



HALLSTAHM

ÅRSREDOVISNING **2021**





Omslagsmotiv:

Stambytet av Kv Växthuset, ett treårigt projekt med 305 lägenheter, slutfördes i slutet av 2021.

INNEHÅLL

VD har ordet	2
Hallstahem idag	4
Kunder och marknad	7
Våra fastigheter	10
Medarbetare	14
Social hållbarhet	16
Ekologisk hållbarhet	18
Vår styrelse	22
Vår ledningsgrupp	23
Ägarstyrning	24

Förvaltningsberättelse

Ekonomi	27
Resultaträkning	29
Balansräkning	30
Kassaflödesanalys	32
Noter	33
Styrelsens underskrifter	39
Revisionsberättelse	40
Lekmannarevision	43
Fastighetsförteckning	44
Femårsöversikt	45

2021 - ännu ett år med pandemi

År 2020 gick till historien som ett av de märkligaste någonsin. Nu lägger vi ytterligare ett annorlunda år bakom oss, 2021. Vem trodde att pandemin skulle bli så här långvarig? Trots restriktioner och begränsningar har det hänt väldigt mycket bra saker på Hallstahem under året som gått.

Coronapandemin

Att summera 2021 utan att börja med den alltför pågående pandemin är ofrånkomligt. Under stora delar av året har vi tvingats till diverse begränsningar och restriktioner men också en stor dos av nytänkande. Vårt kundcenter har, med några få veckors undantag, varit stängt hela året för spontana besök. Under framför allt första halvåret arbetade ca hälften av medarbetarna på distans. Vi har haft perioder där våra medarbetare helst varit ensamma i lägenheterna när vi utfört underhåll och åtgärdat felanmälningar.

Det positiva i allt detta med pandemin är att vi påskyndat den digitala utvecklingen rejält inom företaget. T ex har vi idag en helt digital uthyrningsprocess där kontrakt e-signeras m.m. Vi kommer fortsätta den digitala utvecklingen i företaget med ännu större tryck i och med att vi under 2022 utökar resurserna inom IT.

Nyproduktion

Ett av glädjeämnena under 2021 och något vi känner stor stolthet över, är våra nyproducerade lägenheter i Kolbäck. I månadsskiftet oktober/november flyttade de första hyresgästerna in i husets 37 lägenheter, i det som vi kallar Myrans Trygghetsboende 55+. Utöver lägenheterna finns en gemensamhetslokal i bottenvåningen där Hallstahemskommun genom sin Seniorglädje bedriver verksamhet, och därmed har vi tillsammans skapat en ny, fin mötesplats i Kolbäck. Efterfrågan på dessa nya lägenheter var stor, det var inga problem att snabbt hyra ut samtliga bostäder. Hallstahems hyresgäster i Kolbäck och Strömsholm fick förtur i uthyrningsprocessen, 18 st. nappade på det erbjudandet. Resterande 19 lägenheter hyrdes ut via vår bostadskö.

ROT-projekt i mål

I slutet på året gick vi i mål med ett 3-årigt ROT-/stambytesprojekt i kvarteret

Växthuset. Totalt har över 300 lägenheter fått nya stammar, nya badrum/WC, säkerhetsdörrar, skalskydd m.m. Det har varit ett mycket utmanande projekt, främst för de kvarboende som stått ut med stök i området under lång tid men också för vår entreprenör som förutom själva byggjobbet fått hantera en pandemi under stor del av projektet med allt vad det inneburit. Många medarbetare på Hallstahem har också slitit hårt för att få det så bra som möjligt i slutändan. Jag vill här och nu passa på att rikta ett stort tack till alla som varit involverade i projektet, hyresgäster såväl som entreprenör samt mina kollegor, för det stora engagemang och tålamod som visats.

Vacker & trygg utemiljö

Under flera års tid har vi fokuserat på att utveckla och förfinna våra utemiljöer. Vi har fått tydliga signaler, bland annat i våra kundenkäter, att detta är efterfrågat bland våra hyresgäster. Vår egen ambitionsnivå har också legat på en högre nivå än den vi befunnit oss på. 2021 blev året då vi lyfte oss flera steg i vår utemiljö, främst tack vare ett idogt arbete från våra medarbetare. En välskött och fin utemiljö välkomnar boende och gäster, det tillsammans med t ex bra belysning gör att den upplevda tryggheten förstärks.

Under kommande år kommer vi fortsätta satsningen på våra utemiljöer. Under 2021 ansökte vi om och beviljades 1 miljon kronor i bidrag från Boverket för just utemiljöer vilket är mycket glädjande. En förutsättning för stödet är att vi som bolag satsar lika mycket, 1 miljon kronor. Det är områdena i och runt Snevringsvägen 45-53, Bofinkvägen, Surbrunn-



vägen samt Tunalundsvägen som omfattas av stödet. Här kommer det hända mycket bra saker under 2022 och 2023!

Ekonomi

Investeringsstakten i Hallstahem har varit väldigt hög de senaste åren. 2017 investerade vi knappt 18 mkr, 2021 nådde vi upp till hela 92 mkr och summerar vi perioden 2018-2021 visar den över 300 mkr. Pengarna har gått till allt från nyproduktion i Kolbäck till ROT-projekt, fönsterbyten, säkerhetsdörrar, förbättrad ventilation, cykelbodar m.m. Alla åtgärder är gjorda för att förbättra boendekvaliteten i våra lägenheter och bibehålla eller förlänga livslängden på våra fastigheter och bostadsområden.

För att fortsätta utveckla våra fastigheter och för att hyresrätten som boendeform fortsatt ska vara attraktiv, är det av stor vikt att vår ekonomi är stark och att företaget går med vinst. Detta skapar möjligheter för att möta de allt högre krav och önskemål som våra hyresgäster ställer på oss som hyresvärd, och som vi vill kunna möta och leva upp till. Det känns därför bra och konstatera att vi också 2021 levererar ett bra resultat, +12 mkr.

TACK!

Avslutningsvis vill jag rikta ett STORT TACK till alla fantastiskt duktiga medarbetare i företaget som också under 2021 gjort extraordinära insatser för att våra

hyresgäster ska trivas och må bra i sina hem, och till styrelsen i Hallstahem för ett bra samarbete under året.

Ulf Magnusson
VD, AB Hallstahem

Hallstahem idag

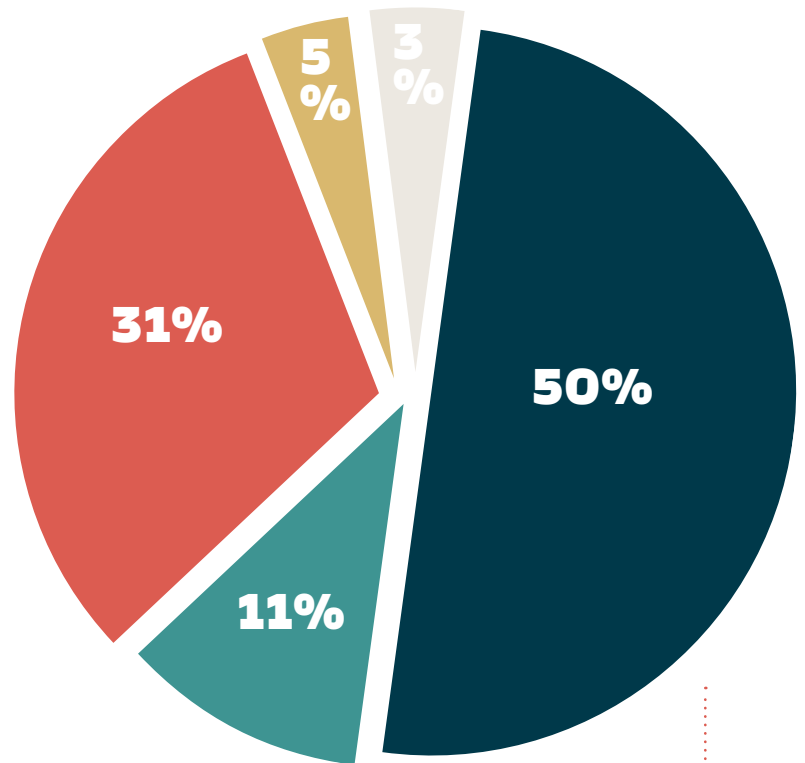
Hallstahem bildades redan 1945 och vi stänger således det 76:e verksamhetsåret. Bolaget ägs av Hallstahammars kommun till 100 % och vår styrelse består av förtroendevalda politiker, tillsatta av kommunfullmäktige. Vi bedriver verksamhet i alla tre tätorter; Hallstahammar, Kolbäck och Strömsholm.

Hallstahammar har ett geografiskt läge i Mälardalen som ger stora möjligheter. Närheten till större städer som t ex Västerås, Eskilstuna, Örebro, öppnar upp en bred arbetsmarknad inom ett rimligt pendlingsavstånd. I spåren av pandemin ökar också distansarbetet hemifrån. Hallstahem är och vill vara ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden. Vi vill också se oss som en viktig samhällsbyggare i vår kommun, där vi bidrar till att Hallstahammar är en bra plats att leva och bo i.

Som bostadsbolag med hyreslägenheter som affärsidé är vi starkt beroende av befolkningsutvecklingen. Hallstahammar led under årtionden av en krympande befolkning vilken kulminerade i början på 2000-talet. Därefter har kurvan lutat svagt uppåt igen under 10-talet år, och vi har under 2021 passerat 16 500

personer i kommunen. Av dessa bor över 25 % i Hallstahems lägenheter.

Hallstahems position på bostadsmarknaden i kommunen är fortsatt stark och dominant. Drygt 31% av alla bostäder finns hos oss. Småhusen är fortsatt den vanligaste boendeformen, med drygt hälften av alla bostäder. Andelen bostadsrätter är förhållandevis liten, jämfört med t ex Västerås. På senare år har det tillkommit en hel del flerbostadshus, både i bostadsrättsform och som hyresrätt, bland annat på Östra Nibble och på Lövboås. Vår andel av alla hyresrätter har sjunkit från 89% till 87%, vilket ändå är en mycket hög siffra. Fler aktörer vänder sig mot Hallstahammar och ser goda möjligheter till fortsatt nyproduktion av flerbostadshus, vilket vi ser mycket positivt på.



Bostadsmarknaden i Hallstahammar kommun

- Äganderätt, småhus
- Hallstahem
- Bostadsrätt
- Privat hyresrätt
- Specialbostad



Uppgradering av lekplatsen på Fredhem.



Fasader på Bofinkvägen och Snevingevägen tvättades rena under året.



Knektbackens hyresgäster har fått fina odlingsmöjligheter.

Antal lägenheter

2482

varav **37** nya under året

Snittlägenhet, storlek

62 m²

Snittlägenhet, hyra/månad

5284 kr

Hallstahammar

2079 st

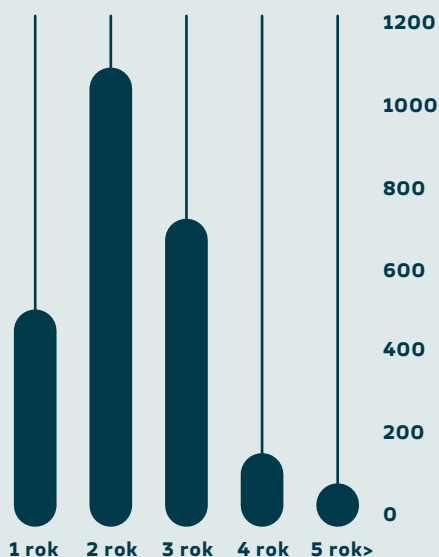
Kolbäck

374 st

Strömsholm

29 st

Lägenheterna fördelade på storlek



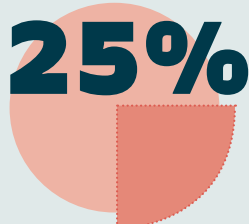
Antal hyrda p-platser

1426 st

Antal registrerade i
bostadskön

8876

Andel kommuninvånare
som bor hos oss



Hallstahammar



Kunder och marknad

Bostäder

Med våra 2 482 lägenheter står vi för ca 87 % av hyresmarknaden i kommunen med över 4 000 personer boende i våra hus. Det är ungefär en fjärdedel av invånarna i kommunen vilket gör oss till den största hyresvärden, och den största fastighetsägaren, här.

Lokaler och förråd

Vi har ett mindre antal kommersiella lokaler med varierade verksamheter – bland annat mäklare, frisörer och restauranger. Totalt har vi drygt 300 lokaler, där den stora andelen är förrådslokaler och ca 80 är affärslokaler av olika karaktär och storlek.

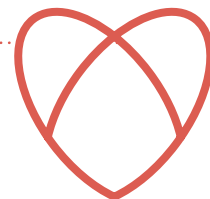
Parkeringsplatser

Under 2021 adderade vi ytterligare 23 hyrda platser. Vid årets slut hade vi 1 426 hyrda parkeringsplatser och av dem var 85 (114) vakanta. Förutom dessa p-platser med eller utan elstolpe, har vi 504 garageplatser. Parkeringarna kan endast hyras av våra hyresgäster. Efterfrågan på laddstolpe för elbilsaddning har varit låg. Vår bedömning är att vi behöver föregå kunderna och först erbjuda en infrastruktur för att kunderna själva ska kunna ta steget att köpa elbil. Därför planerar vi under 2022 för tio p-platser med laddmöjlighet, utspridda över vårt bestånd.

Uthyrning

Vakanserna under 2021 har varit i snitt 31 per månad (25). Ökningen beror på att fler lägenheter i år har ställts av för renovering innan vi kunnat hyra ut dem. Dels handlar det om lägenheter som varit i dåligt skick och i behov av omfattande underhållsinsatser, och dels renovering för vattenskador – i synnerhet vattenskador som upptäckts i samband med stambytet i kv Växthuset. På grund av dessa har vi även varit tvungna att tillfälligt använda lediga

Ett rättvist kösystem



- Alla lediga lägenheter publiceras och söks direkt på vår webbplats
- Lediga lägenheter ligger ute på webben i minst fem dagar
- Den som vill kan prenumerera och får då mejl när en ledig lägenhet publiceras
- Den sökande med flest ködagar och godkänd betalningsförmåga får första erbjudandet
- För att behålla sina ködagar måste man uppdatera sin ansökan varje år
- Man kan ställa sig i kö från 16 års ålder
- Ködagar är personliga och kan inte överlåtas

lägenheter till länelägenheter i samband med evakueringar på grund av just omfattande vattenskador.

Kötiden för att få en lägenhet är generellt sett lång, om man har särskilda krav på lägenhetens egenskaper (t ex hiss eller område). Är man däremot flexibel med typ av boende och aktivt söker de lägenheter som publiceras på webben så kan det öka chanserna att få lägenhet snabbare. Möjligheten att få en lägenhet avgörs av många faktorer, men framför allt hur många som söker den aktuella lägenheten, hur många av dem som har godkänd inkomst och hur många ködagar de sökande har. Därför är det viktigt att ställa sig i kö i god tid för att samla ködagar och därmed ha alternativ den dagen man är redo att flytta. Alla som fyllt 16 år kan ställa sig i kö.

Den som är registrerad som sökande måste uppdatera sina uppgifter årligen för att vi ska hålla våra register aktuella. Omflyttningen, som visar hur stor andel av våra kunder som under ett år byter lägenhet internt eller lämnar Hallstahem, låg under året på 20 % (21).



Tidningen Utsikten är en av våra viktigaste kommunikationskanaler och den läses av 72 % av hyresgästerna enligt kundenkäten.

Kundrelationer och boendeinflytande

Coronapandemin har under året fortsatt med krav på restriktioner för att minska smittspridningen. Läget såg bättre ut efter sommarmånaderna och vi hann under september återgå till att vara fler på plats, innan pandemin tog ny fart. I november var vi tillbaka där vi var före sommaren, dvs jobbade på nya, flexibla sätt delvis hemifrån. Med undantag för denna korta period under hösten, så har vi fortsatt göra besiktningar utan hyresgästernas medverkan och uppmanat kunderna att avvakta med felanmälan som inte är av akut karaktär, samt att hålla avstånd när vi utför åtgärder hemma hos dem. Vi har haft kundcenter stängt för spontana besök under hela året. För uthyrningens del så har visningar ibland varit svåra att genomföra, och bilder inifrån lägenheten har fått användas som underlag till beslut

hos den som blivit erbjuden lägenheten. Trots att både 2020 och 2021 på många sätt varit år med färre fysiska möten på grund av pandemin, har antalet hyresgästkontakter inte minskat. Hyresgästerna hittar istället nya vägar att nå oss - via Mina Sidor, kundforumet Vanliga frågor, telefon eller mejl.

Digital service

En viktig utvecklingspunkt i vår kundservice är att vi sedan april kunnat erbjuda digital kontraktsskrivning. Under hösten kompletterade vi även med möjlighet till digital uppsägning. Systemet har även kunnat användas i andra sammanhang där vi behövt en signatur av kunder eller medarbetare. Verktyget har effektiviserat vårt arbete internt, samt bemötts oerhört positivt av hyresgäster som i pandemitider undvikt onödiga sociala kontakter. Vi har också kunnat minimera antalet besök i vårt

Kundcenter och därmed minskat risken för smittspridning.

Kundenkät, återkoppling

I september 2020 skickade vi ut den senaste kundenkäten till alla hyresgäster. Resultatet av den utvärderades samma höst och under våren 2021 återkopplade vi resultat och planerade åtgärder till respektive bostadsområde. Totalt 20 områden fick unik återkoppling för sitt närområde, för att göra informationen så relevant och nära kunden som möjligt. Parallellt med återkopplingen arbetade vi med att starta upp och genomföra dessa åtgärder.

Kommunikation och PR

MYRAN. Inför uthyrningen av de 37 lägenheterna i vår nyproduktion Myrans Trygghetsboende 55+ gjorde vi en annonseringskampanj i alla våra kanaler och i köpt media. Detta för att maximera

Våra fastigheter

Hallstahem äger och förvaltar 42 fastigheter med sammanlagt 2 482 lägenheter. Därutöver finns ca 300 lokaler och ca 1 900 p-platser och garage. 75 % av lägenheterna utgörs av två- och trerums-lägenheter. Antalet stora lägenheter är

begränsade, det finns endast 7 st. med 5 rum och kök eller större. Närmare 80% av alla lägenheter finns i fastigheter byggda på 1950- och 60-talen. I jämförelse med liknande bostadsföretag inom Sveriges Allmännyttan har vi ett mer ålderstiget bestånd än genomsnittet, det skiljer ca 10 år. Den i år färdigställda nyproduktionen i Kolbäck kommer bättra på dessa siffror och jämförelser. Storleksfördelningen på lägenheter liknar många andra allmännyttiga bostadsbolag.

Nyproduktion

I vårt uppdrag från vår ägare ingår som en mycket viktig del att medverka till att nya bostäder skapas i kommunen. I det bostadsförsörjningsprogram som tagits fram av kommunen prognosticeras för en fortsatt befolkningsökning varför det behövs ett tillskott av bostäder, bland annat fler hyreslägenheter.

2018 togs den första versionen av vår nyproduktionsplan fram. Planen har sedan uppdaterats och reviderats i vår styrelse varje år. Planen innehåller ett antal tänkbara projekt för nyproduktion av lägenheter i alla tre tätorter, Hallstahemmar, Kolbäck samt Strömsholm, både i

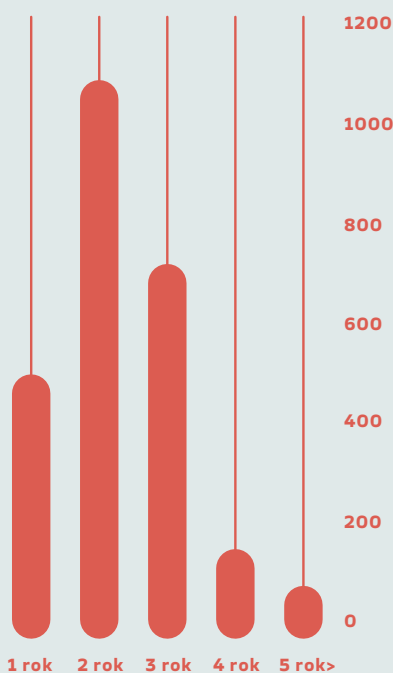
närhet och på lite längre sikt.

I augusti 2020 togs det första spadtaget för byggnationen av 37 st. nya lägenheter i Kolbäck. Drygt 1 år senare, i månadsskiftet oktober/november 2021, flyttade de första hyresgästerna in i Myrans Trygghetsboende 55+ på Vallbygatan 17. Vår totalentreprenör JSB har uppfört ett s.k. Kombohus Mini, ett huskoncept upphandlat av vår branschorganisation Sveriges Allmännyttan. Huset är fem våningar högt och innehåller en trea, 18 tvåor samt 18 ettor. Dessutom finns i bottenplan en gemensamhetslokal med tillhörande uteplats och pergola, där Kommunen genom sin Seniorglädje bedriver verksamhet varje dag.

Alla lägenheter har egen tvättmaskin/torktumlare samt diskmaskin. Lägenheterna i markplan har en rymlig uteplats medan övriga lägenheter försetts med inglasad balkong. På husets tak har en 11 kW stor solcellsanläggning monterats, där den producerade elen kommer förbrukas bl a av hissen, byggnadens ventilationssystem samt belysning.

Att huset var efterlängtat märktes tydligt vid uthyrningen. Hyresgäster i våra egna fastigheter i Kolbäck och Strömsholm fick förtur vilket 18 st. tackade Ja till. Övriga 19 lägenheter hyrdes snabbt ut via vår bostadskö. De flesta lägenheterna fylldes med invånare från vår egen kommun, men det fanns också inflyttningar, totalt 8 st. lägenheter. Medelåldern på de som flyttade in var 74 år med en spridning mellan 57 och 91 år.

Lägenheterna i vårt bestånd fördelade på storlek



Vi lät en konstnär med lokal förankring, John R Carlsson, utsmycka vårt nya hus. Konstverket med ett par myror blev direkt omtalat på många sätt, och förgyller nu vid infarten till Myran.

Den totala produktionskostnaden för Myran uppgick till ca 57 mkr. Vi erhöll ett investeringsstöd på ca 7 mkr vilket innebär en slutlig nettoinvestering om ca 50 mkr.

Efter att nyproduktionen i Kolbäck nu är klar, arbetar vi vidare med nya projekt, bland annat:

KNEKTBACKEN, FOTBOLLSPLAN

I december 2021 tog styrelsen i Hallstahem ett inriktningsbeslut om nyproduktion av 34 st. lägenheter på Knektbacken. Ett slutgiltigt beslut väntas under början av 2022. I detta projekt planeras för ett punkthus om 5 våningar på fotbollsplanen mellan våra två befintliga hus på det populära området Knektbacken. Också i denna nyproduktion planerar vi för ett hus upphandlat av Sveriges Allmännyttan. Huset kommer erbjudas till alla boendekategorier och i en preliminär tidplan skulle byggstart kunna ske efter sommaren 2022. Byggtiden beräknas till ca 1 år.

RONDELLEN

Här planeras för 55-60 lägenheter på fastigheten Västtuna 1:198 i Hallstahammar. En projektidé finns framtagen som främst innefattar 2- och 3-rumslägenheter i upp till sju våningar. Den framtagna detaljplanen överklagades, dock avslogs det överklagandet av Mark- och miljödomstolen, varför det sedan april 2021 finns en gällande detaljplan för området.

Ombyggnation

Precis i slutet av 2021 avslutades den sista etappen i det treåriga stambytet i kv. Växthuset. Totalt har 305 lägenheter på



Myrans Trygghetsboende 55+ på Vallbygatan 17 i Kolbäck.

VÄXTHUSETS STAMBYTE

Badrum. Klinker på golv, kakel på väggar, vägghängd toalettstol, nytt tvättställ, duschplats med draperistång, badrumsskåp med belysning och eluttag, elektrisk handdukstork, ny badrumsdörr, uttag för tvättmaskin.

WC. Klinker på golv, målade väggar, ny dörr, ny belysning, spegel, toalettstol och tvättställ, nytt stänkskydd i kakel vid tvättstället.

Allmänna utrymmen. Nya entrédörrar med elektroniskt låssystem och porttelefon, postboxar i trapphuset, nya dörrar från trapphus till källare och förråd, nytt låssystem.

Övrigt. Säkerhetsdörr, ny elcentral, nya termostventiler och friskluftsventiler, tilläggsisolering, fläktkåpa i kök.

Surbrunnsvägen och Tunalundsvägen få nya stammar, nytt badrum, nya fönster, spiskåpa, ny elcentral, skalskydd och säkerhetsdörr. Detta har varit ett mycket omfattande projekt med kvarboende som utgångspunkt, vilket ställt höga krav på våra medarbetare och vår byggtreprenör samtidigt som det inneburit ett besvär för hyresgästerna. Ungefär halvvägs in adderades även pandemin till projektet, vilket så klart påverkade och ställde andra och nya krav. Till stor glädje kunde projektet ändå fortgå och avslutas som planerat. Det ska alla inblandade få en stor eloge för.

Vi kommer nu under de närmaste åren som följer, dra ner något på takten vad gäller ombyggnationer, från ca 100 lägenheter/år till ca 50-60 lägenheter/år. Nästa projekt på tur, vilket beräknas gå igång under andra halvan av 2022, är Hagvägen 12-20 i Kolbäck.

Drift och underhåll

Merparten av den dagliga verksamheten på Hallstahem handlar om att ta hand om och sköta våra befintliga fastigheter. Det innefattar reparationer, både inne i lägenheterna och utvändigt på t ex tak, fasader, i tvättstugan eller i källarutrymmen. Det omfattar också fastighetsskötsel, t ex att klippa gräs och buskar, skotta snö och sanda. Mer och mer resurser läggs på teknisk förvaltning; drift- och övervakning samt optimering av värmesystem, pumpar, ventilation med mera. Här finns såväl ekonomiska som miljömässiga vinster att göra.

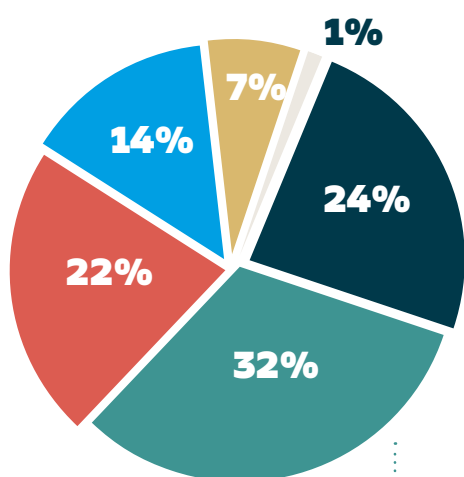
Vår utemiljö har varit ett tydligt fokusområde under ett flertal år. Vi är övertygade om att trivselen och den upplevda tryggheten i ett bostadsområde ökar, om utemiljöerna är välskötta och väl planerade. Med hjälp av beviljade stöd från Boverket kommer vi satsa ännu mer på våra utemiljöer under de kommande

åren. Stödpengarna är riktade till områdena i och runt adresserna Snevingevägen 45-53, Bofinkvägen, Surbrunnsvägen samt Tunalundsvägen.

Fastigheterna i vårt bestånd har generellt sett ett hyggligt stort underhållsbehov, särskilt de äldre husen. Vi har haft som målsättning att öka underhållsvolymerna, från en nivå om ca 27-28 mkr/år till minst 35 mkr/år. Våra underhållskostnader består dels av de åtgärder som görs löpande inne i våra lägenheter (målning, golvläggning, kyl, spis, frys etc.), dels av åtgärder som är mer av planerad karaktär, t ex takbyte, ommålning av trapphus och källargångar, fasadtvätt, asfaltering m.m. Under 2021 nådde vi nästan upp till målet om >35 mkr, vi landade på 34 mkr.

Fastighetsvärdering

Vi genomför årligen en intern marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Som



Kommunen = Hallstahammars kommun är enda hyresgäst i kategoriboenden, t ex Lövåsen och Strandgården.

Fastighetsbestånd efter läge

- Hallstahammar / A
- Hallstahammar / B
- Hallstahammar / C
- Kolbäck / C
- Kommunen
- Strömsholm / A



Kv Växthuset ligger på Surbrunnsvägen och Tunalundsvägen i Hallstahammar.

huvudmetod används kassaflödeskal-kyler där framtida driftnetton inklusive ett restvärde har nuvärdesberäknats. I värderingen används faktiska hyresintäkter tillsammans med marknadsmässigt bedömda drift- och underhållskostnader. Vi använder oss av Datschas verktyg för värderingen vilket innebär att direktavkastningskrav och vakansnivåer utgår ifrån Newsecs marknadsbedömningar. Också under 2021 har vårt fastighetsbestånd fortsatt att öka i värde. Värderingen som genomfördes vid bokslutet 2021 visade att fastighetsvärdena ökat med över 126 miljoner kr till att totalt uppgå till 1 707 mkr, vilket motsvarar ca 9 500 kr/m². Övervärdet i portföljen är

betydande och uppgår till ca 894 mkr. Det ökade marknadsvärdet på fastigheterna jämfört med för ett år sedan förklaras dels av sänkta direktavkastningskrav, i genomsnitt med 0,25 %-enheter, och delvis då vi tillfört nyproducerade lägenheter till beståndet.

I värderingen görs en lägesindelning ur ett marknadsperspektiv och från den kan vi se att mixen i fastighetsportföljen är bra. Drygt hälften av lägenheterna finns inom Hallsta/A och Hallsta/B-lägena. Till dessa ska Strömsholm tilläggas med 29 lägenheter. Sammantaget är beståndet fördelat enligt diagrammet här bredvid.

Medarbetare

I Hallstahems organisation fanns vid årsskiftet 36 medarbetare anställda. Andelen kvinnor har under året ökat, från 9 till 12 st, vilket motsvarar 33 %. Till stor glädje har vi numera även kvinnliga fastighetsskötare på företaget. Det har varit en högprioriterad målsättning att bli än mer jämställda, på alla plan. 2021 har därmed varit ett stort steg i rätt riktning.

Ett större antal pensioneringar har skett under 2020 och 2021 vilket medfört att vår medelålder har sjunkit något jämfört med tidigare, till ca 45 år. Den genomsnittliga anställningstiden totalt sett har också gått ner något, den uppgår nu till ca 11 år.

Pandemin har förstås påverkat företaget och framför allt våra medarbetare, på många sätt. Under stora delar av året

har ca hälften av medarbetarna delvis arbetat hemifrån, vilket inneburit nya utmaningar. Ca 50% av alla anställda har arbetat på plats på jobbet, varje dag. Fastighetsskötsel, reparationer, lägenhetsbesiktningar m.m. är aktiviteter som enbart kan utföras på plats. Nyckelhantling är en annan uppgift som alltid behöver fungera, oavsett pandemi eller ej.

Ett område som blivit lidande på grund av pandemin är utbildningar. Normala år har varje medarbetare ett antal utbildningsdagar, det här året har vi inte kommit upp till de måltalen. Digitala versioner av vissa utbildningar har ersatt de traditionella, men det kan konstateras att vi kommer ha utbildningstillfällen och kunskapshöjande aktiviteter att ta igen under 2022.

Sjukfrånvaron sjönk under 2021 och uppgick till 6,5 % (7,7 %). Bolaget har varit relativt förskonade från sjukfrånvaro kopplad till pandemin, med några enstaka undantag. Långtidsfrånvaron minskade rejält, från 4,6 % till 2,9 %. Korttidsfrånvaron ökade något, den uppgick till 3,6 % (3,1 %), vilket i huvudsak kan förklaras av pandemin. Hallstahem har en liten organisation vilket innebär att all frånvaro snabbt blir väldigt påtaglig.

Vartannat år genomgår samtliga medarbetare en hälsokontroll hos företagshälsovården. Hallstahem erbjuder dessutom vissa vaccinationer, t ex influensa och TBE för personal som arbetar mycket utomhus. Företaget erbjuder också 1 motionstimme/vecka på arbetstid för att stimulera till träning och motion.



En av våra reparatörer på väg ut till hyresgäst.

Dessutom finns ett friskvårdsbidrag som uppgår till 3 500 kr/år och medarbetare. En aktiv friskvårdskommitté gör ett uppskattat arbete för att stimulera till motion och rörelse. Tyvärr blev de flesta planerade aktiviteterna inställda under året pga pandemin. En uppskattad friskvårdseftermiddag i september månad kunde dock genomföras vid Motionscentrum.

Medarbetarenkät

Under hösten genomfördes en ny medarbetarenkät. Också denna gång visades ett fantastiskt engagemang när samtliga medarbetare svarade på frågorna, för fjärde året i rad. Merparten av svaren summeras i ett medarbetarindex och där redovisas en nivå liknande den ifjol, 84 % (85 %). Delområdena "kompetens" samt "mål" visar en förbättring medan

övriga områden har ett resultat på samma nivå eller något sämre jämför med fjolårets mätning. Ledarskapsindexet har efter en kraftig ökning 2020 backat något i 2021 års mätning, från 84 % till 80 %. Både på företagsnivå och avdelningsnivå har enkätresultaten analyserats och mynnat ut i planer för förbättring och fortsatt utveckling.



Gräsklippning på Trädgårdsgatan.



Kundcenter har varit restriktiva med besök.

Antal medarbetare

36st

Anställningstid, medel

11 år

Antal kvinnor

12

Antal män

24

Sjukfrånvaro, kort

3,6%

Social hållbarhet



PARTNERSKAP

- IBK Hallsta
- Ekeby BK
- HSK Fotboll
- Hallsta Ridklubb
- Hallstahammar Brottning
- Strömsholms GK
- Hallstahammar Kultur- & Idrottsförening
- Hallstahammar Bordtennis
- Aktiv Skola

Samverkansavtalet - bostadssociala frågor

I enlighet med ägardirektivet ska vi upplåta 40 lägenheter till kommunen för bostadssociala kontrakt, så kallade träningslägenheter. Vi har också andra boenden, till exempel gruppboendestäder och äldreboenden som blockhyrs och fördelas via kommunen. Tolv (9) nyanlända har fått lägenhet genom oss under året. Varje nyanländ individ eller familj som flyttar in får en grundlig introduktion till sitt nya boende tillsammans med en språkkunnig boinformatör. Samarbetet med kommunen i de här frågorna fungerar mycket bra och vi jobbar tillsammans för att utveckla arbetet.

Partnerskap med Aktiv Skola

Under året gick vi in som huvudpartner för Aktiv Skola i Västmanland. Aktiv Skola är en stiftelse som arbetar heltäckande för att skapa en bättre skola i Sverige. De tar fram utbildningsmaterial inom ämnen som droger, grooming, hälsa, miljö och mobbning som skolor i hela landet får ta del av utan kostnad. De arrangerar dessutom kostnadsfria föreläsningsturnéer och webinarier för elever, skolpersonal och vårdnadshavare på ämnet "Nätsmart" som handlar om grooming, nätmobbning och annat som barn råkar ut för på nätet. Tillsammans med Aktiv Skola har vi under året arbetat för att mellan- och högstadielklasser i

kommunen anmäler sig och tar del av dessa föreläsningar. Ämnet Nätsmart är högaktuellt, i synnerhet nu under pandemin när fler barn spenderar mer tid på nätet. Både vårdnadshavare, skolpersonal och elever har mycket att vinna på att lära mer i ämnet, och vi kan skydda fler barn från att råka illa ut.

Partnerskap med föreningar

Hallstahem har en lång tradition av att via sponsringssamarbeten med föreningar bidra till en positiv utveckling i kommunen. Istället för sponsring använder vi begreppet partnerskap – för det är så vi vill att det blir med de vi väljer att samarbeta med. Vi vill hitta samarbeten



som gynnar båda parter. Målet är långa samarbeten, men vi skriver endast avtal för 1+1 år i taget.

HALLSTAHEN ARENA

Vi har sedan många år samarbetat med fotbollsföreningen HSK Fotboll och från och med i år utökade vi det samarbetet i ett fyraårigt avtal för ägandeskap av arenanamnet på tidigare Trollebo IP, fotbollsanläggningen i Hallstahammar. Namnet är nu Hallstahen Arena. HSK har en gedigen ungdomsverksamhet som vi vill stötta i och med det här samarbetet.

Evenemang

I vanliga tider ser vi till att arrangera och delta i arrangemang där vi kan hitta synergier. Tyvärr fick vi även detta år ställa in vårt uppskattade Summer Camp vid Multiarenan och istället såg vi till att några av våra partnerföreningar arrangerade egna sommarlovs- och höstlovsaktiviteter. I augusti anordnade Ekeby BK ett "Sommarkul" på sina gräsplaner med pilbågsskytte, bumperballs och fotbollsturnering. På höstlovet hade IBK Hallsta,

POLICY FÖR HUSKURAGE

1. Knacka på hos grannen
2. Om det behövs - hämta hjälp från andra
3. Ring polisen på tel 112 om läget känns akut



Hallsta Ridcenter och Hallstahammars Brottningsklubb prova-på-träningar, och i oktober arrangerade Bordtennisklubben seniorträffar för hyresgäster över 60 år under tre onsdagskvällar.

Arbete för unga

I år har vi tagit emot 19 sommarjobbande 16-17-åringar och fem semestervikarier över 18 år. De har i huvudsak jobbat med utemiljöerna, bland annat ogrärensning, gräsklippning, renhållning och målning. Det känns viktigt att vi som företag bidrar till att ungdomar får prova på arbetslivet. Dessutom har vi generellt sett i fastighetsbranschen ett stort behov av personal framöver, i och med stora pensionsavgångar.

Huskurance

Huskurance är en policy som uppmanar grannar till medmänskligt agerande vid oro för våld eller missförhållanden hos grannen. Det handlar om att knacka på vid bråk i grannlägenheten, gå ihop fler grannar om det behövs och/eller ringa polisen. Den här policyn blev mer aktuell än någonsin nu, när många både barn och vuxna spenderar mer tid i hemmet. Redan utsatta familjer blir än mer utsatta. Information kring policyn och hur man som granne ska gå tillväga finns i alla trapphus och tvättstugor samt har kommunicerats i både kundtidning och sociala medier.

Ekologisk hållbarhet





En av flera eldrivna servicebilar som används av vår fastighetspersonal i vardagen.

Klimatinitiativet

Parisavtalet, om att den globala temperaturökningen ska hållas under 2 grader, innebär för Sveriges del att vi senast 2045 inte ska ha några nettoutsläpp av växthusgaser. Allmännyttan har en viktig roll för Sveriges klimatomställning och vill ta sitt ansvar. Därför startade Sveriges Allmännyttas klimatinstitut, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 % (räknat från 2007).

För Hallstahems del innebär det att vi tar följande klimatansvar fram till 2030:

- All fastighetsel ska vara baserad på förnybara eller återvunna bränslen
- Vi ska investera i nya solcellsanläggningar varje år

- Vi ska jobba för en fossilfri fordonspark
- Vi ska minska vår fjärrvärmeförbrukning med 60 % och vår elförbrukning med 30 % (räknat från 2007 års förbrukning)
- Vi ska förbättra källsortering i miljöbodar och tvättstugor
- Vi ska kontinuerligt tipsa hyresgäster om klimatsmarta val och beteenden i vardagen.

Källsortering

I hela vårt bestånd har vi hushållsnära källsortering. Den stora utmaningen framöver är att få fler hyresgäster att sortera ut mer och därmed minska andelen restavfall som går till förbränning. Vi räknar med att vi ständigt kommer behöva påminna hyresgästerna om hur de sorterar rätt och varför det är så viktigt.

Inköp och upphandling

Vi ska främja att upphandlade varor och

tjänster bidrar till en god livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling och ska alltid välja de produkter som är minst skadliga för miljö och människor när vi handlar. Vid upphandlingar och inköp ska våra leverantörer uppfylla lagstadgade krav ur hälso- och miljösynpunkt. Vi ställer också miljökrav genom att i de tekniska specifikationerna hänvisa till kriterier för miljömärkningar. Vår ambition är att våra leverantörer alltid ska använda produkter och metoder som har så liten miljöbelastning som möjligt.

Fordon

Vi ska successivt bli mindre beroende av fossila bränslen i verksamheten. I dagsläget drivs fortfarande en del av fastighetsskötarens fordon och maskiner på bensin och diesel. Vi har under året fortsatt att investera i eldrivna fordon. Även nya maskiner vi köper in är eldrivna, såsom lövblåsare och grästrimmers. Alla



Elbilspoolen är placerad i centrala Hallstahammar.

nya bilar ska vara elbilar och elhybridbilar. Våra gräsklippare har multiclipfunktion, som minskar transporter av löv och gödslar våra gräsmattor effektivt.

Elbilspool

Elbilspoolen, med en eldriven Nissan Leaf, är aktiv för tredje året i rad. För hyresgästerna kostar det inget att vara medlem i bilpoolen, medan övriga betalar 50 kr/månad. Man betalar sedan per timme som bilen används, och laddar den via snabbaddning med elstolpe i centrum. Som medlem får man även tillgång till elbilspooler på ett tjugotal andra orter i Sverige. Registrering, bokning och nyckelhantering sker digitalt via företaget Move About. Tyvärr är användningsfrekvensen på bilen fortfarande låg. Vi har skickat ut enkät till medlemmarna och frågat vad som skulle få dem att använda bilen mer, och om det skulle vara intressant med en annan betalningsform. Vi har också försökt

värva fler medlemmar med en sommarkampanj. Intresset är dock svalt. Kanske beror det på att man inte vågar dela bil med andra under pandemin. Vid årsskiftet hade bilpoolen 49 (33) medlemmar (exklusive Hallstahems medarbetare) och hade en användning på i snitt 93 (140) mil/månad.

Fjärrvärme och ventilation

Fjärrvärmeförbrukningen har ökat med 16 % jämfört med förra året. Temperaturen har varit betydligt lägre under januari-februari samt november-december än föregående år. Vi fortsätter att jobba för att komma tillrätta med temperaturobalanser mellan huskroppar och lägenheter. För att motverka framtida energiökningar har vi fortsatt att installera inomhustemperaturgivare för att snabbare kunna upptäcka och agera på över- och undertemperaturer. Vi har också uppgraderat vårt styrsystem med nya funktioner som är anpassade till nya

fjärrvärmeförbrukningen, med bland annat en förfinad effektregeringsfunktion. Under året har vi trimmat in och optimerat dessa funktioner och arbetet med detta kommer att fortgå under de närmaste åren.

Vi har även fortsatt med arbetet att förstärka friskluftsintagen, för att förbättra inomhusmiljön och säkerställa att balansen mellan till- och frånluft är optimal. Vi har även tidigare arbetat med VMA-funktionen (Viktigt meddelande till allmänheten). Funktionen möjliggör för oss att på ett effektivt sätt stänga av ventilationen vid större faror såsom brand eller andra luftburna utsläpp.

Fastighetsel

Vårt arbete med LED-belysning, byte av tvättstugeutrustning och optimering av ventilation har gett resultat i minskad förbrukning. Fastighetselförbrukningen har under 2021 minskat med 2,3 %



Vi har idag tre solcellsanläggningar placerade på hustak.

jämfört med föregående år. Fastighetsel-förbrukningen påverkas bland annat av tvättstugor, hissar, belysning, ventilation och motorvärmare.

Solceller

Vi har idag tre solcellsanläggningar igång som under 2021 producerat 62,2 mWh. Anläggningarna på Trädgårdsgatan 22 och på Nämndemansgatan 1, ligger på en topp-effekt på 37 kWh. I samband med nyproduktionen Myran i Kolbäck så installerades ytterligare en anläggning. Solcellspanelerna tillför fastighetsel till tvättstugor, belysning, hissar och ventilation. Våren 2022 planerar vi att uppföra ytterligare en anläggning på äldreboendet Lövåsen. Vi kommer att fortsätta utbyggnaden av solceller på de fastigheter där förutsättningarna är gynnsamma.

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen har minskat med

8 % sedan förra året. Vårt arbete med att informera och upplysa om vattenförbrukning vid införande av IMD (Individuell mätning och debitering) har alltså gett resultat i en större medvetenhet hos hyresgästerna vad gäller den egna förbrukningen.

Radon

Radonmätning har genomförts på tredjedel av beståndet under 2021 i enlighet med vår plan. I de fall gränsvärdet på 200 Bq/kbm överstigits har vi gjort de åtgärder som krävs. Vi vet sedan tidigare att den största källan till radon i vårt bestånd är markradon som tränger in i byggnaden. På några ställen är det byggnadsmaterialet som avger mindre mängder radon. Efter åtgärderna gör vi nya mätningar för att säkerställa att radonhalten understiger gränsvärdet. Vi har handlat upp radoninventering, som kommer att genomföras successivt under 2021 - 2024. I alla nyproducerade lägen-

heter, samt där vi har utfört större förändringar så som till exempel fönsterbyte, ändrad ventilation eller tilläggsisolering, görs radonmätning efter avslutat projekt.

EnergideklARATIONER

Alla våra fastigheter är energideklarerade och resultaten finns uppsatta i alla våra trapphus. EnergideklARATIONER är ett bra verktyg för att se hur energikrävande våra byggnader är och hur man kan minska energiåtgången. DeklARATIONERNA görs vart tionde år.

Kemikalier

Vi har ett ständigt pågående arbete med att minska på användningen av ohälsosamma kemikalier. Vi tagit bort alla cancerogena och mest ohälsosamma kemikalier. Alla medarbetare har tillgång till alla säkerhetsdatablad i sina smartphones, samt listor på vilka produkter som får inhandlas.

Vår styrelse

Hallstahems styrelse utses av Kommunfullmäktige och väljs på en fyraårsperiod, efter varje riksdags- och kommunalval. Nuvarande styrelse utsågs således efter valet 2018, och fastställdes på årsstämman i april 2019. Styrelsen har under 2021 haft 5 stycken styrelsemöten, delvis digitala, samt ett konstituerande möte i samband med årsstämman.

Rolf Hahre (s) ordförande

Född: 1947
Yrkesbakgrund:
Byggnadssnickare
Gör idag: Pensionär,
ordförande Kommun-
fullmäktige
Hallstahems styrelse:
Ordförande sedan
2001



René Nispeling (l) vice ordförande

Född: 1956
Yrkesbakgrund:
Automationsingenjör
Gör idag: Säljchef
Europa på Alimak
Group
Hallstahems styrelse:
Vice ordf. sedan 2019,
suppleant 2015-2019



Kjell Ivemyr (s) ledamot

Född: 1968
Yrkesbakgrund:
Snickare
Gör idag: Snickare på
NCC
Hallstahems styrelse:
Ledamot sedan 2019,
Suppleant 2015-2019



Bertil Bredin (m) ledamot

Född: 1942
Yrkesbakgrund:
VD TPC 1989-2006
Gör idag: Pensionär
Hallstahems styrelse:
Ledamot sedan 2016



Jan-Erik Fallberg (m) ledamot

Född: 1953
Yrkesbakgrund: Egen-
företagare CAD-byrå
Gör idag: Pensionär,
mindre CAD-jobb
Hallstahems styrelse:
Ledamot sedan 2019



Bo Eriksson (s) suppleant

Född: 1948
Yrkesbakgrund:
Idrottslärare, rektor
Gör idag: Pensionär
Hallstahems styrelse:
Suppleant sedan 2015



Christina Aspenryd (s) suppleant

Född: 1948
Yrkesbakgrund:
Posttjänsteman
Gör idag: Pensionär
Hallstahems styrelse:
Suppleant sedan 2005



Eleonor Zeidlitz (mp) suppleant

Född: 1979
Yrkesbakgrund:
Civilingenjör, samhälls-
byggnadsteknik
Gör idag: Konsult inom
miljö- och avfallsfrågor
Hallstahems styrelse:
Suppleant sedan 2015



Anders Johannesson (c) suppleant

Född: 1957
Yrkesbakgrund:
Skogsmästare
Gör idag: Jobbar på
LRF
Hallstahems styrelse:
Suppleant sedan 2019



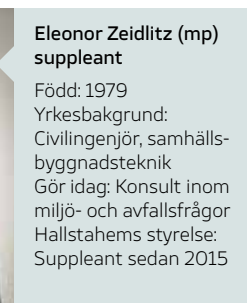
Mikael Ovesson (kd) suppleant

Född: 1960
Yrkesbakgrund:
Project Manager /
Telecom engineer
Gör idag: Field applica-
tion engineer (FAE)
Hallstahems styrelse:
Suppleant sedan 2019



Mikael Suokas Personalrepresentant Vision

Född: 1959
Gör idag:
Skadesamordnare,
anställd sedan 1989
Hallstahems styrelse:
Facklig representant
sedan 2017



Christer Persson Personalrepresentant Fastighets

Född: 1966
Gör idag:
Reparatör, anställd
sedan 1991
Hallstahems styrelse:
Facklig representant
sedan 2007



Ann-Katrin Pettersson Personalrepresentant Vision

Född: 1966
Gör idag: Kundvärd
och Bostadssocial
samordnare, anställd
sedan 1985
Hallstahems styrelse:
Facklig representant
sedan 2021



Vår ledningsgrupp



Revisorer

PwC, Johan Tingström, aukt. revisor (utsedd av årsstämman)

Lekmannarevisorer (utsedda av Hallstahammars kommun)

Ordinarie: Bo Hedman och Per Hedfors

Suppleanter: Eva Nyman och Tomas Andersson

Ägarstyrning

Ägardirektivets kärna

- Bidra till en attraktiv kommun
- Erbjuder ett varierat bostadsutbud
- Socialt ansvar för grupper med särskilda behov
- Miljöansvar
- Samverkan med kommunen
- Boendeflytande
- Ekonomiskt ansvar

Bolagsordning

AB Hallstahem ägs till 100 % av Hallstahammars kommun, och vår ägare ser långsiktigt på sitt ägande av oss som bolag. I bolagsordningen framgår det att verksamheten består i att inom kommunens gränser förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter, samt även lokaler.

Det huvudsakliga ändamålet med bolagets verksamhet är att Hallstahem i allmännyttigt syfte ska främja bostadsförsörjningen i hela kommunen samt att verksamheten ska bedrivas enligt affärs-mässiga principer.

Den gällande bolagsordningen fastställdes på årsstämman i april 2018 efter att ha föregåtts av ett godkännande i Kommunfullmäktige.

Ägardirektiv

I ägardirektivet fastställs och konkretiseras vilket uppdrag ägaren ger till bolaget. Hallstahem är kommunens

största bostadsföretag, och ett av ägarens viktigaste verktyg för att nå uppsatta mål och visioner för kommunen som helhet samt med sin strategiska roll betydande för att målen i bostadsförsörjningsprogrammet uppnås. Hallstahem ska även medverka till att stärka Hallstahammars kommuns ställning som en attraktiv bosättnings- och etableringsort. Det ska bland annat ske genom att erbjuda ett varierat bostadsutbud av god kvalitet och med prisvärda och konkurrenskraftiga hyresnivåer.

Ägardirektivet innehåller också andra uppdrag och ansvar:

- **Socialt ansvar**, till exempel genom att tillhandahålla bostäder för grupper med särskilda behov

- **Miljöansvar**, till exempel genom energieffektivisering, egen elproduktion, hushållsnära källsortering med mera

- **Samverkan med kommunen**, där kvalitets- och samordningsfördelar finns

- **Boendeflytande** till exempel genom kundenkät samt skapa och driva mötesplatser

- **Ekonomiskt ansvar**, till exempel genom stärkt ekonomi och minimerade finansiella risker.

Nuvarande ägardirektiv fastställdes på årsstämman i juni 2020 efter att ha föregåtts av ett godkännande i Kommunfullmäktige. Ägardirektivet gäller tills vidare, dock längst till och med 31 december 2022.



Avstämning av mål i ägardirektivet

I ägardirektivet finns ett antal mål uppsatta för bolaget. Målen är av olika karaktär, vissa är tydligt kvantitativa och kvalitativa, andra är av mer mjuk karaktär. Nedan redovisas en avstämning av några av målen. En komplett målavstämning lämnas till Kommunstyrelsen en gång per år.

- Bolaget ska uppnå en årlig genomsnittlig direktavkastning på lägst 7 % (beräknas som driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde)
- Bolaget ska eftersträva att soliditeten i genomsnitt under en 3-årsperiod uppgår till minst 12 %.
- Antalet lägenheter som tillhandahålls

Nyckeltal	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
Soliditet %	10,3 %	11,5 %	11,7 %	12,3 %	12,5 %
Soliditet %, genomsnitt senaste 3 åren	10 %	10,5 %	11,2 %	11,9 %	12,2 %
Direktavkastning % i förhållande till bokf. värden	8,1 %	8,1 %	7,8 %	8,4 %	7,3 %
Antalet lgh tillhandahållna till kommunen	30	38	38	37	32

till grupper med särskilda behov och som har en svag ställning på bostadsmarknaden ska uppgå till lägst 40 st.

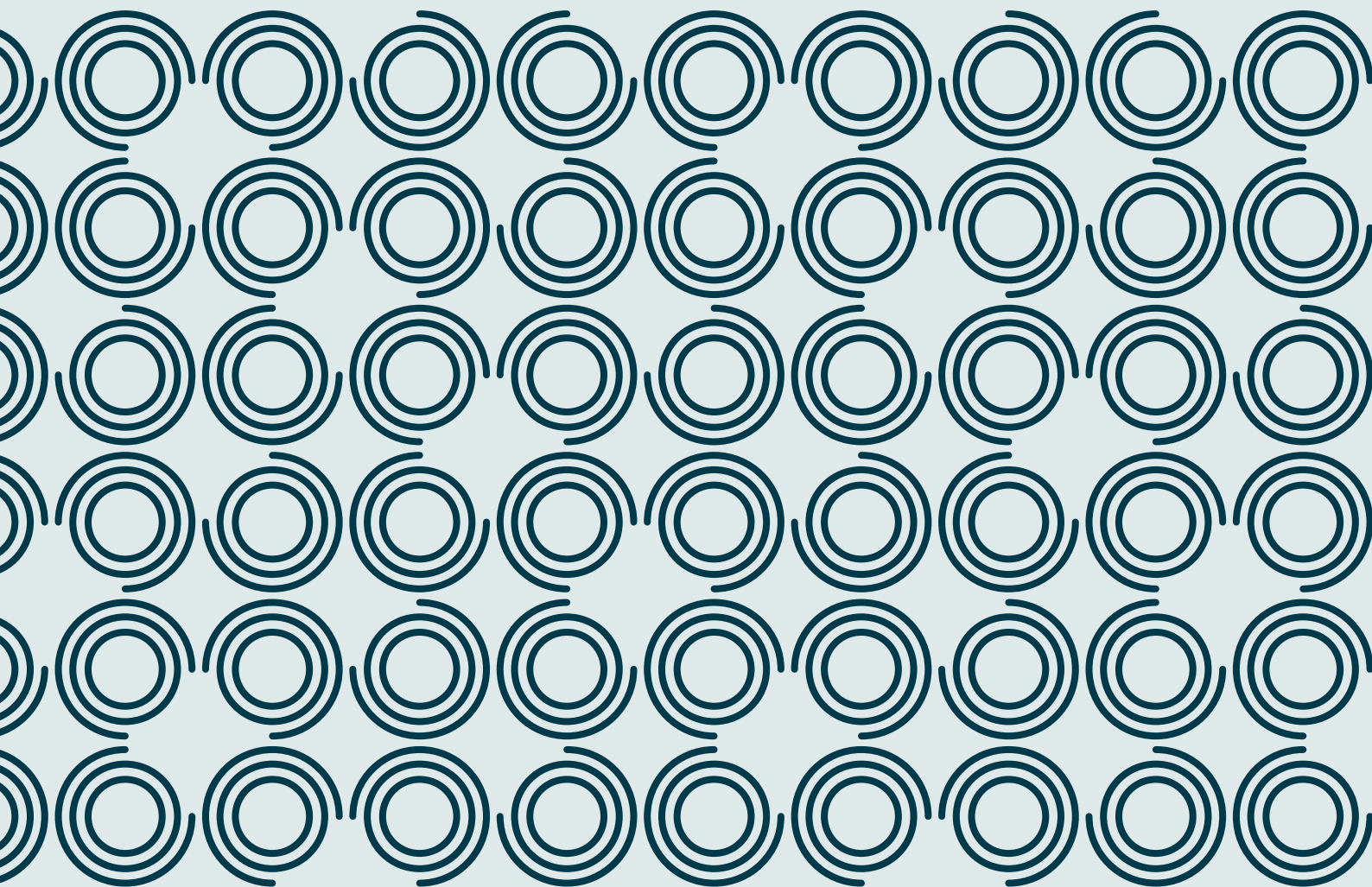
Att stärka soliditeten är ett uttalat och tydligt mål i ägardirektivet. Att vi kontinuerligt har kunnat göra det samtidigt som vi investerat väldigt mycket, är starkt. När vi nu summerar 2021 kan vi också konstatera att vi uppnått målet om >12% i soliditet, mätt som ett genomsnitt senaste 3 åren.

Direktavkastningen om 7,3 % under 2021 överträffar även det målet i ägardirektivet vilket är positivt.

När det gäller antalet tillhandahållna träningslägenheter levererade vi mellan 32-40 lägenheter löpande under 2021. Just vid årets utgång var antalet 32 st, vilket förklaras av en för stunden lägre efterfrågan än normalt från kommunen.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Hallstahem, org.nr. 556046-4421,
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.



Ekonomi

Resultat

Årets vinst blev 11,8 Mkr (12,1), således i princip på samma nivå som ifjol.

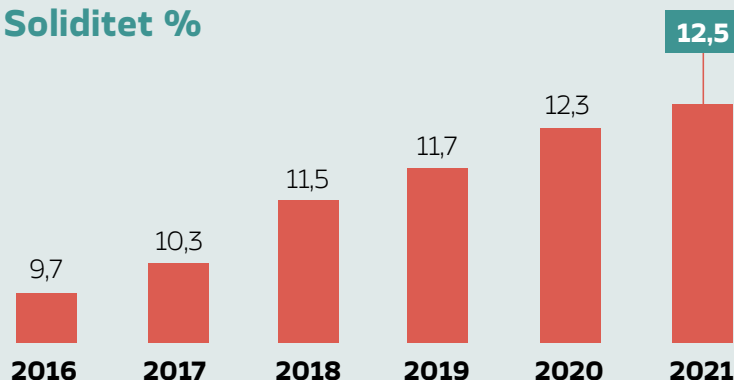
Intäkterna har ökat med hjälp av hyreshöjningar, nyproduktion och höjningar för standardförbättringar i vårt bestånd. Högre försäkringsersättningar har också bidragit till ökade intäkter. Våra driftkostnader har ökat under året, bland annat har värmen gett oss högre kostnader, främst förklarar av ett kallare år än ifjol. Förbrukningen av vatten har minskat men vi har samtidigt ökade kostnader på grund av taxehöjningar.

Fastighetsanknuten administration har även den ökat, främst på grund av högre personalkostnader. Ränteläget har fortsatt varit på gynnsamma, låga nivåer och tack vare att våra gamla swapar löpt ut och nya gett oss lägre kostnader har våra finansiella kostnader minskat med 2,2 Mkr.

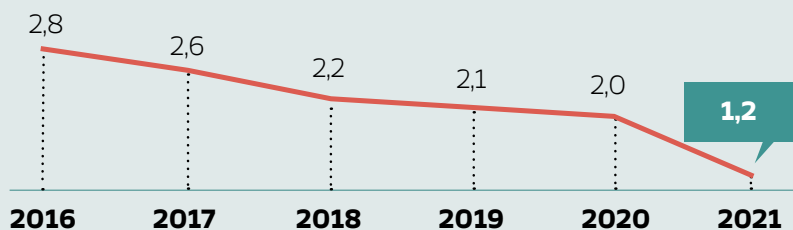
Hyresbortfallet för lägenheter, lokaler, fordonsplatser har ökat under 2021 till 3,1 Mkr och uthyrningsgraden för bostäder är 98,3 % för 2021.

Antalet vakanta lägenheter i snitt har ökat till 31 st jämfört med 25 st för 2020. Vid årets slut hade vi 26 st ekonomiska vakanser som var tomställda på grund av renoveringar och vattenskador. Omflyttningsfrekvensen för bostäder har minskat till 20,1 % (20,6 %).

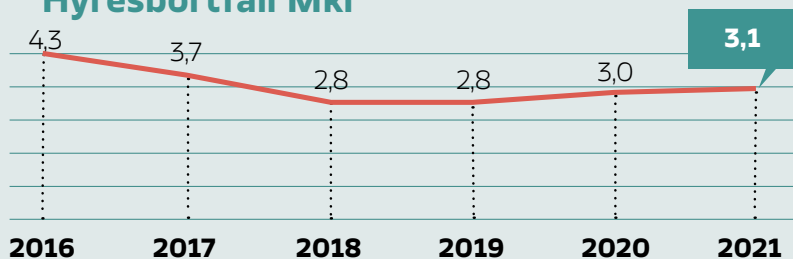
Soliditet %



Snittränta %



Hyresbortfall Mkr



Soliditet

Soliditeten har successivt ökat under de senaste åren och uppgår vid årsskiftet till 12,5 % (12,3 %).

Hyrer

Överenskommelsen med Hyresgästföreningen för 2021 landade på en hyreshöjning för bostäder och lokaler med förhandlingsklausul på 1,35% från den 1 februari -21. Vid förhandlingen inför 2022 nåddes en överenskommelse

som innebar en hyreshöjning på 1,55% från 1 januari 2022 för bostäder och lokaler med förhandlingsklausul. Parkeeringar och garage höjdes med 2 %.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Hallstahems VD har sagt upp sig och avslutar sin anställning i juli 2022. Rekryteringen av en ny VD har påbörjats.

Likviditet/ Finansiering

Vi jobbar aktivt med finansieringsfrågor i samråd med en extern finansrådgivare. Vår snittränta har sjunkit till 1,16 % (1,95 %) och räntebindningstiden uppgick till 3,88 år per 31 december. Investeringar i nyproduktion och underhåll i våra fastigheter har ökat på vår lånestock med 60 Mkr under 2021. Vår låneportfölj innehåller swapar som säkring för våra lån, och vi har under 2021 utökat med tre swapar på totalt 110 Mkr till betydligt lägre nivåer än swapar som förfallit under året.

Vid årsskiftet uppgick lånevolymen till 685 Mkr uppdelat på 8 st lån. Vi har kommunal borgen på alla våra lån och har erlagt borgensavgift till Hallstahemars kommun på 2,3 Mkr.

Balansräkning / Investeringar

Bolagets balansomslutning uppgår till 878 Mkr vilket är en ökning om 78 Mkr jämfört med 2020. Ökningen beror främst på att bolaget under året har investerat totalt 92 Mkr (81) i anläggningstillgångar. Vi har erhållit investeringsbidrag om 6,8 Mkr som sänker den totala investeringen.

Vårt stora renoveringsprojekt, stambytet på kvarteret Växthuset, och nybyggnationen i Kolbäck upptar merparten av investeringarna.

Pågående anläggningar på balansdagen uppgår till 1,7 Mkr.

Nyproduktion Myran

Hallstahem har under 2021 färdigställt nyproduktionen Myran i Kolbäck innehållandes 37 nya lägenheter. Investeringen landade netto på 49,1 Mkr efter avdrag för investeringsbidrag om 6,8 Mkr.

Fastighetsunderhåll

Kostnader för underhåll av bolagets fastigheter uppgick till 33,8 Mkr. Vårt inre underhåll i våra fastigheter som bland annat omfattar målning, byte av golv, utbyte av vitvaror, är en stor del av den totala kostnaden för underhåll. För 2021 uppgick kostnaden för inre underhåll till 17,1 Mkr jämfört med 19,9 Mkr 2020.

Vi har under 2021 gjort åtgärder på våra områden och förbättrat utemiljön med ny och mer energisnål ledbelysning, planteringar och bänkar. Invändigt har vi förbättrat säkerheten genom att bygga om förråd till mer säkra troaxlösningar. Dräneringsarbeten har utförts i Strömsholm och på Nibble under året. Arbetet med att digitalisera våra tvättstugor har påbörjats under 2021 och kommer att fortsätta under kommande år.

Fastighetsvärdering

Hallstahem genomför årligen en intern värdering av hela fastighetsbeståndet. Värdet av Hallstahems fastighetsportfölj uppgår till totalt 1 708 Mkr (1 581). Fastigheterna är bokförda till 813 Mkr vilket ger ett övervärde om ca 894 Mkr. För värderingen har vi använt programmet Datscha, och den bygger på faktiska hyresnivåer samt schabloner avseende drift- och underhållskostnader baserat på Newsecs bedömningar.

Justerad soliditet

Hallstahems redovisade egna kapital per 2021-12-31 uppgår till 109 935 tkr och soliditeten till 12,5 %. Värderingen visar på ett stort övervärde, om 79,4 % av detta övervärde inkluderas uppgår den justerade soliditeten till 46,3 %.

Några investeringar 2021

Stambyte Växthuset • 305 lägenheter
Nyproduktion Kolbäck • 37 lägenheter
Byte till säkerhetsdörrar • 70 lägenheter
Hissbyte Trädgårdsgatan 4
Cykelbod • 4 st

Förändring av eget kapital

Bundet eget kapital

Vid årets början	48 666
Vid årets slut	48 666

Fritt eget kapital

Vid årets början	49 437
Årets resultat	11 832
Vid årets slut	61 269

Eget kapital

2021-12-31	109 935
------------	---------

Behandling av resultat

Till årsstämman förfogande står balanserade vinstmedel:	
	49 437 192
Årets vinst	11 831 611
	61 268 803

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2022 års årsstämma att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs: **61 268 803**

Resultaträkning

	Not		2020
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	178 099	174 482
Övriga förvaltningsintäkter	4	4 354	3 103
Summa nettoomsättning		182 453	177 585
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-33 786	-34 187
Driftkostnader	5, 6	-86 824	-81 144
Fastighetsskatt		-2 765	-2 761
Avskrivningar	7	-24 530	-23 785
Summa fastighetskostnader		-147 905	-141 877
Bruttoresultat		34 548	35 708
Centrala administrationskostnader	5, 8	-5 317	-5 022
Rörelseresultat		29 231	30 686
Finansiella intäkter och kostnader			
Resultat fr finansiella anläggningstillgångar		50	86
Ränteintäkter och liknande resultatposter		154	150
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-12 695	-14 924
Summa finansiella poster		-12 491	- 14 688
Resultat efter finansiella poster		16 740	15 998
Årets skatt	10, 11	-4 908	-3 941
ÅRETS VINST		11 832	12 057

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	812 782	705 256
Inventarier	13	1 429	1 530
Pågående nyanläggning	14	1 732	48 760
		815 943	755 546
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40	110
Summa anläggningstillgångar		815 983	755 656
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 414	898
Övriga kortfristiga fordringar		5 618	5 240
Förutbetalda kostnader		2 342	3 740
		9 374	9 878
Kassa och bank		52 207	33 700
Summa omsättningstillgångar		61 581	43 578
Summa tillgångar		877 564	799 234



	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		35 898	35 898
Reservfond		12 768	12 768
		48 666	48 666
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		49 437	37 380
Årets resultat		11 832	12 057
		61 269	49 437
Summa eget kapital		109 935	98 103
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	30 375	25 466
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	460 000	465 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 730	25 312
Kortfristiga lån till kreditinstitut	18	225 000	160 000
Övriga kortfristiga skulder		4 589	4 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	25 935	21 112
		277 254	210 665
Summa eget kapital och skulder		877 564	799 234



Kassaflödesanalys

Direkt metod	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	186 382	175 178
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-130 527	-113 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före betalda räntor och inkomstskatter	55 855	61 728
Erhållen utdelning	50	86
Erhållen ränta	154	150
Erlagt ränta	-12 695	-14 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 364	47 040
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-85 062	-80 841
Sålda materiella anläggningstillgångar	134	0
Avyttringar/amorteringar av övr finansiella tillgångar	70	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-84 858	-80 841
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	60 000	40 000
Amortering av skuld	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60 000	40 000
Årets kassaflöde	18 507	6 198
Likvida medel vid årets början	33 700	27 502
Likvida medel vid årets slut	52 207	33 700

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar

Årsredovisningen för 2021 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Resultaträkningen har upprättats enligt funktionsindeldad resultaträkning. Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som realisationsresultat.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Efter övergången till K3 under 2014 så sker avskrivning per komponent över tillgångens nyttjandeperiod ner till beräknat restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnadens komponenter	10-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier o Maskiner	3-5 år
Inga låneutgifter aktiveras.	

Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig intern värdering av samtliga fastigheter med hjälp av verktyget Datscha. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer samt schablonmässiga värden för drift- och under-

hållskostnader. Direktavkastningskrav och vakanser har utgått ifrån Newsecs marknadsbedömningar, med små justeringar nedåt vad gäller vakanser då uthyrningsgraden under en längre period varit mycket hög.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalad intäkt. Försäljning av varor redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare till köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Fordringar och skulder nettoredo-visas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kaital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Leasing

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från dessa redovisas i enlighet med ovan beskrivna principer för intäktsredovisning.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar, övriga fordringar samt leverantörs-skulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Hallstahem blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

• Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 mån efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas blir inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

• *Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Posten består huvudsakligen av insatskapital hos leverantör. Innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

• *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

• *Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning*

Hallstahem utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även företagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Hallstahem dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

• *Dokumenterade säkringar av företagets räntebindning (säkringsredovisning)*

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Hallstahem en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

• *Säkringsredovisningens upphörande*

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med företagets dokumenterade strategi för riskhantering.

Ersättningar till anställda

• *Kortfristiga ersättningar*

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, betald semester, betald sjukfrånvaro och friskvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut ersättning.

• *Ersättningar efter avslutad anställning*

I Hallstahem förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala ut något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförs. Hallstahem redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Dessa innebär att pensionspremier betalas och de förmånsbestämda planerna redovisas som avgiftsbestämda planer.

• *Ersättningar vid uppsägning*

Ersättningar vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna. Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

• *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

• *Upplysning om uppskattningar och bedömningar*

Hallstahem gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan. Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

• Byggnader och mark

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av företagets fastighetsbestånd avseende nuvärdesdiskonteringen av framtida kassaflödesöverskott. Det ligger till grund för uppgiften i not 12 om ett beräknat marknadsvärde för Hallstahems förvaltningsfastigheter. Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Not 2 Hyresintäkter

	2021	2020
Bostäder	161 913	158 518
Lokaler	13 744	13 579
Övrigt	5 509	5 379
Summa	181 166	177 476

Avgår hyresbortfall

Bostäder	-1 953	-1 685
Lokaler	-759	-830
Övrigt	-265	-299
Rabatter	-90	-180
Summa	-3 067	-2 994

Hyresintäkter netto	178 099	174 482
----------------------------	----------------	----------------

Not 3 Löptider på hyreskontrakt

Löptid till år	Antal	Hyra
Lokaler 2020 -	222	1 825
Lokaler 2021 -	22	2 346
Lokaler 2022 -	9	4 315
Lokaler 2023 -	8	4 314
Bostäder	2 466	167 117
Övrigt	498	2 560
Totalt	3 225	182 477

Not 4 Övriga förvaltnings- intäkter

	2021	2020
Ersättningar från hyresgäster	1 020	809
Rörelsens sidointäkter	1 795	1 839
Övriga intäkter	1 539	455
Summa	4 354	3 103

Not 5 Personal

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	1 150	1 220
Övriga anställda	14 499	14 654
Summa	15 649	15 874

Sociala avgifter	7 367	6 650
------------------	-------	-------

Pensionskostnader

Styrelseledamöter och VD	312	281
Övriga anställda	1 433	569
Summa	1 745	850

Redovisning av könsfördelning

Styrelse	2021	2020
Kvinnor	0	0
Män	5	5
Totalt	5	5

Ledningsgrupp

Kvinnor	3	2
Män	2	3
Totalt	5	5

VDs avtal

Vid uppsägning av VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida har VD rätt till ett avräkningsbart avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner. Pension utgår genom en individuell pensionslösning.

Not 6 Driftkostnader

	2021	2020
Reparationer	10 162	9 720
Fastighetsskötsel och städ	20 770	20 362
Vatten	6 334	6 426
Elavgifter	5 256	5 214
Sophantering	4 912	4 582
Värme	20 773	18 392
Fastighetsförsäkringar	1 285	1 263
Fastighetsanknuten administration	15 451	13 265
Övriga driftkostnader	1 881	1 920
Summa	86 824	81 144

Not 7**Avskrivningar**

	2021	2020
Byggnader	21 531	20 496
Markanläggningar	2 239	2 487
Inventarier	760	668

Summa av- och nedskrivningar i

fastighetsverksamheten	24 530	23 651
-------------------------------	---------------	---------------

Centraladministration

Inventarier	0	134
-------------	---	-----

Summa avskrivningar i

centraladministrationen	0	134
--------------------------------	----------	------------

Summa	24 530	23 785
--------------	---------------	---------------

Not 8**Ersättning till revisorerna**

	2021	2020
Revisionsuppdrag		
PricewaterhouseCoopers	141	141
Övriga uppdrag		
PricewaterhouseCoopers	115	78
Summa	256	219

Not 9**Räntekostnader och liknande resultatposter**

I räntebeloppet ingår borgensavgift med 2 310 tkr (2 104 tkr). Borgensavgiften är 0,35 % av den genomsnittliga skulden på lån under året.

Not 10**Årets skatt**

	2021	2020
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad byggnader	-10 416	-4 955
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	5 508	1 014
Skatt på årets resultat	0	0
Summa	-4 908	-3 941

Not 11**Skatt på årets resultat**

	2021	2020
Redovisat resultat före skatt		
inkl obeskattade reserver	16 740	15 998
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	3 449	3 296

Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	21	18
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	0	0
Skatteeffekt av bokföringsnässiga utrangeringar	0	0
Skatteeffekt p g a yrkade direktavdrag	-10 440	-5 788
Skattemässiga justeringar balanslåneposter	-109	-109
Skatteeffekt p g a skillnad skm/bokfm avskrivningar	111	87
Skatteeffekt p g a ej avdragsgill räntekostnad	1 460	1 449
Skatteeffekt årets skattemässiga underskott	5 508	1 047
Redovisad skattekostnad	0	0

Not 12**Byggnader och mark**

	2021	2020
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 099 161	1 046 293
Årets anskaffning	77 604	49 917
Försäljningar och utrangeringar	-100	0
Omfördelat från pågående byggnation	48 066	2 951

Utgående ackumulerade

anskaffningsvärden	1 224 731	1 099 161
---------------------------	------------------	------------------

Ingående ackumulerade avskrivningar	-398 630	-378 134
Årets avskrivningar enligt plan	-21 491	-20 496
Försäljningar och utrangeringar	0	0

Utgående ackumulerade

avskrivningar	-420 121	-398 630
----------------------	-----------------	-----------------

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-80 468	-80 468
Årets nedskrivningar	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0

Utgående ackumulerade

nedskrivningar	-80 468	-80 468
-----------------------	----------------	----------------

Utgående restvärde byggnad	724 142	620 063
-----------------------------------	----------------	----------------

Markanläggningar	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	53 764	53 571
Årets anskaffning	5 727	193
Omfördelat	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 491	53 764
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 078	-18 591
Årets avskrivningar enligt plan	-2 280	-2 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 358	-21 078
Utgående restvärde markanläggning	36 133	32 686
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	55 026	53 604
Årets anskaffning	0	1 422
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 026	55 026
Ingående ackumulerade nedskrivningar mark	-2 519	-2 519
Utgående ackumulerade nedskrivningar mark	-2 519	-2 519
Utgående restvärde mark	52 507	52 507
Utgående värde byggnader och mark	812 782	705 256
Taxeringsvärde byggnader och mark	892 833	885 856
Beräknat marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 706 768	1 581 028
Bolaget erhöll år 2021 bidrag på 6,8 mkr för investering i nyproduktionen Myran i Kolbäck. Bidraget har redovisats som en minskning av tillgångens anskaffningsvärde. Bidraget minskar det avskrivningbara beloppet och därmed kostnaderna för avskrivningar		

Not 13 Inventarier	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	14 344	13 476
Årets anskaffning	793	942
Försäljning och utrangering	-2 118	-74
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 019	14 344
Ingående avskrivningar	-12 814	-12 086
Årets avskrivningar	-760	-802
Årets försäljningar och utrangeringar	1 984	74
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 590	-12 814
Utgående restvärde enligt plan	1 429	1 530

Not 14 Pågående nyanläggningar	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	48 760	23 344
Årets anskaffning	1 037	28 368
Omklassificeringar	-48 065	-2 952
Utgående anskaffningsvärden	1 732	48 760

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav	2021	2020
Vid årets början	110	110
Årets försäljning	-70	0
Vid årets slut	40	110

Spec av utgående anskaffningsvärde:

Aktier		
SABO Försäkrings AB, org nr 516401-8441, säte Stockholm		
70 aktier á 1 000 kronor	0	70
Andelar		
Husbyggnadsvaror H.B.V. förening u.p.a., org nr 702000-9226, säte Stockholm	40	40
Summa	40	110

Not 16**Avsättningar**

	2021	2020
Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	37 794	27 377
Uppskjuten skatteskuld	-7 419	-1 911
Summa	30 375	25 466

Not 17**Långfristiga skulder**

	2021	2020
Skulder till kreditinstitut	460	465
Summa	460	465

Totala låneskulden till kreditinstitut uppgår till 685 MSEK, varav 225 MSEK är kortfristig del av skuld som förfaller inom 1 år (se not 18) och beräknas omförhandlas under 2022. Hallstahammars kommun har ställt borgen för lånen.

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Den långsiktiga finansieringen, dvs. både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 555 MSEK (685) varav 0 MSEK (240) är forwardswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,88 år (3,61) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,16% (1,95). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -4,5 MSEK (-23,6).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas

över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår den långsiktiga finansieringens förfalloprofil, MSEK, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen och kapitalbindningen.

	Räntebindning		Kapitalbindning	
	2021	2020	2021	2020
Inom 0-1 år	280	180	225	160
Inom 1-2 år	0	150	240	225
Inom 2-3 år	55	205	80	240
Inom 3-4 år	0	55	40	0
Inom 4-5 år	80	0	100	0
Inom 5-6 år	40	80	0	0
Inom 6-7 år	70	0	0	0
Inom 7-8 år	40	70	0	0
Inom 8-9 år	90	0	0	0
Inom 9-10 år	30	90	0	0
Summa	685	625	685	625

Not 18**Kortfristiga skulder**

	2021	2020
Kortfristiga låneskulder	225	160
Summa	225	160

Not 19**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	2021	2020
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser Fastigo	319	280

Not 20**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021	2020
Upplupna räntekostnader	677	1 172
Förutbetalda hyror	17 733	16 527
Övriga poster	7 525	3 413
Summa	25 935	21 112

Styrelsens underskrifter

AB Hallstahem
Org.nr. 556046-4421
Årsredovisning för år 2021

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2022 för fastställelse.

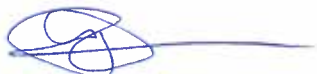
Hallstahammar 2022-02-17



Rolf Hahre
Styrelsens ordförande



Kjell Ivermyr



Reinder Nispeling



Jan-Erik Fallberg



Bertil Bredin



Ulf Magnusson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-02-18



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Hundensvarig revisor



Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Hallstahem, org.nr 556046-4421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Hallstahem för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 26-39 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Hallstahems finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Hallstahem.

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 AB Hallstahem enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-25. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Hallstahem 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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. Den 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
- 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 revisions-
sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens
webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Västerås den 18 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Tingström'.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Helene Ellingsen'.

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Lekmannarevision

Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 10 kap 13§ aktiebolagslagen

Till årsstämman i

AB Hallstahem

Org nr 556046-4421

Vi har granskat verksamheten i AB Hallstahem för 2021.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor och en särskild granskningsredogörelse har upprättats.

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

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

Hallstahammar den 18 februari 2022



Bo Hedman

Av fullmäktige i Hallstahammars kommun utsedda lekmannarevisorer



Per Hedfors

Fastighetsförteckning

Fastighet	Nybyggn.	Ombyggn.	Lägenheter		Lokaler		Garage		P-platser	Total yta
	år	år	antal	yta	antal	yta	antal	yta	antal	
Väringen 2	1946	1988	32	1 970	3	195	9	126	26	2 291
Väringen 4	1956-1957	1990,2008	57	3 017	13	780	7	112	13	3 909
Västan 1	1949	1989-1991	83	4 669	24	1 711			53	6 380
Växeln 7	1960	2011	121	7 025	8	318	17	313	68	7 656
Växeln 8	1961	2013	72	4 038	9	186	14	287	34	4 511
Växeln 2	1963	2013	17	1 214			9	117	11	1 331
Växeln 4	2001,2019	1984	28	1 798	2	608	10	140	40	2 546
Väkten 1	1960	2009	156	8 970	47	495	21	386	64	9 851
Väkten 2	1961	2010	117	6 729	29	470	12	241	64	7 440
Växthuset 2	1963		77	5 163	16	367			19	5 530
Växthuset 3	1964		112	7 257	8	314	33	424	74	7 995
Växthuset 4	1965		116	7 407	13	133	59	676	60	8 216
Eldsoda 1:279	1972	1988			1	159			0	159
Tuna 2:205	1965				1	65			0	65
Eldsoda 1:49	1992		10	824	3	473	5	90	2	1 387
Eldsoda 3:2	2016		36	2 376					36	2 376
Strömsholm 8:2	1929-1999	1994	29	2 170	3	35			26	2 205
Tunåsen 1	1952	2008	202	11 661	37	915	35	657	108	13 233
Väpplingen 1	1950	2002	72	3 264	11	154			12	3 418
Väskan 1	1957	1991,2011	159	9 490	10	248	41	683	71	10 421
Väskan 2	1958	1991,2016	78	3 882	7	170	27	370	33	4 422
Väskan 3	1960	1991,2015	63	3 657	10	743	10	107	49	4 507
Värden 1	1965		60	4 095	4	495	36	524	83	5 114
Hallsta 1:18	1970		36	2 460	2	66	10	140	31	2 666
Knektbacken 2	1991,2005		78	5 237	5	512	37	607	65	6 356
Lövåsen 1	1992,2002		63	3 082	3	2 633			0	5 715
H:hrs Nibble 1:46	1968	1987	94	6 168	2	462	19	303	30	6 933
H:hrs Nibble 1:104	1971	1985	30	2 581					63	2 581
H:hrs Nibble 1:105	1971	1980	70	6 673	4	198	24	353	50	7 224
H:hrs Nibble 1:106	1969	1981,1987	30	2 593					16	2 593
Kolbäcks Vallby 1:247	2021		37	1 506	1	81			23	1 587
Tunbo 3:5	1972	1994,2002	10	462	1	4 665			0	5 127
Kolbäcks Vallby 1:166	1970,2006	2006	35	2 367	16	134			14	2 501
Kolbäcks Vallby 6:1	1953	1986	26	1 420	1	27	6	112	7	1 559
Kolbäcks Vallby 6:2	1953	1986	23	1 438	3	162			12	1 600
Kolbäcks Vallby 6:3	1953	1986	12	840	1	2	3	72	0	914
Kolbäcks Vallby 6:4	1957	1987	61	3 610	6	401	14	255	50	4 266
Kolbäcks Vallby 5:2	1950	1990	26	1 500					0	1 500
Kolbäcks Vallby 5:1	1950	1990	51	2 973	2	24	4	139	26	3 136
Kolbäcks Vallby 2:1	1966		41	2 622	4	47			29	2 669
Kolbäcks Vallby 2:2	1964		54	3 657	14	188	18	272	55	4 117
Kolbäcks Vallby 2:3	1969	1997	8	1 072			24	336	10	1 408
SUMMA			2 482	152 937	324	18 636	504	7 842	1 427	179 415

Femårsöversikt

Belopp i Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Ekonomi					
Balansomslutning	877,6	799,2	734,5	686,9	664,9
Omsättning	182,4	177,6	170,7	165,8	165,7
Underhåll	33,8	34,2	30,2	28,5	28,9
Driftkostnader	86,8	81,1	85,5	83,6	84,2
Fastighetsskatt	2,8	2,8	2,7	2,8	2,7
Av- och nedskrivningar	24,5	23,8	22,3	21,6	20,8
Finansiella intäkter	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Finansiella kostnader	12,7	14,9	14,7	15,7	17,6
Resultat före skatt	16,7	16,0	10,3	13,2	4,8
Hyresbortfall lgh	2,0	1,9	1,6	1,1	1,7
Låneskuld per m2 (kr)	3 818	3 521	3 293	3 071	3 100
Soliditet (%)	12,5	12,3	11,7	11,5	10,3
Direktavkastning	7,27	8,44	7,75	8,09	8,12
Justerad balanslikviditet (%)*	118,0	86,0	85,6	98,3	99,3
Fastigheter					
Antal lägenheter	2 482	2 445	2 441	2 430	2 424
Vakanta lgh i genomsnitt	31	25	21	11	17
Bruttoinvesteringar materiella anl tillg.**	91,9	80,8	76,9	52,4	17,6
Personal					
Medeltal anställda	36	36	36	37	37
Arvoden och löner	15,6	15,9	16,1	15,2	15,5

* Lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal.

** Exkluderat investeringsbidraget på 6,9 Mkr



Kolbäck fick 4 nya låsbara cykelbodar.



Blomsterprakt på Knektbacken



Reparation av skåpslucka, Strömsholm.



Elbilspoolens Nissan ute på äventyr.



Lövåsens äldreboende fick ny fräsch utemiljö kring fastigheten.



Den populära pergolan vid Vallbygatan/Skomakaregatan i Kolbäck.



Myrans mötesplats är nu öppen för aktiviteter för seniorer.

Parkgatan 2
Box 64
734 22 Hallstahammar
Mejl: info@hallstahem.se
Telefon: 0220-77 40 00
Webb: hallstahem.se



HALLSTAHM