



HALLSTAHM

# ÅRSREDOVISNING 2023







HALI TAHEM



# INNEHÅLL

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| <b>Vi utvecklar ett hållbart Hallstahem!</b> | <b>4</b>  |
| <b>Hallstahem idag</b>                       | <b>6</b>  |
| <b>Kunder och marknad</b>                    | <b>8</b>  |
| <b>Våra fastigheter</b>                      | <b>10</b> |
| <b>Medarbetare</b>                           | <b>12</b> |
| <b>Social hållbarhet</b>                     | <b>14</b> |
| <b>Ekologisk hållbarhet</b>                  | <b>16</b> |
| <b>Vår styrelse</b>                          | <b>18</b> |
| <b>Vår ledningsgrupp</b>                     | <b>19</b> |
| <b>Ägarstyrning</b>                          | <b>20</b> |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                | <b>22</b> |
| Ekonomi                                      | 22        |
| Resultaträkning                              | 25        |
| Balansräkning                                | 26        |
| Kassaflödesanalys                            | 28        |
| Noter                                        | 29        |
| Styrelsens underskrifter                     | 35        |
| Revisionsberättelse                          | 36        |
| Lekmannarevision                             | 39        |
| Femårsöversikt                               | 40        |
| Fastighetsförteckning                        | 41        |



Omslagsmotiv:  
Trygghetsboendet Myran.

# -Vi utvecklar ett hållbart Hallstahem!

2023, mitt första år som vd för Hallstahem har varit en fantastisk resa, fylld med spänning och utmaningar. Jag har ägnat mycket tid åt att fördjupa mig i bolaget, vara aktiv i verksamheten och skapa relationer med medarbetare, hyresgäster och samarbetspartners. Andra halvan av året har flera viktiga och strategiska beslut tagits för att säkerställa en hållbar och långsiktig stabilitet. Vårt övergripande mål har varit att forma ett hållbart Hallstahem genom att ständigt arbeta för att förbättra vår service och möta behoven hos våra hyresgäster.

## Affärsplan

Under det gångna året har vi arbetat intensivt med att utveckla en ny affärsplan, en process där både styrelsen och samtliga medarbetare har bidragit aktivt. Den nya affärsplanen sträcker sig över perioden 2024–2028 och utgår från FN:s hållbarhetsmål. Den kommer att integreras i alla arbetsprocesser vilket kommer att skapa en tydlig och enhetlig inriktning för hela företaget.

Affärsplanen fungerar som vår ledande kompass som tydligt pekar ut riktningen för Hallstahems framtid och identifierar de centrala fokusområdena för den kommande resan. Genom att anta och implementera planen ser vi till att våra verksamhetsbeslut följer de långsiktiga hållbarhetsmålen.

## Nyproduktion

Ett av flera glädjeämnen under 2023, och något vi kommer att berätta mer om under kommande år, är vår kommande nyproduktion med 34 nya hem i kvarteret Knektbacken, ett beslut som fattades på årets sista styrelsemöte. Planerad inflyttning sker under sommaren 2025.

## Fastighetsutveckling

En central fråga för oss är ansvaret för att på ett hållbart sätt förvalta och utveckla vårt befintliga fastighetsbestånd.

Genom regelbundet underhåll, reparationer, renoveringar och utvecklingsprojekt strävar vi efter att erbjuda trivsamma och attraktiva boendemiljöer, både för nuvarande och för kommande hyresgäster.

Hallstahem har genomgått en betydande investeringsfas under de senaste åren. Från investeringar på knappt 18 miljoner kronor år 2017 har vi ökat investeringstakten betydligt, och 2023 uppgick den upp till hela 72,1 miljoner kronor. Sammantaget ligger våra investeringar under perioden 2019–2023 på 366,5 miljoner kronor. Våra investerade medel har lagts på ett flertal olika områden, bland annat på vår senaste nyproduktion i Kolbäck samt i flera ROT-renoveringsprojekt, fönsterbyten, byte till säkerhetsdörrar, förbättrad ventilation och uppförande av cykelbodas, för att nämna några exempel. Investeringarna bidrar till vår långsiktiga vision att skapa och upprätthålla bostäder och boendemiljöer med hög kvalitet för våra hyresgäster.

Nästa stambyte i vår plan är upphandlat och omfattar 41 lägenheter på Hagvägen 18–20 i Kolbäck. Entreprenören etablerade sig i slutet av året och arbetet kommer att färdigställas till sommaren 2024. Vi har fortsatt många vattenskador och har som mål att stamrenovera cirka 100 lägenheter per år under ytterligare några år framöver.

## Miljö och hållbarhet

I augusti tog vi ett av våra steg mot en mer hållbar framtid genom driftsättning av vår senaste solcellsanläggning som finns på Lövåsen, och som nu genererar miljövänlig fastighetsel. Samtidigt har vi installerat de första laddplatserna för elbilar, och vid årets slut hade vi elva publika platser i drift. Vi har under året utfört betydande åtgärder för att minska vår energiförbrukning, bland annat genom utbyte av fläktar, stam- och radiatorventiler samt förnyelse av flera undercentraler. Åtgärderna kommer dels att förbättra vår driftsekonomi, dels att minska vårt klimatavtryck.

## "Vi fortsätter att arbeta för att nå hållbara ekonomiska resultat"

### Ekonomi

Fastighetsbranschen står inför betydande ekonomiska utmaningar, och det har inte undgått någon. De markanta ökningarna av kostnader för el, värme, tillsammans med ökade räntekostnader utgör betydande påfrestningar. Trots en historiskt hög årlig hyresjustering för 2023 i Hallstahems bestånd täcker hyreshöjningen endast hälften av bolagets kostnadsökningar för 2023. Sådana hyresöverenskommelser är naturligtvis inte hållbara på lång sikt.

Under de senaste två åren har Hallstahem investerat över 117 miljoner kronor i sina fastigheter och för 2024 ligger investeringar på nästan 140 miljoner. Huvuddelen av våra insatser läggs på kommande ROT-projekt och nyproduktion. Vi har ett engagemang för att både förvalta vårt befintliga bestånd och att bidra till utvecklingen av bostadsmarknaden i Hallstahammars kommun.

För att stärka ekonomin och skapa ett långsiktigt och hållbart Hallstahem har det arbetats målinriktat under många år. En nyckelstrategi för att uppnå stabila resultatnivåer är att löpande följa upp kostnader och att minska vårt energibehov. En hög uthyrningsgrad påverkar också positivt och det är glädjande att notera att uthyrningsgraden för 2023 låg på 99,4 %. Vi fortsätter att arbeta för att nå hållbara ekonomiska resultat som ger en stark framtid för Hallstahem.



### Medarbetare

Året har präglats av en fortsatt satsning på vårt värdegrundsarbete som bygger på värdeorden - samarbete, engagemang och trygghet – och som genomsyrar vår företagskultur och vår dagliga verksamhet. Under hösten genomförde vi en medarbetarenkät, vilken resulterade i en ökning av medarbetarindex med hela 6,5 % från den tidigare mätningen. Nu ligger medarbetarindex på imponerande 90,8 %. Det är en framgång som vi alla tillsammans kan vara stolta över!

### Tack!

Slutligen vill jag rikta ett varmt TACK till Hallstahems engagerade medarbetare. Era dagliga insatser är avgörande för att skapa trivsamma hem åt våra hyresgäster. Och till styrelsen i Hallstahem, ett stort tack för ett givande samarbete under det gångna året.

*Mattias Looström*  
VD, AB Hallstahem



# Hallstahem idag

Hallstahem bildades redan 1945 och vi stänger således det 78:e verksamhetsåret. Bolaget ägs av Hallstahammars kommun till 100 procent 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. 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 i november 2023 var vi 16 669 personer i kommunen.

Hallstahems position på hyresbostadsmarknaden i kommunen är fortsatt stark. Småhusen är 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 hyresrätter har sjunkit något men Hallstahem är fortfarande den största fastighetsägaren i kommunen.

Under de senaste åren har fler aktörer vänt sig mot Hallstahammar och ser goda möjligheter till fortsatt nyproduktion av flerbostadshus, vilket vi ser mycket positivt på. Dock har den senaste tidens oroligheter i omvärlden och ökade räntor bromsat intresset även i Hallstahammar.



Antal lägenheter

**2 484**

**Hallstahammar**

**2 081 st**

**Kolbäck**

**374 st**

**Strömsholm**

**29 st**

Snittlägenhet, storlek

**62 m<sup>2</sup>**

Snittlägenhet, hyra/månad

**5 723 kr**

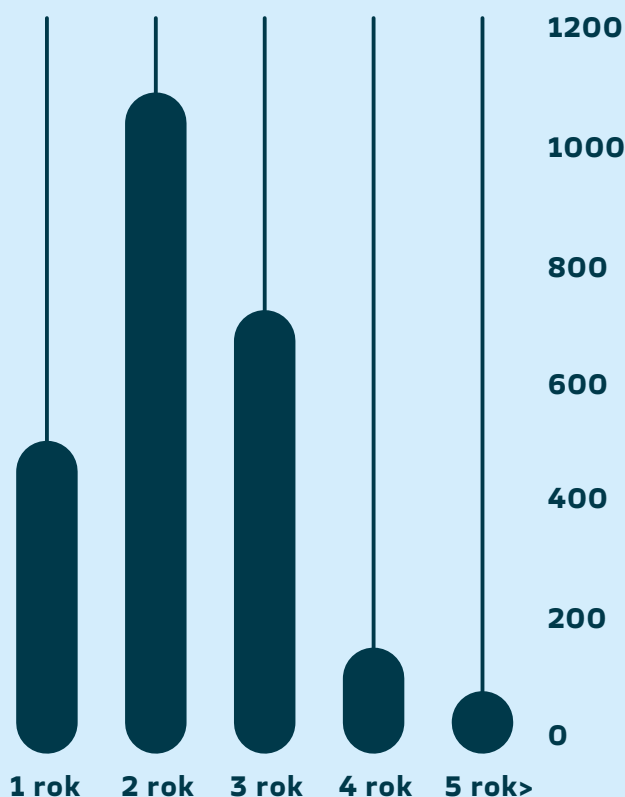
Enligt senaste kundenkäten

Andel hyresgäster som är  
nöjda med vår service

Andel hyresgäster som  
läser kundtidningen

**83,2% 76%**

Lägenheterna fördelade på storlek



Antal hyrda p-platser

**1 491<sup>st</sup>**

Antal följare social media

**2 089<sup>st</sup>**

Antal registrerade i  
bostadskön

**8 579<sup>st</sup>**

Antal besökare på hemsidan  
per månad

**~ 18 000<sup>st</sup>**

# Kunder och marknad

## Bostäder

Med våra 2 484 lägenheter står vi för en stor del av hyresmarknaden i kommunen. Det gör oss till den största hyresvärden.

## Lokaler och förråd

Vi har ett mindre antal kommersiella lokaler med varierande verksamheter – bland annat mäklare, frisörer och restauranger. Totalt har vi drygt 340 lokaler, där den stora andelen är förrådslokaler och omkring 70 stycken är affärslokaler av olika karaktär och storlek.

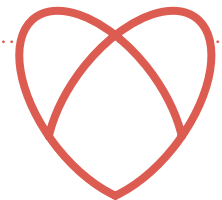
## Fordonsplatser

Vid årets slut hade vi 1 491 hyrda parkeringsplatser och av dem var 66 vakanta. Vi erbjuder elva stycken p-platser med laddmöjlighet för alla. Förutom dessa p-platser med eller utan elstolpe, har vi 504 garageplatser. Fordonsplatser kan endast hyras av våra hyresgäster.

## Uthyrning

Vakanserna har varit i snitt 15 per månad. 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 snabbare få en lägenhet. Möjligheten att få en lägenhet avgörs av flera 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 vår kö.

## 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

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 19,6 %.

## Kundenkät

Vartannat år skickar vi ut vår kundenkät till alla våra hyresgäster. Den besvarades senast av 64 %, vilket ger oss ett bra underlag för analys. Serviceindex landade på 85,3 % medan produktindex låg på 79,7 %. Resultatet utvärderas och återkopplas tillsammans med en lista över planerade åtgärder i





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

kundtidningen Utsikten. Parallellt med återkoppling arbetar vi löpande med att starta upp och genomföra åtgärder.

## Kommunikation och PR

### Lokaltidningen Här & Nu

Vi har under året fortsatt vår satsning på lokaltidningen Här & Nu. Vi har vid samtliga sju utgivningstillfällen under året funnits med för att informera våra hyresgäster och kommunens övriga 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 arbetar för kommunens bästa. Hallstahem ägs av alla invånare och därför är det vi gör som samhällsbyggare en angelägenhet för alla.

### 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 den senaste kundenkäten läses den av 76 % av hyresgästerna och 93 % tycker att tidningen är bra eller mycket

bra. Tidningen har från och med i år fått en del nyheter så som recept och korsord, vilket har varit mycket uppskattat. Under året har vi även utsett Hallstahems goda granne som nominerats av våra hyresgäster.

### Ny hemsida

Den 13 december presenterades vår nya förbättrade och tillgänglighets-anpassade hemsida. Med nyheter som inloggning med BankId och utökade tjänster via "Mina sidor" erbjuder den nya hemsidan fler möjligheter för våra hyresgäster och blivande kunder.

### Sociala Medier

Vi är mycket aktiva på Instagram och i mindre skala även på Facebook och LinkedIn. Instagram är ett bra forum för att snabbt nå ut till många och visa vad vi gör via bilder och information. Det är också en effektivt annonseringskanal. Vi har 2 089 följare på sociala medier.

# Våra fastigheter

Hallstahem äger och förvaltar 41 fastigheter med sammanlagt 2 484 lägenheter. Därutöver finns drygt 300 lokaler och ca 2 000 p-platser och garage. 75 % av lägenheterna utgörs av två- och tre-rumslägenheter. Antalet stora lägenheter är begränsade, exempelvis finns endast sju stycken på 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 Allmännytt

har vi ett mer ålderstiget bestånd än genomsnittet. Storleksfördelningen på lägenheter liknar den hos många andra allmännyttiga bostadsbolag.

## Nyproduktion

I vårt uppdrag från vår ägare ingår som en mycket viktig del att medverka till att nya bostäder skapas i kommunen. I det bostadsförsörjningsprogram som tagits fram av kommunen prognosticeras för en fortsatt befolkningsökning varför det behövs ett tillskott av bostäder, bland annat behövs fler hyreslägenheter. 2018 togs den första versionen av vår nyproduktionsplan fram. Planen har sedan uppdaterats och reviderats av vår styrelse varje år.

Planen innehåller ett antal lägenheter för nyproduktion i kommunens tre tätorter Hallstahammar, Kolbäck och Strömsholm, planen avser både närtid och på lite längre sikt.

## Knektbacken, fotbollsplan

I december 2023 tog styrelsen beslut att bygga på vår befintliga fastighet Knektbacken. Det blir ett punkthus med fem våningar och 34 lägenheter som byggs på fotbollsplanen mellan de två befintliga punkthusen. Bygglov har erhållits och en ny undercentral med nya servisanlutningar för hela Knektbackenområdet färdigställdes under 2023. Lägenheterna planeras vara klara för inflyttning till sommaren 2025.

## Rondellen

Här planeras för 55–60 lägenheter på fastigheten Västtuna 1:198 i Hallstahammar. En projektidé finns framtagna som främst innefattar 2- och 3-rumslägenheter i upp till sju våningar. En gällande detaljplan finns för området.

## Övriga projekt

I Strömsholm finns ett förslag för produktion av 24 lägenheter enligt gällande detaljplan på fastigheten Strömsholm 8:65.

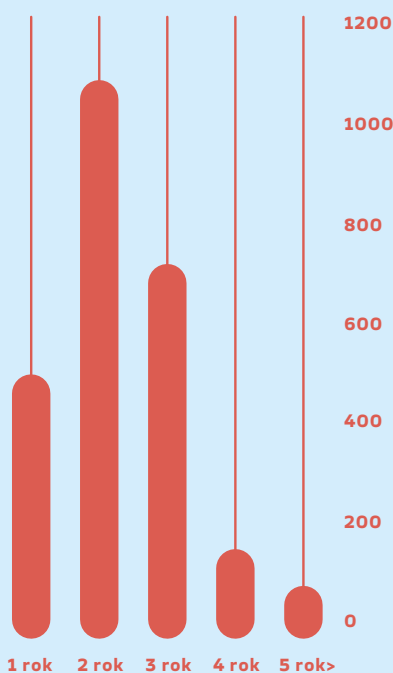
Vi tittar också på ytterligare möjligheter för nyproduktion på egen mark, bland annat på Snevingevägen och Hagvägen.

## Ombyggnation

I slutet av 2023 påbörjades entreprenaden för nästa stambyte som omfattar 41 lägenheter på Hagvägen 18 – 20 i Kolbäck och färdigställande planeras till sommaren 2024. De flesta hyresgästerna bor kvar under projektiden, vilket ställer höga krav på våra medarbetare och vår byggentreprenör och innebär en del störningar för våra hyresgäster.

Vi har ett fortsatt stort antal vattenskador och planerar för stamrening av cirka 100 lägenheter per år för att minska våra kostnader och kunna erbjuda attraktiva bostäder. Nästa stambyte i planen omfattar 60 lägenheter på fastigheten Värden 1 i Hallstahammar, stambytet beräknas starta under andra halvåret 2024.

Lägenheterna i vårt bestånd fördelade på storlek







Nyproduktion av Knektbacken beräknas vara klar sommaren 2025.



Förslag på nyproduktion i Strömsholm.

Under året har vi byggt om ventilationen på Nämndemansgatan 3, från självdrag till FTX, totalt omfattar det 72 lägenheter.

### 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 tvättstugor och i källarutrymmen. Det omfattar också fastighetsskötsel som till exempel gräsklippning, beskärning av buskar, snöskottning och sandning. Alltmer 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. Under det senaste året har vi bytt 7 stycken fjärrvämeväxlare för att säkerställa en effektiv drift och förbättrad driftsekonomi. Vi har även bytt 30 frånluftsfläktar i Nibble och Kolbäck, vilka nu är tryck- och temperaturstyrda.

Som en del av våra åtgärder för en förbättrad boendemiljö har vi installerat 72 nya FTX-aggregat på Nämndemansgatan 3 och bytt två tak på Nibble. Vi strävar ständigt efter att förbättra kvaliteten på våra fastigheter och att skapa en mer hållbar och bekväm boendemiljö för alla.

Underhållet i våra lägenheter omfattar bland annat målning, byte av golv och byte av vitvaror. För 2023 uppgick kostnaden för lägenhetsunderhållet till 15,3 Mkr (20,2). Totalt har vi lagt 29,5 Mkr (33,9) på underhåll under 2023.

### Fastighetsvärdering

2023 gjordes vår fastighetsvärdering för andra året i rad med hjälp av en extern konsult med mångårig erfarenhet av värderingar i både kommunala och privata fastighetsbolag i hela Sverige. Vi har tillsammans gått igenom genomförda underhållsåtgärder och planerade underhållsprojekt för respektive fastighet. Värderingen bygger på kassaflödeskal-

kyler där framtida driftnetton samt ett restvärde nuvärdesberäknas. I värderingen används faktiska hyresintäkter och taxebundna kostnader, vilka omfattar uppvärmning, elförbrukning, vattenförbrukning och sophantering. Övriga driftkostnader är schablonmässiga.

Värderingen är gjord i Datschas verktyg och direktavkastningskraven utgår ifrån Newsecs marknadsbedömningar.

Under 2023 har värdet på vårt fastighetsbestånd minskat något i värde, dock väldigt marginellt. Värderingen som genomfördes inför bokslutet visade att fastighetsvärdena minskat med 5,6 Mkr och uppgår till 1 877 Mkr, vilket motsvarar ca 10 807 kr/m<sup>2</sup>. 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.

# Medarbetare

## Utbildningar

Det finns ett stort värde i att träffa kollegor i branschen och utbyta erfarenheter och lära av varandra. I kommunala fastighetsbolag är vi inte konkurrenter och kan både ge och få del av bra rutiner, arbetsätt och idéer. Vi deltar i några nätverk som ger oss mycket kunskap och idéer.

Större utbildningsinsatser som genomförts är en Hot- och våldsutbildning för större delen av våra medarbetare och fastighetspersonalen har utbildats på temat fastighetsskötsel i utemiljö.

Under hösten har vi planerat och genomfört ett byte av fastighetssystemet, som är

kärnan i hela vår verksamhet. Vi har lagt stora interna resurser på utbildning inför bytet av fastighetssystemet som driftsattes i mitten av december.

## Sjukfrånvaro 2023

Sjukfrånvaron sjönk 2023 till 3,57 % (6,05 %). Långtidsfrånvaron minskade också, från 2,74 % till 1,30 %. Korttidsfrånvaron minskade till 2,27 % (3,3 %).

## Hälsa och friskvård 2023

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

Företaget erbjuder 1 motionstimme per vecka på arbetstid för att stimulera till träning och motion. Dessutom finns ett friskvårdsbidrag som kan användas i enlighet med Skatteverkets regler.

## Värdegrundsarbete

Våra tre värdeord Samarbete, Engagemang och Trygghet utgör grunden i all verksamhet. Under året har samtliga medarbetare vid flertal tillfällen arbetat med värdegrunden och med vad den betyder i relationen till medarbetare, hyresgäster och externa parter.







Antal  
medarbetare

**33**

Anställningstid,  
medel

**9,8** år

Antal  
kvinor

**10**

Antal  
män

**23**

Sjukfrånvaro,  
kort

**2,27%**



# Social hållbarhet



Fågelholksbygge på Åsby-Skantzendagen.

## 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 26–30 lägenheter löpande under året. Vi har också andra boenden, till exempel gruppboendestäder och äldreboenden som blockförhyrs och fördelas via kommunen.

Tre nyanlända har fått lägenhet genom oss under året. Varje nyanländ person eller familj som flyttar in får en grundlig introduktion om sitt nya boende tillsam-

mans med en språkkunnig boinformatör. 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 samarbete med föreningar för att bidra till en positiv utveckling i kommunen. Vi vill hitta samarbeten som gynnar båda parter. Målet är långa samarbeten, men vi skriver endast avtal för 1+1 år i taget.

## Hallstahem Arena

Vi har sedan många år samarbetat med fotbollsföreningen HSK Fotboll och vi har nu avverkat år tre på vårt fyraåriga

## PARTNERSKAP

- ▶ Ekeby BK
- ▶ Hallstahammars BTK
- ▶ Hallstahammars Brottarklubb
- ▶ Hallstahammars SK HK
- ▶ Hallstahammars Kultur- och Idrottsförening
- ▶ Hallsta Ridklubb
- ▶ Shadowplayers Spelförening
- ▶ Mälardalens Dansklubb
- ▶ Junos Kamp
- ▶ Friluftsförbundet Hallstahemmar
- ▶ Svedvi Berg Hembygdsförening
- ▶ Kolbäck Kolifej
- ▶ samt ett pågående avtal med HSK Fotboll för arenanamnet Hallstahem Arena.

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

## Arbete för unga

I år har vi tagit emot 18 sommarjobbande 16-17-åringar och fyra semestervikarier över 18 år. De har i huvudsak arbetat med utemiljöerna, bland annat med ogrärensning, gräsklippning, renhållning och målning. Vi har även haft praktikanter som vid sidan av pågående studier fått delta i vår verksamhet och i praktiken fått lära sig hur det är att





Winter Camp 2023 genomfördes i januari tillsammans med Friluftsförbundet. Barnen fick prova på att åka skidor under två dagar.

arbeta med fastigheter. Det känns viktigt att vi som företag bidrar till att ungdomar får prova på arbetslivet och att väcka ett intresse för fastighetsbranschen.

### 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. Det är särskilt viktigt då det kan stoppa pågående våld och rädda liv.

### Evenemang

#### Åsby-Skantzendagen

I maj var vi med på Åsby-Skantzendagen, ett arrangemang av Svedvi-Bergs Hembygdsförening, där vi bistod med material till 80 fågelholkar som barnfamiljerna själva fick hjälpas åt att snickra ihop.

#### Summer Camp

Vi planerade och hoppades in i det sista men årets Summer Camp blev tyvärr inställt på grund av de stora regnmasorna under sommaren.

### Winter Camp

Under Winter Camp 2023 hade vi premiär i skidbacken tillsammans med Friluftsförbundet. Under två dagar i januari fick barnen prova att åka skidor gratis.

# Ekologisk hållbarhet

## Klimatinitiativet

Allmännyttan har en viktig roll för Sveriges klimatomställning och alla behöver ta sitt ansvar. Sveriges Allmännytta startade Allmännyttans klimatinitiativ hösten 2018, 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 år 2007).

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

- ▶ All fastighetsel ska vara baserad på förnybara eller återvunna bränslen.
- ▶ Vi ska investera i nya solcellsanläggningar när möjlighet finns med bra förutsättningar på aktuell byggnad.
- ▶ Vi ska ha en fossilfri fordonspark.
- ▶ Vi ska minska vår energiförbrukning med 30 % (räknat från 2007 års förbrukning).
- ▶ Vi ska förbättra källsorteringen i miljöbodar och tvättstugor.
- ▶ Vi ska kontinuerligt tipsa hyresgäster om klimatsmarta val och beteenden i vardagen.

## Källsortering

I hela vårt fastighetsbestånd har vi hushållsnära källsorteringar som förenklar möjligheten att sortera. Genom att hålla

isär olika material kan det mesta också återvinnas till nya produkter. Vi arbetar kontinuerligt med att få hyresgäster att förstå vikten av att sortera rätt.

## Inköp och upphandling

Vi ska främja att upphandlade tjänster och varor bidrar till en god livsmiljö och en långsiktig hållbar utveckling genom att välja de produkter som är minst skadliga för miljö och människor. 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

I dagsläget drivs fortfarande vissa av våra fordon och maskiner med bensin eller diesel. Vi ska successivt bli mindre beroende av fossila bränslen i vår verksamhet och alla nya bilar ska vara elbilar eller elhybridbilar. Våra gräsklippare har multiclipfunktion vilket minskar transporter av löv samt ger näring till gräsmattorna.

## Cykelbodar och laddplatser

Vi vill främja hållbara transporter bland hyresgästerna och satsar på nya låsbara

cykelbodar med tak i nära anslutning till entréer och utökar antalet elbil-laddplatser. Under 2023 installerades elva nya laddplatser i vårt bestånd. Dessa nya platser kan nyttjas av både våra hyresgäster och av allmänheten.

## Fjärrvärme och ventilation

Normalårskorrigerad förbrukning av fjärrvärme har minskat med 2,49 % jämfört med föregående år. Vi jobbar aktivt med att spara energi genom att hålla rätt temperatur i fastigheternas allmänna utrymmen och garage. Våra lägenheter har inomhustemperaturgivare för att kunna avläsa över- och undertemperaturer och ge oss möjlighet till justeringar.

## Solceller

Under hösten installerades en ny solcellsanläggning på äldreboendet Lövsåsen på Snevingevägen 41. Vi har fyra anläggningar i vårt fastighetsbestånd som under 2023 tillsammans producerat 82 MWh.

## Toppeffekt under 2023:

- ▶ Trädgårdsgatan 22 36,7 kWp
- ▶ Nämndemansgatan 1 35,34 kWp
- ▶ Vallbygatan 17 11,85 kWp
- ▶ Snevingevägen 41 37,76 kWp

Elproduktionen används till fastighetselen för tvättstugor, ventilation och belysning. Vi planerar att fortsätta utbyggnaden av solceller på de fastigheter där förutsättningarna är gynnsamma.





Norra Kapellgatan.



Projektet Hallstahems Gröna rum, mellan Snevringsvägen och Bofinkvägen.



Snevringsvägen.

## Fastighetsel

Fastighetselförbrukningen har under 2023 minskat med 0,9 % jämfört med föregående år. Den påverkas bland annat av tvättstugor, hissar, belysning och ventilation. Vi satsar på byte till LED-belysning i våra allmänna utrymmen och byte av tvättstugeutrustning för minskad elförbrukning.

## Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen har minskat med 8,95 % sedan förra året. Införande av IMD (Individuell mätning och debitering) installeras i samband med ROT-projekt. Detta ökar medvetenheten hos hyresgästerna vad gäller den egna förbrukningen.

## Radon

Radonmätningarna i Hallstahems fastigheter blev klara under året och åtgärdas löpande vid förhöjda värden. I alla nyproducerade lägenheter och vid större underhåll som till exempel

fönsterbyte, ändrad ventilation eller tilläggsisolering, utförs en radonmätning efter avslutat projekt.

## Energideklarationer

Alla våra fastigheter är energideklarerade och de kontrolleras vart tionde år. Det visar hur energikrävande våra byggnader är och hur man kan minska energiåtgången.

## Kemikalier

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

## Skyddsrum

I vårt bestånd har vi 59 skyddsrum, en behörig besiktningsman anlitas för fortlöpande besiktningar och genomförande av åtgärder vid behov.

## Hallstahems Gröna rum

Under 2023 har vi startat upp Hallstahems Gröna rum, som är projekt som fokuserar på att utveckla bostadsområden, med till exempel ängsmarker, bikupor, sedumtak och annat som främjar den biologiska mångfalden.

Vi har fortsatt att utbilda oss i biologisk mångfald och vi är övertygade om att trivselen och den upplevda tryggheten i ett bostadsområde ökar om utemiljöerna är välskötta och välplanerade.

Med hjälp av beviljat stöd från Boverket har vi utvecklat utemiljön i området kring Snevringsvägen och Surbrunnsvägen som fått nya sociala ytor med schackbord, grillar, solsängar och en naturlek för barnen. Vi planterade en stor bredd av växtlighet med blommor, buskar och träd. Belysningen kompletterades för en ökad trivsel och höjd trygghetskänsla.

# Vår styrelse

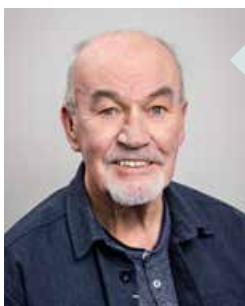
Hallstahems styrelse utses av Kommunfullmäktige och väljs på en fyraårsperiod efter varje riksdags- och kommunval. Nuvarande styrelse utsågs således efter valet 2022 och fastställdes på årsstämman i maj 2023.

**Rolf Hahre**  
ordförande

**Yrkesbakgrund:**  
Byggnadssnickare.  
**Gör idag:** Pensionär, ordf.  
Kommunfullmäktige.  
**Hallstahems styrelse:**  
i styrelsen sedan 2001,  
Ordförande, ledamot  
och vice ordförande.



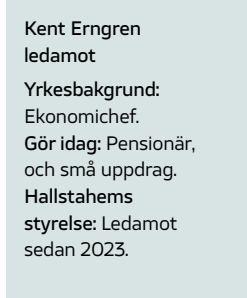
**René Nispeling**  
vice ordförande  
**Yrkesbakgrund:**  
Automationsingenjör  
**Gör idag:** Konsult i hög-  
teknologibranschen.  
**Hallstahems styrelse:**  
Suppleant 2015-2019.  
Ledamot och vice ord-  
förande sedan 2020.



**Bertil Bredin**  
ledamot  
**Yrkesbakgrund:**  
VD TPC 1989-2006.  
**Gör idag:** Pensionär och  
jobbar politiskt.  
**Hallstahems styrelse:**  
Sitter i arbetsutskottet.  
Ledamot sedan 2016.



**Tobias Benjaminson**  
ledamot  
**Yrkesbakgrund:** Fastig-  
hetsförvaltning inom  
Allmännyttan och  
privat.  
**Gör idag:** Kundensvarig,  
Fortifikationsverket.  
**Hallstahems styrelse:**  
Ledamot sedan 2023.



**Kent Erngren**  
ledamot  
**Yrkesbakgrund:**  
Ekonomichef.  
**Gör idag:** Pensionär,  
och små uppdrag.  
**Hallstahems**  
**styrelse:** Ledamot  
sedan 2023.



**Kjell Ivermyr**  
suppleant  
**Yrkesbakgrund:**  
Byggnadsträarbetare.  
**Gör idag:** Snickare på  
NCC och deltidspolitiker.  
**Hallstahems styrelse:**  
Suppleant 2015-2018.  
Ledamot 2019-2022.  
Suppleant sedan 2023.



**Jan-Erik Fallberg**  
suppleant  
**Yrkesbakgrund:** Egen-  
företagare CAD-byrå.  
**Gör idag:** Pensionär, in-  
spicient och engagerad  
i föreningsliv.  
**Hallstahems styrelse:**  
Ledamot 2019-2022.  
Suppleant sedan 2023.



**Mikael Ovesson**  
suppleant  
**Yrkesbakgrund:**  
Project Manager /  
Telecom engineer.  
**Gör idag:** Field applica-  
tion engineer (FAE).  
**Hallstahems styrelse:**  
Suppleant sedan 2018.



**Eleonor Zeidlitz**  
suppleant  
**Yrkesbakgrund:**  
Civilingenjör, samhälls-  
byggnadsteknik.  
**Gör idag:** Konsult inom  
miljö- och avfallsfrågor.  
**Hallstahems styrelse:**  
Suppleant sedan 2015.



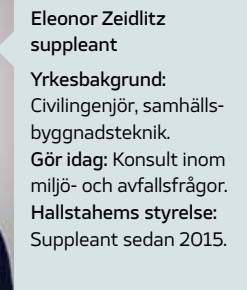
**Aiki Karlsson**  
suppleant  
**Yrkesbakgrund:**  
Har jobbat i Folkets  
Hus och Folkets Park.  
**Gör idag:** Pensionär.  
Engagerad politiskt och  
i föreningslivet.  
**Hallstahems styrelse:**  
Suppleant sedan 2023.



**Ann-Katrin Pettersson**  
Personalrepresentant  
Vision  
**Gör idag:** Kundvärd  
och Bostadssocial  
samordnare..  
**Hallstahems styrelse:**  
Facklig representant:  
Sedan 2021.



**John Olausson**  
Personalrepresentant  
Vision  
**Gör idag:** Områdessam-  
ordnare.  
**Hallstahems styrelse:**  
Facklig representant:  
Sedan 2022.

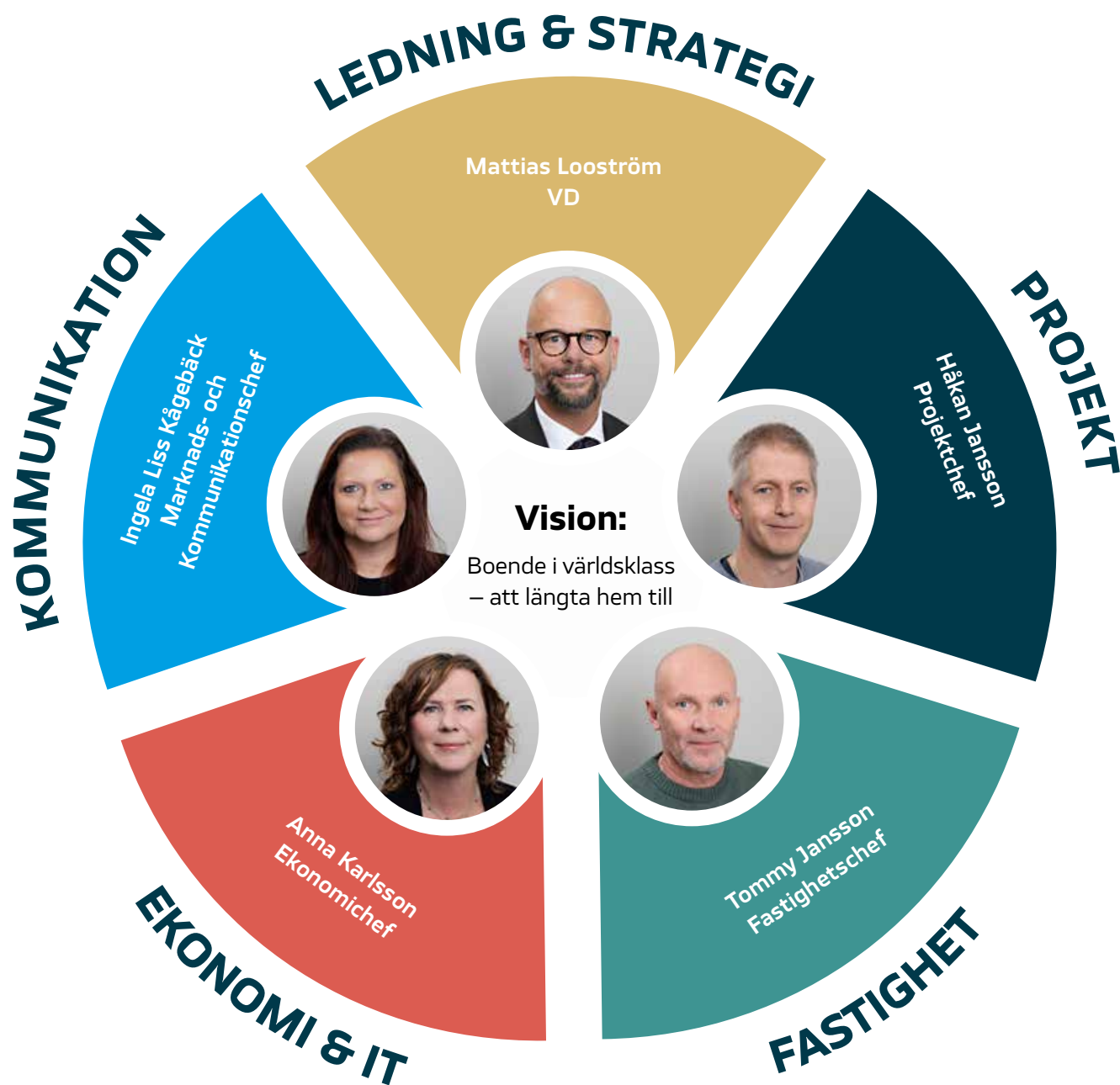


**Christer Persson**  
Personalrepresentant  
Fastighets  
**Gör idag:** Reparatör.  
**Hallstahems styrelse:**  
Facklig representant:  
Sedan 2007.





# Vår ledningsgrupp



## Revisorer

PwC, Johan Tingström, auktoriserad revisor (utsedd av årsstämman)

Lekmannarevisorer (utsedda av Hallstahammars kommun)

Ordinarie: Bo Hedman och Per Hedfors

Suppleanter: Kerstin Odelberg och Andreas Almquist

# Ägarstyrning

## Bolagsordning

AB Hallstahem ägs till 100 % av Hallstahammars kommun och vår ägare ser långsiktigt på sitt ägande av det kommunala fastighetsbolaget. I bolagsordningen framgår att verksamheten består i att inom kommunen förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter samt lokaler. Det huvudsakliga ändamålet med bolagets verksamhet är att Hallstahem i allmännyttigt syfte ska främja bostadsförsörjningen i kommunen och bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

## Ägardirektiv

I ägardirektivet framgår vilket uppdrag ägaren ger bolaget. Hallstahem är det största bostadsbolaget i kommunen, och därmed ett av ägarens viktigaste verktyg för att nå uppsatta mål och visioner för kommunen. Hallstahem har en betydande roll för att nå de uppsatta målen i bostadsförsörjnings-programmet. Hallstahem ska även medverka till att stärka Hallstahammars kommuns ställning som en attraktiv plats att bo på och även som en plats att driva olika typer av verksamheter på. Det ska bland annat ske genom att vi erbjuder ett varierat bostadsutbud av god kvalitet till prisvärda och konkurrenskraftiga hyresnivåer.

Ägardirektivet innehåller också andra uppdrag och ansvar:

- ▶ **Socialt ansvar**, genom att tillhandahålla bostäder för grupper med särskilda behov och arbeta med trygghetsskapande åtgärder.
- ▶ **Miljöansvar**, genom energiefektivisering, egen elproduktion, källsortering samt att skapa och utveckla vackra och gröna bostadsmiljöer.
- ▶ **Samverkan med kommunen**, inom områden där kvalitets- och samordningsfördelar finns.
- ▶ **Boendeinflytande** till exempel genom att genomföra och följa upp kundenkäter samt att skapa och driva mötesplatser.
- ▶ **Ekonomiskt ansvar**, genom en stärkt ekonomi på både kort och lång sikt och att minimera 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. 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 (eget kapital i förhållande till balansomslutningen) i genomsnitt under en 3-årsperiod uppgår till minst 12 %.
- ▶ Bolaget ska vid vinst årligen dela ut det belopp som tillåts enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
- ▶ Antalet lägenheter som tillhandahålls till grupper med särskilda behov och som har en svag ställning på bostadsmarknaden ska uppgå till lägst 40 stycken.

Målet för soliditeten är ett av nyckeltalen i ägardirektivet och den har ökat under de senaste åtta åren. För 2023 ligger genomsnittet för de senaste tre åren på 13,4 % och uppfyller därmed målet



## Ägardirektivets kärna

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



| Nyckeltal                                                          | Utfall 2023 | Utfall 2022 | Utfall 2021 | Utfall 2020 | Utfall 2019 |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Synlig soliditet %                                                 | 14,3 %      | 13,5 %      | 12,5 %      | 12,3 %      | 11,7 %      |
| Soliditet %, genomsnitt senaste 3 åren                             | 13,4 %      | 12,8 %      | 12,2 %      | 11,9 %      | 11,2 %      |
| Genomsnittlig direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde i % | 3,4 %       | 3 %         | 3,4 %       | 3,8 %       | 3,5 %       |
| Antal lägenheter tillhandahållna till kommunen                     | 28          | 28          | 32          | 37          | 38          |

i ägardirektivet. Ägaren har begärt utdelning för 2023, beslut om utdelning tas på årsstämman under våren. Den genomsnittliga direktavkastningen på fastigheternas marknadsvärden ligger för 2023 på 3,4 %. Marknadsvärdena har ökat kraftigt de senaste åren samtidigt som driftkostnaderna ökat vilket påverkar driftnettot.

Under 2023 har två stora grönyteprojekt genomförts där gemensamhetsytor med lekplatser och grillplatser har anlagts. Projekten har delvis bekostats med bidrag från Boverket. När det gäller antalet tillhandahållna träningslägenheter ligger de på i genomsnitt 28 lägenheter under 2023. Lägenheterna tillhandahålls efter förfrågan från kommunen.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Hallstahem avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 är 10,2 Mkr (11,0). Hyreshöjningen gav 4,5 % i den årliga förhandlingen för bostäder. Lokaler med indexklausul ökade med KPI-förändringen som gav 10,85 %.

Hyresbortfallet för lägenheter, lokaler, fordonsplatser har minskat under 2023 och ligger drygt 300 tkr lägre än året innan. Uthyrningsgraden för bostäder under 2023 är 99,4 % (99,3).

Antalet vakanta lägenheter i snitt har minskat till ett genomsnitt på 15 stycken jämfört med 17 stycken för 2022. Omflyttningsfrekvensen för bostäder ligger på 19,6 % (20,1).

Driftkostnaderna har ökat med drygt 7 Mkr jämfört med förra året, där taxebundna kostnader står för 3,7 Mkr av ökningen. För 2023 ligger vatten-skadekostnaderna på 5,6 mkr, vilket är 3,7 Mkr lägre än för 2022 men vattenskador utgör fortsatt en stor post i kostnaderna för reparationer. Vi har fortsatt med våra stamreoveringar och

etapp ett av två i Kolbäck är i princip slutförd och kommer att aktiveras under inledningen av 2024. Etapp två har inletts och kommer att slutföras under sommaren 2024.

Det nya pensionsavtalet för tjänstemän innebär kraftigt ökade premier under 2023, vi har totalt en ökning med 95 % för pensionskostnader och särskild löneskatt jämfört med 2022.

Riksbanken tog beslut om fem räntehöjningar under 2023 och de finansiella kostnaderna inklusive borgensavgiften landar på 17,0 Mkr jämfört med 12,2 Mkr för 2022. Effekten av ett ökat negativt räntenetto innebär att ränteavdragsbegränsningen inte ger avdragsrätt för hela kostnaden och leder därmed till en ökad skattekostnad.

### Soliditet

Soliditeten har ökat under de senaste åren och uppgick vid årsskiftet till 14,3 % (13,5 %). Den genomsnittliga soliditeten under de tre senaste räkenskapsåren uppgår till 13,4 %.

### Hyror

Vid förhandlingen inför 2023 nåddes en överenskommelse som innebar en hyreshöjning på 4,5 % från 1 januari 2023 för bostäder samt lokaler med förhandlingsklausul. För lokaler med index-klausul höjdes hyrorna med 10,85 %.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

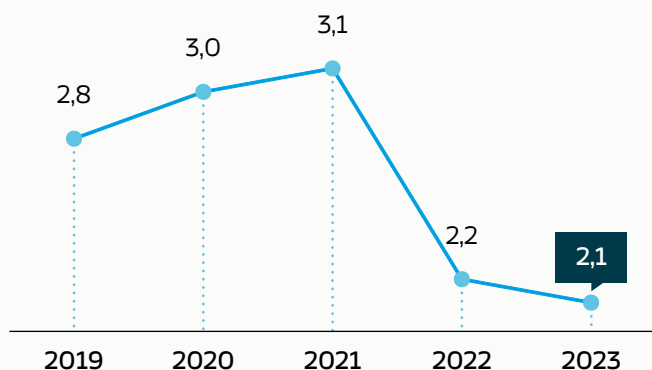
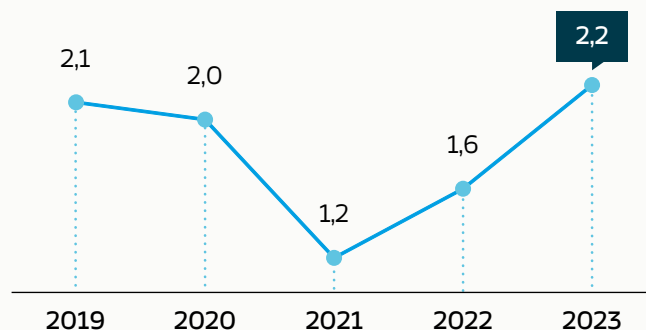
Hyresförhandlingarna för 2024 är inledda men ännu finns ingen förhandlingsöverenskommelse träffad. Ärendet hänsköts i december till Hyresmarknads-kommittén för handläggning.

Styrelsen tog på årets sista möte beslut om att återuppta nyproduktionsprojektet med 34 lägenheter i vår befintliga fastighet Knektbacken och byggnationen påbörjas under februari 2024.

### Likviditet/finansiering

I finansieringsfrågor arbetar vi tillsammans med en extern finansrådgivare. Vår genomsnittsränta på balansdagen är 2,21 %, exklusive borgensavgift. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick



**Hyresbortfall Mkr****Snittränta %**

vid årsskiftet till 3,84 år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 1,09 år.

Under 2023 har vi tagit upp ett nytt lån på 20 mkr som delfinansiering av stamreoveringsprojektet i Kolbäck. I vår låneportfölj finns så kallade swappar som räntesäkring för delar av våra lån, under 2023 har vi avvikat med nya affärer på grund av prisnivåerna men i november sjönk priserna och vi tecknade en swap på 70 Mkr med fem års löptid. Vid årsskiftet uppgick vår skuldportfölj till 705 Mkr fördelat på åtta lån, av dessa är 575 Mkr räntesäkrade i swappar. I samband med en konvertering på 220 Mkr i november lånade vi 120 Mkr med pantbrev som säkerhet. Vi har på balansdagen kommunal borgen som säkerhet för 585 Mkr av vår skuldportfölj och 120 Mkr med pantbrev. Borgensavgiften till Hallstahammars kommun för räkenskapsåret är 2,4 Mkr.

**Balansräkning/investeringar**

Bolagets balansomslutning uppgår till 918,6 Mkr vilket är en ökning med 24,6 Mkr jämfört med 2022. Under 2023

har vi investerat 71,6 Mkr (32,6) i anläggningstillgångar. Pågående anläggningar uppgår på balansdagen till 57,8 Mkr (12,2) där den största posten avser stamreoveringen på Hagvägen i Kolbäck.

**Några aktiverade projekt 2023**

- ▶ Solceller på Lövåsen
- ▶ Fönsterbyten i Strömsholm
- ▶ Byte till säkerhetsdörrar i Kolbäck
- ▶ Ny undercentral på Knektbacken
- ▶ Byte av hiss på Trädgårdsgatan
- ▶ Nya undercentraler på Nibble
- ▶ Nya cykelbodarna på flera adresser

**Underhåll**

Underhållet i våra lägenheter omfattar bland annat målning, byte av golv och byte av vitvaror. För 2023 uppgick kostnaden för lägenhetsunderhåll till 15,3 Mkr (20,2). Totalt har vi lagt 29,5 Mkr (33,9) på underhåll under 2023. När vi inte får täckning för kostnadsökningar i hyresförhandlingen innebär det att det planerade underhållet

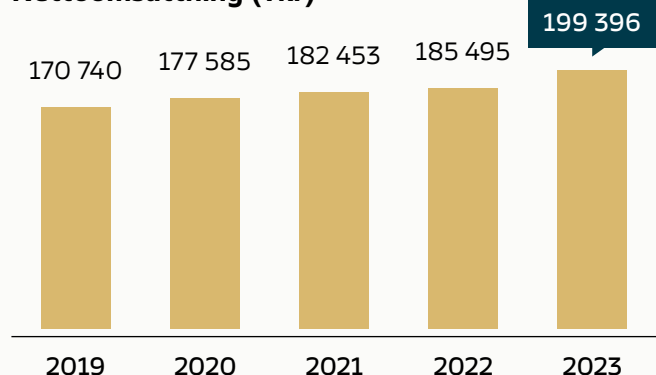
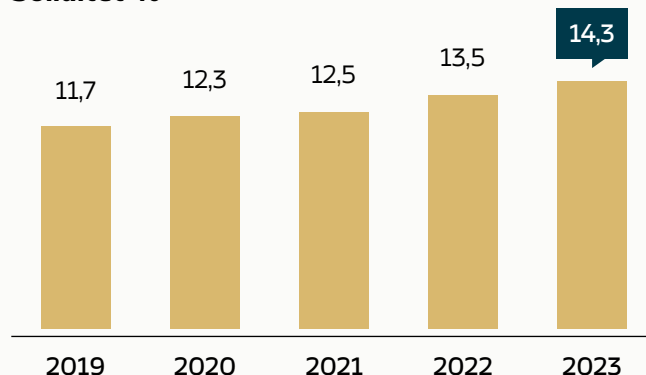
måste minskas, en utveckling som inte är hållbar i längden då det slår tillbaka genom ökade reparationskostnader.

**Fastighetsvärdering**

I den årliga fastighetsvärderingen av bolagets fastighetsportfölj uppgår värdet till totalt 1 877 Mkr +/- 10 % (1 883), det är ett marginellt minskat värde från förra årets värdering. Det är andra året som värderingen görs med hjälp av en extern part. Värderingen bygger på nuvärdesberäknade driftnetton. Fastigheterna har ett bokfört värde på 807 Mkr vilket ger ett övervärde på drygt 1 Mkr, i procent ger det ett övervärde på närmare 133 %.

**Synlig och justerad soliditet**

Redovisat eget kapital per 2023-12-31 uppgår till 131 101 Tkr och den synliga soliditeten uppgår till 14,3 %. Fastighetsvärderingen visar på ett stort övervärde, när detta övervärde läggs till, uppgår den justerade soliditeten till 49,3 %.

**Nettoomsättning (Tkr)****Soliditet %****Flerårsöversikt (Tkr)**

|                                   | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                   | 199 396 | 185 495 | 182 453 | 177 585 | 170 740 |
| Resultat efter finansiella poster | 13 559  | 13 843  | 16 740  | 15 998  | 10 304  |
| Balansomslutning                  | 918 603 | 893 964 | 877 564 | 799 234 | 734 454 |
| Antal anställda                   | 33      | 37      | 36      | 36      | 36      |
| Soliditet i %                     | 14,3    | 13,5    | 12,5    | 12,3    | 11,7    |

**Förändringar i eget kapital**

|                                          | Aktiekapital  | Reservfond    | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt         |
|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                  | 35 898        | 12 768        | 61 269              | 10 967         | 120 902        |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: |               |               |                     |                |                |
| Balanseras i ny räkning                  |               |               | 10 967              | -10 967        | 0              |
| Årets resultat                           |               |               |                     | 10 184         | 10 184         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>           | <b>35 898</b> | <b>12 768</b> | <b>72 236</b>       | <b>10 184</b>  | <b>131 086</b> |

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanserad vinst        | 72 235 891        |
| Årets vinst             | 10 183 767        |
|                         | <b>82 419 658</b> |
| Disponeras så att       |                   |
| till aktieägare utdelas | 1 249 250         |
| i ny räkning överföres  | 81 170 408        |
|                         | <b>82 419 658</b> |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



# Resultaträkning

| Tkr                                        | Not  | 2023            | 2022            |
|--------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                     |      |                 |                 |
| Hysesintäkter                              | 2    | 195 146         | 185 495         |
| Övriga förvaltningsintäkter                | 3    | 4 250           | 5 663           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>               |      | <b>199 396</b>  | <b>191 158</b>  |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |      |                 |                 |
| Driftkostnader                             | 4, 5 | -102 865        | -95 783         |
| Underhållskostnader                        |      | -29 453         | -33 868         |
| Fastighetsskatt                            |      | -3 664          | -3 499          |
| Avskrivningar och nedskrivningar           |      | -27 151         | -26 786         |
| Övriga rörelsekostnader                    |      | -150            | 0               |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>           |      | <b>-163 283</b> | <b>-159 936</b> |
| <b>Bruttoresultat</b>                      |      | <b>36 113</b>   | <b>31 222</b>   |
| Central administration                     | 5, 6 | -7 315          | -5 642          |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |      | <b>28 798</b>   | <b>25 580</b>   |
| <b>Finansiella intäkter och kostnader</b>  |      |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |      | 1 732           | 424             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |      | -16 971         | -12 161         |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |      | <b>-15 239</b>  | <b>-11 737</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |      | <b>13 559</b>   | <b>13 843</b>   |
| Skatt på årets resultat                    | 7    | -3 375          | -2 876          |
| <b>Årets resultat</b>                      |      | <b>10 184</b>   | <b>10 967</b>   |

# Balansräkning

| Tkr                                          | Not | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                |                |
| Byggnader och mark                           | 8   | 807 164        | 807 947        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 9   | 1 348          | 1 597          |
| Pågående nyanläggningar                      | 10  | 57 792         | 12 244         |
|                                              |     | <b>866 304</b> | <b>821 788</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                |                |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 11  | 40             | 40             |
| Andra långfristiga fordringar                | 12  | 934            | 1 181          |
|                                              |     | <b>974</b>     | <b>1 221</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>867 278</b> | <b>823 009</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                |                |
| Kundfordringar                               |     | 1 095          | 575            |
| Aktuella skattefordringar                    |     | 238            | 363            |
| Övriga fordringar                            |     | 1 363          | 1 138          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 3 009          | 3 525          |
|                                              |     | <b>5 705</b>   | <b>5 601</b>   |
| Kassa och bank                               |     | 45 620         | 65 354         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>51 325</b>  | <b>70 955</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>918 603</b> | <b>893 964</b> |

| Tkr                                          | Not       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |           |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          |           |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |           |                |                |
| Aktiekapital                                 |           | 35 898         | 35 898         |
| Reservfond                                   |           | 12 768         | 12 768         |
|                                              |           | <b>48 666</b>  | <b>48 666</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |           |                |                |
| Balanserad vinst eller förlust               |           | 72 236         | 61 269         |
| Årets resultat                               |           | 10 184         | 10 967         |
|                                              |           | <b>82 420</b>  | <b>72 236</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |           | <b>131 086</b> | <b>120 902</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |           |                |                |
| Uppskjuten skatteskuld                       |           | 36 626         | 33 251         |
| <b>Summa avsättningar</b>                    | <b>13</b> | <b>36 626</b>  | <b>33 251</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |           |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 15    | 240 000        | 445 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |           | <b>240 000</b> | <b>445 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |           |                |                |
| Leverantörsskulder                           |           | 20 765         | 24 611         |
| Kortfristiga lån till kreditinstitut         | 16        | 465 000        | 240 000        |
| Övriga kortfristiga skulder                  |           | 1 803          | 4 354          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17        | 23 323         | 25 846         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |           | <b>510 891</b> | <b>294 811</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |           | <b>918 603</b> | <b>893 964</b> |



# Kassaflödesanalys

| Tkr                                                   | Not | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                       |     |                |                |
| Resultat efter finansiella poster                     |     | 13 559         | 13 844         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet   | 18  | 27 282         | 26 786         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       |     | <b>40 841</b>  | <b>40 630</b>  |
| <b>före förändring av rörelsekapital</b>              |     |                |                |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b> |     |                |                |
| Förändring av kundfordringar                          |     | -521           | 839            |
| Förändring av kortfristiga fordringar                 |     | 417            | 1 894          |
| Förändring av leverantörsskulder                      |     | -3 846         | 2 881          |
| Förändring av kortfristiga skulder                    |     | -5 073         | -324           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       |     | <b>31 819</b>  | <b>45 920</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |     |                |                |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar      |     | -71 818        | -32 831        |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar       |     | 18             | 200            |
| Förändring av finansiella anläggningstillgångar       |     | 246            | -142           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       |     | <b>-71 554</b> | <b>-32 773</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |     |                |                |
| Upptagna lån                                          |     | 20 000         | 0              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      |     | <b>20 000</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                               |     | <b>-19 735</b> | <b>13 147</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                 |     |                |                |
| Likvida medel vid årets början                        |     | 65 354         | 52 207         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                   |     | <b>45 620</b>  | <b>65 354</b>  |

# 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 ingår, 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 ingår 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, uträngas 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.

#### 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

|                | 2023           | 2022           |
|----------------|----------------|----------------|
| Bostäder       | 176 018        | 167 847        |
| Lokaler        | 15 128         | 14 171         |
| Fordonsplatser | 6 055          | 5 674          |
| <b>Summa</b>   | <b>197 201</b> | <b>187 692</b> |

#### Avgår hyresbortfall

|                      |               |               |
|----------------------|---------------|---------------|
| Bostäder             | -1 024        | -1 215        |
| Hyrestrappa stambyte | -213          | 0             |
| Lokaler              | -572          | -729          |
| Fordonsplatser       | -231          | -200          |
| Rabatter             | -16           | -53           |
| <b>Summa</b>         | <b>-2 055</b> | <b>-2 197</b> |

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Hyresintäkter netto</b> | <b>195 146</b> | <b>185 495</b> |
|----------------------------|----------------|----------------|



### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

|                                               | 2023         | 2022         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ersättningar från hyresgäster                 | 1 584        | 1 149        |
| Förvaltningsuppdrag                           | 584          | 744          |
| Fakturerade kostnader och övriga ersättningar | 978          | 1 084        |
| Försäkringsersättningar                       | 1 105        | 2 686        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>4 250</b> | <b>5 663</b> |

### Not 4 Driftkostnader

|                                   | 2023           | 2022          |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel och städning    | 24 245         | 21 151        |
| Reparationer                      | 13 629         | 15 963        |
| Fastighetsel                      | 6 056          | 5 331         |
| Vattenförbrukning                 | 8 078          | 6 690         |
| Sophämtning                       | 5 747          | 5 376         |
| Uppvärmning och kyla              | 21 560         | 20 346        |
| Fastighetsförsäkring              | 1 358          | 1 381         |
| Fastighetsanknuten administration | 20 307         | 17 134        |
| Övriga driftkostnader             | 1 885          | 2 412         |
| <b>Summa</b>                      | <b>102 865</b> | <b>95 784</b> |

### Not 5 Personal

|                                     | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Löner och ersättningar</b>       |               |               |
| Styrelse och verkställande direktör | 1 382         | 1 404         |
| Övriga anställda                    | 17 011        | 15 051        |
| <b>Summa</b>                        | <b>18 393</b> | <b>16 455</b> |

#### Sociala kostnader

|                                       |              |              |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Pensionskostnader för styrelse och VD | 361          | 212          |
| Pensionskostnader övriga anställda    | 2 242        | 1 131        |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 6 538        | 5 475        |
| <b>Summa</b>                          | <b>9 142</b> | <b>6 818</b> |

**Totalt löner, ersättningar, sociala** 27 535 23 273

#### kostnader och pensionskostnader Redovisning könsfördelning styrelse

|               |          |          |
|---------------|----------|----------|
| Kvinnor       | 0        | 0        |
| Män           | 5        | 5        |
| <b>Totalt</b> | <b>5</b> | <b>5</b> |

#### Redovisning av könsfördelning ledningsgrupp

|               |          |          |
|---------------|----------|----------|
| Kvinnor       | 2        | 3        |
| Män           | 3        | 2        |
| <b>Totalt</b> | <b>5</b> | <b>5</b> |

### 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

|                                    | 2023       | 2022       |
|------------------------------------|------------|------------|
| Revisionsuppdraget                 | 166        | 169        |
| Revision utöver revisionsuppdraget | 22         | 46         |
| Skatterådgivning                   | 0          | 38         |
| Övriga tjänster                    | 27         | 12         |
| <b>Summa</b>                       | <b>215</b> | <b>265</b> |

### Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt, avstämning av effektiv skatt

|                                                                 | 2023         | 2022         |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                                  |              |              |
| Aktuell skatt                                                   | 0            | 0            |
| Förändring av uppskjuten skatt<br>avseende temporära skillnader | 3 375        | 2 876        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                   | <b>3 375</b> | <b>2 876</b> |

#### Avstämning av effektiv skatt

|                                                                | 2023   | 2022   |
|----------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Redovisat resultat före skatt                                  | 13 559 | 13 843 |
| Skatt enligt gällande skattesats (20,60 %)                     | -2 793 | -2 852 |
| Ej avdragsgilla kostnader                                      | -22    | -17    |
| Ej skattepliktiga intäkter                                     | 2      | 0      |
| Skatteeffekt från yrkade direktavdrag                          | 363    | 1 993  |
| Skattemässiga justeringar balanslånepost                       | 109    | 109    |
| Skatteeffekt skattemässiga/<br>bokföringsmässiga avskrivningar | -282   | -253   |
| Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader                    | -571   | -80    |
| Skatteeffekt årets förändring                                  |        |        |
| skattemässigt underskott                                       | 3 226  | 1 100  |
| Skatteeffekt utrangering                                       | -31    | 0      |

**Redovisad effektiv skatt (0,00)** 0 0

## Not 8 Byggnader och mark

|                                                       | 2023             | 2022             |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                           | 1 360 650        | 1 339 249        |
| Årets anskaffning                                     | 0                | 170              |
| Försäljningar och utrangeringar                       | -1 027           | -200             |
| Omfördelat från pågående arbeten                      | 25 839           | 21 431           |
| Justering                                             | -220             | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>       | <b>1 385 242</b> | <b>1 360 650</b> |
| Ingående avskrivningar                                | -469 854         | -443 479         |
| Årets avskrivningar enligt plan                       | -26 471          | -26 375          |
| Försäljningar/utrangeringar                           | 877              | 0                |
| Justering                                             | 220              | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>           | <b>-495 228</b>  | <b>-469 854</b>  |
| Ingående nedskrivningar                               | -82 849          | -82 988          |
| Återförda nedskrivningar                              | 0                | 9 139            |
| Årets nedskrivningar                                  | 0                | -9 000           |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>           | <b>-82 849</b>   | <b>-82 849</b>   |
| Utgående redovisat värde byggnad och mark             | 807 164          | 807 947          |
| <b>Taxeringsvärden byggnader och mark</b>             | <b>1 154 828</b> | <b>1 093 514</b> |
| <b>Beräknat marknadsvärde förvaltningsfastigheter</b> | <b>1 877 497</b> | <b>1 883 102</b> |

## Not 9 Inventarier, verktyg och fordon

|                                                 | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 13 405         | 13 018         |
| Årets anskaffning                               | 431            | 718            |
| Försäljning och utrangering                     | -177           | -331           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>13 659</b>  | <b>13 405</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -11 808        | -11 590        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 177            | 331            |
| Omklassificeringar                              | -1             | 0              |
| Årets avskrivningar                             | -679           | -549           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-12 311</b> | <b>-11 808</b> |
| Utgående redovisat värde                        | 1 348          | 1 597          |

## Not 10 Pågående nyanläggningar

|                                                 | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 12 244        | 1 732         |
| Årets anskaffning                               | 71 706        | 32 006        |
| Aktivering                                      | -25 839       | -21 494       |
| Omklassificering                                | -319          | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>57 792</b> | <b>12 244</b> |
| Utgående redovisat värde                        | 57 792        | 12 244        |

## Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

|                                          | 2023      | 2022      |
|------------------------------------------|-----------|-----------|
| Vid årets början                         | 40        | 40        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40        | 40        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>40</b> | <b>40</b> |

Andelar: Husbyggnadsvaror HBV förening,  
org.nr. 702000–9226, säte Stockholm

## Not 12 Andra långfristiga fordringar

|                                                 | 2023-12-31 | 2022-12-31   |
|-------------------------------------------------|------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 181      | 1 040        |
| Årets förändring                                | -246       | 141          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>934</b> | <b>1 181</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>934</b> | <b>1 181</b> |

Långfristig del av fordran HBV.

## Not 13 Uppskjuten skatt

|                                                                             | 2023          | 2022          |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Temporär skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter | 39 720        | 39 570        |
| Uppskjuten skattefordran                                                    | -3 093        | -6 319        |
| <b>Summa</b>                                                                | <b>36 626</b> | <b>33 251</b> |

## Not 14 Långfristiga skulder

|                                              | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förfaller senare än ett år efter balansdagen |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 240 000        | 445 000        |
| <b>Summa</b>                                 | <b>240 000</b> | <b>445 000</b> |

Total låneskuld till kreditinstitut uppgår till 705 Mkr, varav 465 Mkr är kortfristig del av den totala skulden och som förfaller inom 1 år (se not 16) och förutsätts omförhandlas under 2024. Den långfristiga delen är 240 Mkr och förfaller inom 2–3 år. Hallstahammars kommun har ställt borgen för 585 Mkr och 120 Mkr har pantbrev om säkerhet för lånen hos SEB.

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.

På balansdagen finns ränteswapar som totalt uppgår till 575 Mkr (505). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår på balansdagen till 3,84 år (4,16) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 1,09 år (1,65). Den effektiva räntan uppgår till 2,21 % (1,61). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 21,9 Mkr (48,6).

Marknadsvärdet motsvarar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället 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, bland annat 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 bland annat fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

I not 15 framgår den långsiktiga finansieringens förfalloprofil, Mkr, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindning och kapitalbindning.

## Not 15 Förfalloprofil lån och swapar

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>Räntebindning</b>   |                |                |
| 0–1 år                 | 185 000        | 180 000        |
| 1–2 år                 | 0              | 55 000         |
| 2–3 år                 | 80 000         | 0              |
| 3–4 år                 | 40 000         | 80 000         |
| 4–5 år                 | 190 000        | 40 000         |
| 5–6 år                 | 40 000         | 120 000        |
| 6–7 år                 | 140 000        | 40 000         |
| 7–8 år                 | 30 000         | 140 000        |
| 8–9 år                 | 0              | 30 000         |
| <b>Totalt</b>          | <b>705 000</b> | <b>685 000</b> |
| <b>Kapitalbindning</b> |                |                |
| 0–1 år                 | 465 000        | 240 000        |
| 1–2 år                 | 140 000        | 305 000        |
| 2–3 år                 | 100 000        | 40 000         |
| 3–4 år                 | 0              | 100 000        |
| <b>Totalt</b>          | <b>705 000</b> | <b>685 000</b> |





## Not 16 Kortfristiga skulder

|                                      | 2023           | 2022           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 465 000        | 240 000        |
| <b>Summa</b>                         | <b>465 000</b> | <b>240 000</b> |

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                         | 2023          | 2022          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader | 1 159         | 1 586         |
| Förutbetalda hyror      | 14 181        | 17 640        |
| Upplupna driftkostnader | 4 357         | 3 346         |
| Övriga poster           | 3 629         | 3 276         |
| <b>Summa</b>            | <b>23 325</b> | <b>25 847</b> |

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

|                                            | 2023          | 2022          |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avskrivningar och nedskrivningar           | 27 150        | 26 786        |
| Utrangeringar                              | 150           | 0             |
| Reavinst försäljning anläggningstillgångar | -18           | 0             |
| <b>Summa</b>                               | <b>27 282</b> | <b>26 786</b> |

## Not 19 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

|                       | 2023       | 2022       |
|-----------------------|------------|------------|
| Garantibelopp Fastigo | 332        | 319        |
| <b>Summa</b>          | <b>332</b> | <b>319</b> |

### Fastighetsinteckningar

|                        |                |          |
|------------------------|----------------|----------|
| Fastighetsinteckningar | 120 000        | 0        |
|                        | <b>120 000</b> | <b>0</b> |



# Styrelsens underskrifter

AB Hallstahem  
Org.nr 556046-4421

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2024 för fastställelse.

Hallstahammar den 22 februari 2024



Rolf Hahre  
Ordförande



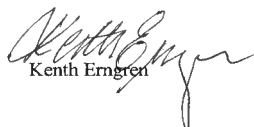
Bertil Bredin



Reinder Nispeling



Tobias Benjaminson



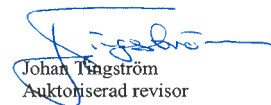
Kenth Erngrén



Mattias Loostrom  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 februari 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tängström  
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 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 22-35 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 2023 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-21 samt sidorna 40-41. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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







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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Hallstahem för år 2023 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Hallstahem den 23 februari 2024

Öhrings 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 2023.

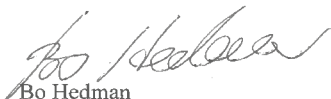
Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges 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 23 februari 2024



Bo Hedman

Av fullmäktige i Hallstahammars kommun utsedda lekmannarevisorer



Per Hedfors



# Femårsöversikt

| Belopp i Mkr                                       | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    |
|----------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Resultaträkning</b>                             |         |         |         |         |         |
| Omsättning Mkr                                     | 199,4   | 191,2   | 182,4   | 177,6   | 170,7   |
| Underhåll Mkr                                      | 29,5    | 33,9    | 33,8    | 34,2    | 30,2    |
| Driftkostnader Mkr                                 | 102,9   | 95,8    | 86,8    | 81,1    | 85,5    |
| Fastighetsskatt Mkr                                | 3,7     | 3,5     | 2,8     | 2,8     | 2,7     |
| Av- och nedskrivningar Mkr                         | 27,2    | 26,8    | 24,5    | 23,8    | 22,3    |
| Finansiella intäkter Mkr                           | 1,7     | 0,4     | 0,2     | 0,2     | 0,2     |
| Finansiella kostnader Mkr                          | 17,0    | 12,2    | 12,7    | 14,9    | 14,7    |
| Resultat efter finansiella poster Mkr              | 13,6    | 13,8    | 16,7    | 16,0    | 10,3    |
| Arvoden och löner Mkr                              | 18,4    | 16,5    | 15,6    | 15,9    | 16,1    |
| <b>Balansräkning</b>                               |         |         |         |         |         |
| Balansomslutning Mkr                               | 918,6   | 894,0   | 877,6   | 799,2   | 734,5   |
| Bokfört värde fastigheter Mkr                      | 807,2   | 807,9   | 812,8   | 705,3   | 673,8   |
| Skulder till kreditinstitut Mkr                    | 705,0   | 685,0   | 685,0   | 625,0   | 585,0   |
| Investeringar materiella anläggningstillgångar Mkr | 72,1    | 44,8    | 91,9    | 80,8    | 76,9    |
| <b>Nyckeltal</b>                                   |         |         |         |         |         |
| Marknadsvärde Mkr                                  | 1 877,5 | 1 883,1 | 1 708,0 | 1 581,0 | 1 474,0 |
| Belåningsgrad bokfört värde %                      | 87,3%   | 84,8%   | 84,3%   | 88,6%   | 86,8%   |
| Belåningsgrad marknadsvärde %                      | 37,5%   | 36,4%   | 40,1%   | 38,3%   | 39,1%   |
| Soliditet synlig %                                 | 14,3%   | 13,5%   | 12,5%   | 12,3%   | 11,7%   |
| Soliditet justerad %                               | 49,3%   | 49,5%   | 46,3%   | 47,4%   | 46,6%   |
| Avkastning på totalt kapital %                     | 3,3%    | 2,9%    | 3,3%    | 3,9%    | 3,4%    |
| Direktavkastning på marknadsvärde %                | 3,4%    | 3,0%    | 3,4%    | 3,8%    | 3,5%    |
| Antal lägenheter                                   | 2 484   | 2 484   | 2 482   | 2 445   | 2 441   |
| Omflyttningsfrekvens %                             | 19,6%   | 20,1%   | 20,2%   | 20,6%   | 19,9%   |
| Hyresbortfall lägenheter %                         | 0,6%    | 0,7%    | 1,2%    | 1,1%    | 0,9%    |
| Medeltal anställda                                 | 33      | 37      | 36      | 36      | 36      |

## 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.

Hyresbortfall lägenheter %: Hyresbortfall i förhållande till hyresintäkter för bostäder 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       | 2019       | 32           | 1 970          | 3          | 191           | 9          | 126          | 26           | 2 287          |
| Väringen 4            | 1956       | 2019       | 57           | 3 017          | 14         | 801           | 7          | 112          | 26           | 3 930          |
| Västan 1              | 1949       | 1989       | 83           | 4 669          | 24         | 1 711         |            |              | 53           | 6 380          |
| Växeln 7              | 1960       | 2022       | 123          | 7 146          | 8          | 199           | 17         | 313          | 69           | 7 658          |
| Växeln 8              | 1961       | 2019       | 72           | 4 038          | 9          | 186           | 14         | 287          | 34           | 4 511          |
| Växeln 2              | 1963       | 2019       | 17           | 1 214          | 1          | 35            | 9          | 117          | 13           | 1 366          |
| Växeln 4              | 1954, 2001 | 2020       | 28           | 1 798          | 2          | 608           | 10         | 140          | 40           | 2 546          |
| Väkten 1              | 1960       | 2020       | 156          | 8 970          | 48         | 495           | 21         | 386          | 70           | 9 851          |
| Väkten 2              | 1961       | 2019       | 117          | 6 729          | 29         | 470           | 12         | 241          | 64           | 7 440          |
| Växthuset 2           | 1963       | 2021       | 77           | 5 163          | 16         | 367           |            |              | 19           | 5 530          |
| Växthuset 3           | 1964       | 2021       | 112          | 7 257          | 16         | 402           | 33         | 424          | 74           | 8 083          |
| Växthuset 4           | 1965       | 2021       | 116          | 7 407          | 14         | 150           | 59         | 676          | 60           | 8 233          |
| Eldsroda 1:279        | 1972       |            |              |                | 1          | 159           |            |              | 0            | 159            |
| Tuna 2:205            | 1965       | 2014       |              |                | 1          | 65            |            |              | 0            | 65             |
| Eldsroda 1:49         | 1992       | 2013       | 10           | 824            | 3          | 473           | 5          | 90           | 2            | 1 387          |
| Eldsroda 3:2          | 2016       | 2017       | 36           | 2 376          |            |               |            |              | 36           | 2 376          |
| Strömsholm 8:2        | 1929-1999  | 2012, 2019 | 29           | 2 190          | 3          | 35            |            |              | 26           | 2 225          |
| Tunåsen 1             | 1952       | 2021       | 202          | 11 663         | 39         | 923           | 35         | 657          | 108          | 13 243         |
| Väpplingen 1          | 1950       | 2020       | 72           | 3 264          | 11         | 154           |            |              | 12           | 3 418          |
| Väskan 1              | 1957       | 2019       | 159          | 9 490          | 9          | 257           | 41         | 683          | 71           | 10 430         |
| Väskan 2              | 1958       | 2016       | 78           | 3 882          | 7          | 170           | 27         | 370          | 33           | 4 422          |
| Väskan 3              | 1960       | 2016       | 63           | 3 657          | 10         | 743           | 10         | 107          | 52           | 4 507          |
| Värden 1              | 1965       | 2019       | 60           | 4 095          | 4          | 495           | 36         | 524          | 83           | 5 114          |
| Hallsta 1:18          | 1970       |            | 36           | 2 460          | 2          | 66            | 10         | 140          | 33           | 2 666          |
| Knektbacken 2         | 1991, 2005 | 1998       | 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       | 2020       | 94           | 6 168          | 2          | 462           | 19         | 303          | 33           | 6 933          |
| H:hrs Nibble 1:104    | 1971       | 2021       | 30           | 2 581          |            |               |            |              | 63           | 2 581          |
| H:hrs Nibble 1:105    | 1971       | 2019       | 70           | 6 673          | 5          | 202           | 24         | 353          | 50           | 7 228          |
| H:hrs Nibble 1:106    | 1969       | 2017       | 30           | 2 593          |            |               |            |              | 26           | 2 593          |
| Kolbäcks Vallby 1:247 | 2021       |            | 37           | 1 506          | 1          | 81            |            |              | 23           | 1 587          |
| Tunbo 3:5             | 1972       |            | 10           | 462            | 1          | 4 665         |            |              | 0            | 5 127          |
| Kolbäcks Vallby 1:166 | 1970       | 2007       | 35           | 2 367          | 16         | 134           |            |              | 14           | 2 501          |
| Kolbäcks Vallby 6:1   | 1953       | 2019       | 26           | 1 420          | 1          | 27            | 6          | 112          | 7            | 1 559          |
| Kolbäcks Vallby 6:2   | 1953       | 2019       | 23           | 1 438          | 3          | 162           |            |              | 12           | 1 600          |
| Kolbäcks Vallby 6:3   | 1953       | 2019       | 12           | 840            | 1          | 2             | 3          | 72           | 0            | 914            |
| Kolbäcks Vallby 6:4   | 1957       | 2021       | 61           | 3 610          | 6          | 401           | 14         | 255          | 50           | 4 266          |
| Kolbäcks Vallby 5:2   | 1950       | 2019       | 26           | 1 500          |            |               |            |              | 0            | 1 500          |
| Kolbäcks Vallby 5:1   | 1950       | 2019       | 51           | 2 973          | 2          | 24            | 4          | 139          | 26           | 3 136          |
| Kolbäcks Vallby 2:1   | 1966       | 2019       | 41           | 2 622          | 4          | 47            |            |              | 29           | 2 669          |
| Kolbäcks Vallby 2:2   | 1964       | 2019       | 54           | 3 657          | 14         | 188           | 18         | 272          | 55           | 4 117          |
| Kolbäcks Vallby 2:3   | 1969       | 1997       | 8            | 1 072          |            |               | 24         | 336          | 34           | 1 408          |
| <b>SUMMA</b>          |            |            | <b>2 484</b> | <b>153 080</b> | <b>338</b> | <b>18 695</b> | <b>504</b> | <b>7 842</b> | <b>1 491</b> | <b>179 617</b> |

Parkgatan 2  
Box 64  
734 22 Hallstahammar  
Mejl: [info@hallstahem.se](mailto:info@hallstahem.se)  
Telefon: 0220-77 40 00  
Hemsida: [hallstahem.se](http://hallstahem.se)



**HALLSTAHM**