



HALLSTAHM

ÅRSREDOVISNING 2020





Omslagsmotiv:
Byggnationen av Myrans Trygghetsboende 55+
pågår för fullt i Kolbäck på Vallbygatan 17.

INNEHÅLL

VD har ordet	2
Hallstahem idag	4
Kunder och marknad	6
75 år som hyresvärd	
Vår historia 1945-1959	12
Vår historia 1960-1979	14
Vår historia 1980-1999	16
Vår historia 2000-2020	18
Våra fastigheter	19
Medarbetare	23
Social hållbarhet	25
Ekologisk hållbarhet	29
Vår styrelse	32
Vår ledningsgrupp	33
Ägarstyrning	34
Förvaltningsberättelse	
Ekonomi	37
Resultaträkning	39
Balansräkning	40
Kassaflödesanalys	42
Noter	43
Styrelsens underskrifter	49
Revisionsberättelse	50
Lekmannarevision	53
Fastighetsförteckning	54
Femårsöversikt	55

2020 - ett oförglömligt år

Året 2020 går till historien som ett av de märkligaste någonsin. På många sätt. För 1 år sedan stod Hallstahem redo att påbörja firandet av våra 75 år som hyresvärd och samhällsutvecklare i Hallstahammars kommun. Strax därefter kom en pandemi emellan.

Coronapandemin

Pandemin har på väldigt många sätt präglat året som gått, i princip har vi fått tänka om och tänka nytt i allt vi gjort. Vårt kundcenter har med några få veckors undantag varit helt stängt för besök sedan mitten av mars, vi har under större delen av året endast utfört akuta felanmälningar, våra medarbetare och entreprenörer har i möjligaste mån försökt vara ensamma i lägenheterna vid besök och reparationer. Internt har ungefär hälften av mina kollegor arbetat hemifrån, helt eller delvis, under större delen av året. Allt detta har bland annat fört med sig att den digitala utvecklingen påskyndats rejält. Ett exempel är att kunderna numera kan se och få svar på våra vanligaste frågor på vår webbplats dygnet runt, alla dagar i veckan. Jag vill passa på att rikta ett stort TACK till alla våra hyresgäster som med stort tålamod anpassat sig till pandemins restriktioner och de försiktighetsåtgärder vi tvingats till.

Kundenkäten

Under hösten 2020 genomförde vi en ny kundenkät och med tanke på pandemin som vi fortfarande är mitt i, så känns det väldigt bra att vi under dessa svåra förutsättningar ändå kunnat leverera en bra och till och med bättre service till hyresgästerna. Det är nämligen vad resultatet av enkäten visar. 67 % att tog sig tid att besvara enkäten, som nu ger oss otroligt värdefull input kring vad man vill att vi förbättrar. Vårt serviceindex ökar med över 3 %-enheter jämfört med mätningen 2018, till 85,6 %. Ett fokusområde som vi lagt mycket resurser på under senaste åren är trygghet, riktigt kul att det uppskattas. Vårt trygghetsindex ökade från 77,8 % till 81,0 %. Vi har under året gått i mål med ett tre-årigt projekt, att kunna erbjuda samtliga boende möjlighet till hushållsnära källsortering. Det känns fantastiskt skönt, framför allt ur ett hållbarhetsperspektiv att vi nu har miljöbodan till alla fastigheter inom Hallstahem. Även

detta uppskattas av våra boende, kundnöjdheten i enkäten har ökat markant.

Nyproduktion

En av de allra roligaste händelserna under året var att vi strax efter sommaren kunde påbörja vår nyproduktion i Kolbäck. Här bygger vi 37 nya lägenheter, mitt i centrala Kolbäck, i det som kommer bli Myrans Trygghetsboende 55+. För att hålla nere byggkostnaderna så mycket som möjligt, och därmed också hyran, bygger vi ett koncepthus upphandlat av Sveriges Allmännyttan. JSB är vår entreprenör för bygget och inflyttning är planerad till 1 november 2021. Det är en stor styrka att vi i dessa svåra och osäkra tider kan byggstarta en nyproduktion där den totala investeringen uppgår till över 50 Mkr.

Ombyggnationsprogrammet

Under 2020 gick vi även i mål med vårt ombyggnationsprogram. Här har vi under 30 månader tillfört 22 nya lägenheter till vårt bestånd, genom att bygga om före detta kontorslokaler, restauranger och andra svåruthyrda lokalytor. Lägenheterna har nyproduktionsstandard och har varit mycket populära när de lagts ut för uthyrning. De fyra sista lägenheterna i programmet byggdes i Hästhoven, vårt populära trygghetsboende i Östra Nibble.

Ekonomi

Vår investeringstakt är hög just nu. Med över 80 Mkr i investeringar under 2020 kan vi summera totalt över 200 Mkr under de tre senaste åren. Det omfat-

tande stambytet i kv. Växthuset, vårt ombyggnationsprogram samt vår nyproduktion i Kolbäck står för en stor del av dessa pengar. En hel del av investeringarna går också till t ex fönsterbyten, säkerhets-dörrar, cykelbodas, förbättrad ventilation och andra åtgärder som ska förbättra boendekvaliteten i våra lägenheter och bibehålla eller förlänga livslängden på våra fastigheter och bostadsområden. Vår ägare Hallstahammars kommun ställer krav på vår ekonomi och vårt resultat. Investeringar och underhåll kräver finansiering och över tid är det inte hållbart att låna till allt utan våra resultat behöver bli högre för att på så sätt skapa likviditet och minska lånebehovet. Detta har varit en strategisk inriktning de senaste åren och det känns tillfredsställande att konstatera att 2020 blev ett år där vi tog ytterligare kliv. Årets resultat uppgår till 12 mkr vilket nästan är en fördubbling jämfört med 2019. Ett Hallstahem som står starkt inför framtiden är oerhört viktigt - för våra hyresgäster, för kommande hyresgäster, för vår ägare, och för hyresrätten som en fortsatt attraktiv boendeform.

Hallstahem 75 år

Vad blev det då av vårt 75-årsfirande?

Våra stora planer om ett firande för alla invånare i kommunen på Åsby Skantzenområdet i juni fick vi tyvärr lägga i arkivet, vilket förstås var ledsamt. Vi fick istället komma med andra idéer som till slut blev väldigt bra, bland annat hade vi en uppskattad julkalender i december där vi hängde ut julklappar i våra områden varje dag fram till jul.



TACK!

Avslutningsvis vill jag rikta ett STORT TACK till alla fantastiskt duktiga medarbetare i företaget som under detta speciella år 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 som gått.

Ulf Magnusson
VD, AB Hallstahem

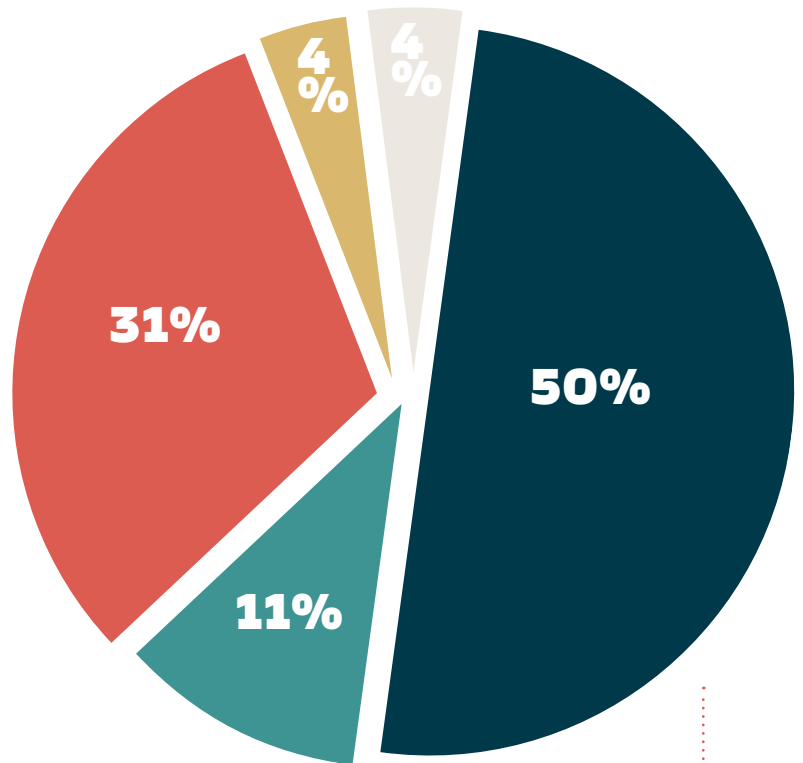
Hallstahem idag

Hallstahem är ett anrikt företag, vi bildades 1945 och fyllde alltså 75 år 2020. Vi ägs av Hallstahammars kommun till 100 % och vår styrelse består av förtroendevalda politiker tillsatta av Kommunfullmäktige.

Hallstahems primärmarknad är Hallstahammars kommun, och med den inskränkning som finns i kommunalagen ägs inte några fastigheter i andra kommuner. Historiskt kan sägas att synen på vad som är bolagets marknad begränsats till just den egna kommunen. Idag betraktas marknaden ur ett mycket bredare perspektiv. Närheten till Västerås, Köping, Eskilstuna, Örebro med flera städer, den alltjämt stora efterfrågan på lägenheter i hela Mälardalen samt de förbättrade pendlingsmöjligheterna är faktorer som innebär att marknaden successivt har utvidgats och idag utgörs av ett större geografiskt område.

Ett bostadsbolag med hyreslägenheter som affärsidé är starkt beroende av befolkningsutvecklingen i kommunen. 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 passerat 16 400 personer i kommunen. Hela 25 % av

kommunens invånare bor i Hallstahems lägenheter. Vi är därmed en stor angelägenhet för kommunen i stort och en viktig spelare på bostadsmarknaden. Bostadsmarknaden i kommunen skiljer sig åt en hel del jämfört med närliggande grannkommuner, främst i det faktumet att småhus och Hallstahems hyresrätter tillsammans utgör över 80 % av alla bostäder. Den i t ex Västerås långa och utbredda historiken med bostadsrätter finns inte på samma sätt i vår kommun. Andelen privat hyresrätt är också den, relativt sett jämfört med andra, ganska liten. Dock har en förändring skett under de senaste åren då flera privata aktörer byggt hyresrätter, bland annat i Östra Nibble och nu senast på Lövboås. Hallstahem ser det som positivt att fler aktörer vill satsa och investera i nya bostäder i vår kommun.



Bostadsmarknaden i Hallstahammar kommun

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



Underhållsmålning av utemöbler på Surbrunnsvägen 10.



Uteplats på Brinkvägen, Knektbacken.



Gräsklippning på Hagvägen i Kolbäck.

Antal lägenheter

2445

varav **4** nya under året

Snittlägenhet, storlek

62 m²

Snittlägenhet, hyra/månad

5284 kr

Hallstahammar

2079 st

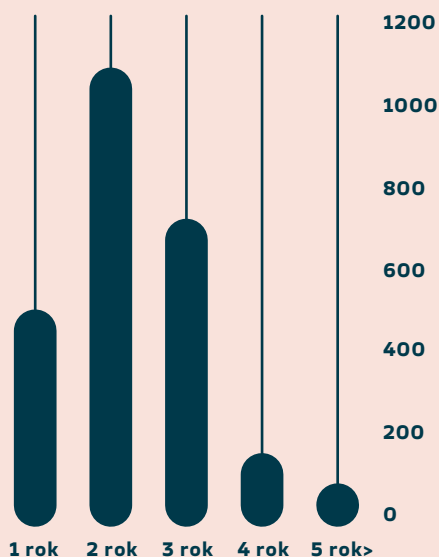
Kolbäck

337 st

Strömsholm

29 st

Lägenheterna fördelade på storlek



Antal hyrda p-platser

1313 st

Antal registrerade i
bostadskön

7745

Andel kommuninvånare
som bor hos oss

25%



Hallstahammar





27

Eldsbodavägen

Torsvägen

Fredhem

Lövboås

41

Föreningsgatan

Centrum

Barnängsgatan

Snevringsvägen

Trädgårdsgatan

Parkgatan

Trädgårdsgatan

Surbrunnsvägen

Tunalundsvägen

Västeråsvägen

Västeråsvägen

Sörkvarnsvägen

2

8

6

4

3

2

1

5

3

10

8

6

4

2

1

3

12

14

11

13

9

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1

12

3

14

2

4

9

7

1



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

Kundrelationer och boendeinflytande

Coronapandemin har under året tvingat oss att ändra våra arbetssätt på flera olika sätt för att minska risken för smittspridning. Vi har ändrat våra rutiner vid besiktningar, vilka har skett utan hyresgästernas medverkan. Vi har haft kundcenter stängt för besök, förutom i de fall nycklar ska hämtas eller lämnas in. Vi har uppmanat kunderna att inte göra annat än akuta felanmälningar och att gå ut ur lägenheten eller hålla avstånd när vi utför åtgärder hemma hos dem. Bilder inifrån lägenheterna har i vissa fall ersatt visningar när lediga objekt ska hyras ut. Rent organisatoriskt har vi också fått tänka nytt för att inte jobba för många i samma lokal. De som kunnat har jobbat hemifrån i den utsträckning som gått, med hänsyn till att vår service inte ska påverkas negativt,

en balansgång som stundtals varit svår. Trots att 2020 på många sätt varit ett år med färre fysiska möten på grund av pandemin, har antalet hyresgästkontakter inte minskat. Hyresgästerna hittar istället nya vägar att nå oss. Där kom vår nya funktion på webben *Vanliga frågor*, genom verktyget Kundo, läggligt i september. Vanliga frågor är ett kundforum där man kan se vad andra hyresgäster frågar om och sen läsa våra svar på dessa. Man har också möjlighet att ställa egna frågor, vilka vi besvarar inom 24 timmar. Bedömer vi frågan som intressant för andra att ta del av svaret på, så visar vi den publikt i forumet. Den stora fördelen för kunderna är att vi kan erbjuda snabba svar på deras frågor utan att de behöver leta på webben eller begränsas av våra telefontider.

VANLIGA FRÅGOR



Vad gäller våra lokalyresgäster så har dem i spåren av pandemin fått stöd från oss vid tre månadshyror under april, maj och juni. Enligt förslag från Regeringen stod vi för 25 % av hyran, medan staten stod för ytterligare 25 %. Detta togs emot med öppna armar och sågs som en fin gest då det blev en stor lättnad för lokalyresgästerna i en svår tid.

Kundenkät

I september skickade vi ut årets kundenkät till alla hyresgäster. Den här gången sändes den digitalt (via mejl och sms). De som inte hade en e-postadress eller mobilnummer i vårt register fick enkäten per post. Kundenkäten är vårt viktigaste verktyg i arbetet med boendeflytande. Resultatet ger oss en fingervisning om hur bra vi är som hyresvärd. Svaren blir beslutsunderlag till serviceutveckling, investeringar och annat underhållsarbete. Återkoppling till hyresgästerna sker under våren 2021, där vi berättar om vad vi gjort sedan förra mätningen 2018, samt planerade åtgärder framåt. Vårt serviceindex ökade med hela 3,3 % till 85,6 % nöjda hyresgäster. Det är fantastiska siffror! Resultatet visar alltså att vi tagit stora kliv framåt vad gäller vår servicenivå och att vi är bland de 25 % bästa på service bland bostadsbolagen i Sverige, i vår storlek. Serviceindexet mäter mjuka värden såsom om vi tar kunden på allvar, den upplevda tryggheten där man bor, rent och snyggt i huset och området samt om man får hjälp när det behövs.

Produktindex mäter mer hårda faktorer, såsom fastighetens funktioner t ex ventilation och värme, lägenhetens standard och skick, allmänna utrymmen och utemiljön i närområdet. Detta index är svårare att förändra på kort sikt, då det ofta krävs större investeringar för att t ex ge lägenheter en förhöjd standard eller förbättra ventilationen i en fastighet. Därför är det extra kul att även vårt produktindex ökade med 1,8 % till 79,5 % nöjda hyresgäster. Det visar att vi har fastigheter och lägenheter som ligger i medelskiktet när vi jämför oss med andra bolag i Sverige med lika stort bestånd, och att de investeringar vi gör påverkar kundnöjdheten i rätt riktning.

KUNDENKÄT

Vad säger resultatet?

Här kommer några exempel. Procenten anger hur månsom svarat att de tycker detta fungerar bra eller mycket bra.

- Vår satsning på utemiljön har ökat kundnöjdheten generellt
- 47% vill ha info via sms, 31% via trapphus, 22% via mejl
- 72 % läser Utsikten
- Städningen av soprum, trapphus och tvättstugor, tillsyn av källare och vindarsamt luftkvalitet, värmekomfort och ventilation har blivit bättre, men har fortfarande för lågt resultat

KUNDSERVICE
har ökat +3,3% till

85,6%

nöjda hyresgäster

PRODUKT
har ökat +1,8% till

79,5%

nöjda hyresgäster

Vad har blivit bättre?

- Möjligheter till källsortering: +18 % (93 %)
- Säkerheten mot inbrott i lägenheten: +10 % (89 %)
- Möjlighet att agera miljömedvetet: +9 % (89 %)
- Återkoppling via mejl: +7 % (94 %)
- Få åtgärder vidtagna till följd av synpunkter: +5 % (86%)
- Hur personalen hållit sina löften: +5 % (89 %)
- Belysning på gård och nära huset: +5 % (88 %)
- Personlig trygghet i området kvällar/helger: +6 % (78 %)
- Tillgång till bankar och bord: +5 % (68 %)
- Utrustningen på lekplatser: +6 % (72 %)

Vad kan bli bättre?

- Info om vad som ska hända i fastigheten: -2 % (87 %)
- Förrådets säkerhet mot inbrott: -1 % (66 %)





Julkalendern lockade ut många att leta ute i bostadsområdena. Här på Bultfabriksvägen.

Kommunikation och PR

75-ÅRSJUBILEUM

2020 var vårt jubileumsår och vi hade storslagna planer på en fest för allmänheten i Åsby-Skantenområdet i juni. Tyvärr satte pandemin käppar i hjulet för planerna och vi fick lov att tänka om. Vi har istället firat på en rad andra sätt.

- *Artikelserie i kundtidningen.* Här har en lokal skribent grävt i arkiven och funnit både bilder och historia kopplat till Hallstahem och Hallstahammar från 1945 till idag. Det har varit uppskattad läsning av såväl medarbetare som hyresgäster. Samma serie har även publicerats i lokaltidningen Här & Nu, för att nå ut till alla andra kommuninvånare. Texterna är också med här, med start på s 10.

- *Hyresgästlotteri.* För att gynna det lokala näringslivet som fick det mycket tufft i spåren av pandemin, bestämde vi oss för att köpa in presentkort via föreningen Vi i Hallsta och lottat ut till hyresgästerna. Varje bostadsområde delades in i grupper för att alla områden skulle bli representerade med minst en

vinst. Vi ringde sedan de som vann, en per vecka och totalt 19 st mellan påsk och midsommar, och överlämnade presentkort och blomma i porten. Den sista vinnaren fick en storvinst, nämligen 75 % av sin hyra. Insatsen var uppskattad både bland näringsidkare och hyresgäster och fick många positiva reaktioner i sociala medier.

- *Julkalender.* Mellan den 1–24 dec ordnade vi en julkalender i våra bostadsområden, också här för att gynna både det lokala näringslivet och för att fira med hyresgästerna. Vi köpte julkappar lokalt i kommunen, slog in i julpapper och placerade ut jämnt fördelat i våra områden varje dag fram till julafton. Ledtråd med bild och placering lades upp på vår Instagram. På julafton var julkappen en storvinst – en person vann hela sin månadshyra. Insatsen blev en stor snackis och hyresgästerna var på hugget. Inte sällan hittades julkappen inom några minuter. En stor eloge till engagerade medarbetare som ställde upp på sin lediga tid på helger och på självaste julafton, för att göra julkalendern möjlig.

PR OCH ANNONSERING

Vi har under året fortsatt att satsa på ökad närvaro i media för att stärka varumärket. Vi har bearbetat journalister vilket genererat medieutrymme i form av en rad positiva artiklar bland annat om Myran, vårt stöd till lokalhyresgäster, kundenkätresultatet, elbilpoolen och vårt ombyggnadsprogram. Vi har också köpt annonsutrymme digitalt och i lokala tidningar.

SOCIALA MEDIER

Vi har valt att lägga våra resurser på Instagram och LinkedIn. Instagram är ett bra forum för att snabbt visa vad vi gör via bilder, filmer och information. Det är också ett effektivt annonseringsalternativ. Vårt Instagramkonto har på ett år ökat från 485 till 1050 följare, vilket är en ökning på 116 %.

LinkedIn använder vi t ex vid rekryteringar eller när vi vill ta en plats i samhällsdebatten i frågor som rör vår marknad.



Hallstahem är en pigg 75-åring med många historier i minnet. Följ med på en resa i bolagets och kommunens spännande historia, från 1945 till idag.

Text: David Lunde



TILLVÄXTSAGAN I HALLSTAHAMMAR DEL 1, 1945-59

DET VAR ÅR 1945 och andra världskriget var över. Sverige hade hållit sig utanför, men det krävde ändå uppoffringar med beredskap och ransonering. När nu Europa skulle byggas upp igen hade vi ett guldläge med vår intakta industri. För en ort som Hallstahammar innebar det en period av expansion. Företagen behövde arbetskraft och den kom från flera håll. Invandrare från bland annat Finland och Italien som sökte en bättre tillvaro, svenskar som lämnade landsbygden, och alla skulle de ha någonstans att bo. De gamla arbetarbostäderna på Bultbacken, enrummare med utedass och tvätt i ån, dög heller inte längre.

NÅGRA ÅR TIDIGARE hade gjorts en utredning som visade att bostadssituationen i Sverige måste förbättras, bland annat genom byggande av så kallade "barnrikeshus" för stora och även mindre bemedlade familjer. De var ofta hänvisade till de sämsta bostäderna. Många hyresvärdar ville inte ha barnfamiljer i

sina lägenheter eftersom de ansågs slita på husen. Det var vid denna tidpunkt man fattade beslutet att bilda ett kommunalt bostadsbolag i Hallstahammar – HFAB, Hallstahammars Fastighetsaktiebolag, idag Hallstahem.

HALLSTAHAMMAR HADE VUXIT fram kring Bruket och Bulten, tvärsöver gränserna mellan tre socknar – Svedvi, Kolbäck och Berg. Företagen hade dittills skött mycket av samhällsplaneringen. Redan 1918 lät de ta fram en stadsplan för en framtida Hallstahammars köping. Den visade stora bostadskvarter i skogen ovanför Bruket. I stället blev det fabriker som flyttade dit. Det var nu viktigare att vara nära järnvägen än ån och kanalen. 1939 bildades Hallstahammars municipalsamhälle. Redan 1943 togs nästa steg när Hallstahammar blev köping omfattande nästan hela tidigare Svedvi kommun samt norra delen av Kolbäck, dit Näs och Lustigkulla hörde. Den nya kommunala organisationen började omgående arbetet med att bygga ett modernt samhälle. Gator och kvarter fick namn och man planerade nya bostäder. Det var 1944 Riksbyggen uppförde de första "moderna" flerfamiljshusen i Hallstahammar, vid Långgatan mitt emot Folkets Park. Samtidigt byggdes bostadsrättsföreningarna i kvarteret Vävaren. Bulten hade byggt radhus vid Kanthalga-

I HFABs första hus på Barnängsgatan kostade en tvåa på 60 kvm 81 kr/mån.

tan och Västeråsvägen, men även de var i startgroparna att bebygga den mark man redan 1898 köpt i Lövboåsområdet. Det var Bulten-Kanthal som hade det största behovet av bostäder, men det var Bruket som ägde den mesta marken.

ÄVEN KOMMUNEN HADE GJORT markinköp och började bebygga de områden som fick heta Barnängen, mycket beroende på att man byggde sådana barnrikeshus där, och Fredhem, efter världshändelserna. 1946 byggdes HFAB:s första hus i kvarteret Väringen, hörnet Barnängsgatan / Föreningsgatan. Det var dyra lägenheter, tyckte många. En tvåa på 60 kvadrat kostade 81:- i månaden. Kylskåp var ännu inte standard, men det fanns plats avsedd för dem. Nästa kvarter som byggdes var Turkosen, vilket ofta feltolkades som "Turkåsen", på Fredhem. De husen fick tre våningar trots att de skuggade det nyanlagda villaområdet norr om Lyckovägen. Det var fina lägenheter, med öppen spis.

Under 40-talets andra hälft fördubblades befolkningen i Hallstahammar, från ca 6



000 till 12 000 invånare. Därför byggde HFAB i rask takt nya fastigheter, man satsade på att fylla ut områdena mellan Riksbyggen, de hus Bulten byggde vid Lövboås och bostadsrätterna. Samtidigt såldes också villatomter. "Bultstan" bara växer och växer skrev tidningarna. Som någon uttryckte saken – det rådde rena klondykestämningen i Hallstahammar på den tiden.

Även om många ansåg att "Eklunds hörna" – korsningen Västeråsvägen/ Köpmangatan (idag Skolgatan/Storgatan) – borde förbli den centrala punkten i Hallstahammar uppstod en rad kvartersbutiker och Parkgatan utvecklades till affärsgata.

CENTRALVÄRME var tidens melodi. Varje kvarter hade sin egen panncentral som eldades med olja. I badrummen var det badkar som gällde. Sopnedkast i trappuppgångarna var en annan idag omodern bekvämlighet. Det blev tvättstugor i alla kvarter. Tidigare planer på en central tvättinrättning för hela orten skrotades. I hyreshusens källare fanns som regel några garageplatser. Man hade nog inte räknat med den snabba ökningen av antalet bilar. Många hyrde garage på annat håll. Man hade ett annat förhållande till bilen på den tiden. Till vardags, till och från jobbet eller till



Grannarna samlades hos den som hade TV och man kunde nöja sig med att se testbilden.

affären för att handla cyklade eller gick man. På söndagarna hämtade man bilen, stuvade in hela familjen och gav sig iväg på långa turer, ofta planlösa. Man kunde åka iväg 20 mil bara för att köpa varsin varm korv.

TELEVISIONEN GJORDE SITT INTÅG i Sverige under 50-talet. Först var alla som skaffade TV tvungna att sätta upp en egen antenn på hyreshusens tak, sedan kom centralantennen. Då fick i man i alla fall hyfsad bild på den enda svartvita kanalen. Grannarna samlades hos de första som hade apparat, och man kunde nöja sig med att bara få se en testbild.

KVARTERET VÄSKAN öster om Snevringevägen var det sista stora bygget under 50-talet. Det innehöll Hallstahammars första höghus. Bland hyresgästerna där märktes Thore Skogman, som började få fart på artistkarriären vid den här tidpunkten. Han flyttade snart till Stockholm för att jobba på grammfonbolaget Cupol mellan de egna turnéerna.



Man hade kommit fram till att folk trivdes bättre om man inte bodde segregerat. Det skulle inte vara separata hus med lägenheter för barnfamiljer, pensionärer etc. Man hade ännu inte byggt ikapp bostadsbehovet. Invandrare från Finland hade fyllt ut både de gamla husen och nyuppförda baracker på Bultbacken, italienarna bodde i baracker vid Rallsta. Det fanns också många inflyttade från andra delar av landet, ofta ungarlar, inhysta på olika ställen.

FRÅN REKORDÅR TILL ENERGIKRIS DEL 2, 1960-79

NÄR 50-TALET GICK ÖVER I 60-TAL fortsatte det mesta i samma stil. Först mot slutet av det nya decenniet kom mycket av det som vi oftast förknippar med perioden – ungdomsrevolt, månlandningar och kort-korta kjolar.

Hallstahammar började växa i kapp sig själv. Barackerna behövdes inte längre. Det fanns lägenheter och villor åt alla som ville ha. Hartvig Forsberg, som var föreståndare för Tunakonsum, hade förundrats över italienarna som sjöng på vägen från "Främlingsbyn" i Rallsta till jobbet. En dag hade de slutat med det. Hartvig frågade en kille varför. "Jo, för nu har vi blivit försvenskade – och en svensk han sjunger aldrig". Kanske var det så, men i gengäld lärde vi oss älska pizza och pasta.

ALLT PEKADE på att Hallstahammar under överskådlig tid skulle fortsätta att växa. Ett problem var att orten i princip fått två centrum i och med att Parkgatan utvecklats till affärsgata samtidigt som de gamla affärerna låg kvar i Tomtebo. Nu var det dags för rättning mot mitten. Den mellanliggande villabebyggelsen revs efter hand och ersattes av stora varuhus och parkeringar. Det var inte svårt att få kedjorna att etablera sig. EPA öppnade 1962. 1963 kom City, där flera butiker inrymdes under samma tak, det första av denna typ i Västmanland. Samma år invigdes Domus, som då var länets största varuhall i ett plan. ICA:s varuhus Expo som invigdes 1964 var först med nyheter som automatiska skjutdörrar och rulltrappa. Centrumplaneringen gick vidare under 70-talet med bibliotek och bussterminal (1972) och nytt polishus (1979).

VID DEN HÄR TIDEN var det området söder om Trädgårdsgatan som bebyggdes med hyreshus. De tre höghusen välkom-



Trädgårdsgatans nybyggda höghus 1962.

nades av de som behövde hiss. Samtidigt producerade HFAB villor för försäljning. De så kallade "kommunhusen" byggdes i hundratal, främst på gårdarna i samhällets nordöstra delar. Från början var de i stort sett likadana, men med årtiondena har de blivit individer. En utbyggnad här och en påbyggd våning där. Man planerade även villor och radhus till uthyrning för de som ville bo under "eget" tak men inte hade möjlighet att äga en fastighet. Det förverkligades bland annat med radhusen på Lyckovägen 1966. Deras läge intill Lindbo- och Parkskolorna gjorde de aktiva för skolpersonal. I folkmun blev det snart "Lärarghettot", även om här nog aldrig bodde mer än c:a 30% lärare.

FORTFARANDE VAR MÅNGA kvinnor hemmafruar. Det kryllade av ungar på gårdarna. I många av hyreshuskvarteren fanns så kallade "lekskolor" där barnen gick ett, ibland två, år innan de började skolan. Bulten hade byggt ett daghem för den egna personalens barn redan på 50-talet. Under 60-talet började det även tillkomma kommunala "dagis". Dagmam-mor var ett annat alternativ som idag

nästan inte förekommer längre.

KVARTERSBUTIKER fanns också i många av HFAB:s bostadshus. De räckte gott för tidens behov men skulle vara omöjliga idag, de skulle inte ha plats för 15 sorters filmjolk – och saknas den sort man vill ha går man ju någon annanstans.

Man skröt gärna över att de nybyggda husen hade "hobbylokaler" eller "barnvagnsgarage" i källaren. Det fungerade nog inte i längden. Många av de här utrymmena har sedan hyrts ut till loppisar eller andra rörelser.

60-TALET VAR EN TID när många flyttade från landsbygden in till tätorterna. Staten ville skapa konkurrenskraftiga centralorter och pekade ut riktningen med nedlagda järnvägsförbindelser, postkontor och skolor. 1965 beslutade man också att under en tioårsperiod ge bidrag till kommunerna för att få fram en miljon nya bostäder. Vid den här tiden aviserade Bulten att man skulle utöka med en ny fabrik, bostäder beräknades behövas för 5 000 personer. Hallstahammar sökte och fick pengar från miljonprogrammet.



Östra Nibble, ännu ej helt färdigbyggt, man kan skymta en lyftkran mellan träden.

För dessa byggde man Östra Nibble med start 1968.

SÅ KOM BESKEDET – fabriken hamnar i Kalix. Kommunen beslöt dock att fullfölja byggnationen. Det skulle kostat för mycket att bryta kontraktet, dessutom räknade man med att det bara var en tillfällig nedgång. Snart skulle de här bostäderna behövas i alla fall. Resultatet blev ett överskott på tomma lägenheter för många år framöver. Östra Nibble var i alla fall ett gediget planerat område, nästan ett samhälle i samhället. Här fanns eget centrum med ICA-butik, biblioteks-, post- och bankfilialer. De tre sistnämnda försvann dock ganska fort. Här fanns barnomsorg och grundskola i alla stadier. Många aktiviteter fanns för hyresgästerna och lägenheterna på bottenvåningarna hade sin egna lilla trädgårdstäppa.

Nyåret 1970-71 bildades en ny Hallstahammars kommun av den tidigare köpingen samt större delen av Kolbäcks landskommun. Det höjdes då röster för att även slå samman de båda kommunala bostadsbolagen HFAB och Stiftelsen Kolbäcks Hyresbostäder – men tiden var ännu inte mogen för det. Förslaget att bygga hus efter samma ritningar som

Östra Nibble på gårdet norr om Kolbäck skrinlades också. Det är nu inte de enda planer som aldrig förverkligats. Höghus på Skantzön fick också stryka på foten. I stället fick vi bassängbad och camping. Välkommet i sjöfattiga Hallstrakten. Näs, också något av ett samhälle för sig, utökades med stora villakvarter.

NÄSTA STORA HYRESHUSOMRÅDE efter Östra Nibble skulle bli Duvhällarna. I skogen norr om samhället planerades 1700 lägenheter och 120 småhus. Det blev ett renodlat villaområde. Drygt 250 småhus har byggts sedan starten 1977. På Knektbacken planerades drygt 300 lägenheter när den äldre villabebyggelsen succesivt sanerades bort. Men projektet lades på is då problemen med outhyrda lägenheter bestod.

På 70-talet kom energikrisen. De höjda oljepriserna ledde till sämre lönsamhet för svensk industri, bland annat Hallstahammars bruk, som ju eldade med olja i sin martinugn. Eftersom uppvärmningen i såväl hyreshus som villor till stora delar skett med olja blev det även ökade boendekostnader för många. Elvärme kom ju till stora delar från oljeeldade kraftverk.



Östra Nibble var ett gediget planerat område, nästan ett samhälle i samhället.

MILJÖRÖRELSEN växte sig stark vid den här tiden, lite en förlängning av 60-talets vänstervåg. De sista ålvarna ville man inte bygga ut. Alternativet kärnkraft skrämde många. Det hade ju minsann hänt en olycka i USA. 1978 avgjordes i en folkomröstning att de svenska kärnkraftverken skulle vara avvecklade till 2010. Man kunde dock göra mycket för att effektivisera energianvändningen. Folket fick pekpinnar i TV:s "Anslags-tavlan" - duscha fem minuter i stället för att fylla badkaret, skruva ned inomhustemperaturen ett par grader, släck onödiga lampor. Det var nu man började bygga ut fjärrvärmens i Hallstahammar. Panncentralerna som tidigare funnits i varje kvarter ersattes med ett enda stort värmeverk. En hög skorsten, krönt med röda lampor konkurrerade med brukets martinskorsten om att vara landmärket som syntes över hela Hallsta. Bruksskorstenen skulle nu inte stå kvar så länge till, men det var hallstaborna än så länge lyckligt ovetande om...



Turkosen på Fredhem, Torsvägen 18-22, började byggas 1949 och revs 1987.

VÄGEN GENOM HALLSTAKRISEN DEL 3, 1980-99

BESLUTET TOGS 1981. Bruket – Hallstahammars AB – upphör med den varma produktionen. Martinen, en av de sista i landet, läggs ned och rivs omgående, som om man ville försäkra sig om att ingen skulle komma på att starta den igen. Året efter kom det överraskande beskedet att HAB köper Bulten-Kanthal. Det nya bolagets namn blir Kanthal med Bulten och Hallstahammars Stål AB (brukets gamla axelfabrik) som dotterbolag. Det var dock inte slut med neddragningarna. De kommer i omgångar under hela 80-talet. Nu gick flyttlassen från Hallstahammar. Framgångssagan tycktes vara slut.

Det kom fortfarande invandrare till orten. Skillnaden var att trettio år tidigare var det företagen som hämtade hit dem för

behovet av arbetskraft. Nu kom de på flykt undan konflikter och diktaturer runt om i världen – bland annat Iran, Chile och sedan folk från det tidigare Jugoslavien. I Östra Nibble, där det alltjämt var stort överskott på lägenheter, var det flyktförläggning och under en period hade Invandrarverket lokalkontor i Hallstahammar. Andra sätt att utnyttja husen var utflyttning av en del av den kommunala förvaltningen, liksom HFAB:s egen administration. Det inrättades även turistlägenheter och ett höghus blev omgjort till så kallat servicehus, för främst äldre. För att öka trivselen på området bildades kontaktkommiteér med boende.

CENTRUM OMDANADES. En del av Storgatan blev gågata och fick namnet Hammartorget. Tanken var att det nya torget skulle få någon form av utsmyckning, men inget förslag föll hallstaborna i smaken. Varuhusens tid var förbi, men detaljhandeln blomstrade ännu. De stora externa köpcentren hade ännu inte etablerats. Men utvecklingen var på väg ditåt. 1985 flyttade IKEA från Köping till Västerås och lade grunden till Hälla.

I mitten av 80-talet stod det ändå klart att det måste rivas hyreshus i Hallstahammar för att få bort överskottet på lägenheter. Men tiden var inte mogen att riva i Östra Nibble – ännu. Man valde att börja med de äldsta husen, de som annars skulle behöva renoveras. Men här bodde också många äldre som inte gärna ville flytta. Kvarteret Värningen på Barnängsgatan fick vara kvar, men Turkosen på Fredhem revs. Snart byggdes där villor i stället, de första i Hallsta som kostade en miljon. Ett par av brukets fastigheter på Eldsbodavägen, som nu hade annan ägare, revs samtidigt.

MÅNGA MENADE att det var i Östra Nibble man borde riva, det var ju där de tomma lägenheterna fanns. Det var dock en besk medicin att svälja för många av de styrande i Hallstahammar. Många politiker kände en viss stolthet över det samhällsbygge man genomfört. Även många boende trivdes och tyckte området fått ett oförtjänt dåligt rykte. Man började dock tömma de översta våningarna i höghusen. Tanken var att skala ned alla husen till samma höjd, det vill säga tre

” Vid den här tiden skulle alla trappuppgångar i Sverige få hissar.

våningar. Men då skulle man också göra sig av med ett stort antal lägenheter med hiss, vilka visade sig vara värdefulla. Vid den här tiden hade staten en intention att alla trappuppgångar i Sverige skulle få hissar. En vacker tanke men kanske svår att genomföra i praktiken. Man provade olika lösningar, till exempel ”smalhissar” som tog halva trappan i anspråk. Resultatet blev att varken hiss eller trappa rymde stora möbler eller sjukbårar. I de hus HFAB byggde om satte man in fullstora hissar. I stället byggdes nya trapphus i glastorn utanför fasaden. Projektet blev för kostsamt, men vid alla nybyggen och större renoveringar är hiss numera en självklarhet.

PLÖTSLIGT HADE KOMMUNEN blivit av med bostadsöverskottet, och nu fick HFAB – äntligen – bygga nya lägenheter igen, efter 20 års uppehåll. Det blev det länge planerade området på Knektbacken. Befolkningen fortsatte dock minska, och efter några år blev det dags att riva igen. Den här gången blev det på Nibble. På 80-talet var inte folk längre nöjda med det utbud som gavs i den statliga televisionens två kanaler. Video började bli vanligt i hemmen. Filmerna hyrdes eller köptes på bensinstationer och i speciella videobutiker. En del filmer hade våldsinsnehåll som dittills aldrig skulle släppts fram i TV eller på bio. Nu kunde det bli tillgängligt för barn och ungdomar. Inte bra, debatten gick het. På balkongerna började också dyka upp en och annan parabolantenn som möjliggjorde mottagning av utländska kanaler via satellit. Men var det tillåtet? Dags att anpassa sig efter utvecklingen. ”Kabel-TV” drogs fram till alla HFAB:s fastigheter och man startade även en egen kanal med reportage från lokala händelser. Vid samma tidpunkt startade även Hallstahammars närradio.

I SLUTET AV 80-TALET kom TV3, den första svenska reklamkanalen som då



Parkgatan före ombyggnad.



Parkgatan efter ombyggnad 1998.

sändes från London för att kringgå förbudet mot TV-reklam. Den skulle följas av flera de närmaste åren. Plötsligt kom någon på idén att göra TV-studios av tomma industrilokaler i Hallstahammar – eller ”Hollyhammar” som någon skämtsamt sa, men som blev namnet på anläggningen där såpaserien ”Vänner och fiender” spelades in under några år. Sedan föll allt som ett korthus. Det var inte det enda spektakulära projektet Hallstahammars kommun engagerade sig i för att sätta orten på kartan och om möjligt skapa arbetstillfällen. En stor trästaty restes på Hammartorget föreställande Thore Skogmans alter ego Kalle Västman, den typiske Västmanlänningen. Den kom att ruttna efter några

år. Man lät bygga ”Albert”, en replika på de gamla pråmarna på Strömsholms kanal, som även den ruttnade. Tillsammans med Köping projekterades en stor motorbana vid E18. Den ruttnade också på något vis, redan på planeringsstadiet.

INGET AV DESSA PROJEKT gav några varaktiga jobb till hallstabor, och man lärde sig en sak – man lockar inte längre nya invånare med arbetstillfällen. Då flyttar de till Västerås och pendlar till Hallsta. Bättre då att erbjuda bra boende för de som får jobb i det ständigt växande Västerås men kanske hellre vill ha nära till skogen än krogen.



De första solcellerna var på plats på Trädgårdsgatan under 2017.

FRAMTIDEN - DEN ÄR HÄR NU! DEL 4, 2000-20

SÅ VAR DEN HÄR – FRAMTIDEN! Det magiska året 2000 som under en stor del av 1900-talet varit symbolen för en fantastisk tid med massor av tekniska framsteg när bilarna kan flyga och det går robotar bland oss på gatorna. Åtminstone i science-fiction-litteratur och filmer. Det var det här vi var på väg mot. Nu var vi där och det mesta kändes som vanligt. Så vart var vi på väg nu?

Mot världens undergång, menade många. Apokalypshoten började dugga tätt. Som för att staka ut färdriktningen förutsågs redan övergången till 2000-talet leda till en total samhällskollaps när i stort sett allt som gick på elektricitet skulle lägga av. Frågan är hur rimligt det är att det skulle finnas en komponent i till exempel en brödrost som håller reda på tid och datum och att hela dess funktion skulle vara beroende av den. Världen höll andan, men det hände just ingenting. I stället har det kommit nya katastrofscenarion – asteroidnedslag, solstormar, supervulkanutbrott, pandemier. En sak är säker, de verkliga katastroferna ser aldrig ut som de förutspådda. Den katastrof som oröar folk

mest är den som är mest diffus och som vi människor tros orsaka själva – men därmed också kanske har chans att förhindra – klimatförändringen.

Vi måste alla hjälpas åt, och även HFAB gör sin del av läxan. Tiden när allt avfall bekvämt kunde dumpas i ett sopnedkast i trappuppgången är förbi. Nu är det källsortering i "miljöbodar" på gårdarna som gäller. 2017 monterades de första solcellerna på ett tak på Trädgårdsgatan och 2019 startades en bilpool där inte bara hyresgäster utan alla intresserade kan bli medlemmar. Givetvis med elbilar.

Det är åren kring millennieskiftet som datorer och internet i hemmen slår igenom på bred front, sedan har också mobiltelefonerna utvecklats till något mer än bara att ringa med. Nutidsmänniskan är ständigt uppkopplad. Så uppstod ett problem. Halmstads, inte Hallstahammar, fastighets AB blev först med att muta in domänen "hfab" på nätet. Dags för namnbyte – HFAB blev Hallstahem 2006.

Varje årtionde tycks ha sin "grej" som man gräver upp gatorna för att lägga ner. Efter fjärrvärme och kabel-TV var det nu dags för fiber. Fiberkabeln var vägen till himlen, något alla bör ha – om inte annat för att öka värdet på bostaden. Men även fjärrvärmeutbyggnaden tog

fart igen. Nu kom den från Västerås. Spillvärme från kraftvärmeverket leds till Hallstahammar via en två mil lång ledning. Nu kunde även villaägare ansluta sig och medverka till bättre miljö i tätorten då vedeldningen minskade.

DE ÄLDSTA HYRESHUSEN började bli slitna. Under flera års tid har man successivt genomfört stambyten. Det blir en tid med lite olägenheter för hyresgästerna, bråkande slagborrar, vattenhämtning från slangar i trappuppgången och bajamaja på gården. Under 2000-talets första decennium revs det fortfarande inom allmännyttan i Hallstahammar.



Fiberkabeln var vägen till himlen, något alla bör ha.

Mest i Östra Nibble, men även stora delar av Fasanvägskvarteren. Ett företag ville köpa några av husen i Nibble och omvandla dem till turistlägenheter för norrmän. Hallstahammar ansågs vara en perfekt utgångspunkt för utflykter i hela Mellansverige. Kommunen trodde dock inte på idén. Om hela området revs kunde det kanske bli golfbana av marken, men när det plötsligt blev efterfrågan på villatomter igen blev Nibblemrådet högtintressant. Alla ledningar fanns ju redan i marken och det var lätt att pendla till Västerås.



Rivningarna på Nibble fortsatta under början av 2000-talet.



**Efterfrågan
på villatomter
gjorde Nibble
högtintressant.
Alla ledningar
fanns ju redan i
marken.**

Det var också dags att fundera på nya hyreshus igen. Platsen var bollplanen vid den nedlagda Eldsbodaskolan, centralt och bra. Där uppfördes tre hus 2015-2016. Flera privata aktörer börjar också leta lämpliga platser i Hallstahammar. Kommunens taktik var enkel – bra lägenheter för pensionärer så de kan sälja sina villor till barnfamiljer från Västerås som vill bo billigare, så de kan överlåta sina bostäder där till stockholmarna som vill bo billigare och kan tänka sig att pendla. Många satsningar görs för att underlätta pendling, så man kanske också kan locka stockholmarna att flytta ända till Hallsta.

Kommunens nya slogan var också mycket riktigt "Det goda livet i storstadens närhet". Det visade sig fungera. Målet var att inte befolkningen skulle minska mer, men den började till och med växa igen.



Norra Prästgårdsgatan 9-13 under byggnation 2015-2016.

ÄNDÅ ÄR DET NU MYCKET av servicen försvinner. Banker och butiker som klarat sig genom alla kris-åren får plötsligt problem när den nya generationen väljer andra lösningar, via nätet. Det sker också en ständig utveckling mot färre och större, och då är det inte närhet till kunderna utan till andra aktörer som gäller. Tyvärr framstår det ofta som det skulle vara något fel på Hallstahammar, men det är tyvärr likadant, om inte värre, överallt. "Det kan väl aldrig gå i lilla Hallsta" är en klyscha man ofta hör. Men

vilken ort man än kommer till i Sverige tycker folk som bor där att den är liten, ofta på ett negativt sätt.

Visst är Hallstahammar mindre än Västerås – men det ödet delar vi faktiskt med 283 andra av Sveriges 290 kommuner!

Våra fastigheter

Under året har bolaget förvärvat mark från Hallstahammars kommun på fastigheten Kolbäcks-Vallby 1:247, avsedd för nyproduktion av 37 lägenheter. Hallstahem äger, förvaltar och utvecklar därmed totalt 42 fastigheter med sammanlagt

2 445 lägenheter. Tyngdpunkten ligger på två- och tretrumslägenheter. Dessa utgör hela 75 % av samtliga lägenheter. Omvänt saknas större lägenheter, t ex är utbudet på 5 rum och kök eller större begränsat, endast 7 lägenheter finns i fastigheterna. Fastighetsbeståndet är relativt sett, i jämförelse med liknande företag inom Sveriges Allmännytt, ålderstiget. Det skiljer ca 10 år i genomsnitt. Närmare 80 % av lägenheterna finns i fastigheter byggda på 1950- och 60-talen.

Nya lägenheter

Förutom lägenheter förvaltar bolaget drygt 300 lokaler av olika karaktärer. Marknaden för kommersiella lokaler i Hallstahammar är tuff. 2017 initierades därför ett ombyggnationsprogram där vakanta affärs- och kontorslokaler byggdes om till nya lägenheter. Detta bland annat för att möta den stora efterfrågan på bostäder som finns i hela kommunen. Under 2020 färdigställdes de fyra sista lägenheterna i programmet, samtliga belägna i vårt trygghetsboende Hästhoven. Sammanlagt skapade vi 22 nya, moderna lägenheter med nyproduktionsstandard i programmet under 2½ års tid, varav de allra flesta i mycket centralt läge i

Hallstahammar. Efterfrågan på dessa nya lägenheter har i samtliga fall varit mycket stor och det har krävts relativt lång kötid för kontrakt.

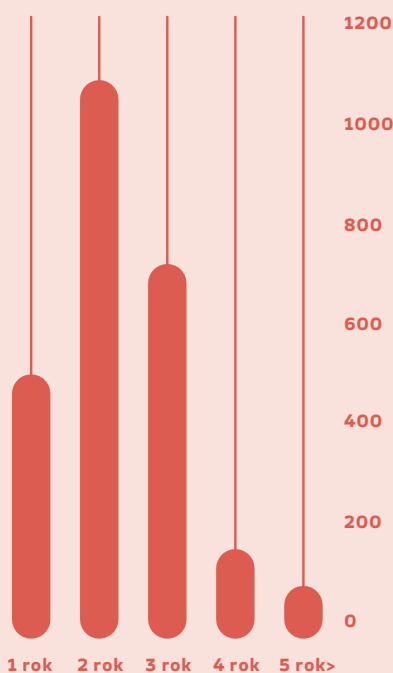
Nyproduktion

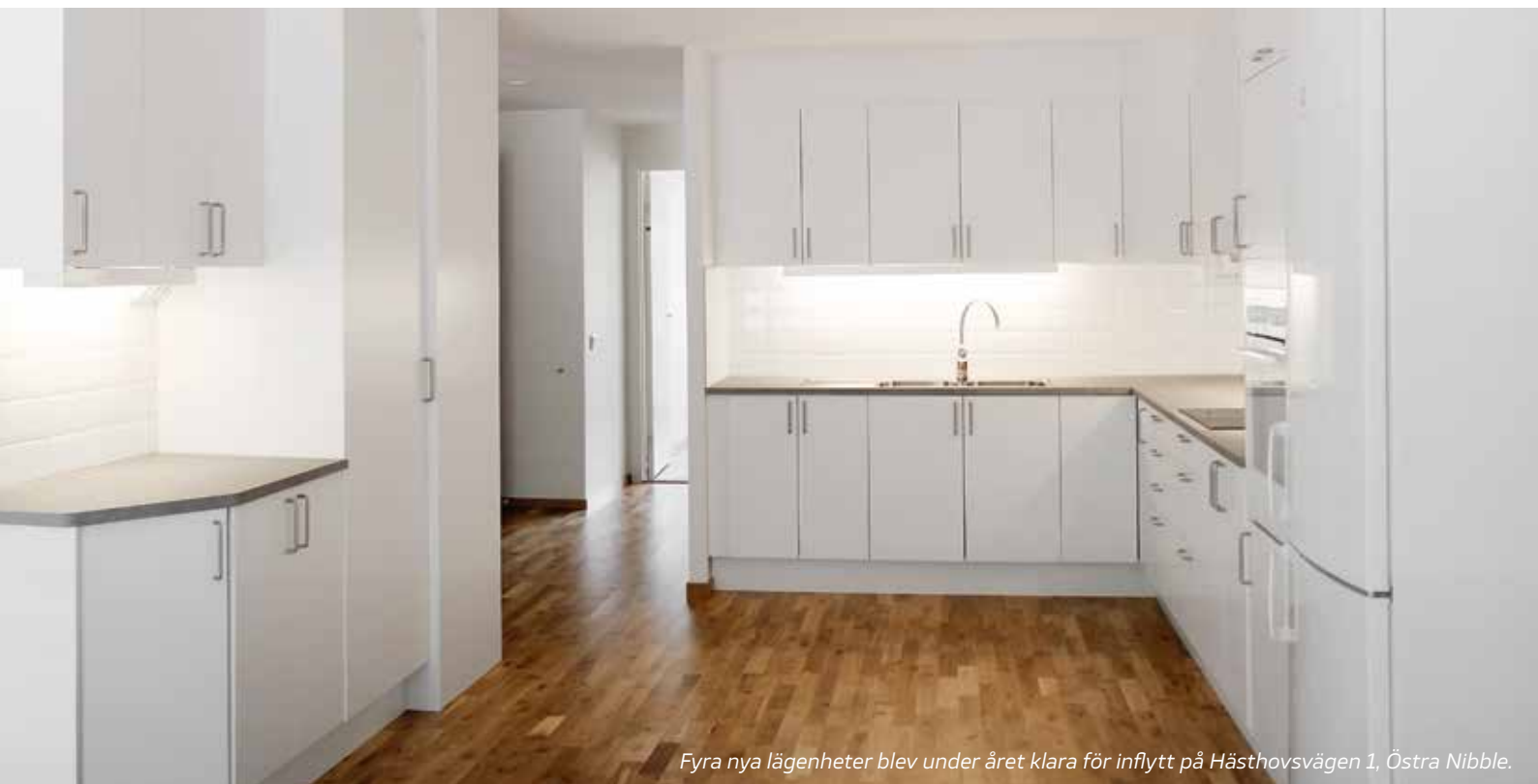
I vårt uppdrag från vår ägare ingår som en mycket viktig del att medverka till att nya bostäder skapas i kommunen. I det bostadsförsörjningsprogram som tagits fram av kommunen prognosticeras för en fortsatt befolkningsökning varför det behövs ett tillskott av bostäder, bland annat fler hyreslägenheter.

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, Hallstahammar, Kolbäck samt Strömsholm, både i närtid och på lite längre sikt.

Till stor glädje och med en coronanpassad flagghissning satte vi i slutet av augusti spaden i backen för byggnation av 37 nya lägenheter i Kolbäck. Detta projekt låg som nummer 1 i vår nyproduktionsplan och kommer inrymma Myrans Trygghetsboende 55+. Vår total-

Lägenheterna i vårt bestånd fördelade på storlek





Fyra nya lägenheter blev under året klara för inflytt på Hästhovsvägen 1, Östra Nibble.

entreprenör JSB bygger ett Kombohus Mini, ett huskoncept upphandlat av vår branschorganisation Sveriges Allmännytt. Huset blir fem våningar högt och kommer innehålla en trea, 18 tvåor och 18 ettor. En gemensamhetslokal med tillhörande uteplats och pergola byggs också för kommunens räkning. Här kommer det ordnas gemensamma aktiviteter för hyresgästerna med möjlighet att äta lunch tillsammans.

Lägenheterna i markplan kommer att ha varsin rymlig uteplats och på våning 2-5 byggs inglasade balkonger till varje bostad. Samtliga lägenheter kommer vara utrustade med tvättmaskin/torktumlare samt diskmaskin. På husets tak installeras en solcellsanläggning. Uthyrningen av lägenheterna har i skrivande stund redan påbörjats och inflyttning sker den 1 november 2021.

Utöver den pågående nyproduktionen

i Kolbäck har vi under året arbetat med ytterligare två möjliga projekt:

- **Rondellen;** Här planeras för 55-60 lägenheter på fastigheten Västtuna 1:198 i Hallstahammar. En projektid finns framtagna som främst innefattar 2- och 3-rumslägenheter i upp till sju våningar. Ett omfattande detaljplanearbete har genomförts tillsammans med kommunen och i somras klubbades planen igenom i fullmäktige. Detaljplanen överklagades dock och för närvarande är det stiltje i projektet i väntan på att Mark- och miljödomstolen ska ta upp ärendet.

- **Knektbacken / fotbollsplanen;** I detta projekt planeras för ett punkthus om 20 lägenheter på fotbollsplanen mellan våra två befintliga hus på det populära området Knektbacken. Vi har erhållit ett villkorsbesked från Hallstahammars kommun och byggnadsnämnden, som bland annat berättar att det inte finns några hinder inom t ex VA för denna produktion. I och med att Rondellen-

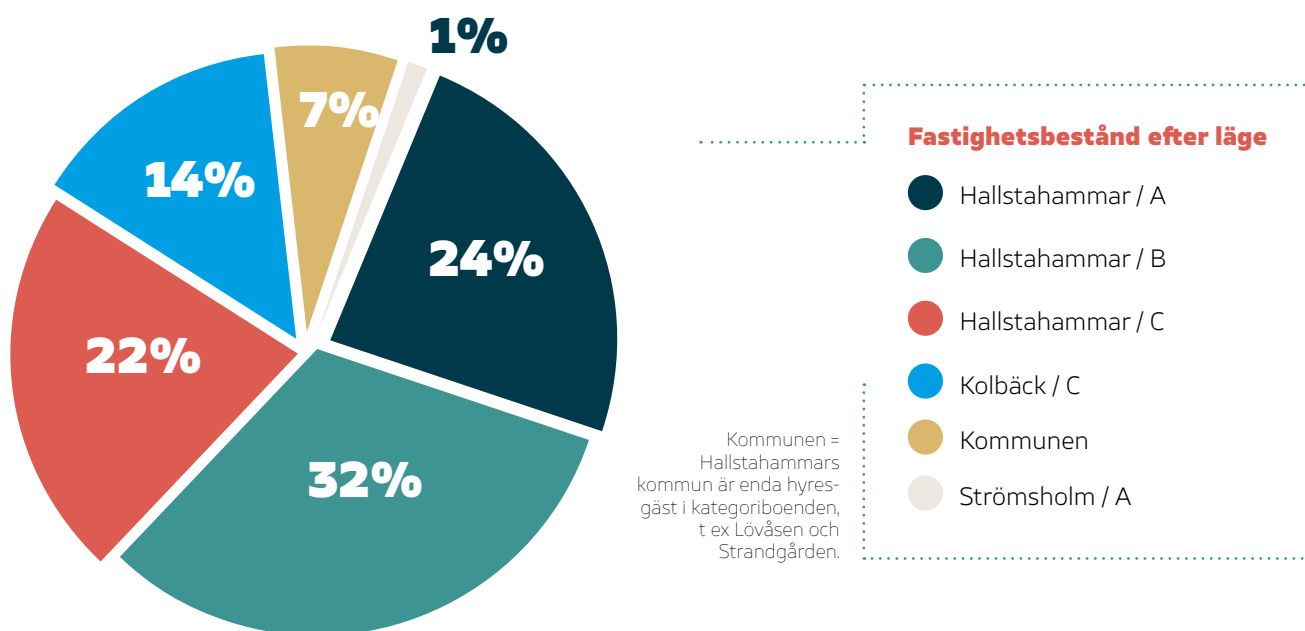
projektet har överklagats kommer detta projekt att hamna överst i listan för nya bostäder.

Fastighetsaffärer

Fastigheten Kolbäcks-Vallby 1:247 förvärvades för en köpeskilling om 1,3 Mkr. Säljare var Hallstahammars kommun.

Ombyggnation

Under hösten 2020 avslutades etapp 2 av totalt 3 i det treåriga stambytet i kv. Växthuset. Totalt ska 305 lägenheter på Surbrunnsvägen och Tunalundsvägen få nya stammar, nytt badrum, nya fönster, spiskåpa, ny elcentral, skalskydd och säkerhetsdörr. Detta är ett mycket omfattande projekt med kvarboende som utgångspunkt, vilket ställer höga krav på oss och vår byggentreprenör samtidigt som det innebär ett besvär för hyresgästerna. Inte blev det lättare när smittspridningen av coronaviruset satte fart under 2020, men med gemensamma



krafter och extra säkerhetsåtgärder har projektet kunnat fortgå i princip som planerat. I denna stund pågår den sista etappen för fullt och hela projektet planeras vara färdigt i slutet av 2021.

Drift och underhåll

Nya lägenheter, ombyggnationer och stambyten är projekt som kräver mycket resurser i form av tid och kapital. Huvuddelen av den vardagliga verksamheten på Hallstahem handlar dock om att ta hand om och sköta våra 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.

Våra underhållskostnader består dels av de åtgärder som görs löpande i våra lägenheter (målning, golvläggning, kyl, spis, frys etc.), dels av åtgärder som är mer av planerad karaktär. Fastigheterna har ett stort underhållsbehov och under året kunde vi öka på underhållsvolymen till totalt 34 Mkr (30 Mkr föregående år) bland annat tack vare en varmare och snöfattigare vinter än budgeterat.

Fastighetsvärdering

Varje år genomför vi en intern marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Som huvudmetod används kassaflödeskalkyler 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.

Vårt fastighetsbestånd fortsätter att öka i värde. Värderingen som genomfördes vid bokslutet 2020 visade att fastighetsvärdena ökat med över 100 Mkr till att totalt uppgå till 1 581 Mkr, vilket motsvarar ca 8 900 kr/m². Övervärdet i portföljen är betydande och uppgår till ca 876 Mkr. Det ökade marknadsvärdet på fastigheterna jämfört med för ett år sedan förklaras av sänkta direktavkastningskrav, i genomsnitt med 0,25 %-enheter.

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 ovan.

Medarbetare

I Hallstahems organisation arbetade vid årsskiftet 36 medarbetare. Av dessa är 9 kvinnor vilket motsvarar 25 %. Vi strävar efter jämställdhet inom företaget, på alla områden. En prioriterad fråga är att få in fler kvinnor på fastighetsavdelningen till den dagliga driften inom fastighetsskötsel, reparationer och teknisk drift. Tyvärr är det väldigt få kvinnor som söker dessa jobbkategorier. Vår medelålder har sjunkit något jämfört med föregående år, till ca 46 år. Den genomsnittliga anställningstiden totalt sett har också gått ner något efter ett antal pensioneringar under 2020. Den uppgår nu till ca 15 år. Den totala sjukfrånvaron ökade under 2020 och uppgick till 7,7 % (4,3 %). Bolaget har varit relativt förskonade från sjukfrånvaro kopplad till pandemin, med något enstaka undantag. Ett antal längre sjukskrivningar påverkade istället främst långtidsfrånvaron, som steg från

1,7 % till 4,6 %. Även korttidsfrånvaron ökade, dock i mindre skala. Den uppgick till 3,1 % (2,6 %). Hallstahem har en liten organisation vilket innebär att all frånvaro snabbt blir påtaglig. Därför jobbar vi sedan ett par år tillbaka med omtankessamtal, vars syfte är att med snabb, noggrann och proaktiv uppföljning på individnivå, minimera frånvaron så mycket det går.

Friskvård

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 en motionstimme/vecka på arbetstid för att stimulera till träning och motion. 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. En uppskattad paddeltur kunde dock genomföras strax innan midsommar, som enda aktivitet. Turen utgick från Skantzöbadet och gick hela vägen ner till Westerqvarn.

Medarbetarundersökning

En ny medarbetarenkät genomfördes under senhösten 2020. Att det finns ett äkta engagemang inom företaget är tydligt, för tredje året i rad svarade 100 % på enkäten! Resultaten från enkäten visar också att vi är på väg åt rätt håll i företaget, att vi gör rätt satsningar och att en utveckling sker på önskade områden. Det summerade medarbetarindexet ökade från 79 % till hela 85. Även det viktiga ledarskapsindexet ökade



Kanottur på Strömsholms kanal.



Omorganisationen gav företaget sex områdessamordnare.

ordentligt, från 75 % till 85 %. I fjolårets undersökning kunde vi utläsa att det fanns oklarheter och otydligheter i vår organisationsstruktur. Under året som gått har vi därför bland annat arbetat fram nya rollbeskrivningar för samtliga tjänster inom Hallstahem. Andra delområden där årets enkät visade på stora framsteg är t ex Information, där våra interna möten nu upplevs mycket mer meningsfulla, samt att stoltheten över företaget har ökat markant. Utifrån resultatet har respektive arbetsgrupp tagit fram handlingsplaner för sitt eget utvecklingsarbete under 2021.

Omorganisation

2020 var året då vi gjorde en större organisationsförändring på fastighetsavdelningen. Från att tidigare haft en fastighetsskötarroll med arbetsmoment både inne i lägenheterna och ute på gårdarna gick den nya organisationen ut på att sära på och renodla arbetsuppgifterna. Vi fick istället reparatörer som sköter merparten av våra reparationer, och fastighetsskötare som arbetar med det gröna. Dessutom utökade vi antalet områdessamordnare från tre till sex och adderade mindre reparationer på deras rollbeskrivning. Syftet med förändringen

var bland annat att öka kompetensen på respektive yrkesroll, att skapa bättre förutsättningar att arbeta mer affärsmässigt samt att öka kundservicen.

Personalmässigt gick vi från 25 till 23 personer på fastighetsavdelningen vilket är en vinterbemanning. När sommarsäsongen drar igång bemannar vi upp med säsongsarbetare för att möta det ökade behovet av arbetskraft.

Vi vill att flexibilitet och gränsöverskridande arbete ska vara ledord i denna förändring. För att skapa rätt förutsättningar så har vi valt att gå från tre till två områden samt att placera områdesche-

fernas arbetsplatser hos sin personal. Vidare kommer vi även att flytta ihop samtliga reparatörer, fastighetsskötare, samordnare och områdeschefer till en gemensam lokal. Pandemin har förskjutit det arbetet men visionen står fast att komma närmare *Ett Hallstahem*.



Nyplantering på Nämndemansgatan.



Högtryck i Kundcenter.



Trädbeskärning Knektbacken.



Gräsklippning på Snevringevägen.

Antal medarbetare

36st

Anställningstid, medel

14,5^{år}

Antal kvinnor

9

Antal män

27

Sjukfrånvaro, kort

3,1%

Social hållbarhet



Schysst framtid på besök på Näsundsskolan.

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 gruppbostäder och äldreboenden som blockhyrs och fördelas via kommunen. Nio 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.

Schysst Framtid

För tredje året i rad var vi huvudpartner för projektet Schysst Framtid i Hallstahammar. Schysst Framtid föreläser för sjätteklassare om hälsa, kost, mobbning, psykisk ohälsa och rasism. Under årets två första månader hann de göra några besök, men därefter har deras uppdrag tyvärr varit svårt att genomföra på grund av pandemin, då många skolor nekat externa besök.

Evenemang

I vanliga tider ser vi till att arrangera och delta i arrangemang där vi kan hitta synergier. Årets evenemang har av naturliga skäl lyst med sin frånvaro

och vi har fått förlita oss på digitala aktiviteter. I oktober arrangerade Vi i Hallsta tillsammans med en rad andra aktörer Barncancerveckan. Initiativet är sedan flera år tillbaka en stor succé i Hallstahammar som dragit stor publik, stort engagemang och mycket pengar till förmån för Barncancerfonden. Eftersom det är en stor tillställning i kommunen och ett viktigt ändamål så valde vi i år att medverka på en något justerad variant av den ordinarie Barncancerdagen. Näringsidkarna erbjöd fina rabatter i sina butiker där överskottet gick till insamlingen. Vi bidrog med att utlova 20 kr per ny följare på Instagram till Barncancerfonden, vilket genererade 416 nya följare (+68 %) och därmed 8 280 kr.



Utemiljön får ett lyft.



Sommarjobbare klipper buskar på Surbrunnsvägen 10.



Trädbeskärning på Knektbacken.

Totalt inbringade Barncancerveckan 96 077 kr från Hallstahammar, en oerhört fin insats.

Sponsring och samarbeten med föreningar

Hallstahem har en lång tradition av att via sponsring och samarbeten med föreningar bidra till en positiv utveckling i kommunen. Det är viktigt att sponsringen skapar nytta både för oss som bolag, och för dem vi sponsrar. Vi prioriterar samarbeten med föreningar som har en stor barn- och ungdomsverksamhet och aktivt arbetar med jämställdhet.

Arbete för unga

Under sommaren halverade vi antalet

sommarjobbare mot tidigare år, på grund av pandemin. Vi ville inte ha in för mycket nya människor utifrån, för att skydda våra egna medarbetare. Resultatet blev att 18 sommarjobbare, 16-18 år gamla, jobbade ute på våra områden med bland annat målning, skräpplockning, trimning av buskar och rensning av rabatter.

Huskurage

Huskurage 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



Ogrärensning på N Kapellgatan.



Social distansering på Trädgårdsgatan 12.

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. Vi har även stärkt vårt samarbete med kommunen och uppdaterat våra interna rutiner kring orosanmälan vid missförhållanden.

Krisberedskap

Vi har under året veckovis deltagit i Länsstyrelsens kriskommunikationsnätverk och där fått förstahandsinformation rörande de rekommendationer som tagits fram nationellt och lokalt rörande coronapandemin för att göra det vi kan för att minska smittspridningen.

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



Ekologisk hållbarhet

Klimatförändringarna är ett reellt hot mot kommande generationers möjligheter att leva på vår planet. Världens länder har därför enats i ett klimatavtal (Parisavtalet) om att den globala temperaturökningen ska hållas under 2 grader. I Sverige innebär detta att vi senast 2045 inte ska ha några nettoutsläpp av växthusgaser. Här har allmännyttan en viktig roll.

Klimatinitiativet

Klimatförändringarna är ett reellt hot mot kommande generationers möjligheter att leva på vår planet. Världens länder har därför enats i ett klimatavtal (Parisavtalet) om att den globala temperaturökningen ska hållas under 2 grader. I Sverige innebär detta 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 SABO (numera Sveriges Allmännytta) hösten 2018 Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop 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:



Källsorteringsstation på Trädgårdsgatan 50.

- 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

Vi är nu äntligen i hamn med hushållsnära källsortering på hela vårt bestånd. Den stora utmaningen framöver är att dels få tömningarna att fungera ända

målsenligt och att få fler hyresgäster att sortera ut mer och därmed minska andelen restavfall som går till förbränning. Vi ser också en stor ökning av stora emballage av pappersförpackningar, troligen till följd av en ökad näthandel. 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 vill 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 vill successivt bli mindre beroende av fossila bränslen i verksamheten. I dagsläget drivs fortfarande en del av fastighetsskötarnas 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 nya bilar ska vara elbilar och elhybridbilar. Våra gräsklippare har multiclipfunktion, som minskar transporter av löv och gödslar våra gräsmattor effektivt.

Elbilspool

Vi är nu inne på andra året med vår elbilspool. 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 snabbbladdning med elstolpe på Parkgatan 4 i centrala Hallstahammar. 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 har vi märkt en tydlig minskning av användandet under andra halvan av 2020. Vi bedömer att det beror på att man inte vågar dela bil med andra under pandemin. Vid



En av våra eldrivna servicebilar på Äggsjögatan i Kolbäck.

årsskiftet hade bilpoolen 33 medlemmar (exklusive Hallstahems medarbetare) och hade en användning på i snitt 140 mil per månad.

Fjärrvärme och ventilation

Fjärrvärmeförbrukningen har minskat med 8,1 % jämfört med förra året. Vädret har varit gynnsamt och våra styrsystem har börjat arbeta. 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 fjärrvärmetak, med bland annat en förfinad effektregeringsfunktion. Under

året har vi trimmat in och optimerat dessa funktioner.

Vi även jobbat med att uppgradera ventilationen i våra uthyrningslokaler samt på områdeskontoren, där har vi bytt ifrån F-system till ventilation med återvinning. Mycket tid och kraft har vi ägnat åt att förstärka friskluftsintagen, bland annat i Östra Nibble. Vi har även fortsatt arbetet 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

Fastighetselförbrukningen har under 2020 minskat med 7 % jämfört med föregående år. Vårt arbete med LED-belys-



Badpool är ok på den egna uteplatsen, så länge den inte är större än 500 liter.

ning och optimering av ventilation har fortsatt och gett minskad förbrukning. Fastighetselförbrukningen påverkas bland annat av tvättstugor, hissar, belysning, ventilation och motorvärmare.

Solceller

2017 installerade vi en 37 kwp stor solcellsanläggning på Trädgårdsgatan 22. Kalkylen håller fortfarande vilket innebär en pay-off-tid om mindre än 8 år. Under förra året kompletterade vi med ytterligare en anläggning på Nämndemansgatan 1. Solceller i Strömsholm var planerade men fick skjutas upp på grund av att området är kulturhistoriskt intressant, vilket påverkar handläggningstiden om tillstånd från Länsstyrelsen. Solcellspanelerna tillför fastighetsel till tvättstuga, belysning och ventilation. Vi kommer att fortsätta utbyggnaden av solceller med en anläggning per år fram till år 2024.

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen har ökat med 4,2 % sedan förra året. Vår analys pekar mot att

det beror på att våra hyresgäster har varit och är mer hemma på grund av pandemin, och därmed använder mer vatten. Vi fortsätter att bygga ut IMD (Individuell mätning och debitering) samt bygger in fjärravlästa kall- och varmvattenmätare för totalflödet. Det gör att vi kan upptäcka onormalt höga förbrukningar och läckage i ett tidigt skede.

Radon

Radoninventering har genomförts på alla områden under de senaste tio åren. I de fall årsmedelvärdet överstigit 200 Bq/kbm har en åtgärdsutredning genomförts där vi fördjupat oss i vilka förutsättningar som råder för den specifika byggnaden. Utredningen har syftat till att ta reda på om det är markradon som tränger in i byggnaden eller om det är byggnadsmaterialet som avger radon. Alla nyproducerade lägenheter, samt där vi har utfört större förändringar så som till exempel fönsterbyte, ändrad ventilation eller tilläggsisolering, har mätts och dokumenterats. Även befintliga lägenheter som misstänks ha en högre radonnivå

har utretts och behandlats från fall till fall. Vi har nu i slutet av året projekterat och handlat upp en ny radoninventering, som kommer att genomföras successivt under 2021.

Energideklarationer

Alla våra fastigheter är energideklarerade för andra gången 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

Under 2020 har vi substituerat och riskbedömt alla våra kemikalier och reducerat antalet från 205 st till 76 st. Vi plockade 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 fyra år, efter varje riksdags- och kommunalval. Nuvarande styrelse utsågs således efter valet 2018, och fastställdes på årsstämman i april 2019. Styrelsen har under 2020 haft sex 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: Konsult/
egenföretagare
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



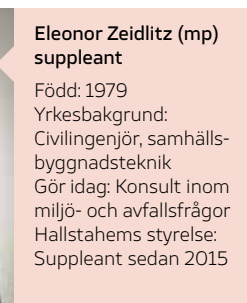
Mikael Ovesson (kd) suppleant

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



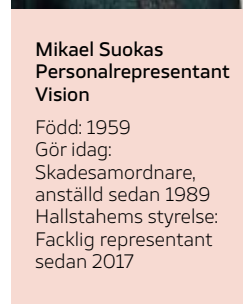
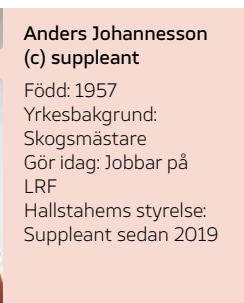
Emma West Personalrepresentant Vision

Född: 1982
Gör idag: Ekonom,
anställd sedan 2007
Hallstahems styrelse:
Facklig representant
sedan 2017



Christer Persson Personalrepresentant Fastighets

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



Vår ledningsgrupp

Kristoffer Holgersson,
fastighetschef. Född 1981
anställd sedan 2015.

Ulf Magnusson, vd.
Född 1969, anställd
sedan 2017.

Håkan Jansson
projektchef. Född 1967,
anställd sedan 2017.

Berit Vester-Andersson,
ekonomi- och IT-chef.
Född 1969, anställd
sedan 1999.

Lina Andersson,
marknads- och
kommunikationschef.
Född 1979, anställd
sedan 2018.

Revisorer

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

Lekmannarevisorer (utsedda av Hallstahammars kommun)

Ordinarie: Bo Hedman och Per Hedfors

Suppleanter: Tomas Andersson och Göran Sonesson

Ägarstyrning

Bolagsordning

AB Hallstahem ägs till 100 % av Hallstahammars kommun, och vår ägare ser långsiktigt på sitt ägande av oss som bolag. Det allra tydligaste beviset på långsiktigheten utgörs av det faktum att bolaget fyller 75 år under 2020. 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 affärsmässiga 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

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

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

Nuvarande ägardirektiv fastställdes på årsstämman i april 2018 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.



Nyckeltal	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2020
Soliditet %	10,3 %	11,5 %	11,7 %	12,3 %	13,0 %
Soliditet %, genomsnitt senaste 3 åren	10 %	10,5 %	11,2 %	11,9 %	> 12 %
Direktavkastning % i förhållande till bokf. värden	8,1 %	8,1 %	7,8 %	8,4 %	8,5 %
Antalet lgh tillhandahållna till kommunen	30	38	38	37	40

- 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 till grupper med särskilda behov och

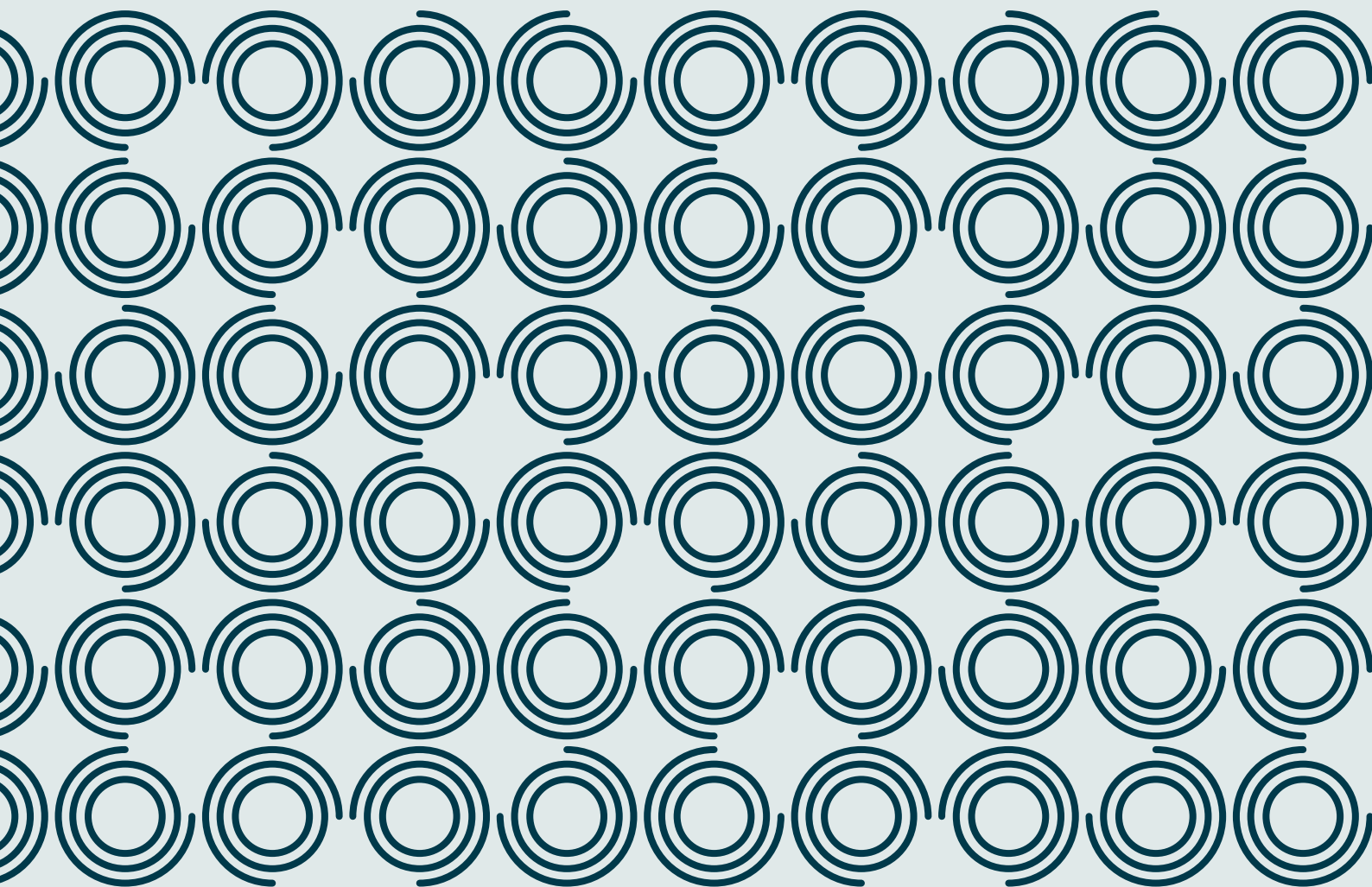
som har en svag ställning på bostadsmarknaden ska uppgå till lägst 40 st.

Att stärka soliditeten är ett uttalat och tydligt mål i ägardirektivet. Att vi har kunnat göra det samtidigt som vi investerat väldigt mycket, är starkt. Med årets resultat i ryggen når vi så när upp till genomsnittsmålet över 3 år, det fattas endast 0,1 %-enheter. Direktavkastningen om 8,4 % under 2020 överträffar

målet i ägardirektivet vilket är positivt. När det gäller antalet tillhandahållna träningslägenheter levererade vi mellan 35-39 lägenheter löpande under 2020. Att vi inte nådde målantalet om 40 st. beror enbart på att kommunens efterfrågan aldrig nådde upp till 40 st samtidigt lägenheter.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Hallstahem, org.nr. 556046 - 4421,
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.



Ekonomi

Resultat

Årets resultat efter finansnetto landade på 12,1 Mkr (6,7), en ökning på över 5 Mkr från föregående år. Intäkterna har ökat med hjälp av hyreshöjningarna och höjningar för standardförbättringar i vårt bestånd men också försäkringsersättningar och ökade intäkter på fakturerade kostnader. Våra driftkostnader har varit låga och gett oss utrymme att satsa mer på underhåll av våra fastigheter. Pandemin har satt sina spår genom att vi fått anpassa oss och inte kunnat genomföra allt som vi planerat. Glädjande är att ränteläget håller en låg nivå även 2020. Många poster som har bidragit till ett bättre resultat som är vår strävan för att klara mer investeringar med egna pengar.

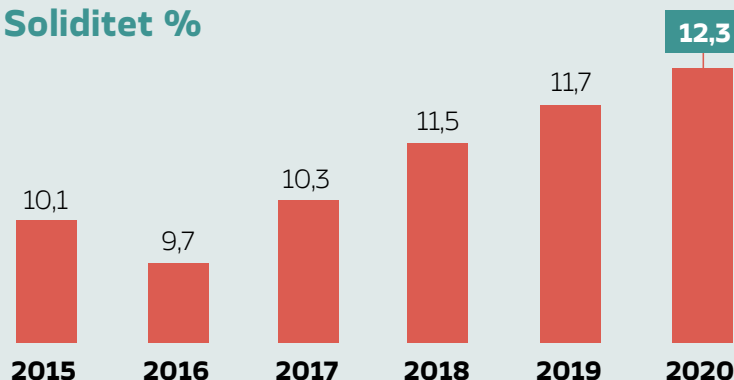
Vi har under året gett våra lokalhyresgäster hyresrabatter under några månader och Hallstahem har i sin tur fått ersättning från staten på hälften av bidraget. Hyresbortfallet för lägenheter, lokaler, fordonsplatser har ökat under 2020 till 3 Mkr och uthyrningsgraden för bostäder är 98,3 % (99,1) för 2020.

Antalet vakanta lägenheter i snitt har ökat till 25 st jämfört med 21 st i snitt för 2019. Vid årets slut hade vi 32 st ekonomiska vakanser som framförallt var tomställda på grund av vattenskadorna men även några för renoveringar. Omflyttningsfrekvensen för bostäder har ökat till 20,6 % (19,9).

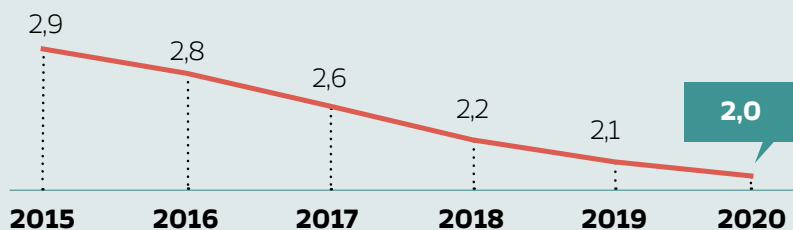
Soliditet

Soliditeten uppgår till 12,3 % (11,7).

Soliditet %



Snittränta %



Hyresbortfall Mkr



Hyror

Överenskommelsen med Hyresgästföreningen för 2020 landade på en överenskommelse för bostäder och lokaler med förhandlingsklausul på 2,1 % höjning efter att ärendet gått vidare till Hyresmarknadskommittén. Vid förhandlingen 2021 nåddes en överenskommelse som innebar en hyreshöjning på 1,35 % från 1 februari 2021 som avser bostäder och lokaler. Även denna förhandling slutade med att parterna fick gå vidare till Hyresmarknadskommittén. Parkeringar och garage höjdes med 2 %.

Likviditet/ Finansiering

Vi jobbar aktivt med finansieringsfrågor i samråd med en extern finansrådgivare. Vår snittränta har sjunkit till 2 % (2,1) och räntebindningstiden uppgick till 3,61 år. Vi satsar på nyproduktion och underhåll i våra fastigheter och har därmed ökat vår lånestock med 40 Mkr under 2020. Vår låneportfölj innehåller swappar som säkring på våra lån, och vi har under 2020 utökat med en forwardwap på 90 Mkr.

Vid årsskiftet var lånevolymen totalt 625 Mkr uppdelat på 7 st lån. Vi har kommunal borgen på alla våra lån och har erlagt borgensavgift till Hallstahemars kommun på 2 104 Tkr.

Balansräkning / Investeringar

Bolagets balansomslutning uppgår till 799,2 Mkr vilket är en ökning med 64,7 Mkr jämfört med 2019. Ökningen beror främst på att bolaget under året har investerat 81 Mkr (76) i anläggningstillgångar.

Vårt stora renoveringsprojekt, stambytet på kvarteret Växhuset och nybyggnationen i Kolbäck upptar en stor del av investeringarna. Pågående anläggningar på balansdagen uppgår till 48,8 Mkr.

Fastighetsunderhåll

Kostnader för underhåll av bolagets fastigheter uppgick till 34,2 Mkr. Vårt inre underhåll av våra fastigheter som bland annat målning, byte av golv, utbyte av vitvaror är en stor del av kostnaden på underhåll. För 2020 uppgick kostnaden för inre underhåll till 19,9 Mkr.

Vi har under 2020 gjort åtgärder på våra gårdar och förbättrat utemiljön med ny belysning, planteringar, bänkar och boulebanor.

Några av våra investeringar 2020

Stambyte kvarteret Växhuset • 305 lägenheter
Ombyggnad av lokaler • 4 lägenheter på Hästhoven
Fönsterbyte • 120 lägenheter
Byte till säkerhetsdörrar • 200 lägenheter
Nyproduktion Myran, Kolbäck • 37 lägenheter
Cykelbodar • 1 st

Köp/Försäljning

Hallstahem har köpt mark i Kolbäck för 1,3 Mkr avsedd för nyproduktion av 37 lägenheter i kvarteret Myran, Kolbäcks Vallby 1:247. Projektet beräknas vara klart för inflyttning i november 2021.

Fastighetsvärdering

Hallstahem genomför årligen en intern värdering av hela fastighetsbeståndet. Värdet av Hallstahems fastighetsportfölj uppgår till totalt 1 581 028 Tkr (1 474 405). Fastigheterna är bokförda till 705 256 Tkr vilket ger ett övervärde på 875 772 Tkr. För värdering har vi använt programmet Datscha. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader baserat på Newsecs bedömningar.

Justerad soliditet

Hallstahems redovisade egna kapital per 2020-12-31 uppgår till 98 103 Tkr och soliditeten till 12,3 %. Värderingen visar på ett övervärde och den justerade soliditeten uppgår till 47,4 %.

Förändring av eget kapital

Bundet eget kapital

Vid årets början	48 666
Vid årets slut	48 666

Fritt eget kapital

Vid årets början	37 380
Årets resultat	12 057
Vid årets slut	49 437

Eget kapital

2020-12-31	98 103
------------	--------

Behandling av resultat

Till årsstämmans förfogande står balanserade vinstmedel:	37 380 524
Årets vinst	12 056 668
	49 437 192

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2021 års årsstämma att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs: 49 437 192

Resultaträkning

	Not	2020	2019
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	174 482	168 524
Övriga förvaltningsintäkter	4	3 103	2 216
Summa nettoomsättning		177 585	170 740
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-34 187	-30 214
Driftkostnader	5, 6	-81 144	-85 543
Fastighetsskatt		-2 761	-2 735
Av- och nedskrivningar	7	-23 785	-22 271
Summa fastighetskostnader		-141 877	-140 763
Bruttoresultat		35 708	29 977
Centrala administrationskostnader	5, 8	-5 022	-5 157
Vinst / förlust vid försäljning		0	9
Rörelseresultat		30 686	24 829
Finansiella intäkter och kostnader			
Resultat fr finansiella anläggningstillgångar		86	
Ränteutäkt och liknande resultatposter		150	174
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-14 924	-14 699
Summa finansiella poster		- 14 688	-14 525
Resultat efter finansiella poster		15 998	10 304
Årets skatt	10, 11	-3 941	-3 595
ÅRETS VINST		12 057	6 709

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	705 256	673 756
Inventarier	13	1 530	1 390
Pågående nyanläggning	14	48 760	23 344
		755 546	698 490
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	110	110
Summa anläggningstillgångar		755 656	698 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		898	735
Övriga kortfristiga fordringar		5 240	4 279
Förutbetalda kostnader		3 740	3 338
		9 878	8 352
Kassa och bank		33 700	27 502
Summa omsättningstillgångar		43 578	35 854
Summa tillgångar		799 234	734 454



	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		37 380	30 671
Årets resultat		12 057	6 709
		49 437	37 380
Summa eget kapital		98 103	86 046
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	25 466	21 526
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	625 000	585 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 312	18 330
Övriga kortfristiga skulder		4 241	1 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	21 112	22 395
		50 665	41 882
Summa eget kapital och skulder		799 234	734 454



Kassaflödesanalys

Direkt metod	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	175 178	176 304
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-113 450	-131 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	61 728	45 246
Erhållen utdelning	86	
Erhållen ränta	150	174
Erlagt ränta	-14 924	-14 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 040	30 721
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-80 841	-76 993
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	35
Avyttringar/amorteringar av övr finansiella tillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 841	-76 958
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	40 000	39 100
Amortering av skuld	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40 000	39 100
Årets kassaflöde	6 198	-7 137
Likvida medel vid årets början	27 502	34 639
Likvida medel vid årets slut	33 700	27 502

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar

Årsredovisningen för 2020 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 kapital. 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

	2020	2019
Bostäder	158 518	152 860
Lokaler	13 579	13 653
Övrigt	5 379	4 841
Summa	177 476	171 354

Avgår hyresbortfall

Bostäder	-1 685	-1 341
Lokaler	-830	-956
Övrigt	-299	-252
Rabatter	-180	-281
Summa	-2 994	-2 830

Hyresintäkter netto	174 482	168 524
----------------------------	----------------	----------------

Not 3 Löptider på hyreskontrakt

Löptid till år	Antal	Hyra
Lokaler 2020 -	240	4 523
Lokaler 2021 -	3	3 433
Lokaler 2022 -	6	4 106
Lokaler 2023 -	6	932
Bostäder	2 420	157 847
Övrigt	498	2 490
Totalt	3 173	173 331

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	2020	2019
Ersättningar från hyresgäster	809	727
Rörelsens sidointäkter	1 839	896
Övriga intäkter	455	593
Summa	3 103	2 216

Not 5 Personal

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	1 220	1 151
Övriga anställda	14 654	14 990
Summa	15 874	16 141

Sociala avgifter	6 650	7 800
------------------	-------	-------

Pensionskostnader

Styrelseledamöter och VD	281	278
Övriga anställda	569	651
Summa	850	929

Redovisning av könsfördelning

Styrelse	2020	2019
Kvinnor	0	0
Män	5	5
Totalt	5	5

Ledningsgrupp

Kvinnor	2	2
Män	3	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

	2020	2019
Reparationer	9 720	10 770
Fastighetsskötsel och städ	20 362	22 775
Vatten	6 426	6 174
Elavgifter	5 214	5 283
Sophantering	4 582	4 202
Värme	18 392	19 050
Fastighetsförsäkringar	1 263	1 128
Fastighetsanknuten administration	13 265	13 585
Övriga driftkostnader	1 920	2 576
Summa	81 144	85 543

Not 7**Avskrivningar**

	2020	2019
Byggnader	20 496	19 344
Markanläggningar	2 487	2 235
Inventarier	668	542

Summa av- och nedskrivningar i

fastighetsverksamheten	23 651	22 121
-------------------------------	---------------	---------------

Centraladministration

Inventarier	134	150
-------------	-----	-----

Summa avskrivningar i

centraladministrationen	134	150
--------------------------------	------------	------------

Summa	23 785	22 271
--------------	---------------	---------------

Not 8**Ersättning till revisorerna**

	2020	2019
Revisionsuppdrag		
PricewaterhouseCoopers	141	176
Övriga uppdrag		
PricewaterhouseCoopers	78	70
Summa	219	246

Not 9**Räntekostnader och liknande resultatposter**

I räntebeloppet ingår borgensavgift med 2 104 tkr (1 958 tkr). Borgensavgiften är 0,35 % av den genomsnittliga skulden på lån under året.

Not 10**Årets skatt**

	2020	2019
Uppskjuten skatt avseende temporär byggnader	-4 955	-4 154
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	1 014	559
Skatt på årets resultat	0	0
Summa	-3 941	-3 595

Not 11**Skatt på årets resultat**

	2020	2019
Redovisat resultat före skatt		
inkl obeskattade reserver	15 998	10 304
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	3 296	2 225

Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	18	20
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	0	-31
Skatteeffekt av bokföringsnässiga utrangeringar	0	0
Skatteeffekt p g a yrkade direktavdrag	-5 788	-4272
Skattemässiga justeringar balanslåneposter	-109	-114
Skatteeffekt p g a skillnad skm/bokfm avskrivningar	87	193
Skatteeffekt p g a ej avdragsgill räntekostnad	1 449	1 414
Skatteeffekt årets skattemässiga underskott	1 047	565
Redovisad skattekostnad	0	0

Not 12**Byggnader och mark**

	2020	2019
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 046 293	987 495
Årets anskaffning	49 917	57 818
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Omfördelat från pågående byggnation	2 951	980

Utgående ackumulerade

anskaffningsvärden	1 099 161	1 046 293
---------------------------	------------------	------------------

Ingående ackumulerade avskrivningar	-378 134	-358 790
Årets avskrivningar enligt plan	-20 496	-19 344
Försäljningar och utrangeringar	0	0

Utgående ackumulerade

avskrivningar	-398 630	-378 134
----------------------	-----------------	-----------------

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	620 063	587 691
-----------------------------------	----------------	----------------

Markanläggningar	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	53 571	47 123
Årets anskaffning	193	6 239
Omfördelat	0	209

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 764	53 571
---	---------------	---------------

Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 591	-16 357
Årets avskrivningar enligt plan	-2 487	-2 234

Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 078	-18 591
--	----------------	----------------

Utgående restvärde markanläggning	32 686	34 980
--	---------------	---------------

Mark		
Ingående anskaffningsvärden	53 604	53 630
Årets anskaffning	1 422	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-26

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 026	53 604
---	---------------	---------------

Ingående ackumulerade nedskrivningar mark	-2 519	-2 519
---	--------	--------

Utgående ackumulerade nedskrivningar mark	-2 519	-2 519
--	---------------	---------------

Utgående restvärde mark	52 507	51 085
--------------------------------	---------------	---------------

Utgående värde byggnader och mark	705 256	673 756
--	----------------	----------------

Taxeringsvärde byggnader och mark	885 856	821 904
--	----------------	----------------

Beräknat marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 581 028	1 474 405
---	------------------	------------------

Not 13 Inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	13 476	13 315
Årets anskaffning	942	1 009
Försäljning och utrangering	-74	-848

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 344	13 476
---	---------------	---------------

	2020	2019
Ingående avskrivningar	-12 086	-12 242
Årets avskrivningar	-802	-692
Årets försäljningar och utrangeringar	74	848

Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 814	-12 086
--	----------------	----------------

Utgående restvärde enligt plan	1 530	1 390
---------------------------------------	--------------	--------------

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	23 344	12 605
Årets anskaffning	28 368	11 927
Omklassificeringar	-2 952	-1 188

Utgående anskaffningsvärden	48 760	23 344
------------------------------------	---------------	---------------

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020	2019
Vid årets början	110	110
Årets försäljning	0	0
Vid årets slut	110	110

Spec av utgående anskaffningsvärde:

Aktier

SABO Försäkrings AB, org nr 516401-8441, säte Stockholm		
70 aktier a' 1 000 kronor	70	70

Andelar

Husbyggnadsvaror H.B.V. förening u.p.a., org nr 702000-9226, säte Stockholm	40	40
Summa	110	110

Not 16 Avsättningar

	2020	2019
Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	27 377	22 423
Uppskjuten skatteskuld	-1 911	-897
Summa	25 466	21 526

Not 17**Långfristiga skulder**

	2020	2019
Skulder till kreditinstitut	625 000	585 000
Summa	625 000	585 000

Hallstahammars kommun har ställt borgen för samtliga lån.

Not 18**Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid**

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivat-instrument, så kallade ränteswappar. 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 445 000 Tkr (445 000 Tkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,61 år (3,33) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,0 % (2,1). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -23 647 Tkr (-27 927 Tkr). Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnads-ersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswappavtal kvarstår till och med sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/överbärdet 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 dokumen-

tation är upprättad som bland annat fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, Tsek, (inklusive ränteswappar) avseende räntebindningen.

	2020	2019
Skulder som förfaller inom ett år	180 000	140 000
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	205 000	295 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	240 000	150 000
Summa	625 000	585 000

Not 19**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	2020	2019
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser Fastigo	280	310

Not 20**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020	2019
Upplupna räntekostnader	1 172	1 216
Förutbetalda hyror	16 527	14 161
Övriga poster	3 413	7 018
Summa	21 112	22 395

Styrelsens underskrifter

AB Hallstahem
Org.nr. 556046-4421
Årsredovisning för år 2020

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2021 för fastställelse.

Hallstahammar 2021-02-18



Rolf Hahre
Styrelsens ordförande



Reinder Nispeling



Bertil Bredin



Kjell Ivermyr

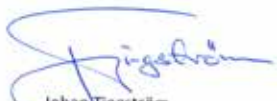


Jan-Erik Fallberg



Ulf Magnusson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-19



Johan Tingström
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 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 28-41 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 2020 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.

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.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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 verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Hallstahem 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 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.

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 ersättnings skyldighet 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Hallstahammar den 19 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
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 räkenskapsåret 2020.

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 19 februari 2021



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	10	140	26	2 305
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	67	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	20	359	64	9 824
Väkten 2	1961	2010	117	6 729	29	470	12	241	64	7 440
Växthuset 2	1963		77	5 163	14	363			19	5 526
Växthuset 3	1964		112	7 257	6	306	33	424	74	7 987
Växthuset 4	1965		116	7 407	13	133	58	661	60	8 201
Eldsroda 1:279	1972	1988			1	159			0	159
Tuna 2:205	1965				1	65			0	65
Eldsroda 1:49	1992		10	824	3	473	5	90	2	1 387
Eldsroda 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	4	493	37	608	65	6 338
Lövåsen 1	1992,2002		63	3 082	3	2 633			0	5 715
H:hrs Nibble 1:46	1968	1987	94	6 168	3	497	19	303	30	6 968
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
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	8	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
Kolbäcks Vallby 1:247	2021									
			2 445	151 431	321	18 559	503	7 815	1 403	177 805

Femårsöversikt

Belopp i Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Ekonomi					
Balansomslutning	799,2	734,5	686,9	664,9	675,2
Omsättning	177,6	170,7	165,8	165,7	160,5
Underhåll	34,2	30,2	28,5	28,9	32,1
Driftkostnader	81,1	85,5	83,6	84,2	79,6
Fastighetsskatt	2,8	2,7	2,8	2,7	2,7
Av- och nedskrivningar	23,8	22,3	21,6	20,8	19,7
Finansiella intäkter	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Finansiella kostnader	14,9	14,7	15,7	17,6	16,8
Resultat före skatt	16,0	10,3	13,2	4,8	3,2
Hyresbortfall lgh	1,9	1,6	1,1	1,7	2,5
Låneskuld per m2 (kr)	3 521	3 293	3 071	3 100	3 220
Soliditet (%)	12,3	11,7	11,5	10,3	9,7
Direktavkastning	8,4	7,8	8,1	8,1	7,4
Balanslikviditet (%)	86,0	85,6	98,3	99,3	128,8
Fastigheter					
Antal lägenheter	2 445	2 441	2 430	2 424	2 424
Lediga lgh i genomsnitt	25	21	11	17	30
Investeringar materiella anl tillg.	80,8	76,9	52,4	17,6	43,3
Personal					
Medeltal anställda	36	36	37	37	37
Arvoden och löner	15,9	16,1	15,2	15,5	15,4



Hyresgäst Betty vid nya cykelboden på Äggsjögatan 1.



Södra Kapellgatan, Kolbäck.



Lunchpaus på Fasanvägen



Uppfräschad utemiljö vid Nämndemansgatan/Trädgårdsgatan.



Knektbacken.



Hyresgästerna Amel och Dalila på lekplatsen vid Tunalundsvägen.

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



HALLSTAHM