot en riktig makeover när det pågående förnyelseprojektet står klart. Modern teknik förenat med energieffektiva lösningar ska ta fastigheterna och bostäderna in i framtiden – från etableringen på 1960-talet.

Armin Husic är HFAB:s projektledare för förnyelsen. Han arbetar för och leder arbetet med att hemmen ska bli uppdaterade och ännu mer bekväma, men även mer hållbara.

- Även vid förnyelseprojekt kan vi etablera solceller. För hyresgästerna innebär detta erbjudande om billig el, eftersom de helt slipper fasta kostnaden när vi som hyresvärd står som elleverantör, förklarar han.

Tiden för förnyelseprojekt kan upplevas stökig för hyresgäster, men genom gott samarbete och hjälpsamma entreprenörer – här med Skanska i spetsen – brukar tidsperioden för renoveringen fortlöpa smidigt.

Belöningen blir också en rejält uppdaterad bostad, när hyresgästerna kan flytta tillbaka.

- Eftersom vi byter både vattenledningar och avloppsstammar totalrenoveras både badrum och kök, förklarar Armin.

- Upplevelsen blir helt klart mer modern, när vi kan lägga kakel och klinker, sätta upp ny inredning och justera planlösningen till en mer praktisk. Köken blir fräschare, genom bland annat måleriarbeten, nya bänkskivor, vitvaror och spis med glaskeramikhäll.

FÖRNYELSEN PÅ CKV INNEFATTAR:

- **Vatten- och avloppsledningar**
- **Badrumsrenovering**
- **Köksrenovering**
- **Byte av ventilation**
- **Fönsterbyte**
- **Tak- och fasadrenovering**
- **Byte av elinstallation och installation av solelanläggning**

Våra satsningar – redan 2020

Tack vare kundundersökningen har HFAB fått in ett tacksamt underlag för att göra ytterligare förbättringar i verksamheten. Här redogör vi för några, lite mindre omfattande punkter, som har varit möjliga att börja fokusera på direkt!

CENTRAL FELANMÄLAN

2020 lanserades central felanmälan inom HFAB. Målsättningen vidare är att, tack vare ett nära samarbete mellan Kundcenter och husvärdsorganisationen, ska metoden med central felanmälan förädlas ännu mer.

Genom att hyresgäster får och tar hjälp att lämna felanmälan via Kundcenter kan husvärdarna fokusera på de åtgärder som behöver utföras i HFAB:s fastigheter och hyresgästernas hem.

SORTERING OCH MILJÖSTATIONER

I november introducerade HEM (Halmstads Energi & Miljö) återigen möjligheter till utsortering av matavfall i flerbostadshus. Först ut i samarbetet med initiativet är HFAB som möjliggör insamling på Vårhem och i Oskarström. Insamlat matavfall blir till biogas.

Parallellt med detta samarbetsinitiativ inom kommen har ett arbete påbörjats för att se över miljöstationerna.

FRAMTIDENS HEM

Inom HFAB:s bestånd finns både fastigheter med långtgående anor och alldeles nyligen uppförda. Gemensamt för både äldre och nyare hus är behovet av kontinuerligt och välplanerat underhåll.

NÅGRA AV DE SENASTE, STÖRRE PROJEKTEN ÄR:

- **Södra Vårhem**, värmeinjustering, höst 2020.
- **Vallås**, kontinuerligt arbete med fasadunderhåll och rörelsestyrning av belysning i förrådsmiljö.
- **Kv Hertigen** (Carl Kuylenstjernas väg), förnyelse med projektstart under oktober 2020.

STÄDUTRUSTNING SOM TÅL ATT SYNAS

Bekvämt och smidigt, det kan de flesta skriva under på att upplevelsen i en tvättstuga ska vara. Nu arbetar HFAB för att hyresgäster som nyttjar gemensamma tvättstugor alltid ska kunna se vilken städutrustning som ska finnas på plats. På så vis skapas också bättre förutsättningar för att snabbt hantera om något saknas.

Tillsammans skapar vi hem

8 AV 10 NÖJDA MED HFAB SOM VÄRD

I april 2020 skickades HFAB:s kundnöjdhetsundersökning ut. Vid avslutandet i juni hade 60 procent av alla som tillfrågats tagit tillfället i akt att lämna in sina svar och omdömen. Utifrån dessa svar kan konstateras; 8 av 10 är nöjda med bostadsbolaget som hyresvärd.

För HFAB är det av största vikt att hyresgästerna trivs och vill bo kvar i sina lägenheter, eller flytta vidare inom beståndet. Det stora engagemanget i kundnöjdhetsundersökningen, med de svar som kommer in, utgör en värdefull grund för hur man ska arbeta vidare för att fortsätta att vara en attraktiv hyresvärd för Halmstadsbor, befintliga som nyinflyttade.

Kundnöjdhetsundersökningen genomfördes 2020 med företaget AktivBo. Målsättningen är att bostadsbolaget ska uppfattas som en nyskapande, ännu tryggare, omtänksammare och ansvarstagande hyresvärd. Detta måste givetvis mätas, årligen, och ska så ske framöver.

80 procent av hyresgästerna är alltså nöjda med Halmstads allmännyttiga bostadsbolag, som erbjuder cirka 11 000 bostäder i och omkring Halmstad. Bland annat har hyresgästerna gett höga betyg utifrån att företagets medarbetare är lyhörda och att tjänster och produkter som erbjuds håller hög kvalitet.

Läs gärna mer om undersökningen och resultatet på **hfab.se.**

77%

Nöjda till mycket nöjd

- Lägenhheten
- Utemiljön
- Allmänna utrymmen

Bostadsbolag hela landet 76%

80%

Nöjda till mycket nöjd

- Ta kunden på allvar
- Rent & snyggt
- Trygghet
- Hjälp när det behövs

Bostadsbolag hela landet 81%

Från industriområde till attraktivt bostadskvarter

Ett av Halmstads senaste bostadsområden ligger centrumnära, men ändå i lugn och avskildhet. Inom Lundgrens Trädgårdar erbjuder HFAB sedan 2020 hela 243 nya hyreslägenheter. Inom området finns sammanlagt närmare 450 nya bostäder, som har byggts av olika entreprenörer och upplåtelseform, på platsen för den gamla industrin.

Förutom gång- eller cykelavstånd till Halmstads stadskärna finns närhet till skola, sportanläggning och resecentrum. Lundgrens Trädgårdar står sedan årsskiftet 2020/2021 klart som ett bostadsområde där många Halmstadsbor kan bo och trivas. HFAB:s variation av bostäder och storlekar på dessa kan vara attraktiva för både de som lämnat villan för ett enklare liv i lägenhet eller yngre som ska etablera sig på bostadsmarknaden och kanske så småningom bilda familj.

HFAB:s fastigheter har uppförts med mångfacetterade, vackra fasader som ger kvarteren en charmig prägel. Husen är tre till fem våningar höga och har detaljer av plåt och tegel som påminner om den gamla tidens gjuteribyggnader.

- Precis som i all vår nyproduktion har vi solceller på taken. Inslag av trä ger ytterligare karaktär och mjukar upp intrycket, säger Mats Nilsson som varit HFAB:s projektledare för Lundgrens Trädgårdar och fortsätter:

- Återbruk har också varit en del i produktionen. Vi har använt tegel från de gamla fabriksbyggnaderna inom området vid uppförandet av murarna på innergårdarna.

Som det nya bostadskvarterets namn utlovar kommer gårdarna under kommande år bli rikligt gröna. Gräs, växter, träd och en pergola skapar en härlig utomhusmiljö.

- De allra flesta av våra bostäder har en stor balkong eller uteplats. På varje gård finns det dessutom ett konstverk som har uppförts i samarbete med Halmstad kommun, säger Mats Nilsson.

I början av sommaren 2020 stod de första 100 lägenheterna på Lundgrens Trädgårdar, den norra delen, klara. Sent på hösten kunde även hyresgäster flytta in i de återstående 143 lägenheterna i den södra delen.

– Uthyrningen av projektet, som är vårt största i modern tid, gick snabbt och smidigt. Min uppfattning är att vi erbjuder moderna, men ändå tidlösa bostäder, till en rimlig hyresnivå, säger Mats Nilsson avslutningsvis.

Fotnot: 1 rum och kök, på cirka 30 kvadratmeter på Lundgrens Trädgårdar, kostar cirka 5000 kronor i månaden. 3 rum och kök, på cirka 75 kvadrat kostar cirka 9000 kronor per månad.

På Lundgrens Trädgårdar har man nära till centrum och befinner sig samtidigt i lugna omgivningar.

KORT KURIOSA:

Mellan 1917 och 2009 var Lundgrens gjuteri en av de största industrierna och arbetsgivarna i Halmstad. Pumpar och pumpanläggningar blev företagets specialitet, men de tillverkade också golvbrunnar och avloppsrör med mera. 1928 fanns ett 50-tal anställda. 1933 påbörjades tillverkningen av en patenterad mjölkkylare, därmed fördubblades antalet anställda.

1936 uppfördes ett emaljeringsverk och tillverkning av emaljerade badkar startade. Under efterkrigstiden expanderade Lundgrens gjuteri allt mer och 1952 fanns 183 anställda. På 1950-talet ville alla plötsligt ha badkar och företaget tillverkade då 60 gjutna emaljerade badkar om dagen. När konkurrensen från utlandet sedan ökade under 1960-talen slutade man tillverka gjutna badkar. Därtill ersattes många gjutna rördelar av plast och som en följd av detta minskade därefter omsättningen och antalet anställda.

Höga ambitioner i energiarbetet

HFAB:s energimål till 2030 är att energianvändningen ska minska till 85 kWh/m2 A-temp år 2030. 2019 undertecknade dessutom Catharina Rydberg Lilja, VD, och Jimmie Tschander, styrelseordförande, åtagandet att arbeta för Klimatinitiativets två övergripande mål;

- **En fossilfri allmännytta senast år 2030**
- **30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007)**

2020 var HFAB:s totala energianvändning för värme, varmvatten och fastighetsel nere på 96,3 kWh/m2 A-temp, en minskning med 35 procent sedan 2001. HFAB:s energimål till 2030 är att energianvändningen ska minska till 85 kWh/m2 A-temp. Visserligen ett tufft mål, men som HFAB räknar med att kunna nå.

Under 2020 kunde HFAB se positiv inverkan från flera stora nyproduktionsprojekt som togs i drift under slutet av 2019, Armadan 1 på Vårhem, Kantorn 1 i Lundgrens Trädgårdar och Järnmalmen 1 på Nissastrand.

Flera underhållsprojekt bidrog också till minskningen, däribland Armadan 1 (de äldre fastigheterna på Vårhem) och insatserna på Klackerup. Sist men inte minst bidrog driftsoptimeringen av alla fastigheter till det goda resultatet.

- Vi kan med glädje konstatera att vårt årliga mål, om 1.2 kWh/m2 minskad energianvändning, överträffades med råge, 2.8 kWh/m2 minskade energianvändningen år 2020, vilket var välkommet efter två år då vi inte riktigt nådde vårt årliga mål, säger Ulf Johansson, energistrateg på HFAB.

HFAB nyproducerar fler än 100 hyresrätter om året. Vid uppförandet av dessa tillämpas lågenergihusteknik, vilket bland annat innebär att flerbostadshusen förses med vattensparutrustning och individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten och hushållsel. Den mindre mängd energi som behöver tillföras fastigheterna kommer från fjärrvärme, bergvärmepumpar och inte minst från den solkraft som kan samlas från paneler som etableras på taken vid varje nyproduktionsprojekt.

Det systematiska arbetet för att minska såväl energianvändningen som klimatpåverkan har pågått sedan 2001. Sedan dess har energianvändningen årligen blivit mer effektiv och HFAB satsar i stor utsträckning på att värdera sina val av inköp, till exempel pellets, biogas och el märkt med ”Bra miljöval”. HFAB producerar dessutom förnybar el från tidigare nämnda solceller, som betjänar 1095 lägenheter i beståndet.

- Att HFAB köper in all el i en punkt och fördelningsmäter i all nyproduktion sedan 2018 gör skillnad, säger Ulf Johansson och utvecklar:

- Syftet är att uppmuntra våra hyresgäster till låg energianvändning genom att erbjuda prisvärd hushållsel utan fast kostnadsdel. Detta gör vi för bland andra hyresgästerna i kvarteret Borgen på Söder, på Vallås Torg, kvarteret Järnmalmen och Lundgrens trädgårdar.

SOLELPRODUKTION 2020

Total solelproduktion 2020 uppgick till 409 MWh fördelad på Jakten 62 MWh,

Gråstenen 173 MWh, **Vallås Torg** 90 MWh, **Harplinge Plusenergihus** 36 MWh, **Järnmalmen** 7 MWh, **Getinge Brogård** 34 MWh och **Kantorn** 7 MWh

Järnmalmen 1 och Kantorn 1 - nyproduktion med halva energianvändningen jämfört med lagkravet. Energianvändningen är 38 kWh/m2 A-temp för värme, varmvatten och fastighetsel under ett år. Solceller på taket och bergvärmepumpar bidrar till den extremt låga användningen av köpt energi. Vattenanvändningen hos HFABs hyresgäster tenderar att åter börja öka efter många år med god vatteneffektivitet till följd av installerad vattensparutrustning i samtliga lägenheter åren 2002-2008. Under 2020 tror vi att den pågående pandemin med mera vistelse i hemmet är en bidragande orsak. För att motverka den ökade vattenanvändningen kommer en förnyad översyn av vattensparutrustningen i lägenheterna att göras samtidigt med ett successivt införande av individuell mätning och debitering av varmvatten i beståndet.

BRÄNSLEFÖRBRUKNING
FAKTISK

Fjärrvärme	69 128	MWh	(89,9%)
Biogas	229	MWh	(0,3%)
El-Värmepumpar	3 169	MWh	(4,1%)
Pellets	4 365	MWh	(5,7%)
Totalt	76 891	MWh	

Vid Lundgrens Trädgårdar finns möjlighet för de som vill ladda sin elbil. HFAB kommer framöver att erbjuda fler hyresgäster laddningsmöjligheter. Redan i dag finns det på ytterligare ett tiotal platser med laddstolpar, både i underjordiska garage och närliggande fastigheterna. Halmstads kommuns hemvårdsförvaltning hyr på fyra platser särskild laddstation direkt av HFAB.

Hållbarhets-redovisning

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

HFAB har ett ansvar för hur vår verksamhet påverkar människor, samhälle och miljö, både i vår närhet och globalt. Vår vision, värdegrund och fem strategier visar att vi vill utvecklas till att bli ett bostadsbolag som är ett föredöme genom vårt hållbarhetsarbete. Strategin ”Vi bidrar till en hållbar planet” sätter ett särskilt fokus på de tre hållbarhetsdimensionerna.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Miljöpolicy

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

Klimatpåverkan

Under året har HFAB börjat med att låta klimatberäkna samtliga nyproduktionsprojekt. På så vis skaffar vi oss en databas av referensvärden, för framtida krav på klimatpåverkan i våra projekt. I projektet Harplinge Lynghusen upphandlades med en viktning mellan både klimatpåverkan och pris vilket resulterade i betong med lägre klimatpåverkan samt slimmade konstruktioner. I projektet Bergsgård Ranagård används betong med lägre klimatpåverkan och återvunnen konstruktionsarmering. De radhus som byggs där kommer att vara helt i trä.

HFAB deltar i Allmännyttans Klimatinitiativ sedan 2019. Sedan 2017 görs ett klimatbokslut, som presenteras i april.

Energiförbrukning

HFAB arbetar kontinuerligt med energieffektivisering. Det långsiktiga målet till år 2030 är en genomsnittlig förbrukning på 85 kWh/m² och år.

Mätetal: Energiförbrukningen (normalårskorrigerad) uppgick 2020 till 96,3 kWh/m² A-temp.

Vattenförbrukning

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

Mätetal: 2020 var vattenförbrukningen 1 411 l/m² BOA.

Förnybar energi

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

Mätetal: Total solelproduktion 2020 uppgick till 409 MWh.

Avfallshantering

I slutet av året inleddes ett återinförande av matavfallssortering på några bostadsområden (Vårhem, Slättåkra och Oskarström).

Mätetal: I december 2020 har 10 % möjlighet att sortera matavfall

SOCIAL HÅLLBARHET

Trygghet

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

Grannsamverkan mot brott är etablerat i Andersberg och Vallås.

Boinflytande

Hyresgäster är genom olika aktiviteter med och påverkar sitt område. Samarbete med Hyresgästföreningen. Olika insatser med unga i fokus för att stärka unga på Vallås. Exempel på insats är Arkitekter i skolan där barnen på Vallåsskolan beslutar om sin yttre miljö.

Integration

Integrationsskapande aktiviteter skapas tillsammans med samarbetspartners. Exempel på aktivitet är ”Utegalleriet” på Vallås torg där invånare på Vallås skall kunna ställa ut sin konst tillsammans med konstnärer från Halland.

Vräkningsförebyggande arbete

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

Arbete mot oriktiga hyresförhållanden

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

Uthyrningsriktlinjer

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

Sociala kontrakt och anvisningslägenheter

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

Mätetal: 97 lägenheter hyrdes 2020-12-31 av Socialförvaltningen genom sociala kontrakt

Mätetal: 24 lägenheter (kontrakt) har anvisats till Halmstads kommun

Mätetal: 27 kontrakt skrivits för lägenheter med anledning av näringslivsförtur

Skapade arbetstillfällen för hyresgäster

HFAB fortsätter att skapa arbetstillfällen för hyresgäster och precis som tidigare år erbjöd HFAB också under 2020 sommarjobb till ungdomar 16-19 år som bor i HFAB:s lägenheter. Under rådande pandemi genomfördes samtliga intervjuer med ungdomarna per telefon. Ungdomar 13-15 år fick möjlighet till sommarjobb genom projektet Växa.

Mätetal: Sommaren 2020 skapades 171 sommarjobb

Personalpolicy

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

Strävan efter balans mellan könen på alla funktioner

Rekryteringar ska göras med en kvalitetssäkrad kompetensbaserad rekryteringsprocess som grund. Vi arbetar för en fördomsfri rekrytering med målet att få mer könsbalanserade grupper.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Bolagsstyrelsens riktlinje för ekonomi och finans

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

Kundnöjdhet

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

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

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

Mätetal: 2020 års undersökning visar 80 % kundnöjdhet i jämförelse med benchmark som har ett resultat på 80,8 %

Mätetal: Resultatet för produktindex 2020 blev 77,3 % i jämförelse med benchmark ett resultat på 76,3 %

Offentlig upphandling

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

HFAB har dessutom i vissa branscher valt att ställa arbetsrättsliga villkor vilket löpande har följts upp. På detta vis motverkas även ev. tveksamma anställningsförhållanden vid utförande av kontraktsarbeten.

Implementering av ID06

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

Policydokument avseende agerande

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

Stickprov gällande kontroll av korrekta fakturor och betalningar

HFAB har rutiner för kontroll avseende korrekta fakturor och betalningar. Mätetal: Under 2020 har HFAB gjort 125 stickprov på våra leverantörer. Kontrollen resulterade inte i någon större avvikelse. De mindre anmärkningar som uppmärksammats har åtgärdats av leverantörerna.

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

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Halmstads Fastighets AB (HFAB), organisationsnummer 556041–1786, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2020.

Allmänt om verksamheten

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

Koncernen består av moderbolag HFAB med nio helägda dotterbolag (Gamletull Komplementär AB, Halmkemi Holding AB, HF Badhusgatan AB, HF Bergsgatan AB, HF Järnmalmen AB, HF Kaptensgatan AB, HF Norra vägen AB, HF Tyghusgatan AB, Nissamedia AB) samt ett delägt dotterbolag (Kvarteret Kemisten AB) som ägs till 60 %. Dessutom äger HFAB tillsammans med dotterbolaget Gamletull Komplementär AB Kommanditbolaget Gamletull till 100 %. Det av HFAB helägda dotterbolaget Halmkemi Holding AB äger bolaget HF Kemisten AB till 100 %.

Ägardirektiv

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

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

Uppfyllelse av ägardirektiv

Under året som har gått har vi arbetat med en mängd aktiviteter för att uppfylla vårt ägardirektiv och det kommunala ändamålet. Några exempel är att HFAB under 2020 har skapat 374 lägenheter och att det har varit inflyttning i över 370 nyproducerade lägenheter. Dessutom har 298 hem förnyats.

HFAB arbetar mycket med hållbarhetsfrågor för att säkerställa en ekonomisk, social och ekologisk hållbar utveckling. Under året har vi exempelvis rekryterat en hållbarhetsutvecklare, påbörjat arbetet med att ta fram en bolagsövergripande hållbarhetsplan, utvecklat vår ekonomistyrningsmodell och satsat på trygghetsskapande aktiviteter.

Enligt ägardirektivet ska bolaget uppnå en avkastning på totalt kapital på 4,0 procent under den senaste treårsperioden. Vid bokslut 2020 uppnår bolaget 4,4 procent (4,3).

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

EKONOMI OCH RESULTAT

Resultat

Efter finansiella poster är koncernens resultat 53,1 mkr högre än budgeterat och uppgick till 195,4 mkr (159,3). Årets resultat efter skatt för koncernen uppgick till 128,0 mkr (106,9).

Det bättre resultatet förklaras främst av lägre totala fastighetskostnader och lägre finansiella kostnader. Bland annat beror det på att underhållskostnaderna är lägre än förväntat. En del i förklaringen är att byte av fastighetssystem under året gjorde att beställningar genom underhållsfonden stoppades. Ytterligare en anledning är restriktionerna med anledning av pandemin som medfört att en del projekt har senarelagts. Taxebundna kostnader och övriga driftkostnader är högre än föregående år vilket till stor del också kan kopplas till nyproduktion men även ökad förbrukning av vatten då fler hyresgäster vistas i hemmet under pandemin. En annan orsak till ökningen är att den nya fastighetsförsäkringen som gäller från mars har en högre premie än den föregående.

Koncernens nettoomsättning uppgick 2020 till 867,0 mkr (833,5) vilket är 33,5 mkr bättre än före-gående år. Genomsnittlig hyra per kvadratmeter ökade med 4,6 procent jämfört med föregående år och ligger nu på 1 121 kr per kvadratmeter. Nettoomsättningens ökning förklaras främst genom färdigställandet av nyproduktion inom HF Kemisten AB och HF Järnmalmen AB. Pandemin medförde att lokalhyresgäster beviljades hyresrabatter motsvarande ca 0,4 mkr, dock erhölls bidrag motsvarande 0,2 mkr.

Personalkostnaderna ökade med 10,5 mkr vilket förklaras av tillfälliga resurser som sälj- och kundkoordinatorer samt kundvärdar. Dessutom har nya tjänster tillsatts, bland annat hållbarhetsutvecklare, inköpscontroller och form- och webbutvecklare.

Under 2020 beslutade Halmstad kommun att ge samtliga anställda i Halmstad kommun och inom bolagen i Halmstad Rådhus AB en julklapp motsvarande 1 000 kr genom presentkort att användas på anslutna företag i Halmstad. I beslutet angavs att kommunen skulle bekosta presentkorten vilket sedan visade sig inte vara genomförbart. HFAB har därför mottagit en faktura på 161 kkr för presentkort ej beslutade av bolagets styrelse.

Årets avskrivningar av fastigheter uppgick till 125,6 mkr vilket är 8 mkr högre än föregående år och den största delen förklaras genom färdigställandet av nyproduktionen.

Investeringarnas utfall 2020 är lägre än beräknat. Det förklaras av att bolaget har skjutit på vissa projekt och agerat för att minska smittspridningen till följd av covid-19 och värnat om sina hyresgäster. Detta har främst berört projekt som innebar arbeten inne i lägenheter, dessa projekt beräknas kunna genomföras under de kommande åren. Under året har ca 330 nya hem skapats. Nyproduktionen på Järnmalmen, Lundgrens och vindslägenheterna Klackerup har löpt på och inflyttningarna har inte påverkats av pandemin. Bolaget har erhållit investeringsstöd för nyproduktionen.

Moderbolagets nettoomsättning var 826,5 mkr (817,3) 9,2 mkr bättre än 2019. Resultat efter finansiella poster uppgick till 191,6 mkr (164,8). Årets resultat efter skatt uppgick till 120,3 mkr (91,6).

Koncernens egna kapital per den 31 december 2020 uppgick till 2 077,2 mkr (1 944,4). Moderbolagets egna kapital uppgick vid samma tidpunkt till 2 045,5 mkr (1 920,4)

Finansiell information

Den synliga soliditeten har de senaste åren sjunkit på grund av betydande investeringar i främst nyproduktion men under 2020 har den ökat igen och ligger nu på 40,9 procent (39,3) vilket är i nivå med 2018. Soliditeten justerad för övervärden i fastighetsbeståndet har också ökat och uppgick till 64,4 procent (62,4).

Kassa- och banktillgodohavanden samt andel i koncernkonto uppgick vid årets slut till 37,7 mkr (38,9). Outnyttjad checkräkningskredit på koncernkontot var 50,0 mkr (50,0). Räntebärande skulder består av sjutton lån på totalt 2 700,0 mkr (2 700,0). Alla lån har marknadsmässig ränta och är upptagna hos Halmstad Rådhus AB. Belåning i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 56,6 procent (62,3). Genomsnittlig kreditbindningstid uppgick till 1,6 år (2,0) och genomsnittsräntan uppgick till 1,19 procent (1,53).

EKONOMISK ÖVERSIKT

Koncern	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, mkr	867	834	798	758	760
Resultat efter finansiella poster, mkr	195	159	150	123	122
Balansomslutning, mkr	5 073	4 946	4 482	4 136	3 779
Direktavkastning, %	7,7	8,3	9,2	9,0	8,9
Avkastning på totalt kapital, %	4,6	4,2	4,5	4,1	4,4
Vinstmarginal, %	26,3	23,9	23,9	21,1	20,7
Synlig soliditet, %	40,9	39,3	41,0	42,2	44,8
Justerad soliditet, %	64,4	62,4	64,7	65,8	67,0
Medelantal anställda	133,8	158,2	143,0	135,1	130,0

Moderbolag	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, mkr	827	817	798	744	738
Resultat efter finansiella poster, mkr	192	165	150	116	108
Balansomslutning, mkr	5 060	4 929	4 510	4 159	3 763
Direktavkastning, %	9,4	8,8	9,6	9,3	8,7
Avkastning på totalt kapital, %	4,5	4,3	3,3	3,7	4,0
Vinstmarginal, %	27,1	25,0	18,1	19,4	19,6
Synlig soliditet, %	40,4	39,0	40,6	41,6	44,3
Justerad soliditet, %	63,8	58,7	64,4	65,2	66,8
Medelantal anställda	133,8	158,2	143,0	135,1	130,0

Nyckeltalsdefinitioner

Direktavkastning

Driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Vinstmarginal

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med summa intäkter (omsättning)

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till genomsnittlig balansomslutning

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Justerad soliditet

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Fastighetsbestånd

Vid årets slut hade bolaget 159 fastigheter. Huvuddelen av beståndet byggdes under rekordåren 1965–1975 och genomsnittsåldern för samtliga lägenheter är 45 år. Antalet bostadslägenheter uppgick vid årets utgång till 11 003 (10 677), vilka tillsammans omfattade en yta på 696 536 m² (692 014). Ökningen förklaras av nyproduktion. Antalet kommersiella lokaler uppgick till 164 (164) fördelade på 49 323 m² (49 323).

Övriga lokaler fanns till ett antal av 155 (155) med en yta på 8 880 m² (8 880). Under året har 372,2 mkr (596,1) investerats i fastigheter inklusive pågående arbeten. Inga förvärv eller försäljningar har skett under året.

Under året satsades totalt 370,9 mkr (282,0) på underhålls- och investeringsåtgärder i det befintliga beståndet varav 252,8 mkr (147,9) avsåg investeringar. Under året har investeringsstöd motsvarande 196,9 mkr (34,7) erhållits.

Under 2020 har 330 nya hem färdigställts (182). Nyproduktionernas investeringsutgifter uppgick totalt till 580,0 mkr varav 126,4 mkr betalades ut under 2020.

Värde på fastigheterna

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

Generellt påverkas det bedömda marknadsvärdet för en fastighet av marknadens direktavkastningskrav och av fastighetens driftnetto. Vid beaktande av Halmstadmarknaden har direktavkastningskravet inte förändrats avsevärt i jämförelse med föregående år. Direktavkastningskravet har alltså inte påverkat fastigheternas marknadsvärde något nämnvärt. Årets ökning av marknadsvärdet kan istället förklaras av åtgärder som förbättrar de befintliga fastigheternas ekonomiska prestation eller investeringar som skapar nybyggda fastigheter med bra ekonomisk prestation.

Årets värdering har resulterat i ett bedömt marknadsvärde för bolagets förvaltningsfastigheter om ca 13 150,4 mkr (12 481,2), vilket motsvarar en värdeökning med ca 5,4 procent. Det bedömda marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna överstiger bokfört värde med drygt 8 379,3 mkr (8 324,1).

Ekologiskt hållbar utveckling

Med start år 2020 klimatberäknas numera samtliga nybyggnadsprojekt. I projektet Harplinge Lyngahusen upphandlades även med en viktning med både klimatpåverkan och pris vilket resulterade i att NCC tilldelades entreprenaden genom att erbjuda grön betong (-25% koldioxidreducering) och slimmade konstruktioner. I projektet Ranagård i Bergsgård ställde HFAB villkor på grön betong och återvunnen konstruktionsarmering för flerbostadshusen. Radhusen kommer att byggas helt i trä.

Den totala energiförbrukningen har under 2020 minskat med 2,8 kWh/m2 A-temp och ligger nu på 96,3 kWh/m2. Det innebär att målsättningen om att minska energiförbrukningen med 1,2 kWh/m2 varje år överträffas. Vi är ett bra steg på vägen mot HFAB:s långsiktiga mål om 85 kWh/m2 år 2030 och närmar oss även målet inom Allmännyttans Klimatinitiativ som är 90 kWh/m2 år 2030.

I samarbete med HEM har matavfallsinsamling åter börjat införas för HFAB:s hyresgäster. Bostadsområdena Vårhem (Rotorp), Oskarström, Slättåkra och Lundgrens trädgårdar kom igång under november/december 2020. En plan har tagits fram som ska möjliggöra matavfallssortering för hälften av HFAB:s hyresgäster innan sommaren 2021.

En arbetsgrupp har börjat ta fram förslag för utbyggnad av laddmöjligheter för hyresgästers elbilar. Vi har även inlett dialog med HEM och Halmstads kommun om strategiska frågor kopplat till laddning av elbilar. HFAB deltar i nätverket Klimatbokslut Halland och genomför en klimatredovisning som är klar i mars varje år.

HFAB deltar även i Allmännyttans Klimatinitiativ och har varit aktiva i arbetsgrupper som handlar om avfallssortering, klimatsmart boende och mobilitet.

Medarbetare

Vi fortsätter att arbeta aktivt med att förtydliga företagets mission och mål. Vi har ett pågående arbete gällande utvecklande ledarskap och medarbetarskap.

En process med vidareutvecklingen av organisationen har skett under hösten och det sista inför den bolagsövergripande strukturen är nu på plats. Nu återstår mycket arbete med detaljer, arbetssätt, processer, gränsytor och samarbete inför nystarten 1 mars 2021.

Året har varit annorlunda då distansarbete har varit utgångsläget på grund av pandemin.

Sjukfrånvaro, i procent	2020	2019
Total sjukfrånvarotid i % av ordinarie arbetstid	3,5	2,5
- tid med långtidssjukfrånvaro (> 60 dagar)	19,7	20,5
- sjukfrånvarotid för kvinnor	4,5	3,4
- sjukfrånvarotid för män	2,3	1,5
- sjukfrånvarotid i åldersgruppen 29 år eller yngre	2,6	1,5
- sjukfrånvarotid i åldersgruppen 30–49 år	3,5	2,0
- sjukfrånvarotid i åldersgruppen 50 år eller äldre	4,0	4,4

RISK OCH KÄNSLIGHETSANALYS

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

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.

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.

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

Känslighet vid:	per år
Vakanskostnader ökar 1 procent (ca 110 lägenheter)	7,9 mkr
Intäktsförändring bostäder 1 procent	7,9 mkr
Intäktsförändring kommersiella lokaler 1 procent	0,6 mkr
Prisförändring uppvärmning 1 procent	0,7 mkr
Ränteförändring 1 procent	13,9 tkr

INTERN KONTROLL

Risk	Kontrollmoment	Kommentar
Hyreslagen	Uppföljning av hyreslagen *Utbildningsinsatser*	Samtliga nya medarbetare på uthyrningsavdelningen har genomgått utbildningen "Hyresjuridik 1". Uppföljning av vem som genomfört utbildningarna registreras i AGDA. Uthyrningsavdelningen har ärendemöte en gång per vecka där de gemensamt lyfter kluriga och juridiska bedömningar. I de fall man är osäker kontaktas jurist. Ett arbetssätt som håller oss uppdaterade. Uppföljning sker i det dagliga arbetet genom diskussioner och stöd från Bostadssociala avdelningen för att bevaka utfallen i domar.
Leverantörsfaktura-hanteringen	Kontroll av leverantörsfaktura-hanteringen *Stickprovskontroller*	Under året har vi utfört 125 stickprovskontroller. Priskontrollen har inte resulterat i några större avvikelser förutom diskussion om framtida prislista gällande inre skötsel och golvarbeten. De avvikelser vi har uppmärksammat är främst avsaknad av specifikationer och i dessa fall har vi kontaktat leverantör för åtgärd. Dessutom har vi kontaktat leverantörer för att fakturera enligt avtalade formkrav. De leverantörer vi har kontaktat har åtgärdat sina punkter. Vi kommer att fortsätta detta arbete fortgående.
Verkställande av beslut	Uppföljning av beslutsmaterial *Kontroll av beslutsmaterial*	Respektive chef ansvarar för att följa upp beslut som fattats. Samma gäller på respektive beslutande instans och vi arbetar löpande med uppföljning av beslutsmaterial av olika slag.
Planerat underhåll och investering i befintligt bestånd	Uppföljning av fastigheternas skick *Uppföljning av skadestatistik och felanmälningar.*	Större fokus på tekniska installationer efter införandet av teknisk avdelning. Under 2020 har framtida åtgärdsbehov dokumenterats och planerats in i bolagets underhållsplan. Åtgärder har sedan utförts efter prioritering. Arbete pågår med att utveckla arbetsprocessen kring underhållsplanering. Idag har vi överlag bra skick på våra fastigheter och uppfyller de lagkrav som åligger oss som fastighetsägare.
Serviceorder	Granskning av serviceordrar *Stickprovskontroller*	Under året har bolaget löpande genomfört stickprovskontroller för att undersöka om beställningar varit fackmannamässigt utförda, levererade i rimlig tid och stämmer överens med tecknat avtal. De avvikelser vi har uppmärksammat har omgående lyfts med berörda leverantörer för åtgärd och utveckling av relation. Vi har gjort ett arbete under året att se över de färdigställandetider som finns upplagda i PM, detta arbete måste fortgå under 2021 för att säkerställa att vi använder dessa enligt avtal.

- betyder godkänt *- betyder ej godkänt*

UTSIKTER FÖR 2021

Intäkterna förväntas öka, huvudsakligen på grund av de bostäder som blev inflyttningsklara under 2020. Bostadshyrorna för befintliga lägenheter kommer däremot att höjas med 0,75 procent från första januari 2021 utifrån genomförd förhandling med Hyresgästföreningen. Även i år kommer nya bostäder att färdigställas men inflyttning beräknas ske först sent 2021 så dessa kommer inte påverka intäkterna i någon större utsträckning under året.

Under våren 2021 kommer den digitala lägenhetsväljaren lanseras i samband med att intresseanmälningar tas emot för Lynghusen i Harplinge. Inflyttning i de 44 nya lägenheterna beräknas ske i december 2021. Även i Fyllinge beräknas en del av nyproducerade lägenheter bli inflyttningsklara under året. Där uppförs två fastigheter med totalt cirka 70 lägenheter.

Under 2021 fortsätter arbetet i ett antal prioriterade projekt samt nya startas. Under mars 2021 kommer byggstart ske i projekt Gullhönan. 75 lägenheter kommer att byggas centralt i Halmstad och inflyttning beräknas till oktober 2022.

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

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

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

Skapandet av nya hem i nyproduktion kan inte till fullo finansieras med kassaflöde från den löpande verksamheten utan nyupplåning måste ske. Låneskulden ökar vilket ger högre räntekostnader som följd.

Under 2021 kommer en organisationsutveckling att genomföras. Avsikten är bland annat att ge organisationen förutsättningar att ha ett ökat fokus på hyresgäster och fastigheter. Den första mars kommer den nya organisationen driftsättas. Värdegrundsarbetet kommer att vara i fokus under 2021 och ny ekonomistyrningsmodell planeras att genomföras. Tillsammans väntas dessa satsningar vara resurskrävande för organisationen under året.

EGET KAPITAL

Belopp i kkr om inget annat anges

Eget kapital Moderbolag	Aktie-kapital	Övrigt bundet kapital	Fritt kapital	Årets resultat
Ingående balans 2020-01-01	273 000	327 007	1 228 818	91 610
Överföring från årets resultat			91 610	-91 610
Fusion med dotterbolag				
Lämnad utdelning			-22 746	
Anteciperat aktieägartillskott			27 510	
Årets resultat				120 336
Utgående balans 2020-12-31	**273 000**	**327 007**	**1 325 192**	**120 336**

Eget kapital Koncern	Aktie-kapital	Övrigt bundet kapital	Fritt kapital	Årets resultat
Ingående balans 2020-01-01	273 000	389 747	1 174 745	106 882
Överföring från årets resultat			106 882	-106 882
Lämnad utdelning			-22 746	
Anteciperat aktieägartillskott			27 510	
Minoritetsintresse			4	
Årets resultat				128 027
Utgående balans 2020-12-31	**273 000**	**389 747**	**1 286 395**	**128 027**

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 2019-2021, som kommunfullmäktige fattade beslut om 2018-06-20, ska HFAB lämna utdelning till moderbolaget Halmstads Rådhus AB med belopp enligt begränsningsregeln. Utöver det ska HFAB lämna utdelning med 20,0 mkr per år för finansiering av kommunens bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för, med hänvisning till 5§ p1 i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat	1 325 192 374 kr
Årets resultat	120 336 402 kr
Summa	1 445 528 776 kr

Enligt koncernbalansräkningen uppgår koncernens fria egna kapital till 1 414 422 kkr.

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras på följande sätt:

– Till aktieägare utdelas	27 479 350 kr
– i ny räkning balanseras	1 418 049 426 kr
Summa	1 445 528 776 kr

STYRELSE, FÖRETAGSLEDNING OCH REVISORER

Styrelse

Jimmie Tschander, Ordförande, (C), ledamot 2018-

Maria Persdotter, Vice ordförande, (S), ledamot 2019-

Jan-Åke Hansson, (M), ledamot 2019-

Robert Carlsson, (S), ledamot 2019-

Caroline Carlsson, (L), ledamot 2020-

Mariann Norell, (V), ledamot 2015-

Joacim Svensson, (SD), ledamot 2019-

Jenny Önnebo, personalrepresentant Unionen

Ulf Jacobsson, personalrepresentant Fastighetsanställdas Förbund

Företagsledning

Catharina Rydberg Lilja, VD, anställd 2018

Ulrika Hjorth, divisionschef Verksamhetsutveckling och ekonomi, anställd 2019

Carin Ottoson, divisionschef förvaltnings- och fastighetsutveckling, anställd 2005

Sandra Troedson, divisionschef kommunikation och marknad, anställd 2019

Revisorer utsedda av årsstämma 2019

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige

Birgitta Larsson, (S), ersättare Jan Olof Johansson (S)

Björn Ericsson, (KD), ersättare Kerstin Persson (L)

Revisorer utsedda av årsstämma 2018

Bengt Månsson, auktoriserad revisor KPMG AB

Terese Larsson, auktoriserad revisor KPMG AB

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Ur resultaträkningen					
Fastighetsintäkter	867	834	798	758	760
Fastighetsförsäljningar	0	0	14	7	5
Summa intäkter	867	834	812	765	765
Driftkostnader	-327	-325	-304	-295	-304
Underhållskostnader	-118	-137	-134	-132	-144
Fastighetsskatt	-22	-21	-20	-19	-19
Driftnetto	400	350	354	319	298
Avskrivning fastigheter	-126	-118	-121	-105	-106
Centrala administrationskostnader*	-48	-34	-40	-38	-34
Övrig rörelsekostnad	0	0	0	-15	0
Rörelseresultat	227	198	193	161	157
Finansnetto	-31	-39	-43	-38	-35
Resultat efter finansiella poster	195	159	150	123	122
Bokslutsdispositioner	-35	-30	-30	-30	-30
Resultat efter skatt	128	107	94	67	69
Ur balansräkningen					
Anläggningsfastigheter	4 771	4 332	4 048	3 642	3 456
Övriga anläggningstillgångar	182	528	363	446	283
Omsättningstillgångar	120	86	71	48	40
Summa tillgångar	5 073	4 946	4 482	4 136	3 779
Eget kapital	2 077	1 944	1 838	1 745	1 692
Avsättningar	75				
Skulder	2 921	3 002	2 644	2 392	2 087
Summa eget kapital och skulder	5 073	4 946	4 482	4 136	3 779
Investeringar i fastigheter	405	596	529	521	343
Fastighetsuppgifter					
Antal lägenheter, st	11 003	10 677	10 495	10 264	10 136
Antal lokaler, st	319	319	321	325	328
Lägenheter m²	696 536	692 014	680 598	669 014	661 281
Lokaler m²	58 203	58 203	58 786	59 039	59 141
Summa m² lägenheter och lokaler	754 739	750 217	739 384	728 053	720 422

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

Fem år i sammandrag, forts

	2020	2019	2018	2017	2016
Varmhyra kr/m²	1 121	1 072	1 054	1 020	1 014
Driftkostnader kr/m²	-434	-434	-411	-405	-422
Underhållskostnader kr/m²	-156	-183	-181	-182	-200
Driftnetto kr/m²	464	466	479	438	413
Soliditet, %	40,9	39,3	41,0	42,2	44,8
Justerad soliditet, %	64,4	62,4	64,7	65,8	67,0
Avkastning på totalt kapital, %	4,6	4,2	4,5	4,1	4,4
Vinstmarginal, %	26,3	23,9	23,9	21,1	20,7
Direktavkastning, %	7,7	8,3	9,2	9	8,9
Belåningsgrad, ggr	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	7,0	5,0	4,5	4,6	4,4
Genomsnittligt antal anställda, st	133,8	158,2	143,0	135,1	130,0

DEFINITIONER

Varmhyra kr/m²
Totala hyresintäkter dividerat med total yta lägenheter och lokaler.

Driftkostnader kr/m²
Driftkostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler.

Driftnetto kr/m²
Underhållskostnader dividerat med total yta lägenheter och lokaler.

Underhållskostnader kr/m²
Driftnetto dividerat med total yta lägenheter och lokaler.

Soliditet
Eget kapital i relation till balansomslutningen.

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

Avkastning på totalt kapital
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till genomsnittlig balansomslutning.

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

Direktavkastning
Driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

Räntetäckningsgrad
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till finansiella kostnader.

Genomsnittligt antal anställda
Anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid dividerat med årsarbetstid 1 992 timmar.

Resultaträkning

		Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**Not**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
	1				
Hyresintäkter	2	862 117	819 946	821 770	803 849
Övriga intäkter	3	4 894	13 572	4 740	13 444
Nettoomsättning		867 011	833 518	826 509	817 293
Driftkostnader	4	-327 244	-325 285	-318 430	-320 107
Underhåll	5	-118 101	-137 340	-110 488	-135 131
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	6	-21 915	-21 060	-20 914	-19 985
Driftnetto		399 751	349 832	376 678	342 070
Av- och nedskrivningar	7	-127 845	-117 588	-117 470	-113 189
Bruttoresultat		271 906	232 244	259 208	228 881
Central administration och marknadsföring	8	-48 882	-34 284	-48 882	-34 284
Övriga rörelseintäkter	9	3 637	0	3 592	0
Rörelseresultat		226 661	197 961	213 917	194 597
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	1 333	1 220	10 280	10 061
Övriga räntekostnader och liknande kostnader	11	-32 626	-39 889	-32 584	-39 840
Resultat efter finansiella poster		195 368	159 292	191 613	164 818
Bokslutsdispositioner	12	-35 000	-30 000	-45 924	-50 936
Resultat före skatt		160 368	129 292	145 690	113 882
Skatt på årets resultat	13,14	-13 838	-5 934	-12 218	-5 827
Övriga skatter		-18 502	-16 477	-13 135	-16 445
ÅRETS RESULTAT	**15**	**128 027**	**106 882**	**120 336**	**91 610**

Hänförligt till:

- Moderbolagets aktieägare	128 033	106 887
- Minoritetsintresse	-4	-5

Balansräkning

		Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**Not**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
	1				
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Egenutvecklat datorsystem	16	197	433	197	433
Summa immateriella anläggningstillgångar		*197*	*433*	*197*	*433*
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader, mark och anläggningar	17	4 771 165	4 332 090	4 027 642	3 983 284
Inventarier	18	6 507	6 461	6 507	6 461
Pågående ny-, till- och ombyggnader	19	126 603	486 594	126 589	32 983
Summa materiella anläggningstillgångar		*4 904 276*	*4 825 145*	*4 160 738*	*4 022 728*
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i dotterbolag	20			195 784	195 783
Fordringar hos dotterbolag	21			600 385	596 977
Andelar i intressebolag	22	41	552	41	552
Fordringar hos intressebolag	23	1 098	414	1 098	414
Ägarintresse i övriga företag					
Uppskjuten skattefordran	24	4 809	4 632		
Andra långfristiga fordringar	25	43 317	34 203	34 480	34 058
Summa finansiella anläggningstillgångar		*49 264*	*39 801*	*831 787*	*827 785*
Summa anläggningstillgångar		**4 953 736**	**4 865 379**	**4 992 721**	**4 850 947**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	*26*				
Kundfordringar		3 910	5 041	3 612	4 959
Fordring hos moderbolag		27 510		27 510	
Fordringar hos dotterbolag			0	18 350	6 278
Skattefordran		10 789	36 366	6 211	
Fordringar hos koncernbolag				24	35 837
Övriga fordringar		65 670	32 446	0	23 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 494	2 258	8 494	2 190
Summa kortfristiga fordringar		*116 372*	*76 111*	*64 201*	*72 865*
Kassa och bank					
Kassa och bank	27	3 170	4 866	3 170	4 866
Summa kassa och bank		*3 170*	*4 866*	*3 170*	*4 866*
Summa omsättningstillgångar		**119 543**	**80 977**	**67 372**	**77 731**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 073 279**	**4 946 356**	**5 060 093**	**4 928 678**

Balansräkning, fortsättning

		Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**Not**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
	1				
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	28				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		273 000	273 000	273 000	273 000
Övrigt bundet kapital		84 240	84 240	22 000	22 000
Reservfond		305 507	305 507	305 007	305 007
Summa bundet eget kapital		*662 747*	*662 747*	*600 007*	*600 007*
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		1 277 254	1 165 599	1 325 192	1 228 818
Periodens resultat*		128 027	106 883	120 336	91 610
Summa fritt eget kapital		*1 405 282*	*1 272 482*	*1 445 529*	*1 320 429*
Minoritetsintresse		*9 141*	*9 146*		
Summa eget kapital		**2 077 169**	**1 944 375**	**2 045 536**	**1 920 436**
Avsättningar	29				
Uppskjuten skatteskuld		74 675	58 060	73 238	57 922
Summa avsättningar		**74 675**	**58 060**	**73 238**	**57 922**
Skulder					
Långfristiga skulder	30				
Skulder till koncernbolag				2 574	10 472
Skulder till kreditinstitut		2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Summa långfristiga skulder		*2 700 000*	*2 700 000*	*2 702 574*	*2 710 472*
Kortfristiga skulder	31				
Skulder till kreditinstitut			648		648
Leverantörsskulder		87 244	86 329	70 379	57 866
Skulder till moderbolag		35 000	30 000	35 000	30 000
Skulder till koncernbolag		0	0	46 852	29 461
Skatteskuld		11 183	29 244	4 661	28 762
Övriga skulder		719	2 963	8	2 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 289	94 737	81 844	90 176
Summa kortfristiga skulder		*221 435*	*243 921*	*238 744*	*239 850*
Summa skulder		**2 921 435**	**2 943 921**	**2 941 319**	**2 950 322**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 073 279**	**4 946 356**	**5 060 093**	**4 928 678**

Kassaflödesanalys

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter skatt	128 027	106 882	120 336	91 610
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	140 562	207 022	160 296	88 483
Ökning(-) Minskning(+) Omsättningstillgångar	-40 261	-8 711	8 664	9 289
Ökning(+) Minskning(-) Kortfristiga skulder	-22 486	-100 321	-1 106	-33 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205 842	204 873	288 191	155 651
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i anläggningstillgångar	-372 246	-597 117	-255 241	-263 115
Försäljning av anläggningstillgångar/erhållna bidrag	196 918	35 328		34 440
Ökning(-) Minskning(+) Långfristiga fordringar	-9 462	-11 328	-4 002	-295 219
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-184 790	-573 117	-259 243	-523 894
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	*21 052*	*-368 244*	*28 948*	*-368 244*
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Ökning(+) Minskning(-) Eget kapital	-22 746	-30 546	-22 746	-30 546
Justering för förvärv av intressebolag				
Ökning(-) Minskning(+) Långfristiga skulder	0	400 000	-7 897	400 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 746	369 454	-30 644	369 454
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 695**	**1 210**	**-1 696**	**1 210**
Likvida medel vid årets början	4 865	3 655	4 865	3 655
Likvida medel vid årets slut	3 170	4 865	3 170	4 865

<u>Specifikation för poster som inte ingår i kassaflödet</u>

Avskrivningar	127 844	119 679	117 470	115 280
Justering eliminerad avskrivning	-31 407			
Avsättning uppskjuten skattefordran/skuld	16 615	17 281	15 316	17 250
Anteciperat aktieägartillskott	27 510	23 580	27 510	23 580

Noter BELOPP I KKR OM INGET ANNAT ANGES

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Koncernredovisning
Koncernredovisningen omfattar verksamheten i moderbolaget och samtliga dotterbolag fram till och med 31 december 2020. Dotterföretag är företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ränta
Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Redovisning av offentliga bidrag relaterade till anläggningstillgångar
Offentliga bidrag intäktsredovisas när koncernen har uppfyllt de villkor som är förknippade med bidraget och det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas.

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

Not 1 Redovisningsprinciper, forts

Ersättning till anställda
Ersättning till anställda efter avslutad anställning
Klassificering
Planer för ersättning efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

För inventarier sker avskrivning enligt följande:

Inventarier	5 år

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkning

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

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen reglerats eller överlåtits på balansdagen.

Säkringsredovisning

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

Säkring av ränterisk

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

Skatt

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

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

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

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

Eventualförpliktelser

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

Fastighets- och centraladministration

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

Not 2 Fastighetsintäkter

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Kallhyresintäkter	765 631	725 890	726 983	710 408
Intäkt garage koncern[1]	0	0	291	319
Uppvärmningsintäkter	80 333	78 401	78 302	77 161
Tillvalsintäkter	22 619	21 346	22 450	21 187
Övriga hyresintäkter	1 396	1 218	969	1 218
Summa	869 979	826 855	828 996	810 293
[1]Gäller Gamletull Komplementär AB				
Avgår hyresbortfall				
Kallhyra	-5 630	-4 568	-5 197	-4 152
Uppvärmning	-267	-154	-262	-134
Rabatter	-1 587	-2 188	-1 478	-2 158
Rabatt Covid-19	-288	0	-288	0
Summa	-7 862	-6 909	-7 226	-6 444
Summa hyresintäkter	**862 117**	**819 946**	**821 770**	**803 849**

Not 3 Övriga intäkter

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Arrendeintäkter	528	522	528	522
Ersättning försäkringsskador	710	9 381	710	9 381
Ersättning vitesföreläggande	426	0	426	0
Ersättning från hyresgäster	3 428	3 850	3 273	3 722
Ersättning till hyresgäster	-198	-181	-198	-181
Summa övriga intäkter	**4 894**	**13 572**	**4 740**	**13 444**

Not 4 Driftkostnader

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Reparationer	-54 838	-55 627	-53 231	-54 444
Fastighetsskötsel	-51 008	-52 026	-50 267	-51 720
Taxebundna kostnader	-128 738	-125 531	-124 232	-123 276
Fastighetsadministration	-63 986	-80 611	-63 039	-79 772
Övriga fastighetskostnader	-14 692	-11 490	-13 755	-10 895
Övriga externa kostnader	-13 982	0	-13 905	0
Summa Driftskostnader	**-327 244**	**-325 285**	**-318 430**	**-320 107**

[1]Fr o m 20201231 redovisas avgifter till bank under Övriga externa kostnader

Not 5 Underhåll

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Ej planerat underhåll, tillval	-6 054	-13 222	-6 054	-13 222
Ej planerat underhåll, fond	-16 023	-22 198	-16 023	-22 198
Ej planerat underhåll, övrigt	-29 035	-25 527	-28 171	-24 427
Planerat underhåll, enligt plan	-66 990	-76 393	-60 240	-75 284
Summa Underhåll	**-118 101**	**-137 340**	**-110 488**	**-135 131**

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

Not 6 Fastighetsskatt

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Fastighetsskatt	-21 915	-21 060	-20 914	-19 985
Summa fastighetsskatt	**-21 915**	**-21 060**	**-20 914**	**-19 985**

Not 7 Av- och nedskrivningar

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Avskrivningar enligt plan				
Byggnader	-117 866	-110 554	-108 183	-106 155
Markanläggningar	-7 715	-7 034	-7 023	-7 034
Inventarier[1]	-2 264		-2 264	
Summa av- och nedskrivningar	**-127 845**	**-117 588**	**-117 470**	**-113 189**

[1] Fr o m 20201231 redovisas även avskrivningar för inventarier i denna not.

Not 8 Central administration och marknadsföring

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
VD	-3 732		-3 732	
Kvalitet och hållbarhet	-5 950		-5 950	
VD och styrelse	-2 678		-2 678	
Ekonomi	-15 736		-15 736	
HR	-5 674		-5 674	
Kommunikation	-7 555		-7 555	
Verksamhetsutveckling	-5 917		-5 917	
Marknad	-1 641		-1 641	
Summa Central adm. och marknadsföring	**-48 882**	**-34 284**	**-48 882**	**-34 284**

[1] Fr o m 201231 särredovisas posten i not

Not 9 Övriga rörelseintäkter

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Bonusintäkter	179		179	
Återvunna fordringar	451		451	
Övriga intäkter	3 007		2 962	
Summa Räntor	**3 637**	**0**	**3 592**	**0**

[1] Före 201231 har övriga rörelseintäkter redovisats tillsammans med centrala administrationskostnader

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Ränteintäkter koncern	0		8 946	8 842
Övriga ränteintäkter	412	644	413	643
Återbäring HBV	921	576	921	576
Summa Räntor	**1 333**	**1 220**	**10 280**	**10 061**

Not 11 Övriga räntekostnader och liknande kostnader

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Räntekostnad lån	-20 229	-20 570	-20 229	-20 521
Ränteswappar	-12 001	-18 630	-12 001	-18 630
Övriga räntekostnader	-69	-283	-27	-283
Avgift checkräkningskredit[1]	-328	-406	-328	-406
Summa Räntor	**-32 626**	**-39 889**	**-32 584**	**-39 840**

[1] Halmstads kommun.

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Erhållit koncernbidrag			3 779	6 025
Lämnat koncernbidrag	-35 000	-30 000	-49 703	-56 961
Summa bokslutsdisposition	**-35 000**	**-30 000**	**-45 924**	**-50 936**

Not 13 Skatt

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Skatt på årets resultat	-13 838	-5 934	-12 218	-5 827
Uppskjuten skatteskuld	-16 638	-17 282	-15 316	-17 251
Uppskjuten skatteintäkt	55		0	
Övriga skatter	-1 919	805	2 181	805
Summa skatt	**-32 340**	**-22 410**	**-25 353**	**-22 272**

Not 14 Avstämning effektiv skatt

	2020		2019	
Koncern	**Procent**	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Resultat före skatt		**160 368**		**129 292**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolag	21,4	-34 319	21,4	-27 668
Ej avdragsgilla kostnader	-0,1	-149	-0,2	-177
Ej skattepliktiga intäkter	0,0		0,0	35
Ej bokförd skatt	0,6	831	3,4	3 857
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,3	-1 919	0,0	
Skatt koncern	-0,4	-596	-0,6	-666
Övrigt	2,6	3 812	1,9	2 209
Redovisad effektiv skatt	**-20,2**	**-32 340**	**-17,3**	**-22 410**

	2020		2019	
Moderbolag	**Procent**	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Resultat före skatt		**145 690**		**113 882**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolag	21,4	-31 178	21,4	-24 371
Ej avdragsgilla kostnader	-0,1	-141	-0,2	-177
Ej skattepliktiga intäkter	0,0		0,0	35
Skatt hänförlig till tidigare år	1,5	2 181		
Övrigt	2,6	3 785	2,0	2 240
Redovisad effektiv skatt	**-17,4**	**-25 353**	**-19,6**	**-22 272**

Not 15 Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 1 445 528 776,21 kr, fördelas enligt följande:

Utdelning	27 479 350
Balanseras i ny räkning	1 418 049 426
Summa	**1 445 528 776**

Enligt koncernbalansräkningen uppgår koncernens fria egna kapital till 1 414 422 kkr.

Not 16 Immateriella tillgångar

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Ingående anskaffningsvärde	1 182	1 182	1 182	1 182
Årets investeringar	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 182	1 182	1 182	1 182
Ingående avskrivningar enligt plan	-748	-512	-748	-512
Årets avskrivningar	-236	-236	-236	-236
Utgående värdeminskning enligt plan	-985	-748	-985	-748
Restvärde enligt plan	**197**	**433**	**197**	**433**

Not 17 Fastigheter

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Byggnader				
Ackumelerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	6 054 162	5 658 867	5 745 605	5 463 630
Justering investeringsbidrag IB	-216 400		-216 400	
Årets investeringar	231 745	253 901	135 600	253 811
Överfört från pågående	477 413	175 822	23 825	62 592
Årets utrangeringar	0	0	0	0
Årets försäljningar	0	0	0	0
Årets investeringsbidrag	-196 918	-34 427	0	-34 427
Utgående anskaffningsvärde	6 350 002	6 054 162	5 688 630	5 745 605
Ackumelerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 220 743	-2 110 217	-2 191 306	-2 085 151
Justering investeringsbidrag IB	216 401		216 401	
Årets avskrivningar	-114 867	-107 183	-108 183	-106 155
Omföring till nedskrivning	8 000		8 000	
Eliminerad avskrivning	31 407			
Årets koncernmässiga avskrivning	-2 999	-3 343		
Utgående värde avskrivningar	-2 082 800	-2 220 743	-2 075 088	-2 191 306
Ackumelerade nedskrivningar				
Ingående nedskrivning	-851	-851	-851	-851
Årets nedskrivningar	-8 000		-8 000	
Utgående värde nedskrivningar	-8 851	-851	-8 851	-851

Specifikation över investeringsbidrag, kr	**Aktivering**	**Ingående belopp**	**Förändring +/-**	**Utgående belopp**
Vallås Torg Nybyggnad lägenheter Valthornet 2	2018-04-01	-15 323 354	807 675	-14 515 679
Vallås Torg Nybyggnad lägenheter Valthornet 4	2018-05-01	-27 699 908	1 415 760	-26 284 148
Vallås Torg Nybyggnad av lägenheter Valutan 4	2018-06-01	-15 912 713	787 898	-15 124 815
Bidrag från Boverket för Hjässan 2 P16733	2018-08-01	-479 688	42 510	-437 178
Getinge Begonian stöd för äldrebostäder	2019-02-01	-1 093 400	61 490	-1 031 910
Juristen nyproduktion	2019-06-01	-6 293 750	179 249	-6 114 501
Getinge nyproduktion	2019-06-01	-10 170 300	309 103	-9 861 197
Armadan nyproduktion	2019-11-01	-14 238 420	319 669	-13 918 751
Klackerup nyproduktion	2019-10-01	-2 631 460	88 312	-2 543 148
Summa Moderbolag		*-93 842 993*	*4 011 666*	*-89 831 327*
Lundgrens Trädgårdar Etapp 1	2020-05-01	-45 149 737	548 038	-44 601 699
Nyproduktion Järnmalmen	2020-01-01	-87 562 020	1 516 317	-86 045 703
Upplupet bidrag	2020-12-31	-65 206 645	185 805	-65 020 840
Summa koncern		**-291 761 395**	**6 261 826**	**-285 499 569**
Redovisat värde byggnader	**4 258 350**	**3 832 568**	**3 604 692**	**3 553 448**

Not 17 Fastigheter, fortsättning

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Markanläggning				
Ackumelerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	139 121	133 111	135 640	133 111
Justering investeringsbidrag IB	-1 918		-1 918	
Årets investeringar	20 877	1 760	8	1 759
Överfört från pågående	0	4 251	0	770
Utgående anskaffningsvärde	158 081	139 121	133 731	135 640
Ackumelerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar enligt plan	-32 366	-25 303	-32 337	-25 303
Justering investeringsbidrag IB	1 918		1 918	
Årets avskrivningar	-7 715	-7 063	-7 023	-7 034
Utgående värde avskrivningar	-38 163	-32 366	-37 442	-32 337
Redovisat värde markanläggningar	**119 918**	**106 755**	**96 288**	**103 303**

Mark				
Ackumelerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	392 768	392 021	326 534	325 787
Årets anskaffningar	128	747	128	747
Redovisat värde mark	**392 897**	**392 768**	**326 662**	**326 534**
Utgående bokfört värde fastigheter	**4 771 165**	**4 332 090**	**4 027 642**	**3 983 284**

Taxeringsvärden				
Byggnader	6 315 914	6 158 157	6 015 537	5 184 116
Mark	3 074 951	3 081 751	2 879 831	2 212 873
	9 390 865	**9 239 908**	**8 895 368**	**7 396 989**

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter				
Ackumulerat verkligt värde vid årets början	12 481 217	11 990 267	12 062 701	11 727 134
Ackumulerat verkligt värde vid årets slut	13 150 427	12 481 217	12 047 636	12 062 701

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

Sammanställning fastighetsbestånd per 2020-12-31						
	Objekt	Yta	Andel	Hyresintäkter	Intäktsreduktioner	Ekonomisk uthyrningsgrad
	antal	m²	%	Mkr	Mkr	%
Bostäder	11 003	696 536	87	769,9	2,2	99,7
Kommersiella lokaler	164	49 323	6	56,9	2,3	96,0
Övriga lokaler	155	8 880	1	3,2	0,7	78,1
Garage	3 222	49 461	6	16,3	1,7	89,6
Övriga	296	-	-	-	-	-
Totala objekt	**14 840**	**804 200**	**100**	**846,3**	**6,9**	**99,2**

Hyreskontraktens löptider per 2020-12-31	Förfalloår	Antal objekt	Yta, m2
Kommersiella lokaler	Vakanta	7	1 534
	2020	71	11 159
	2021	38	14 654
	2022	34	3 936
	>2023	14	18 040
Summa kommersiella lokaler		**164**	**49 323**

Not 18 Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Ackumelerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	20 137	19 885	20 069	19 818
Årets investeringar	2 073	1 615	2 073	1 615
Årets utrangeringar	-749	-463	-749	-463
Årets försäljningar	0	-901		-901
Utgående anskaffningsvärde	21 461	20 137	21 394	20 069
Ackumelerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar enligt plan	-13 676	-13 186	-13 608	-13 118
Årets avskrivningar	-2 027	-1 854	-2 028	-1 854
Återförd avskrivning utrangering	749	463	749	463
Återförd avskrivning försäljning	0	901	0	901
Utgående värde avskrivningar	-14 954	-13 676	-14 887	-13 608
Redovisat värde inventarier	**6 507**	**6 461**	**6 507**	**6 461**

Not 19 Pågående ny, till- och ombyggnader

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Ingående värde	486 594	327 573	32 983	91 161
Årets investering	251 243	593 965	251 228	261 746
Justering under året	-133 820			
Färdigställt under perioden	-477 413	-434 944	-157 622	-319 924
Utgående upparbetat	**126 603**	**486 594**	**126 589**	**32 983**

Not 20 Andelar i dotterbolag

			Moderbolag	
Belopp i kkr			**2020**	**2019**
Ackumelerat anskaffningsvärde			195 784	195 783
Utgående värde			195 784	195 783
	Antal andelar	**Andel i %**	**Redovisat värde 2020**	**Redovisat värde 2019**
Kvarteret Kemisten AB, 556923-1657	300	60	3 283	3 283
Nissamedia AB, 556446-4245	200	100	2 000	2 000
Halmkemi Holding, 559132-7456	500	100	50	50
HF Järnmalmen AB, 556957-7496	1 000	100	34 548	34 548
HF Bergsgatan AB, 556928-0554	500	100	32 977	32 977
HF Badhusgatan AB, 556928-0562	500	100	40 747	40 747
HF Norra vägen AB, 556928-0570	500	100	53 517	53 517
HF Kaptensgatan AB, 556869-0985	1 000	100	20 213	20 213
HF Tyghusgatan AB, 556906-4438	500	100	8 348	8 348
Gamletull Komplementär AB, 556531-8382	1 000	100	100	100
Kommanditbolaget Gamletull, 916821-5326	80	99	0	0
Summa			**195 784**	**195 783**

Not 21 Fordringar hos dotterbolag

	Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**
Långfristig fordran		
Kvarteret Kemisten AB	0	0
Nissamedia AB	0	0
Halmkemi Holding	0	0
HF Järnmalmen AB	241 940	298 750
HF Bergsgatan AB	1 146	1 146
HF Badhusgatan AB	2 507	3 148
HF Norra vägen AB	20 159	20 158
HF Kaptensgatan AB	4 031	4 031
HF Kemisten AB	314 850	254 000
HF Tyghusgatan AB	15 744	15 744
Gamletull Komplementär AB	8	0
Kommanditbolaget Gamletull	0	0
Summa	**600 385**	**596 977**

Not 22 Andelar i intressebolag

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Ackumelerat anskaffningsvärde	553	552	553	552
varav SABO Byggförsäkrings AB	-513	512	-513	512
varav övriga andelar	41	40	41	40
Utgående värde	**41**	**552**	**41**	**552**

Not 23 Fordringar hos intressebolag

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Innestående återbäring HBV	1 098	414	1 098	414
Utgående värde	**1 098**	**414**	**1 098**	**414**

Not 24 Uppskjuten skattefordran

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Uppskjuten skattefordran	4 809	4 632		
Utgående värde	**4 809**	**4 632**	**0**	**0**

Not 25 Andra långfristiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Koncernkonto Halmstad kommun	34 480	34 058	34 480	34 058
Uppskjuten skattefordran		145		
Övrig långfristig fordran	8 837			
Utgående värde	**43 317**	**34 203**	**34 480**	**34 058**

Not 26 Kortfristiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Kundfordringar	3 910	5 041	3 612	4 959
Fordring hos moderbolag	27 510		27 510	
Fordringar hos dotterbolag			18 350	6 278
Skattefordran	10 789	36 366	6 211	35 837
Övrig fordran	65 670	32 446		23 601
Förutbetalda kostnader	8 452	2 185	8 452	2 117
Upplupen intäkt koncernföretag	0		24	
Upplupna intäkter	42	73	42	73
Summa kortfristiga fordringar	**116 372**	**76 111**	**64 201**	**72 865**

Not 27 Kassa och bank

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Kassa	0	23	0	23
Skattekonto	3 152	4 100	3 152	4 100
Handelsbanken	0	536	0	536
SEB	18	207	18	207
Summa kassa och bank	**3 170**	**4 866**	**3 170**	**4 866**

Not 28 Eget kapital

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Bundet eget kapital				
Ackumelerade anskaffningsvärden				
Antal aktier	2 730 000	2 730 000	2 730 000	2 730 000
Kvotvärde, kr	100	100	100	100
Värde aktiekapital,tkr	*273 000*	*273 000*	*273 000*	*273 000*
Konsolideringsfond, tkr	84 240	84 240	22 000	22 000
Reservfond, tkr	305 507	305 507	305 007	305 007
Utgående värde bundet eget kapital	**662 747**	**662 747**	**600 007**	**600 007**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 272 481	1 165 599	1 320 429	1 228 818
Utdelning Halmstad Rådhus AB 2019	-22 746		-22 746	
Anteciperat aktieägartillskott 2020	27 510		27 510	
Förändring minoritetsintresse	5			
Övrigt	4			
Årets resultat	128 027	106 882	120 336	91 610
Utgående värde fritt eget kapital	**1 405 282**	**1 272 481**	**1 445 529**	**1 320 429**
Minoritetsintresse	**9 141**	**9 146**		
Utgående värde eget kapital	**2 077 169**	**1 944 374**	**2 045 536**	**1 920 436**

Not 29 Avsättning uppskjuten skatt

Koncern	
Ingående balans 2020-01-01	58 060
Temporära skillnader fastigheter	16 615
Uppskjuten skatteskuld	**74 675**

Moderbolag	
Ingående balans 2020-01-01	57 922
Temporära skillnader fastigheter	15 316
Uppskjuten skatteskuld	**73 238**

Not 30 Långfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Förändring av räntebärande skulder				
Skulder vid årets början	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Amortering	-800 000	-300 000	-800 000	-300 000
Nyupplåning	800 000	700 000	800 000	700 000
Skulder vid årets slut	*2 700 000*	*2 700 000*	*2 700 000*	*2 700 000*
Kapitalbindning				
Skulder till Halmstads Rådhus AB	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Lån med löptid under 1 år	1 175 000	800 000	1 175 000	800 000
Lån med löptid 1–5 år	1 525 000	1 550 000	1 525 000	1 550 000
Lån med längre löptid än 5 år	0	350 000	0	350 000
Skulder till Halmstads Rådhus AB	*2 700 000*	*2 700 000*	*2 700 000*	*2 700 000*
Skulder till koncernföretag			2 574	10 472
Summa räntebärande skulder	**2 700 000**	**2 700 000**	**2 702 574**	**2 710 472**

Räntebindningstid	**Belopp**	**Andel**
2021	1 175 000	44 %
2022-2023	1 000 000	37 %
2024-2025	425 000	16 %
2026-	100 000	4 %
Summa	**2 700 000**	

Snitträntan under året var 1,19 procent (1,53).

På grund av ränteläget med negativa korträntor i kombination med räntegolv, har de nyupptagna lånen fast ränta. Detta gör att portföljen i nuläget är översäkrad. De räntebärande skulderna säkras med hjälp av standardiserade räntederivat (swappar). Den säkrade risken utgörs av variabiliteten i framtida räntebetalningar på grund av förändringar i marknadsräntan. Nedan angivna ränteswappar genom vilken bolaget erhåller Stibor 3M och betalar fast ränta, bolaget betalar fast ränta på olika löptider. Detta sprider bolagets ränterisk över tiden. Säkringsinstrumenten säkrar en del (575 000 kkr/2 700 000 kkr) av den säkrade posten.

	Nominellt belopp (kkr)	**Betalar**	**Start**	**Förfall**	**Marknadsvärde vid årets slut**
Swap 5	100 000	2,970%	2011-05-17	2026-05-18	-15 706
Swap 6	75 000	2,860%	2011-06-10	2021-06-11	-1 644
Swap 7	75 000	2,420%	2012-09-27	2021-09-27	-1 407
Swap 8	75 000	2,560%	2013-09-30	2021-09-30	-1 492
	325 000				**-20 249**

Not 31 Kortfristiga skulder

Koncern	Förfall <1 år	Förfall 1-5 år	Förfall >5 år	Totalt 2020	Totalt 2019
Skulder till kreditinstitut				0	648
Leverantörsskulder	87 244			87 244	86 329
Skulder till moderbolag	35 000			35 000	30 000
Skulder till koncernbolag				0	
Skatteskuld	11 183			11 183	29 244
Övriga skulder	719			719	2 963
Upplupna kostnader	35 199			35 199	34 019
Förutbetalda intäkter	52 090			52 090	60 718
Summa	**221 435**	**0**	**0**	**221 435**	**243 921**
Moderbolag	**Förfall <1 år**	**Förfall 1-5 år**	**Förfall >5 år**	**Totalt 2020**	**Totalt 2019**
Skulder till kreditinstitut				0	648
Leverantörsskulder	70 379			70 379	57 866
Skulder till moderbolag	35 000			35 000	30 000
Skulder till koncernbolag	44 352	2 400	100	46 852	29 461
Skatteskuld	4 661			4 661	28 762
Övriga skulder	8			8	2 937
Upplupna kostnader	33 928			33 928	32 490
Förutbetalda intäkter	47 916			47 916	57 686
Summa	**236 244**	**2 400**	**100**	**238 744**	**239 850**

Not 32 Personal

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Personalkostnader				
Löner och ersättningar till VD och styrelse	-1 596	-1 745	-1 596	-1 745
Pensionskostnader till VD och styrelse	-471	-466	-471	-466
Sociala avgifter till VD och styrelse	-611	-547	-611	-547
Löner och ersättningar till övrig personal	-67 025	-59 653	-67 025	-59 653
Pensionskostnader till övrig personal	-7 436	-7 976	-7 436	-7 976
Sociala avgifter till övrig personal	-22 982	-19 276	-22 982	-19 276
Summa personalkostnader	*-100 121*	*-89 663*	*-100 121*	*-89 663*
...varav fastighetsförvaltande tjänster i egen regi	24 747	24 630	24 747	24 630
Uttagsbeskattning	-3 081	-3 339	-3 081	-3 339
Summa	**-78 455**	**-68 372**	**-78 455**	**-68 372**
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män				
Uppgiften baseras på arbetad tid				
Kvinnor	70,6	84,9	70,6	84,9
Män	63,3	73,3	63,3	73,3
Totalt	**133,8**	**158,2**	**133,8**	**158,2**

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

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

Till styrelsen i moderbolag har arvoden utgått med 439 kkr (501). Inga arvoden till styrelser i dotterbolagen har utgått.

Moderbolag	**Antal 2020**	**..varav män %**	**Antal 2019**	**..varav män %**
Styrelseledamöter	9	56	11	45
VD och företagsledning	4	0	6	36

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

Not 33 Arvode och ersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Revisionsuppdrag	-180	-191	-180	-191
Revisionsverksamhet utanför revisionsuppdrag	-56	-64	-56	-64
Summa	**-236**	**-255**	**-236**	**-255**

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

Not 34 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
Belopp i kkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Ställda säkerheter	*Inga*	*Inga*	*Inga*	*Inga*
Eventualförpliktelser				
Garantiåtagande mot Fastigo[1]	1 099	1 032	1 099	1 032

[1]arbetsgivarorganisation

Not 35 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. Balans- och resultaträkning fastställs på ordinarie årsstämma 8 april 2021

Halmstad den 19 februari 2021

Jimmie Tschander
Ordförande

Maria Persdotter
Vice ordförande

Jan-Åke Hansson

Mariann Norell

Robert Carlsson

Caroline Carlsson

Joacim Svensson

Catharina Rydberg Lilja
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 19 februari 2021

KPMG AB
Bengt Månsson
Auktoriserad revisor

Terese Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Halmstads Fastighets AB för år 2020 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-7.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 5-7. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-7. Den andra informationen består också av VD har ordet samt Hållbarhetsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Dessutom:

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Halmstads Fastighets AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-7 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

Halmstad den 19 februari 2021

Bengt Månsson
Auktoriserad revisor

Terese Larsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport 2020

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

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

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

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

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

Fördjupade verksamhetsgranskningar avseende resor och representation samt arbetsmiljö har genomförts under året. Revisionsrapporterna har under året överlämnats direkt till styrelsen.

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

Halmstad den 19 februari 2021

Björn Ericsson

Birgitta Larsson

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

TILLSAMMANS SKAPAR VI HEM

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

ÅRSREDOVISNINGEN ÄR PRODUCERAD AV HALMSTADS FASTIGHETS AB