



HALLSTAHM

ÅRSREDOVISNING 2022





Omslagsmotiv:
Nya balkonger på Nämndemansgatan 3.

INNEHÅLL

VD har ordet	4
Hallstahem idag	6
Kunder och marknad	9
Våra fastigheter	12
Medarbetare	16
Social hållbarhet	18
Ekologisk hållbarhet	20
Vår styrelse	24
Vår ledningsgrupp	25
Ägarstyrning	26

Förvaltningsberättelse

Ekonomi	28
Resultaträkning	31
Balansräkning	32
Kassaflödesanalys	34
Noter	35
Styrelsens underskrifter	41
Revisionsberättelse	42
Lekmannarevision	45
Femårsöversikt	46
Fastighetsförteckning	47

2022 - präglat av en oförutsägbart omvärld

År 2022 blev ännu ett annorlunda år. Krig i Europa, skenande energi- och materialpriser, räntehöjningar och rekordhög inflation som fortsatt stiger. Trots det har det ändå hänt väldigt mycket bra saker på Hallstahem under året som gått.

Coronapandemin

Coronapandemin avtog efter massiva vaccinationsinsatser och distansering. Under året kunde vi äntligen öppna upp kundcenter för besökare och återgå att mestadels arbeta på plats och ha gemensamma aktiviteter. Vi kunde fira Hallstahems 75-årsjubileum med all personal. Fortfarande insjuknar många i Corona och vi får bevaka utvecklingen och fortsätta vaccinera oss. Pandemin har påskyndat den digitala utvecklingen rejält inom företaget. Vi har under året utökat kontoret med en IT-ansvarig som redan nu har gjort ett stort arbete med digitalisering och utökad IT-säkerhet.

Nyproduktion

Vi planerade att påbörja vår nyproduktion på Knektbacken detta år, men på grund av den höga inflationen, rådande materialpriser med mera så beslutades att avvakta med byggstart. Under 2022 byggde vi om en lokal på Trädgårdsgatan 4 till två nya lägenheter.

Ombyggnationer

Nästa stambyte är upphandlat och omfattar 54 lägenheter på Hagvägen 12-16 i Kolbäck. Projektet omfattar förutom stambyte även fönsterbyte, balkongrenovering och ombyggnad av ventilationssystem. Entreprenören etablerade sig i slutet av året och arbetet kommer färdigställas till sommaren 2023. Vi har fortsatt många vattenskador och avser att försöka stamrenovera ca 100 lägenheter per år för att minska kostnader för vattenskadeåtgärder.

Vacker & trygg utemiljö

Vi fortsätter satsningen på våra utemiljöer. För vårt bidrag från Boverket och vår egen satsning (1 + 1 Mkr) har vi i områdena runt Snevringevägen 45-53, Bofinkvägen, Surbrunnsvägen samt Tunalundsvägen satsat på trivsel- och trygghetsåtgärder med bland annat, planteringar, belysning, cykelförråd med mera. Fler åtgärder kommer göras under 2023.

Ekonomi

Investeringsstakten i Hallstahem har varit väldigt hög de senaste åren. 2022 har investeringarna varit lägre, totalt 32 Mkr. Pengarna har gått till fönsterbyten, säkerhetsdörrar, hissbyten, balkongrenoveringar, cykelbodar för att nämna några. Alla åtgärder är gjorda för att förbättra boendekvaliteten i våra lägenheter och bibehålla eller förlänga livslängden på våra fastigheter och bostadsområden.

För att fortsätta utveckla våra fastigheter och för att hyresrätten som boendeform fortsatt ska vara attraktiv, är det av stor vikt att vår ekonomi är stark och att företaget går med vinst. Detta skapar möjligheter för att möta de allt högre krav och önskemål som våra hyresgäster ställer på oss som hyresvärd, och som vi vill kunna möta och leva upp till. Det känns därför bra och konstatera att vi också 2022 levererar ett bra resultat, +11 Mkr.

Ny VD

Under året valde Ulf Magnusson att anta nya utmaningar och avsluta sin tjänst som VD för Hallstahem. Vi tackar Ulf för hans insatser för bolaget och önskar honom lycka till i framtiden. Styrelsen tillsatte mig som tf. VD tills vidare. Efter en rekryteringsprocess lyckades vi hitta en mycket bra ersättare, Mattias Looström, som tillträdde till årsskiftet. Vi välkomnar Mattias och ser fram emot när han sätter sin prägel på Hallstahem!

TACK!

Avslutningsvis vill jag rikta ett STORT TACK till alla fantastiskt duktiga medarbetare i företaget som också under 2022 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.

Håkan Jansson
tf. VD, AB Hallstahem



Hallstahem idag

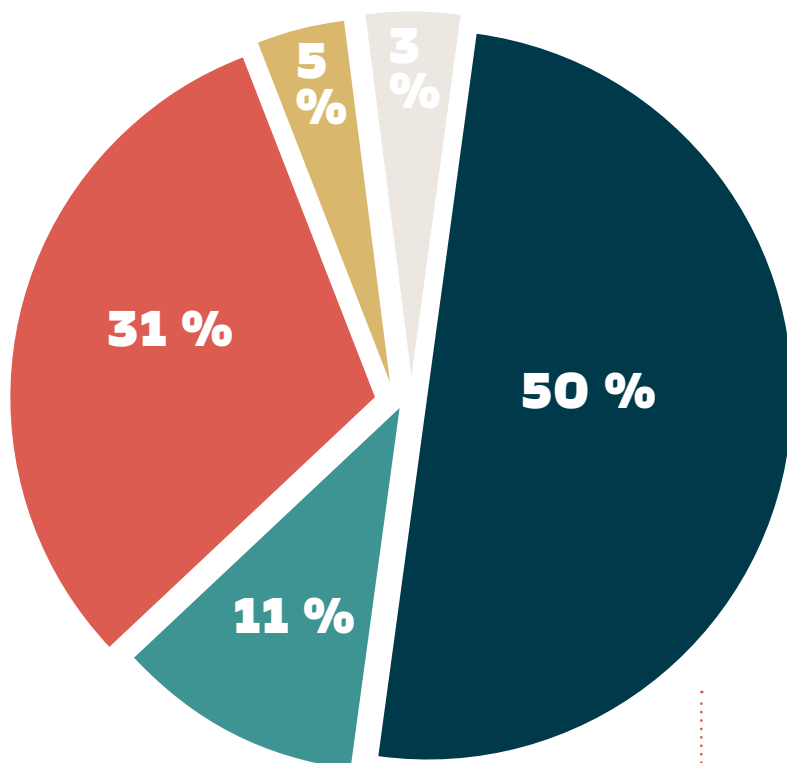
Hallstahem bildades redan 1945 och vi stänger således det 77:e verksamhetsåret. Bolaget ägs av Hallstahammars kommun till 100 % och vår styrelse består av förtroendevalda politiker, tillsatta av kommunfullmäktige. Vi bedriver verksamhet i alla tre tätorter; Hallstahammar, Kolbäck och Strömsholm.

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

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

och under 2022 har vi passerat 16 608 personer i kommunen. Av dessa bor över 25 % i Hallstahems lägenheter.

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



Bostadsmarknaden i Hallstahammar kommun

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



Nämndemansgatan 3
fick ny balkonger.



Förnyring av buskar på Trädgårdsgatan.



Trimning av gräs på Fasanvägen.

Antal lägenheter

2 484

varav **2** nya under året

Hallstahammar

2 081 st

Kolbäck

374 st

Strömsholm

29 st

Snittlägenhet, storlek

62 m²

Andel hyresgäster som är
nöjda med vår service

83,2%

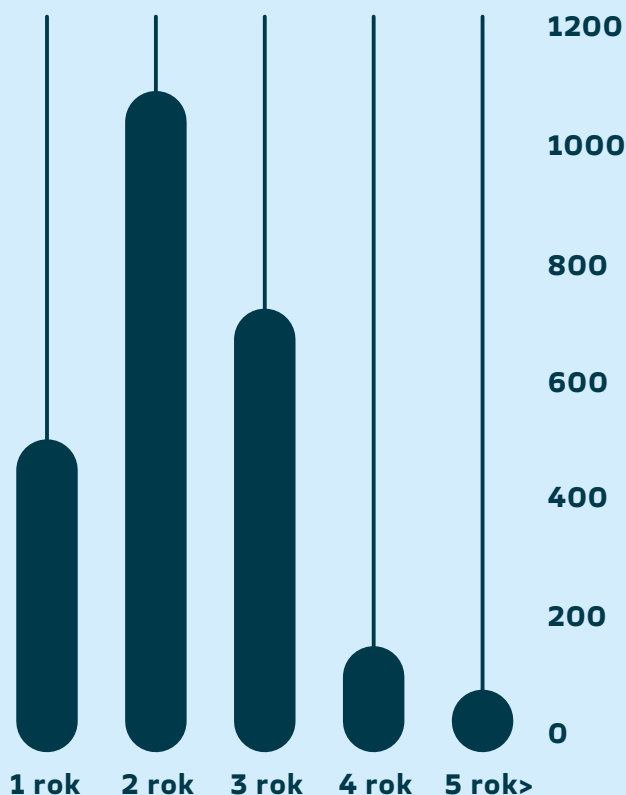
Andel hyresgäster som
läser kundtidningen

76%

Snittlägenhet, hyra/månad

5 366 kr

Lägenheterna fördelade på storlek



Antal hyrda p-platser

1 450 st

Antal registrerade i
bostadskön

8 022

Andel kommuninvånare
som bor hos oss

25%

Kunder och marknad

Bostäder

Med våra 2 484 lägenheter står vi för ca 87 % av hyresmarknaden i kommunen med över 4 000 personer boende i våra hus. Det är ungefär en fjärdedel av invånarna i kommunen vilket gör oss till den största hyresvärden och den största fastighetsägaren.

Lokaler och förråd

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

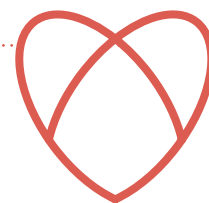
Parkeringsplatser

Vid årets slut hade vi 1 450 st (1 426) hyrda parkeringsplatser och av dem var 88 (85) vakanta. P-platser med laddmöjlighet hade vi under året slut 9 st av, med fler under installation för uthyrning under början av 2023. Förutom dessa p-platser med eller utan elstolpe, har vi 504 garageplatser. Parkeringarna kan endast hyras av våra hyresgäster.

Uthyrning

Vakanserna har varit i snitt 17 per månad (31). Kötiden för att få en lägenhet är generellt sett lång, om man har särskilda krav på lägenhetens egenskaper (till exempel hiss eller område). Är man däremot flexibel med typ av boende och aktivt söker de lägenheter som publiceras på hemsidan så kan det öka chanserna att få lägenhet snabbare. Möjligheten att få

Ett rättvist kösystem



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

en lägenhet avgörs av många faktorer, men framför allt hur många som söker den aktuella lägenheten, hur många av dem som har godkänd inkomst och hur många ködagar de sökande har. Därför är det viktigt att ställa sig i kö i god tid för att samla ködagar och därmed ha alternativ den dagen man är redo att flytta. Alla som fyllt 16 år kan ställa sig i kö.

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



Tidningen Utsikten är en av våra viktigaste kommunikationskanaler och den läses av 76 % av hyresgästerna enligt kundenkäten.

Kundrelationer

Coronapandemin pågått fortfarande under början av året med fortsatta krav på restriktioner för att minska smittspridningen. Läget såg bättre ut under februari, varpå vi i mars åter öppnade upp vårt Kundcenter för besökare. Hyresgästerna har dock haft många andra sätt att nå oss - via Mina Sidor, kundforumet Vanliga frågor, telefon och mejl.

Kundenkät

I april skickade vi ut kundenkäten till alla hyresgäster. 64 % svarade på den, vilket gav oss ett bra underlag för analys. Serviceindex landade på 85,3 % (-0,3 %) medan produktindex ligger på 79,7 % (+0,2 %). Resultatet utvärderades under hösten och återkopplades tillsammans med en lista över planerade åtgärder i kundtidningen Utsikten. Parallellt med återkopplingen arbetade vi med att starta upp och genomföra dessa åtgärder. Det arbetet fortsätter under 2023.

Kommunikation och PR

LOKALTIDNINGEN HÄR & NU

Vi har under året fortsatt vår satsning på lokaltidningen Här & Nu. Vi har vid sju tillfällen under året funnits med på en eller två helsidor under parollen "I huvudet på Hallstahem" med syftet att informera kommunens invånare om vad som händer hos oss, som är relevant för alla att känna till. Syftet är att bygga varumärket och öka kännedomen om oss och hur vi jobbar för kommunens bästa. Hallstahem ägs av alla invånare och därför är det vi gör som samhällsbyggare en angelägenhet även för dem.

KUNDTIDNINGEN UTSIKTEN

Kundtidningen Utsikten, som utkommer med fyra nummer per år, är en av våra viktigaste informationskanaler ut till hyresgästerna. Tidningen delas ut av medarbetarna och har ett högt läsvärde – enligt kundenkäten läses den av 76 % av hyresgästerna och 93 % tycker

tidningen är bra eller mycket bra. I varje nummer har vi återkommande teman för *Vi bygger*, *Våra hantverkare*, *Våra bostadsområden* och *Miljö & klimat*.

NY HEMSIDA

I januari lanserades vår nya tillgänglighetsanpassade hemsida. Den har nu en sökfunktion för att lättare kunna navigera på sidan, är mer användarvänlig på både mobil och dator samt fått en mer modern och överskådlig startsida.

SOCIALA MEDIER

Vi har valt att lägga våra resurser på främst Instagram och i mindre skala även Facebook 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 drygt 1 000 följare.



I huvudet på Hallstahem

Lär dig hur Hallstahem fungerar och vad Hallstahem kan göra för dig. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag.

Lina Andersson
Kommunikationschef på Hallstahem

Förening? Bli vår partner!

Här kan du läsa om Hallstahems möbelslag och vad Hallstahem kan göra för dig. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag.

Vår förening vill bli partner med Hallstahem – hur går vi tillvägs?

- Du har fått 10 år av möbelslag och möbelslag.
- Du har fått 10 år av möbelslag och möbelslag.
- Du har fått 10 år av möbelslag och möbelslag.

Ansökningsprocessen

Ansökan om att bli partner med Hallstahem. Ansökan om att bli partner med Hallstahem. Ansökan om att bli partner med Hallstahem.

I huvudet på Hallstahem

Lär dig hur Hallstahem fungerar och vad Hallstahem kan göra för dig. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag.

Katja Erola
Här kan du läsa om Hallstahems möbelslag och vad Hallstahem kan göra för dig. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag.

16–17 år? Sommarjobba i 2–3 veckor

Här kan du läsa om Hallstahems möbelslag och vad Hallstahem kan göra för dig. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag.

Över 18 år? Sök jobb 3 mån

Här kan du läsa om Hallstahems möbelslag och vad Hallstahem kan göra för dig. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag.

I huvudet på Hallstahem

Lär dig hur Hallstahem fungerar och vad Hallstahem kan göra för dig. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag.

Ove Aldén Sahlin
Överförskola i Hallstahem och sommarcamp anordnare

Summer Camp 9–11 aug!

Här kan du läsa om Hallstahems möbelslag och vad Hallstahem kan göra för dig. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag.

Vill du bli vår nya kollega?

Här kan du läsa om Hallstahems möbelslag och vad Hallstahem kan göra för dig. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag.

I huvudet på Hallstahem

Lär dig hur Hallstahem fungerar och vad Hallstahem kan göra för dig. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag.

Zara Lahour
Förhållanden och förhållanden

Är du förberedd vid en samhällskris?

Här kan du läsa om Hallstahems möbelslag och vad Hallstahem kan göra för dig. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag.

TILLSAMMANS ARBETAR VI FÖR ETT TRYGGARE HALLSTAHEM!

I huvudet på Hallstahem

Lär dig hur Hallstahem fungerar och vad Hallstahem kan göra för dig. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag.

Tommy Jonsson
Överförskola och förhållanden

Enkla metoder för att spara energi

Här kan du läsa om Hallstahems möbelslag och vad Hallstahem kan göra för dig. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag.

BADNING

Här kan du läsa om Hallstahems möbelslag och vad Hallstahem kan göra för dig. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag.

I huvudet på Hallstahem

Lär dig hur Hallstahem fungerar och vad Hallstahem kan göra för dig. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag.

Lina Andersson
Kommunikationschef på Hallstahem

Bli vår partner - för en aktiv fritid

Här kan du läsa om Hallstahems möbelslag och vad Hallstahem kan göra för dig. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag. Hallstahem hjälper dig att hitta rätt i den stora världen av möbelslag och möbelslag.

TILLSAMMANS ARBETAR VI FÖR ETT TRYGGARE HALLSTAHEM!

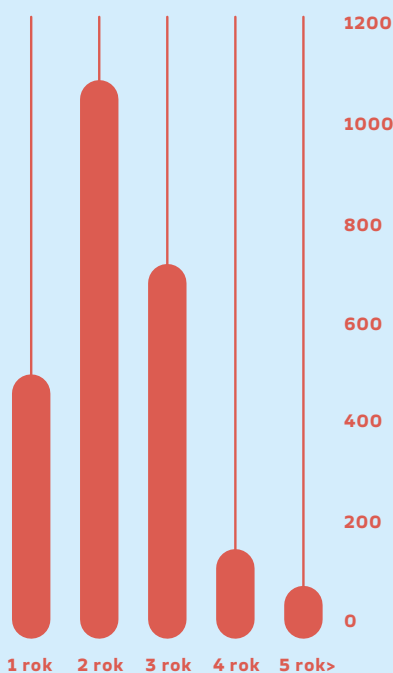
Återkommande tema i lokaltidningen Här & Nu.

Våra fastigheter

Hallstahem äger 41 och förvaltar 43 fastigheter med sammanlagt 2 484 lägenheter. Därutöver finns ca 300 lokaler och ca 1 900 p-platser och garage. 75 % av lägenheterna utgörs av två- och tre-rums-lägenheter. Antalet stora lägenheter är begränsade, exempelvis finns endast 7 st

med 5 rum och kök eller större. Närmare 80% av alla lägenheter finns i fastigheter byggda på 1950- och 60-talen. I jämförelse med liknande bostadsföretag inom Sveriges Allmännyttan har vi ett mer ålderstiget bestånd än genomsnittet, det skiljer ca 10 år. Storleksfördelningen på lägenheter liknar många andra allmännyttiga bostadsbolag.

Lägenheterna i vårt bestånd fördelade på storlek



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.

KNEKTBACKEN, FOTBOLLSPLAN

Nästa projekt enligt planen är Knektbacken. I detta projekt planeras för ett punkthus om 5 våningar på fotbollspla-

nen mellan våra två befintliga hus på det populära området Knektbacken. Också i denna nyproduktion planerar vi för ett hus upphandlat av Sveriges Allmännyttan. Huset kommer erbjudas till alla boendekategorier. 2021 tog styrelsen i Hallstahem ett inriktningsbeslut om nyproduktion av 34 st. lägenheter på Knektbacken. När kalkylen presenterades för beslut under 2022 blev byggkostnaden för hög pga rådande materialpriser och hög inflation. Då beslutades att avvakta med byggstart och att fortsätta med att förbereda för nyproduktion. Bygglov har erhållits för ett punkthus med 34 lägenheter och arbete pågår med att bygga en ny undercentral med nya servisanslutningar för hela knektbackenområdet. Ny kalkyl ska tas fram under våren 2023.

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. Den framtagna detaljplanen överklagades, dock avslogs det överklagandet av Mark- och miljödomstolen, varför det sedan april 2021 finns en gällande detaljplan för området.



Hagvägen 12-16 står näst på tur för stambyte.

Ombyggnation

I slutet av 2022 upphandlades entreprenaden för nästa stambyte som omfattar 54 lägenheter på Hagvägen 12 – 16 i Kolbäck. I projektet ingår förutom stambyte även fönsterbyte, balkongrenovering och ombyggnad av ventilationssystem. Färdigställning planeras till sommaren 2023. Även detta projekt genomförs med kvarboende som utgångspunkt, vilket ställer höga krav på våra medarbetare och vår byggentreprenör samtidigt som det innebär ett besvär för hyresgästerna. Vi har fortsatt ökande

antal vattenskador och avser att försöka stamreovera ca 100 lägenheter per år för att minska kostnader för vattenskadaåtgärder. Nästa stambyte på tur är 41 lägenheter på Hagvägen 12-20 i Kolbäck, vilket beräknas gå igång under andra halvan av 2023.

Drift och underhåll

Merparten av den dagliga verksamheten på Hallstahem handlar om att ta hand om och sköta våra befintliga fastigheter. Det innebär att vi utför reparationer, dels inne i lägenheterna, dels utvändigt på

till exempel tak, fasader, i tvättstugan och i källarutrymmen. Det omfattar också fastighetsskötsel som exempelvis att klippa gräs och beskära buskar, skotta snö och sanda. Allt mer resurser läggs på teknisk förvaltning som drift- och övervakning samt optimering av värmesystem, pumpar, ventilation med mera. Här finns såväl ekonomiska som miljömässiga vinster att göra.

Vår utemiljö har varit ett tydligt fokusområde under ett flertal år. Under 2022 har vi utbildat oss i biologisk mångfald



och bland annat anlagt några områden med ängsmark. Vi är övertygade om att trivseln och den upplevda tryggheten i ett bostadsområde ökar om utemiljöerna är välskötta och väl planerade. Med hjälp av beviljade stöd från Boverket kommer vi att fortsätta satsa på våra utemiljöer. Stödpengarna är riktade till områdena i och runt adresserna Snevingevägen, Surbrunnsvägen samt Tunalundsvägen.

Många av våra fastigheter är byggda för många år sedan, vårt medelvärdeår är 1966, jämfört med riksgenomsnittet som

har 1980. Ett äldre fastighetsbestånd innebär såklart ett större underhållsbehov och det är viktigt att hålla takten uppe för underhållsprojekten. Vi har under 2022 sett en kraftig ökning av vattenskadorna, de kostar stora pengar att åtgärda och det är också besvärligt för de hyresgäster som drabbas. För att komma till rätta med vattenskadorna är det nödvändigt att genomföra våra planerade stambyten och i slutet av året påbörjades etapp ett i stambytesprojektet på Hagvägen i Kolbäck.

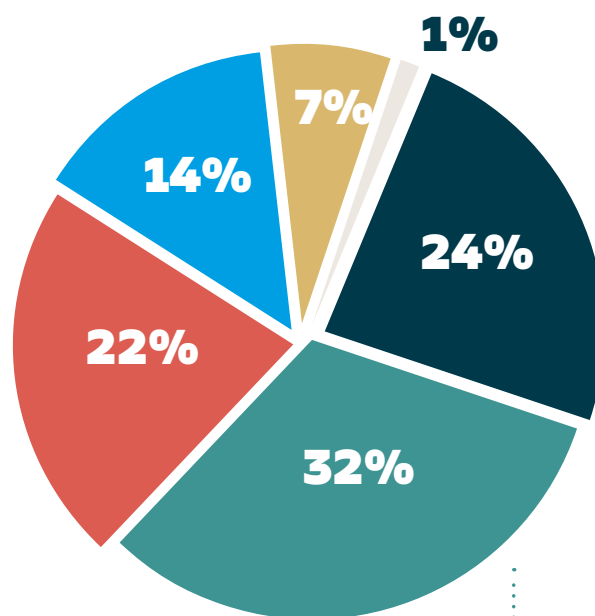
Vi fortsätter med projekt som avser våra driftsystem. El, ventilation, uppvärmning och vatten/avlopp står för stora kostnader och det är viktigt att se till att ha väl fungerande system.

Under 2022 har vi lagt 13,6 Mkr på underhåll av gemensamma anläggningar. Utöver det har vi även underhåll i våra lägenheter, såsom målning, golvläggning, byte av vitvaror. Totalt har vi lagt 33,9 Mkr på underhållet av våra fastigheter.

Fastighetsvärdering

2022 gjorde vi för första gången vår fastighetsvärdering med hjälp av en extern konsult med mångårig erfarenhet av värderingar i både kommunala och privata fastighetsbolag i hela Sverige. Eftersom det var första året inleddes värderingen med en besiktning och dokumentation av samtliga fastigheter. Därefter har genomfört underhåll och planerat underhåll för respektive fastighet gått igenom. Värderingen bygger på kassaflödeskalkyler där framtida driftnetton samt ett restvärde har nuvärdesberäknats. I värderingen används faktiska hyresintäkter och taxebundna kostnader, vilka är uppvärmning, elförbrukning, vattenförbrukning och sophantering. Tillsammans med marknadsmässigt bedömda driftkostnader. Värderingen är gjord i Datschas verktyg och direktavkastningskraven utgår ifrån Newsecs marknadsbedömningar.

Också under 2022 har vårt fastighetsbestånd fortsatt att öka i värde. Värderingen som genomfördes inför bokslutet visade att fastighetsvärdena ökat med över 176 Mkr till att totalt uppgå till 1 883 Mkr, vilket motsvarar ca 10 855 kr/m². Övervärdet i portföljen är betydande och uppgår till drygt 1 Mdkr. Det är en styrka att ha övervärden eftersom det ger oss möjlighet att investera i fastigheterna utan att riskera nedskrivningar.



Kommunen = Hallstahammars kommun är enda hyresgäst i kategoriboenden, till exempel Lövåsen och Strandgården.

Fastighetsbestånd efter läge

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

Medarbetare

I Hallstahems organisation fanns vid årsskiftet 37 medarbetare anställda. Medelåldern är 46 år. och den genomsnittliga anställningstiden är 10 år.

Distansarbete

Pandemin har öppnat upp för möjligheter och fördelar med att jobba hemifrån. I september antog kommunen riktlinjer för distansarbete och vår inställning i frågan överensstämmer med dessa. Ska vi vara en attraktiv arbetsgivare framåt, så bör vi vara öppna för möjligheten till distansarbete för dem vars roller tillåter det.

Utbildningar

Under pandemiåren låg vi lågt på kompetensutveckling, då många utbildningar blev inställda och medarbetarna hellre ville avvakta fysiska träffar för att undvika tunga utbildningspass digitalt. Det finns ett värde i att komma iväg och

träffa kollegor i branschen och utbyta erfarenheter med dem. I år har vi äntligen kommit igång med utbildning igen, vilket är glädjande. Större utbildningsinsatser som gjorts är en HLR-utbildning som samtliga i personalen genomgått, samt att fastighetspersonalen utbildats i biologisk mångfald och brottsförebyggande arbete.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron sjönk 2022 till 6,1 % (6,5 %). Långtidsfrånvaron minskade också, från 2,9 % till 2,7 %. Korttidsfrånvaron minskade till 3,3 % (3,6 %).

Hälsa & friskvård

Vartannat år genomgår samtliga medarbetare en hälsokontroll hos företagshälsövården. Hallstahem erbjuder dessutom vissa vaccinationer, till exempel mot influensa och TBE, för personal som

arbetar mycket utomhus. Företaget erbjuder också 1 motionstimme/vecka på arbetstid för att stimulera till träning och motion. Dessutom finns ett friskvårdsbidrag som uppgår till 4 000 kr/år och medarbetare.

En aktiv friskvårdskommitté gör ett uppskattat arbete för att stimulera till motion och rörelse. Under året har vi haft en halvdag med kanotpaddling i Kolbäcksån och en halvdag på Bellevue i Västerås med bowling, padel, pingis och badminton.

Jubileumsresa

I juni genomfördes äntligen personalens uppskjutna resa för att fira Hallstahems 75-årsjubileum 2020. Vi firande med en helg i Orsa-Grönklitt präglad av friluftaktiviteter, god mat och fest. Resan avslutades med en konsert på Dalhalla.



Utbildning i biologisk mångfald.

*Femkamp i Grönklitt.**Kanonpaddling i september.**Komplettering av gräsfrö på Norra Kapellgatan och Trädgårdsgatan..**Kundcenter öppnade åter för besökare i mars.*

Antal medarbetare

37st

Anställningstid, medel

10 år

Antal kvinnor

12

Antal män

25

Sjukfrånvaro, kort

3,3%

Social hållbarhet



Holkbygge på Åsby-Skantzendagen.

PARTNERSKAP

- IBK Hallsta
- Ekeby BK
- Hallsta Ridklubb
- Hallstahammar Brottning
- Strömsholms GK
- Hallstahammar Kultur- och Idrottsförening
- Hallstahammar Bordtennis
- Svedvi-Berg Hembygdsförening
- Norrby IK
- Mälardalens Dansskola
- Shadowplayers Spelförening

Samverkansavtalet - bostadssociala frågor

I enlighet med ägardirektivet ska vi upplåta 40 lägenheter till kommunen för bostadssociala kontrakt, så kallade träningslägenheter. Dessa hyrs ut på avrop från kommunen och har legat på mellan 24-28 lägenheter löpande under året. Vi har också andra boenden, till exempel gruppboendestäder och äldreboenden som blockhyrs och fördelas via kommunen. 11 (12) 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 boinformator. Samarbetet med kommunen i de här frågorna fungerar

mycket bra och vi jobbar tillsammans för att utveckla arbetet.

Partnerskap med föreningar

Hallstahem har en lång tradition av att via sponsringssamarbeten med föreningar bidra till en positiv utveckling i kommunen. Istället för sponsring använder vi begreppet partnerskap – för det är så vi vill att det blir med de vi väljer att samarbeta med. Vi vill hitta samarbeten som gynnar båda parter. Målet är långa samarbeten, men vi skriver endast avtal för 1+1 år i taget.

HALLSTAHEN ARENA

Vi har sedan många år samarbetat med fotbollsföreningen HSK Fotboll och vi

har nu avverkat år två på vårt fyraåriga avtal för ägandeskap av arenanamnet på tidigare Trollebo IP, fotbollsanläggningen i Hallstahammar. Namnet är nu Hallstahem Arena. HSK har en gedigen ungdomsverksamhet som vi vill stötta i och med det här samarbetet.

Evenemang

Efter två års pandemi kunde vi äntligen få möjligheter att möta hyresgäster och kommuninvånare genom egenskapade aktiviteter och deltagande i andra lokala evenemang.

ÅSBY-SKANTZENDAGEN

I maj var vi med på Åsby-Skantzendagen, ett arrangemang av Svedvi-Berg



Brottning under Summer Camp.

Hembygdsförening, där vi bistod med material till 50 fågelholkar som barnfamiljerna själva fick hjälpas åt att snickra ihop.

SUMMER CAMP

Vårt tredagars Summer Camp genomfördes den sista sommarlovsveckan i augusti med rekorddeltagande. 150-200 barn ville dagligen vara med för att spela fotboll, basket, innebandy, testa Bumper Balls, VR-glasögon, bordtennis, streetdance, rida ponnys och en massa annat kul.

TRYGGHETS- & SÄKERHETSDAGEN

I september var vi en av aktörerna under en lördag med fokus på Trygghet och säkerhet. Vi var på plats vid Skantzenbadets område och pratade om skyddsrum och vad som gäller kring dem, samt om hemberedskap.

Arbete för unga

I år har vi tagit emot 19 sommarjobbande 16-17-åringar och fem semestervikarier över 18 år. De har i huvudsak arbetat med utemiljöerna, bland annat ogräsrensning, gräsklippning, renhåll-

ning och målning. Vi har också haft flera praktikanter som vid sidan av pågående studier fått delta i verksamheten och i praktiken lära sig hur det är att arbeta med fastigheter. Det känns viktigt att vi som företag bidrar till att ungdomar får prova på arbetslivet. Dessutom har vi generellt sett i fastighetsbranschen ett stort behov av personal framöver, i och med stora pensionsavgångar.

Vi har också under året samarbetat med kommunens ungdomsambassadörer och ungdomscoacher. I ett av våra bostadsområden med försämrad källsortering hjälpte de oss att knacka dörr och dela ut information till 300 lägenheter om hur du källsorterar och varför. Insatsen ledde till en klar förbättring.

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.



Ponnyridning under Summer Camp.



Ungdomsambassadörerna.

Ekologisk hållbarhet





Klimatinitiativet

Parisavtalet, om att den globala temperaturökningen ska hållas under 2 grader, innebär för Sveriges del att vi senast 2045 inte ska ha några nettoutsläpp av växthusgaser. Allmännyttan har en viktig roll för Sveriges klimatomställning och vill ta sitt ansvar. Därför startade Sveriges Allmännyttan hösten 2018 Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 % (räknat från 2007).

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

- All fastighetsel ska vara baserad på förnybara eller återvunna bränslen.
- Vi ska investera i nya solcellsanläggningar varje år.
- Vi ska ha 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 miljöbodarna och tvättstugor.
- Vi ska kontinuerligt tipsa hyresgäster om klimatsmarta val och beteenden i vardagen.

Källsortering

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

Inköp och upphandling

Vi ska främja att upphandlade varor och tjänster bidrar till en god livsmiljö och

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

Fordon

Vi ska successivt bli mindre beroende av fossila bränslen i verksamheten. I dagsläget drivs fortfarande en del av fastighetsskötarnas fordon och maskiner med 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



Fredhems hyresgäster har fått nya cykelbodrar.

eller elhybridbilar. Våra gräsklippare har multiclipfunktion, som minskar transporter av löv och gödslar våra gräsmattor effektivt.

Cykelbodrar och laddplatser

Vi vill främja hållbara transporter bland hyresgästerna och satsar därför både på nya låsbara cykelbodrar med tak i nära anslutning till entréer, samt laddplatser för elbilsaddning.

Elbilspoolen avvecklades

Elbilspoolen var aktiv fram till och med september, därefter avvecklades den. Tyvärr var användningsfrekvensen på bilen för låg för att motivera att ha den kvar. Vi har under dessa 3,5 åren försökt värva fler medlemmar men intresset har varit svalt.

Fjärrvärme och ventilation

Fjärrvärmeförbrukningen har minskat med 5,64 % jämfört med förra året,

detta trots lägre temperaturer under vintermånaderna. Arbetet med energibesparingar som att kontrollera att vi håller ca 17-18 grader i allmänna utrymmen, samt att komma tillrätta med temperaturobalanser mellan huskroppar och lägenheter genom montage av injusteringsventiler. För att motverka framtida energiökningar pågår arbetet med att installera inomhustemperaturgivare för att snabbare kunna upptäcka och agera på över- och undertemperaturer. Vi har även jobbat hårt med att sänka returtemperaturen på fjärrvärmerna. Vi har också uppgraderat vårt styrsystem med nya funktioner som är anpassade utifrån vårt komfortbehov, med bland annat en förfinad effekregleringsfunktion. Under året har vi trimmat in och optimerat dessa funktioner och arbetet med detta kommer att fortgå under de närmaste åren. Vi har även fortsatt med arbetet att förstärka friskluftsintagen, för att förbättra inomhusmiljön och säkerställa

att balansen mellan till- och frånluft är optimal. Vi har under årets senare del påbörjat installation av tre nya undercentraler på Nibble och Knektbacken för att säkerställa driften och få bättre driftsekonomi på fastigheterna.

Fastighetsel

Vårt arbete med byte till LED-belysning i våra allmänna utrymmen, samt byte av tvättstugeutrustning har tillsammans gett gott resultat i minskad elförbrukning. Fastighetselförbrukningen har under 2022 minskat med 3,92 % jämfört med föregående år. Fastighetselförbrukningen påverkas bland annat av tvättstugor, hissar, belysning och ventilation

Solceller

Vi har idag tre solcellsanläggningar igång som under 2022 producerat 78 MWh. Anläggningarna på Trädgårdsgatan 22 har en topp effekt på 37 kWh, Nämndemansgatan 1 har en topp effekt



Våra 59 skyddsrum ses över och brister åtgärdas.



Solcellsanläggningen på Trädgårdsgatan.

på 35 kWh och Myran i Kolbäck har en topeffekt på 12 kWh. Solcellspane-lerna tillför fastighetsel till tvättstugor, belysning, hissar och ventilation. Under 2023 planerar vi att uppföra ytterligare en anläggning på äldreboendet Lövåsen. Vi kommer att fortsätta utbyggnaden av solceller på de fastigheter där förutsätt-ningarna är gynnsamma.

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen har minskat med 8,95 % sedan förra året. Vårt arbete med att informera och upplysa om vattenförbrukning samt införande av IMD (Indiv- duell mätning och debitering) har alltså gett resultat till en större medvetenhet hos hyresgästerna vad gäller den egna förbrukningen.

Radon

Radonmätning har genomförts på tredjedel av beståndet under 2022 i enlighet med vår plan. I de fall gräns-

värdet på 200 Bq/kbm överstigits har vi gjort de åtgärder som krävs. Vi vet sedan tidigare att den största källan till radon i vårt bestånd är markradon som tränger in i byggnaden. På några ställen är det byggnadsmaterialet som avger mindre mängder radon. Efter åtgärderna gör vi nya mätningar för att säkerställa att radonhalten understiger gränsvärdet. Vi har handlat upp radoninventering, som kommer att genomföras successivt under 2021-2024. I alla nyproducerade lägenheter, samt där vi har utfört större förändringar så som till exempel fönster- byte, ändrad ventilation eller tilläggsiso- lering, görs radonmätning efter avslutat projekt.

EnergideklARATIONER

Alla våra fastigheter är energideklare- rade och resultaten finns uppsatta i alla våra trapphus. EnergideklARATIONER är ett bra verktyg för att se hur energikrävande våra byggnader är och hur man kan

minska energiåtgången. Deklarationerna görs vart tionde år.

Kemikalier

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

Skyddsrum

Vi har 59 skyddsrum som vi under året förbesiktigt med egen personal, samt åtgärdat mindre anmärkningar vi fun- nit. Utöver det har en behörig besikt- ningsman anlitats som under året och fortlöpande går igenom alla skyddsrum, godkänner och genomför åtgärder. Vårt mål är att alla skyddsrum under 2023 ska vara godkända enligt MSB.

Vår styrelse

Hallstahems styrelse utses av Kommunfullmäktige och väljs på en fyraårsperiod, efter varje riksdags- och kommunalval. Nuvarande styrelse utsågs således efter valet 2018 och fastställdes på årsstämman i april 2019. Styrelsen har under 2022 haft 5 stycken styrelsemöten samt ett konstituerande möte i samband med årsstämman.

Rolf Hahre (s) ordförande

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



René Nispeling (l) vice ordförande

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



Kjell Ivemyr (s) ledamot

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



Bertil Bredin (m) ledamot

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



Jan-Erik Fallberg (m) ledamot

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



Bo Eriksson (s) suppleant

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



Christina Aspenryd (s) suppleant

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



Eleonor Zeidlitz (mp) suppleant

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



Anders Johannesson (c) suppleant

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



Mikael Ovesson (kd) suppleant

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



John Olausson Personalrepresentant Vision

Född: 1992
Gör idag:
Områdessamordnare,
anställd sedan 2015.
Hallstahems styrelse:
Facklig representant
sedan 2022



Christer Persson Personalrepresentant Fastighets

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



Ann-Katrin Pettersson Personalrepresentant Vision

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



Vår ledningsgrupp



Revisorer

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

Lekmannarevisorer (utsedda av Hallstahammars kommun)

Ordinarie: Bo Hedman och Per Hedfors

Suppleanter: Eva Nyman och Tomas Andersson

Ägarstyrning

Ägardirektivets kärna

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

Bolagsordning

Bolagsordning AB Hallstahem ägs till 100 % av Hallstahammars kommun, och vår ägare ser långsiktigt på sitt ägande av oss som bolag. I bolagsordningen framgår det att verksamheten består i att inom kommunens gränser förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter, samt även lokaler. Det huvudsakliga ändamålet med bolagets verksamhet är att Hallstahem i allmännyttigt syfte ska främja bostadsförsörjningen i hela kommunen samt att verksamheten ska bedrivas enligt affärsrättsliga principer. Den gällande bolagsordningen fastställs på årsstämman i april 2018 efter att ha föregåtts av ett godkännande i Kommunfullmäktige.

Ägardirektiv

I ägardirektivet fastställs och konkretise-

ras vilket uppdrag ägaren ger till bolaget. Hallstahem är kommunens största bostadsföretag, och är 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 bostättnings- och etableringsort. Det ska bland annat ske genom att erbjuda ett varierat bostadsutbud av god kvalitet och med prisvärda och konkurrenskraftiga hyresnivåer.

Ägardirektivet innehåller också andra uppdrag och ansvar:

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

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

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

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

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

Nuvarande ägardirektiv fastställdes på årsstämman i juni 2020 efter att ha föregåtts av ett godkännande i Kommunfullmäktige. Ägardirektivet gäller tills vidare, dock längst till och med 31 december 2024.



Avstämning av mål i ägardirektivet

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

- Bolaget ska uppnå en årlig genomsnittlig direktavkastning på lägst 3,5 % (beräknas som driftnetto i förhållande till fastigheternas marknadsvärde).
- 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

Nyckeltal	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022
Soliditet %	11,5 %	11,7 %	12,3 %	12,5 %	13,5 %
Soliditet %, genomsnitt senaste 3 åren	10,5 %	11,2 %	11,9 %	12,2 %	12,8 %
Genomsnittlig direktavkastning i % på marknadsvärde	3,6 %	3,5 %	3,8 %	3,4 %	3,0 %
Lägenheter tillhandahållna till kommunen	38	38	37	32	28

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

Målet för soliditeten är ett av nyckeltalen i ägardirektivet och den har ökat under de senaste sju åren. För 2022 ligger genomsnittet för de senaste tre åren på 12,8 % och uppfyller därmed målet i ägardirektivet. Den genomsnittliga direktavkastningen på fastigheternas

marknadsvärden ligger för 2022 på 3,0 %. Anledningen till att den sjunkit är kraftigt ökade marknadsvärden och driftkostnader. När det gäller antalet tillhandahållna träningslägenheter levererade vi mellan 24-28 lägenheter löpande under 2022. Vid årets utgång var antalet 28 st, vilket förklaras av en för stunden lägre efterfrågan från kommunen.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Hallstahem, org.nr. 556046-4421, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ekonomi

Resultat

Årets vinst efter skatt blev 11 Mkr (11,8). Hyreshöjningen gav 1,55 % i den årliga förhandlingen och nyproduktionen på Myran som färdigställdes under hösten 2021 ger ett helårsutfall under 2022.

Hyresbortfallet för lägenheter, lokaler, fordonsplatser har minskat under 2022 och ligger drygt 800 tkr lägre än året innan. Uthyrningsgraden för bostäder är 99,3 % 2022 (98,3).

Antalet vakanta lägenheter i snitt har minskat till 17 st jämfört med 31 st för 2021. Omflyttningsfrekvensen för bostäder ligger på 20,1 % (20,1). Vi har kraftigt ökade kostnader för vattenskador och har även fått ökade försäkringsersättningar, under 2022 har vi fått 2,6 Mkr utbetalt (1,0).

Driftkostnaderna har ökat jämfört med förra året, framförallt är det de stora kostnaderna för vattenskador som ligger på 9,3 Mkr vilket är hela 5,8 Mkr högre än året innan. För att vända utvecklingen av kostnadsökningarna kopplade till vattenskador, behöver vi hålla takten uppe för våra planerade stambyten. Att förekomma skadorna genom planerade

insatser, i stället för att löpande reparera uppkomna skador, är ekonomiskt mycket mer hållbart. De ökade skadekostnaderna medför även att kostnaderna för fastighetsförsäkringen ökar.

När det gäller de taxebundna kostnaderna, som är el, uppvärmning, vatten och avfallshantering, har vi 3,8 Mkr i lägre

Hyresbortfall Mkr



kostnader under 2022 än året innan, arbeten med driftoptimeringar har gett en positiv effekt och 2022 var också ett något varmare år än 2021.

Fastighetsanknuten administration har ökat, främst på grund av högre personalkostnader. Ränteläget har förändrats under året, från väldigt låga nivåer i början av året, till flera räntehöjningar under senare delen av året. Räntekostnaderna landar på 9,5 Mkr, budgeten för året var 8,2 Mkr.

Soliditet

Soliditeten har successivt ökat under de senaste åren och uppgår vid årsskiftet till 13,5 % (12,5 %). Den genomsnittliga soliditeten under de tre senaste räkenskapsåren uppgår till 12,8 %.

Hyror

Vid förhandlingen inför 2022 nåddes en överenskommelse som innebar en hyreshöjning på 1,55 % från 1 januari 2022 för bostäder och lokaler med förhandlingsklausul. Parkeringar och garage höjdes med 2,0 %.

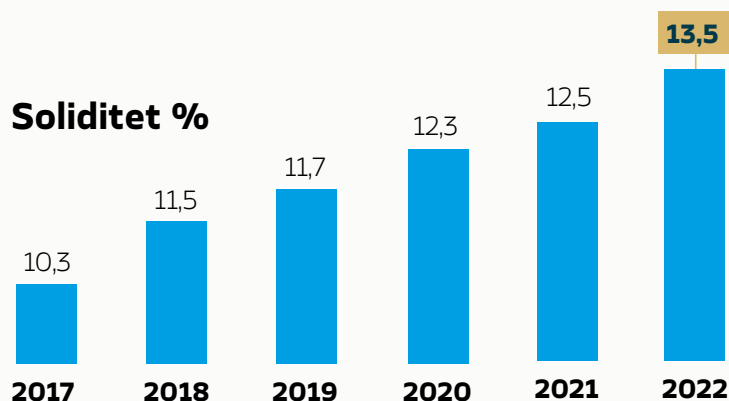
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolagets nya VD Mattias Looström är på plats från årsskiftet. Hyresförhandlingarna för 2023 är inledda men ännu finns ingen förhandlingsöverenskommelse träffad. Ärendet hänskjuts i januari till Hyresmarknadskommittén för handläggning.

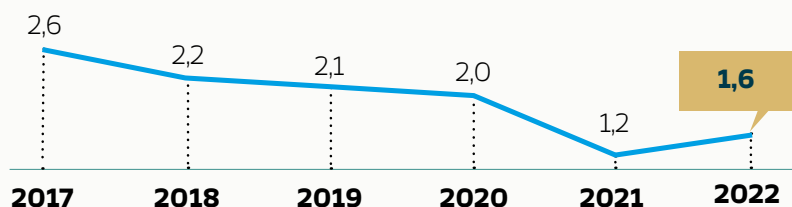
Likviditet & finansiering

Vi jobbar aktivt med finansieringsfrågor

Soliditet %



Snittränta %



i samråd med en extern finansrådgivare. Vår snittränta på balansdagen ligger på 1,62 %. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,16 år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 1,65 år. Under 2022 har ingen nyupplåning skett, styrelsen tog i juni beslut om att avvakta med projektstart av vår planerade nyproduktion på området Knektbacken.

I vår låneportfölj finns så kallade swapar som räntesäkring för delar av våra lån, under 2022 har 150 mkr förfallit och 100 Mkr nytecknats. Vid årsskiftet uppgick lånevolymen till 685 Mkr fördelat på sju lån varav 505 Mkr är räntesäkrade i swapar. Vi har kommunal borgen som säkerhet på samtliga lån och har betalat en borgensavgift till Hallstahammars kommun på 2,4 Mkr.

Balansräkning & investeringar

Bolagets balansomslutning uppgår till 893,9 Mkr vilket är en ökning med 16,4 Mkr jämfört med 2021. Under 2022 har investeringstakten varit väsentligt lägre än de senaste åren, vår planerade nyproduktionsstart av bostäder på Knektbacken har skjutits på framtiden med hänvisning till kostnadsutvecklingen och därmed osäkerhet i investeringskalkylen. Vi har investerat totalt 32,6 Mkr (92) i anläggningstillgångar. Pågående anläggningar uppgår på balansdagen till 12,2 Mkr (1,7).

Underhåll

Underhållet i våra lägenheter omfattar bland annat målning, byte av golv och byte av vitvaror. För 2022 uppgick kostnaden för lägenhetsunderhåll till 20,2 Mkr (17,1). Vi har under 2022 anlagt ett antal parkeringsplatser, vi har åtgärdat våra

skyddsrum efter genomförda besiktningar. Vi har bytt till LED-belysning i garage och allmänna utrymmen, bytt tvättstugeutrustning och monterat digitala bokningstavlor. Vi har planerat 27 japanska körsbärsträd i Nibble. Invändigt har vi förbättrat säkerheten genom att bygga om förråd till mer säkra troaxlösningar. Under året har vi bytt värmepumpar på ett flertal adresser för att minska returvärmerna. Vi har lagt 13,6 Mkr (16,7) på underhållsåtgärder i våra områden. Totalt har vi lagt 33,9 Mkr på underhåll under 2022.

Fastighetsvärdering

I den årliga fastighetsvärderingen av bolagets fastighetsportfölj uppgår värdet till totalt 1 883 Mkr +/- 10 % (1 708). Värderingen har för första gången gjorts med hjälp av en extern part men i samma verktyg som tidigare år, Datscha. Värderingen bygger på nuvärdesberäknade driftnetton. Vi har gjort en nedskrivning på fastigheten Myran på 9 Mkr och återfört tidigare nedskrivningar på två fastigheter med 9,1 Mkr. Fastigheterna har ett bokfört värde på 807,8 Mkr vilket ger ett övervärde på drygt 1 Mdkr.

Synlig och justerad soliditet

Redovisat eget kapital per 2022-12-31 uppgår till 120 902 Tkr och den synliga soliditeten till 13,5 %. Värderingen visar på ett stort övervärde, när detta övervärde läggs till, uppgår den justerade soliditeten till 49,5 %.

Några investeringar 2022

Fönsterbyten • 151 lägenheter
Byte till säkerhetsdörrar • 100 lägenheter
Hissbyte Trädgårdsgatan 6
Cykelbod • 11 st
Byggnation av uteförråd • 5 st
P-platser med laddmöjlighet • 9 st

Flerårsöversikt (Tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	185 495	182 453	177 585	170 740	165 876
Resultat efter finansiella poster	13 843	16 740	15 998	10 304	13 155
Balansomslutning	893 964	877 564	799 234	734 454	686 914
Antal anställda	37	36	36	36	37
Soliditet	13,5	12,5	12,3	11,7	11,5

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 898	12 768	49 437	11 832	109 935
Disposition enligt beslut av årsstämman					
Balanseras i ny räkning			11 832	-11 832	0
Årets resultat				10 967	10 967
Belopp vid årets utgång	35 898	12 768	61 269	10 967	120 902

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

Balanserad vinst	61 268 802
Årets vinst	10 967 088
Totalt	72 235 890
Disponeras så att	
i ny räkning överföres	72 235 890

Resultaträkning

Tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	185 495	178 099
Övriga förvaltningsintäkter	3	5 663	4 354
Summa nettoomsättning		191 158	182 453
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5	-95 783	-86 824
Underhållskostnader		-33 868	-33 786
Fastighetsskatt		-3 499	-2 765
Avskrivningar		-26 786	-24 530
Summa fastighetskostnader		-159 936	-147 905
Bruttoresultat		31 222	34 548
Central administration	5, 6	-5 642	-5 317
Rörelseresultat		25 580	29 231
Finansiella intäkter och kostnader			
Resultat från andelar i intresseföretag		4	0
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	50
Ränteutgifter och liknande resultatposter		420	154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 161	-12 695
Summa finansiella poster		-11 737	-12 491
Resultat efter finansiella poster		13 843	16 740
Skatt på årets resultat	7	-2 876	-4 908
ÅRETS RESULTAT		10 967	11 832

Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	807 947	812 782
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 597	1 429
Pågående nyanläggningar	10	12 244	1 732
		821 788	815 943
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40
Andra långfristiga fordringar	12	1 181	1 039
		1 221	1 079
Summa anläggningstillgångar		823 009	815 983
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		575	1 414
Aktuella skattefordringar		363	1 093
Övriga fordringar		1 138	3 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 525	2 342
		5 601	8 335
Kassa och bank		65 354	52 207
Summa omsättningstillgångar		70 955	60 542
SUMMA TILLGÅNGAR		893 964	877 563

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		35 898	35 898
Reservfond		12 768	12 768
		48 666	48 666
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		61 269	49 437
Årets resultat		10 967	11 832
		72 236	61 269
Summa eget kapital		120 902	109 935
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	33 251	30 375
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	445 000	460 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 611	21 731
Kortfristiga lån till kreditinstitut	16	240 000	225 000
Övriga kortfristiga skulder		4 354	4 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	25 846	25 933
Summa kortfristiga skulder		294 811	277 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		893 964	877 563

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		13 844	16 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	26 786	24 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		40 630	41 271
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		839	-517
Förändring av kortfristiga fordringar		1 894	1 209
Förändring av leverantörsskulder		2 880	-3 581
Förändring av kortfristiga skulder		-324	5 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 920	43 554
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-32 831	-85 062
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		200	134
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-142	-189
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	70
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 773	-85 047
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	60 000
Årets kassaflöde		13 147	18 507
Likvida medel vid årets början		52 207	33 700
Likvida medel vid årets slut		66 354	52 207

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Resultaträkningen har upprättats enligt funktionsindeldad resultaträkning. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter 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 netto redovisas 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. Hyreskontrakten avser till största delen bostadslägenheter med en uppsägningstid på tre månader. Ytterst få hyreskontrakt löper med längre avtalstider än ett år. Principer för intäktsredovisning redovisas i stycket intäkter ovan.

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 leverantörsskulder, 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 överförs 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 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

• Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av insatskapital hos leverantör. Inneheten 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt eventuella kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

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 pensionsberättigade 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.

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 förhål-

lande 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnadens komponenter	10-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier och maskiner	3-5 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Bostäder	167 847	161 913
Lokaler	14 171	13 744
Fordonsplatser	5 674	5 509
Summa	187 692	181 166

Avgår hyresbortfall

Bostäder	-1 215	-1 953
Lokaler	-729	-759
Fordonsplatser	-200	-265
Rabatter	-53	-90
Summa	-2 197	-3 067

Hyresintäkter netto **185 495** **178 099**

Not 3 Övriga förvaltnings- intäkter

	2022	2021
Ersättningar från hyresgäster	1 149	1 020
Förvaltningsuppdrag	744	768
Fakturerade kostnader och övr. ersättningar	1 084	1 539
Försäkringsersättningar	2 686	1 027
Summa	5 663	4 354

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	21 151	20 770
Reparationer	15 963	10 162
Fastighetsel	5 331	5 256
Vattenförbrukning	6 690	6 334
Sophämtning	5 376	4 912
Uppvärmning och kyla	20 346	20 773
Fastighetsförsäkring	1 381	1 285
Fastighetsanknuten administration	17 134	15 451
Övriga driftkostnader	2 412	1 881
Summa	95 784	86 824

Not 5 Personal

	2022	2021
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	1 404	1 150
Övriga anställda	15 051	14 499
Summa	16 455	15 649

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och VD	212	312
Pensionskostnader övriga anställda	1 131	1 433
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 475	5 472
Summa	6 818	7 217

Totalt löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader **23 292** **22 866**

Redovisning könsfördelning styrelse

Kvinnor	0	0
Män	5	5
Totalt	5	5

Redovisning av könsfördelning ledningsgrupp

Kvinnor	3	3
Män	2	2
Totalt	5	5

Avtal om avgångsvederlag

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 Arvode till revisorer

	2022	2021
Revisionsuppdraget	169	163
Revision utöver revisionsuppdraget	46	45
Skatterådgivning	38	36
Övriga tjänster	12	12
Summa	265	256

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt, avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	13 843	16 740
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-2 852	-3 448
Ej avdragsgilla kostnader	-17	-21
Skatteeffekt från yrkade direktavdrag	1 993	10 440
Skattemässiga justeringar balanslänepost	109	109
Skatteeffekt skattemässiga / bokföringsmässiga avskrivningar	-253	-111
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader	-80	-1 460
Skatteeffekt årets förändring skattemässigt underskott	1 094	-5 508
Redovisad effektiv skatt	0	0

Not 8 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 339 249	1 099 161
Årets anskaffning	170	83 331
Försäljningar och utrangeringar	-200	-100
Omfördelat från pågående arbeten	21 431	48 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 360 650	1 339 248
Ingående avskrivningar	-443 479	-419 709
Årets avskrivningar enligt plan	-26 375	-23 770
Försäljningar / utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-469 854	-443 479
Ingående nedskrivningar	-82 988	-82 988
Återförda nedskrivningar	9 139	0
Årets nedskrivningar	-9 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-82 849	-82 988
Utgående redovisat värde byggnad och mark	807 947	812 781
Taxeringsvärden byggnader och mark	1 093 514	892 833
Beräknat marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 883 102	1 706 768

Not 9 Inventarier, verktyg och fordon

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	13 018	14 344
Årets anskaffning	718	793
Försäljning och utrangering	-331	-2 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 405	13 019
Ingående avskrivningar	-11 590	-12 814
Försäljningar/utrangeringar	331	1 984
Årets avskrivningar	-549	-760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 808	-11 590
Utgående redovisat värde	1 597	1 429

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 732	48 760
Årets anskaffning	32 006	1 037
Omklassificeringar	-21 494	-48 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 244	1 732

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022	2021
Vid årets början	40	110
Årets försäljning	0	-70
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Andelar: Husbyggnadsvaror H.B.V. förening org nr 702000-9226, säte Stockholm

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 039	850
Årets förändring	141	189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 180	1 039
Utgående redovisat värde	1 180	1 039

Långfristig del av fordran HBV.

Not 13 Uppskjuten skatt

	2022	2021
Temporär skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	39 570	37 794
Uppskjuten skatteskuld	-6 319	-7 419
Summa	33 251	30 375

Not 14 Långfristiga skulder

	2022	2021
Förfaller senare än ett år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	445 000	460 000
Summa	445 000	460 000

Total låneskuld till kreditinstitut uppgår till 685 Msek, varav 240 Msek är kortfristig del av den totala skulden och som förfaller inom 1 år (se not 16) och förutsätts omförhandlas under 2023. Hallstahammars kommun har ställt borgen för lånen.

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

Per bokslutsdagen finns ränteswapar som totalt uppgår till 505 Msek (555). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,16 år (3,88) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,61 % (1,16). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 48,6 Msek (-4,5).

Marknadsvärdet motsvarar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/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 dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

I not 15 framgår den långsiktiga finansieringens förfalloprofil, Msek, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen och kapitalbindningen.

Not 15 Förfalloprofil lån och swapar

	2022	2021
Räntebindning		
0-1 år	180 000	280 000
1-2 år	55 000	0
2-3 år	0	55 000
3-4 år	80 000	0
4-5 år	40 000	80 000
5-6 år	120 000	40 000
6-7 år	40 000	70 000
7-8 år	140 000	40 000
8-9 år	30 000	90 000
9-10 år	0	30 000
Totalt	685 000	685 000

Kapitalbindning		
0-1 år	240 000	225 000
1-2 år	305 000	240 000
2-3 år	40 000	80 000
3-4 år	100 000	40 000
4-5 år	0	100 000
Totalt	685 000	685 000

Not 16 Kortfristiga skulder

	2022	2021
Kortfristig del av		
långfristig skuld	240 000	225 000
Summa	240 000	225 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	1 586	677
Förutbetalda hyror	17 640	17 733
Upplupna driftkostnader	3 346	3 171
Övriga poster	3 276	4 354
Summa	25 847	25 935

Not 18**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2022	2021
Avskrivningar och nedskrivningar	26 786	24 531
Summa	26 786	24 531

Not 19**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	2022	2021
Garantibelopp Fastigo	319	280
Summa	319	280

Inga ställda säkerheter.

Styrelsens underskrifter

AB Hallstahem
Org.nr 556046-4421

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2023 för fastställelse.

Hallstahemmar den 23 februari 2023



Rolf Hahre
Ordförande



Bertil Bredin



Jan Erik Fallberg



Kjell Ivenmyr



Reinder Nispeling



Mattias Looström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Hallstahem för år 2022. 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-27 samt sidorna 46-47. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en



väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2022 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 förtljöande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Hallstahammar den 24 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Lekmannarevision

Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 10 kap 13§ aktiebolagslagen

Till årsstämman i

AB Hallstahem

Org nr 556046-4421

Vi har granskat verksamheten i AB Hallstahem för 2022.

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 revisionsred 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 24 februari 2023



Bo Hedman

Av fullmäktige i Hallstahammars kommun utsedda lekmannarevisorer



Per Hédfors

Femårsöversikt

Belopp i Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Resultaträkning					
Omsättning	191,2	182,4	177,6	170,7	165,8
Underhåll	33,9	33,8	34,2	30,2	28,5
Driftkostnader	95,8	86,8	81,1	85,5	83,6
Fastighetsskatt	3,5	2,8	2,8	2,7	2,8
Av- och nedskrivningar	26,8	24,5	23,8	22,3	21,6
Finansiella intäkter	0,4	0,2	0,2	0,2	0,2
Finansiella kostnader	12,2	12,7	14,9	14,7	15,7
Resultat efter finansiella poster	13,8	16,7	16,0	10,3	13,2
Arvoden och löner	16,5	15,6	15,9	16,1	15,2
Balansräkning					
Balansomslutning	894,0	877,6	799,2	734,5	686,9
Bokfört värde fastigheter	807,9	812,8	705,3	673,8	630,1
Skulder till kreditinstitut	685,0	685,0	625,0	585,0	545,9
Investeringar materiella anläggningstillgångar	44,8	91,9	80,8	76,9	52,4
Nyckeltal					
Marknadsvärde	1 883,1	1 708,0	1 581,0	1 474,0	1 422,0
Belåningsgrad bokfört värde %	84,8	84,3	88,6	86,8	86,6
Belåningsgrad marknadsvärde %	36,4	40,1	38,3	39,1	38,1
Soliditet synlig %	13,5	12,5	12,3	11,7	11,5
Soliditet justerad %	49,5	46,3	47,4	46,6	47,4
Avkastning på totalt kapital %	2,9	3,3	3,9	3,4	4,2
Direktavkastning på marknadsvärde %	3,0	3,4	3,8	3,5	3,6
Antal lägenheter	2 484	2 482	2 445	2 441	2 430
Omflyttningsfrekvens %	20,1	20,2	20,6	19,9	16,0
Hyresbortfall lägenheter %	0,7	1,2	1,1	0,9	0,5
Medeltal anställda	37	36	36	36	37

Definitioner av nyckeltal

Belåningsgrad bokfört värde %: Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på byggnader och mark i procent

Belåningsgrad marknadsvärde %: Fastighetslån i förhållande till marknadsvärde på byggnader och mark i procent

Soliditet synlig %: Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning i procent

Soliditet justerad %: Justerat eget kapital inklusive övervärden på byggnad och mark i förhållande till balansomslutning i procent

Avkastning på totalt kapital %: Rörelseresultat och finansiella intäkter i förhållande till balansomslutning

Omflyttningsfrekvens %: Antal byten och avflyttningar i förhållande till antal lägenheter i procent

Direktavkastning på marknadsvärde %: Driftnetto i förhållande till genomsnittligt marknadsvärde i procent

Fastighetsförteckning

Fastighet	Nybyggn.	Ombyggn.	Lägenheter		Lokaler		Garage		P-platser	Total yta
	år	år	antal	yta	antal	yta	antal	yta	antal	
Väringen 2	1946	1988	32	1 970	3	195	9	126	26	2 291
Väringen 4	1956-1957	1990,2008	57	3 017	13	780	7	112	13	3 909
Västan 1	1949	1989-1991	83	4 669	24	1 711			53	6 380
Växeln 7	1960	2011	123	7 146	7	197	17	313	68	7 656
Växeln 8	1961	2013	72	4 038	9	186	14	287	34	4 511
Växeln 2	1963	2013	17	1 214			9	117	11	1 331
Växeln 4	2001,2019	1984	28	1 798	2	608	10	140	40	2 546
Väkten 1	1960	2009	156	8 970	47	495	21	386	64	9 851
Väkten 2	1961	2010	117	6 729	29	470	12	241	64	7 440
Växthuset 2	1963		77	5 163	16	367			19	5 530
Växthuset 3	1964		112	7 257	8	314	33	424	74	7 995
Växthuset 4	1965		116	7 407	13	133	59	676	60	8 216
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	5	512	37	607	65	6 356
Lövåsen 1	1992,2002		63	3 082	3	2 633			0	5 715
H:hrs Nibble 1:46	1968	1987	94	6 168	2	462	19	303	30	6 933
H:hrs Nibble 1:104	1971	1985	30	2 581					63	2 581
H:hrs Nibble 1:105	1971	1980	70	6 673	4	198	24	353	50	7 224
H:hrs Nibble 1:106	1969	1981,1987	30	2 593					16	2 593
Kolbäcks Vallby 1:247	2021		37	1 506	1	81			23	1 587
Tunbo 3:5	1972	1994,2002	10	462	1	4 665			0	5 127
Kolbäcks Vallby 1:166	1970,2006	2006	35	2 367	16	134			14	2 501
Kolbäcks Vallby 6:1	1953	1986	26	1 420	1	27	6	112	7	1 559
Kolbäcks Vallby 6:2	1953	1986	23	1 438	3	162			12	1 600
Kolbäcks Vallby 6:3	1953	1986	12	840	1	2	3	72	0	914
Kolbäcks Vallby 6:4	1957	1987	61	3 610	6	401	14	255	50	4 266
Kolbäcks Vallby 5:2	1950	1990	26	1 500					0	1 500
Kolbäcks Vallby 5:1	1950	1990	51	2 973	2	24	4	139	26	3 136
Kolbäcks Vallby 2:1	1966		41	2 622	4	47			29	2 669
Kolbäcks Vallby 2:2	1964		54	3 657	14	188	18	272	55	4 117
Kolbäcks Vallby 2:3	1969	1997	8	1 072			24	336	10	1 408
SUMMA			2 484	153 058	323	18 515	504	7 842	1 427	179 415

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



HALLSTAHM