



HALLSTAHM

ÅRSREDOVISNING 2024







INNEHÅLL

Hallstahem – 79 år

av hållbar utveckling! 4

Hallstahem idag 6

Kunder och marknad 8

Våra fastigheter 10

Fastighetsvärdering 11

Social hållbarhet 14

Ekologisk hållbarhet 16

Vår styrelse 18

Vår ledningsgrupp 19

Ägarstyrning 20

Förvaltningsberättelse 22

Resultaträkning 25

Balansräkning 26

Kassaflödesanalys 28

Noter 29

Styrelsens underskrifter 34

Revisionsberättelse 36

Lekmannarevision 39

Femårsöversikt 40

Fastighetsförteckning 41



Hallstahem – 79 år av hållbar utveckling!

2024 markerar ännu ett betydelsefullt kapitel under Hallstahems snart åttioåriga historia. Sedan bolaget grundades år 1945, har vår ledstjärna varit att ständigt förbättra boendemiljöerna för såväl nuvarande som framtida hyresgäster, genom att satsa på långsiktiga investeringar och innovativa lösningar. Vi håller fortfarande fast vid samma värdegrund och ser med stolthet på det arbete vi har genomfört under 2024.

Hållbarhet har fortsatt att stå i fokus, både gällande vårt fastighetsbestånd och våra interna processer. Vi har förankrat hållbarhetsarbetet i affärsplanen för perioden 2024–2028 och integrerat FN:s globala mål med alla aspekter av vår verksamhet. En strategi som inte bara skapar en stabil grund för Hallstahems framtid, utan också bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

Nyproduktion och investeringar

Vi har under året fortsatt att utveckla vårt fastighetsbestånd genom strategiska beslut och långsiktiga investeringar. Ett exempel är projektet Knektbacken, en nyproduktion i form av ett punkthus där vi skapar ett trygghetsboende för personer över 65 år. Fastigheten är den enda i sitt slag inom Hallstahammars kommun som kommer att innefatta 32 nya lägenheter med inflyttning planerad inför sommaren 2025. Samtliga lägenheter blev uthyrda redan tio månader innan projektet blivit klart, vilket tydligt visar att det finns ett stort behov av nyproducerade bostäder i Hallstahammar.

"Våra bedrifter vore omöjliga utan engagerade och kompetenta medarbetare"

Parallellt med nyproduktionen har vi fortsatt satsningen med att renovera och förädla våra befintliga fastighetsbestånd, bland annat genom förbättrad energi- och boendekomfort. I Kolbäck har vi genomfört ett omfattande projekt med stambyten och renoveringar. Näst på tur står kvarteret Värden där ett 60-tal lägenheter ska ROT-renoveras och vara färdigställda under sommaren 2025.

Prisad hållbarhetsresa

Ett av årets stora glädjeämnen är att vårt viktiga hållbarhetsarbete väckt uppmärksamhet även externt. Den 18:e april utsågs Hallstahem till vinnare av Guldyrans hållbarhetspris 2024, ett erkännande för att vårt miljöarbete faktiskt gjort avtryck. Vi har ett långsiktigt engagemang för att minska vår klimatpåverkan och vår strävan att ständigt förbättra och energieffektivisera våra byggnader finns integrerade i hållbarhetsmålen, för både fastighetsutveckling och förvaltning.

Ekonomisk stabilitet och tillväxt

Trots de utmaningar som ökade räntor och stigande energipriser medfört, har vi lyckats genomföra en kraftig ökning av investeringar. Under 2024 uppgick dessa till 121,2 miljoner kronor, vilket är vår långsiktiga strategi för att stärka och utveckla fastighetsbeståndet. Våra investeringar under de senaste fem åren på totalt 463,4 miljoner kronor har inte bara höjt statusen på våra fastigheter, utan också bidragit till en stabil och hållbar ekonomi inför framtiden.

Vår uthyrningsgrad har fortsatt vara hög och 2024 uppgick den siffran till 98,5 %. Samtidigt har vi ett positivt resultat på 14,7 miljoner kronor vilket visar på att Hallstahem är en stabil och attraktiv aktör på bostadsmarknaden, även i en utmanande ekonomisk miljö. I slutändan ska allt som vi genomför och utvecklar, leda till att våra kunder ska ha ett tryggt och komfortabelt boende, med en så bra service som möjligt.

Engagerade medarbetare och stark företagskultur

Vårt kontinuerliga arbete med att utveckla en företagskultur som bygger på våra värdeord: samarbete, engagemang och trygghet, har resulterat i att vi kunnat upprätthålla en hög servicenivå. Våra bedrifter vore omöjliga utan engagerade och kompetenta medarbetare. Det är mycket tack vare deras dagliga insatser som gör att vi har en uppskattad boendemiljö där trygghet och trivsel står i centrum.

Framtiden

Nästa år firar vi 80 år av hållbar utveckling och ett framgångsrikt arbete med att skapa trygga och attraktiva boendemiljöer för våra hyresgäster. Med en affärsplan som ger en tydlig inriktning, en stabil ekonomi och ett fortsatt fokus på miljöfrågor, ser vi fram emot att fortsätta vår resa. Jag vill slutligen uttrycka mitt varmaste tack till alla medarbetare och till styrelsen. Ert engagemang och er vilja är avgörande för att fortsatt utveckla bolaget. Tillsammans fortsätter vi att bygga ett hållbart och tryggt Hallstahem för framtiden, ett boende i världsklass – att längta hem till!

Tack!

Mattias Looström, vd, AB Hallstahem

Hallstahem idag

Hallstahem bildades redan 1945 och vi stänger således det 79:e verksamhetsåret. Bolaget ägs av Hallstahammars kommun till 100 % och vår styrelse består av förtroendevalda politiker, tillsatta av kommunfullmäktige. Vi bedriver verksamhet i alla tre tätorter; Hallstahammar, Kolbäck och Strömsholm.

Hallstahammar har ett geografiskt läge i Mälardalen som ger stora möjligheter. Närheten till större städer som till exempel Västerås, Eskilstuna, Örebro, öppnar upp en bred arbetsmarknad inom ett rimligt pendlingsavstånd. 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 september 2024 var vi drygt 16 600 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 flerbostadshus, 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. Den enda nybyggnationen i kommunen under året har uppförts av Hallstahem.



Nyproduktion av trygghetsboende på Knektbacken.

Antal lägenheter

2 485

Hallstahammar

2 082 st

Kolbäck

374 st

Strömsholm

29 st

Snittlägenhet, storlek

62 m²

Enligt senaste kundenkäten

Andel hyresgäster som
är nöjda med vår service

Andel hyresgäster
som läser kundtidningen

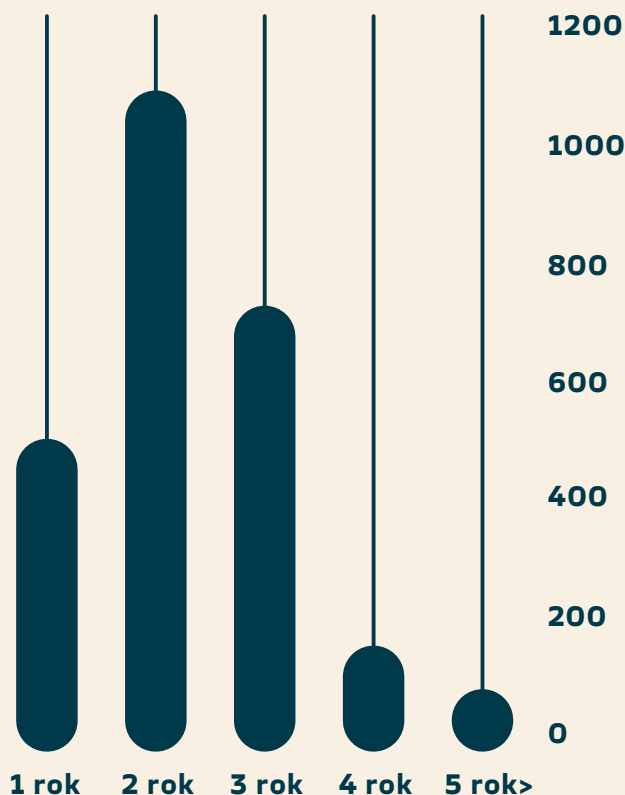
85,9%

73,4%

Snittlägenhet, hyra/månad

6 265 kr

Lägenheterna fördelade på storlek



Antal förmedlade lägenheter

453 st

Antal sökande
per lägenhet

6,2

Antal besökare
på hemsidan per månad

~16 430

Antal hyrda p-platser

1 491

Antal följare social media

2 162

Kunder och marknad

Bostäder

Med våra 2 485 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 cirka 340 lokaler, där den stora andelen är förrådslokaler och omkring 70 stycken är affärslokaler av olika karaktär och storlek.

Fordonsplatser

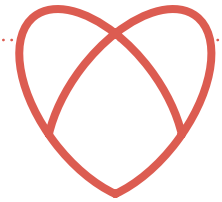
Vi har totalt 1 491 parkeringsplatser och erbjuder ett tjugotal parkeringsplatser med laddmöjlighet. Förutom parkeringsplatser har vi även 505 garageplatser. Fordonsplatser hyrs i första hand ut till våra hyresgäster.

Uthyrning

Vakanserna har varit i snitt 38 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). Än 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.

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 17,6 %.

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

Kundenkät

Vartannat år skickar vi ut vår kundenkät till alla våra hyresgäster. Den besvarades senast av hela 66,3 %, vilket ger oss ett bra underlag för analys. Serviceindex landade på 85,9 % medan produktindex ökade till 81%. Resultatet utvärderas och återkopplas tillsammans med planerade åtgärder i Kundtidningen Utsikten. Parallellt med återkoppling arbetar vi löpande med att starta upp och genomföra åtgärder.

Kommunikation och PR

Annonsering i Här & Nu och Magazin24

Vi har under året fortsatt vår satsning på att annonsera i 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



Tidningen Utsikten är en av våra viktigaste kommunikationskanaler och den läses av 73,4 % av hyresgästerna enligt kundenkäten.

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. Med anledning av vår nyproduktion har vi även annonserat i Magazin24 för att nå fler kunder utanför och i kommunen, tidningen delas ut i Köping, Kungsör, Arboga och Hallstahammar. Nytt för i år är även att vi marknadsför oss på kommunens led-skärmar.

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 73,4 % av hyresgästerna och 92,1 % tycker att tidningen är bra eller mycket bra. Tidningen innehåller utöver information även recept och korsord. Vinnare av korsordstävlingen premieras med ett presentkort från Håkans Hembageri, vilket är mycket uppskattat. Under året har vi även utsett Hallstahems goda granne

2024 som nominerats av våra hyresgäster, vinnaren gratuleras med blommor, tårta och diplom och presenteras i tidningen Utsikten. Tidningen finns tillgänglig att läsa på vår hemsida och även på Kommunens träffpunkter för seniorer.

Hallstahem.se på många olika språk

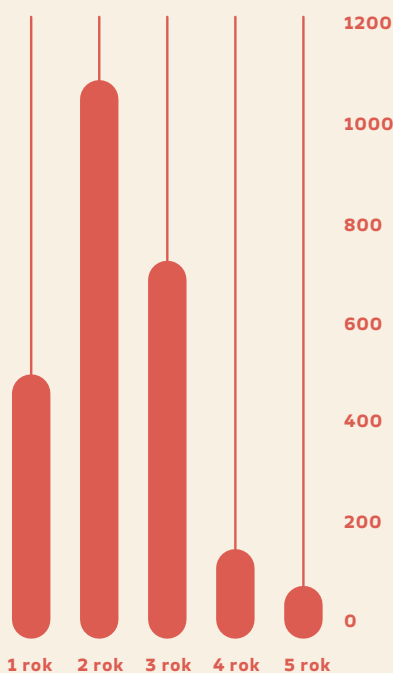
Det går att läsa hemsidan på flera språk. Översättningen sker automatiskt när du väljer ett språk. Vi vill att alla ska kunna läsa vår hemsida, där vi löpande publicerar nyheter, information och events. Mina sidor finns dock bara på svenska.

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 för närvarande 2 162 följare på sociala medier, med 739 på Facebook, 1 145 på Instagram och 278 på LinkedIn.

Våra fastigheter

Lägenheterna i vårt bestånd fördelade på storlek



Våra fastigheter

Hallstahem förvaltar 41 fastigheter med totalt 2 485 lägenheter, drygt 300 lokaler samt cirka 2 000 parkeringsplatser och garage. Majoriteten av lägenheterna är två- eller trerumslägenheter, medan de större lägenheterna såsom fem rum och kök eller större, är få – endast sju stycken. Nära 80 % av beståndet är byggt under 1950- och 60-talen, vilket gör det äldre än genomsnittet för liknande bostadsföretag inom Sveriges Allmännyttan. Lägenhetsstorlekarna följer dock en fördelning som är typisk för allmännyttiga bolag.

Nyproduktion

Vårt uppdrag innefattar att bidra till nya bostäder i kommunen, då prognoser visar fortsatt befolkningsökning och behov av fler hyreslägenheter. Sedan 2018 har vår nyproduktionsplan, som omfattar Hallstahammar, Kolbäck och Strömsholm, årligen uppdaterats och

reviderats för att möta både kortsiktiga och långsiktiga behov.

Knektbacken

Under 2024 påbörjades byggnation av ett nytt femvåningshus på egen mark med 32 lägenheter och två lokaler mellan de två befintliga punkthusen. Huset blir ett trygghetsboende för personer som är 65+, med planerad inflyttning i augusti 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

Under hösten 2024 inleddes stambytet på Värden 1, som omfattar 60 lägenheter på Fasanvägen 1, 3, 5 och Bo-finkvägen 2 i Hallstahammar. Arbetet beräknas vara klart till sommaren 2025. Vi strävar efter att möjliggöra kvarboende för hyresgäster under stamrenoveringar, vilket kräver noggrann planering och samordning för att minimera störningar. För att minska vattenskador och samtidigt erbjuda attraktiva bostäder planerar vi att fortsätta med stamrenovering av cirka 100 lägenheter per år. Tack vare ROT-projekten har vi halverat kostnaderna för vattenskador, från 9,3 Mkr (2022) till 4,7 Mkr (2024).

Nästa ROT-projekt omfattar 36 lägenheter på fastigheten Hallsta 1:18 med start hösten 2025.

Under hösten 2024 påbörjades konverteringen från uppvärmning med direktverkande el till vattenburen värme på fastigheten Hallsta 1:18, med bergvärme som ny värmekälla.

Drift och underhåll

Hallstahem fokuserar på att underhålla fastigheter genom reparationer, fastighetsskötsel och teknisk förvaltning. Det innefattar allt från tak och fasader till värmesystem och ventilation, med målet att skapa både ekonomiska och miljömässiga vinster samt en bättre boendemiljö.

Under det senaste året har vi bytt ut sju fjärrvärmeväxlare för att säkerställa en effektiv drift och förbättra driftsekono-

min och i samband med det har vi byggt bort två hetvattenkretsar för att bidra till energibesparingar.

Vi har utfört takbyten på Trädgårdsgatan 50 och på Nämndemansgatan 3, på Nämndemansgatan har vi även installerat solceller i samband med takbytet.

På Östra Nibble har nya vatten- och avloppssystem installerats i marken och en ny utemiljö har anlagts med bland annat nya altaner samt en gemensam grillyta. Området är även förberett för plantering av bärbuskar och fruktträd.

Underhållet i våra lägenheter omfattar bland annat målning, golvbyten och nya vitvaror. För 2024 uppgick kostnaden för lägenhetsunderhållet till 17,8 Mkr (15,3). Totalt har vi lagt 29,9 Mkr (29,5) på underhåll under 2024.

Fastighetsvärdering

2024 gjordes vår fastighetsvärdering för tredje året 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 2024 har värdet på vårt fastighetsbestånd ökat. Värderingen inför bokslutet visade en ökning med 98,1 Mkr,

vilket innebär att fastighetsvärdet nu uppgår till 1 976 Mkr, motsvarande cirka 11 373 kr/m². Övervärdet i portföljen är betydande och uppgår till nästan 1,1 Mdkr. Övervärdet på fastigheterna är en styrka, den ger oss möjlighet att investera i våra fastigheter utan att riskera nedskrivningar.

Medarbetare

Utbildningar och nätverk

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 ta del av bra rutiner, arbetsätt och idéer. Vi deltar i ett antal nätverk som ger oss mycket kunskap och idéer.

Under 2024 har vi gjort satsningar på kompetensutveckling för våra medarbetare. Fokus har legat på utbildningar inom utemiljö och hållbarhet, samt interna utbildningar kopplade till vårt nya fastighetssystem.

Vi har även deltagit i nätverk inom branschen för att dela kunskap och erfarenheter. Satsningarna är en del i arbetet med att skapa en stark, kompetent och väl förberedd organisation som står redo att möta framtidens utmaningar.

Utöver dessa insatser arbetar vi aktivt med våra aktivitetsplaner för att fortsätta utveckla företaget. Genom våra aktiviteter driver vi viktiga förbättringsinitiativ och säkerställer att vi arbetar för att nå företagets mål.

Exempel på

nätverksträffar/konferenser:

- ▶ Sveriges Allmännyttas ekonomichefsråd
- ▶ Hallstahammars kommun – socialtjänsten
- ▶ Klimat- & energikicken
- ▶ Vitecdagarna
- ▶ Uthyrarkonferens
- ▶ Ledningsgruppsnätverk med Salabostäder och Karlskogahem

Exempel på utbildningar:

- ▶ Röjsågsutbildning
- ▶ Drifttekniker A-Ö
- ▶ Trädgårdsutbildning
- ▶ Hyresjuridik grund (för nyanställda)
- ▶ Elarbeten
- ▶ Brottsförebyggande arbete
- ▶ Ekosystemtjänster
- ▶ Pilotutbildning för drönare

Sjukfrånvaro 2024

Sjukfrånvaron ökade under 2024 till 5,31 % (3,57), under sommaren och hösten det har varit många som återinsjunknat och frånvaron har legat markant högre. Under 2024 hade vi ingen långtidsfrånvaro.

Hälsa och friskvård 2024

Vartannat år genomgår samtliga medarbetare en hälsokontroll hos företagshälsövården. Hallstahem erbjuder dessutom vissa vaccinationer, till exempel mot influensa och TBE, för samtlig personal. Företaget erbjuder en 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 alla delar i vår verksamhet. Under året har samtliga medarbetare vid flertal tillfällen arbetat tillsammans med vår värdegrund och med vad den betyder i relationen till medarbetare, hyresgäster och externa parter.

Antal
medarbetare

35

Anställningstid,
medel

9,7 år

Antal
kvinnor

12

Antal
män

23

Sjukfrånvaro,
kort

5,31 %



Social hållbarhet

Samverkansavtalet

– bostadssociala frågor

Ett antal lägenheter hyrs ut på avrop från kommunen för att användas som träningslägenheter, antalet har legat på mellan 28–37 lägenheter under året. Vi har också andra boenden, till exempel gruppboendestäder och äldreboenden som blockförhyrs och där kommunen anvisar platser.

Tre nyanlända har fått lägenhet genom oss under året. Varje nyanländ person och familj som flyttar in får en grundlig introduktion om sitt nya boende tillsammans med en språkkunnig boinformatör. Samarbetet med kommunen i de här frågorna fungerar mycket bra och vi jobbar tillsammans för att utveckla arbetet.

Partnerskap med 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 samarbetat med fotbollsföreningen HSK Fotboll under många år och 2021 utökades vårt samarbete genom ett avtal som nyligen förlängdes och nu sträcker sig fram till 2029. Avtalet innebär att vi har rätt till namnet på fotbollsplanen som numera heter Hallstahem Arena, tidigare hette arenan Trollebo IP. HSK Fotboll har en stark ungdomsverksamhet, och genom detta samarbete vill vi stötta och främja deras fortsatta utveckling.

Evenemang

Winter Camp

Den 27-28 januari bjöd Hallstahem tillsammans med samarbetspartnern Friluftsförbundet in alla barn upp till 14 år till gratis skidåkning i Hallstahammars egen skidbacke, Teknikbacken.

PARTNERSKAP

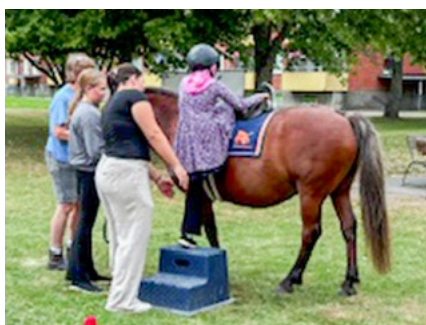
- ▶ Åsby BK
- ▶ Hallstahammars BTK
- ▶ Hallstahammars Brottarklubb
- ▶ Hallstahammars Kultur- och Idrottsförening
- ▶ Hallsta Ridklubb
- ▶ Junos Kamp
- ▶ BK Hallsta
- ▶ Strömsholms GK
- ▶ samt ett pågående avtal med HSK Fotboll för arenanamnet Hallstahem Arena.

Åsby-Skantzendagen

I maj deltog vi på Åsby-Skantzendagen, ett arrangemang anordnat av Svedvi-Bergs Hembygdsförening, där vi bidrog med material till 100 insekshotell som besökarna själva fick hjälpa till att snickra ihop.

Summer Camp

Under tre fantastiska dagar i augusti erbjöd vi sommarlovsaktiviteter tillsammans med våra samarbetspartners. Varje dag deltog mellan 150 och 200 barn i



aktiviteter såsom bumperball, fotboll, basket, innebandy, brottning, ridning och pingis. Målet var att ge barn och unga möjlighet att prova nya sporter och fritidsaktiviteter.

Trygg- och säkerhetsdagen

I september deltog vi som en av aktörerna med fokus på trygghet och säkerhet. På plats berättade vi om Hallstahems arbete för ökad trygghet, bland annat genom vårt brottsförebyggande arbete i samverkan med kommun och polis, samt åtgärder och utrustning som till exempel skyddsrum, porttelefoner och säkerhetsdörrar i våra fastigheter.

Trygghetsvandring

I november genomfördes tre trygghetsvandringar, två i Hallstahammar och en

i Kolbäck, tillsammans med polisen och representanter från Hallstahammars kommun. Hyresgäster var inbjudna att delta i vandringarna, som syftade till att identifiera områden där tryggheten kan förbättras. Under vandringarna fokuserade vi på faktorer såsom belysning och andra trygghetsskapande åtgärder. Vi identifierade bristfällig belysning på vissa platser samt behov av förbättrade gångstråk och åtgärder för att minska otrygga miljöer. Det här är en del av vårt arbete för att skapa tryggare bostadsområden.

Huskurage

Huskurage är en policy som uppmanar grannar till medmänskligt agerande vid oro för våld eller missförhållanden hos grannen. Uppmaningen handlar om att knacka på vid bråk i grannlä-

genheten, gå ihop fler grannar om det behövs och/eller att ringa polisen. Det är särskilt viktigt då det kan stoppa pågående våld och rädda liv.

Arbete för unga

Under året tog vi emot 14 sommarjobbare i åldern 16-17 år samt tre säsongsarbetare. De har främst arbetat med utemiljöerna, bland annat genom ogräsrensning, gräsklippning, renhållning och målning. Vi har även haft praktikanter som, vid sidan av sina studier, fått delta i vår verksamhet och praktiskt lära sig om arbete inom fastighetsbranschen. Det känns viktigt för oss som företag att ge ungdomar möjlighet att prova på arbetslivet och att väcka intresse för fastighetsbranschen.

Ekologisk hållbarhet

Hallstahems Gröna rum

Under 2024 har vi fortsatt vårt hållbarhetsarbete med fokus på biologisk mångfald och ekosystemtjänster för att skapa hållbara och livskraftiga bostadsområden. Genom våra initiativ bidrar vi till både naturens och de boendes långsiktiga välmående.

Ängsmark och bikupor

I Strömsholm har vi etablerat en ängsmark för att stödja pollinerande insekter. Sex bikupor har placerats där under sommaren vilket resulterade i 80 kg honung, ett konkret resultat av vårt arbete för att främja den biologiska mångfalden. Inom vårt fastighetsbestånd har vissa delar av gräsmattorna bevarats som oklippta ytor.

Sedumtak

Vi har anlagt sedum på taken på två cykelbodas och på ett miljöskåp, vilket både främjar grönskan och underlättar hantering av regnvatten. Dessutom skapar det en vacker och föränderliga yta som följer årstidernas färgskiftningar.

Trädförvaltning

Vi har infört en riktlinje för trädförvaltning, där vi inventerar och vid behov tar beslut om nedtagning av träd. För varje träd som tas ner planerar vi att ersätta det med tre nya, för att bevara de fördelar som träden ger, både för miljön och de boende.

Sällskapsytor och grönska

Mellan Äppelbo och Ekbacken i Strömsholm har en trivsamt sällskapsyta skapats med fokus på grönska och gemenskap. En

pergola med sittplatser, en rymlig solsäng och grillmöjligheter bidrar till ökad trivsel och livskvalitet för våra hyresgäster. Det finns även två odlingslådor som hyresgästerna gemensamt ansvarar för, vilket ger möjlighet att odla örter och grönsaker.

Klimatinitiativet

Sveriges Allmännytta har en viktig roll för Sveriges klimatomställning och alla behöver ta sitt ansvar och bidra. Allmännyttans klimatinitiativ startade hösten 2018 som ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energiförbrukningen ska minska med 30 % (räknat från basår 2007).

För Hallstahems del innebär detta att vi arbetar mot följande mål fram till 2030:

- ▶ All fastighetsdel ska vara baserad på förnybara eller återvunna bränslen
- ▶ Vi ska investera i nya solcellsanläggningar där förutsättningarna är goda
- ▶ Vår fordonspark ska vara fossilfri
- ▶ Vi ska minska vår energiförbrukning med 30 %
- ▶ Vi ska förbättra källsorteringen i miljöbodas och tvättstugor
- ▶ Vi ska skapa förutsättningar för våra hyresgäster att göra klimatsmarta val

Källsortering

I hela vårt fastighetsbestånd finns tillgång till hushållsnära källsortering som förenklar möjligheten att sortera. Genom att separera olika typer av 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 långsiktigt hållbar utveckling genom att välja produkter som har så lite skadlig påverkan för både miljö och människor som möjligt.

Vid upphandlingar och inköp ska våra leverantörer uppfylla alla lagstadgade krav ur både hälso- och miljösynpunkt. Vi ställer miljökrav genom att hänvisa till kriterier för miljömärkningar i de tekniska specifikationerna. Vår ambition är att våra leverantörer alltid ska använda produkter och metoder med så låg miljöbelastning som möjligt.

Fordon

Vi har fortfarande ett antal fordon och maskiner som drivs med bensin eller diesel. Vi ska successivt bli mindre beroende av fossila bränslen i vår verksamhet och nya bilar ska vara elbilar eller elhybridbilar. Våra gräsklippare har multipfunktion vilket minskar transporter av löv samt ger näring till gräsmattorna.

Cykelbodas och laddplatser

Vi vill främja hållbara transporter bland hyresgästerna och satsar på nya låsbara cykelbodas med tak i nära anslutning till entréer och utökar antalet elbilstillplatser. Under 2024 installerades 8 nya laddplatser i vårt bestånd. De nya platserna kan nyttjas av både våra hyresgäster och av allmänheten.



Hallstahem tog hem Årets Hållbarhetspris på Guldpyran med motiveringen: Hallstahem har siktet inställt på att ta klimatansvar genom att senast år 2030 använda sig av förnybar eller återvunnet bränsle. Som kund ska du känna dig trygg med att man alltid arbetar för att minska miljöavtrycket och att social och ekonomisk hållbarhet genomsyrar alla beslut som fattas av företaget. Årets vinnare tar även ett ansvar genom att stötta föreningar i kommunen.



Nadja Larsson, hållbarhetsansvarig poserar tillsammans med Mattias Looström, vd på Hallstahem efter att de emottagit emot blommor och diplom på Årets Guldpyra 18 april på Åsby Hotell och konferens i Hallstahammar.

Fjärrvärme och ventilation

Den normalårskorrigerade förbrukningen av fjärrvärme har minskat med 4,3 % 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 avläsning av över- och undertemperaturer som ger oss möjlighet till justeringar.

Solceller

Under 2024 installerades en ny solcellsanläggning på Nämndemansgatan 3 och togs i drift i januari 2025. Vi har totalt fem anläggningar i vårt fastighetsbestånd som under 2024 tillsammans producerade 102 MWh.

Toppeffekt på våra anläggningar:

- ▶ Trädgårdsgatan 22 36,70 kWp
- ▶ Nämndemansgatan 1 35,34 kWp
- ▶ Vallbygatan 17 11,85 kWp
- ▶ Snevringsvägen 41 37,76 kWp
- ▶ Nämndemansgatan 3 69,60 kWp

Den el som produceras använder vi i våra tvättstugor, för ventilation och belysning. Vi planerar att fortsätta utbyggnaden av solceller på de fastigheter där förutsättningarna är gynnsamma.

Fastighetsel

Under 2024 har förbrukningen minskat med 1,6 % jämfört med föregående år, trots att vi har installerat FTX-aggregat i 72 lägenheter. Fastighetsel påverkas av förbrukning ibland annat tvättstugor, hissar, belysning och ventilation. Vi satsar på byte till LED-belysning i våra allmänna utrymmen och byter ut tvättstugeutrustning vilket leder till en minskad elförbrukning.

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen har ökat med 2,2 % jämfört med förra året, till följd av två läckor på kallvattenledningar som nu åtgärdats. Införande av IMD (individuell mätning och debitering) installeras i samband med våra ROT-projekt. Det ökar medvetenheten hos hyresgästerna,

som får möjlighet att påverka sin egen förbrukningen.

Energideklarationer

Samtliga fastigheter är energideklarerade och genomgår en ny kontroll vart tionde år. Deklarationen ger information om byggnadens energianvändning och visar hur man kan energieffektivisera samt 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 och användas.

Skyddsrum

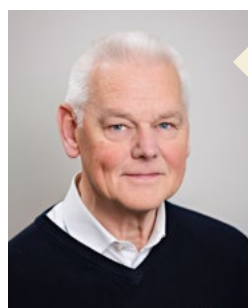
I vårt bestånd har vi 59 skyddsrum och en behörig besiktningsman anlitas för fortlöpande besiktningar och genomförande av åtgärder vid behov.

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.



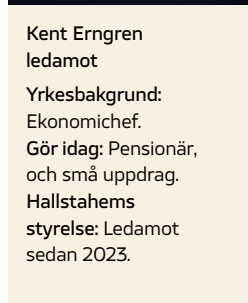
Bertil Bredin
ledamot

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



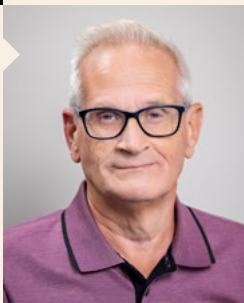
Tobias Benjaminson
ledamot

Yrkesbakgrund:
Fastighetschef
Köpings kommun.
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.



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.



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.



Christer Persson
Personalrepresentant
Fastighets

Gör idag: Reparatör.
Hallstahems styrelse:
Facklig representant:
Sedan 2007.



Ann-Katrin Pettersson
Personalrepresentant
Vision

Gör idag: Kundvärd
och Bostadssocial
samordnare..
Hallstahems styrelse:
Facklig representant:
Sedan 2021.

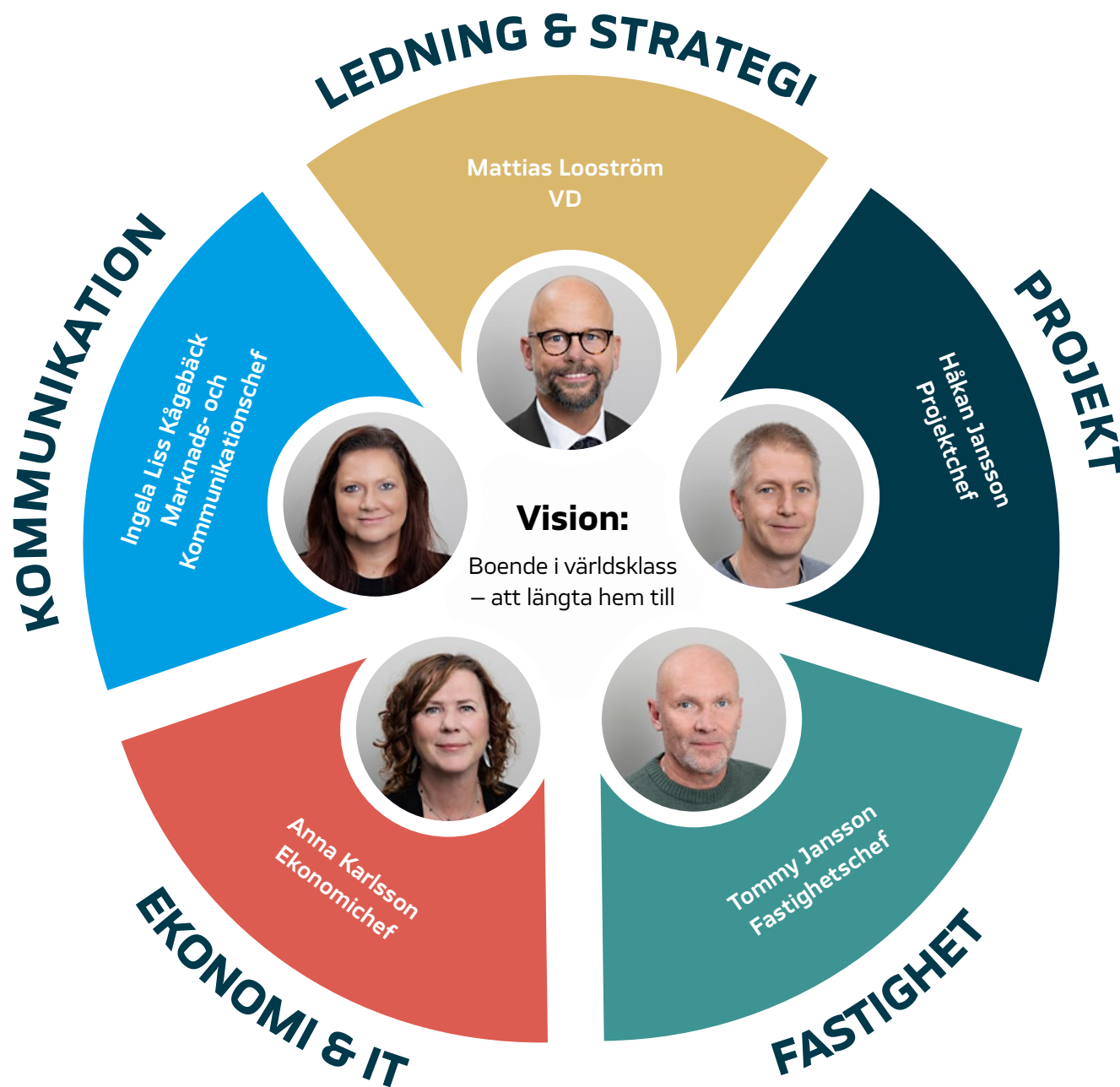


John Olausson
Personalrepresentant
Vision

Gör idag: Områdessam-
ordnare.
Hallstahems styrelse:
Facklig representant:
Sedan 2022.



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

Hallstahem är kommunens största bostadsföretag och har därmed en betydande strategisk roll för att främja bostadsförsörjningen i kommunen såväl på kort som på längre sikt i Strömsholm, Kolbäck och Hallstahammar. Det ska ske genom att erbjuda ett varierat bostadsutbud av god kvalitet och med prisvärda och konkurrenskraftiga hyresnivåer. Vidare ska bolaget utveckla en god bostadsmiljö socialt, funktionellt och med god tillgänglighet med tyngdpunkt på bra boendeformer för äldre och möjligheter för ungdomar att etablera sig på bostadsmarknaden.

Bolaget ska bland annat:

- ▶ medverka till att stärka Hallstahammars kommuns ställning som en attraktiv bosättnings- och etableringsort
- ▶ i sin planering arbeta för att skapa trygghet och utveckla social gemenskap bland annat genom trygghetsskapande åtgärder
- ▶ lägga särskild vikt på åtgärder för energieffektivisering. Grön el och/eller egen elproduktion ska eftersträvas
- ▶ hushålla med resurserna samt skapa och utveckla hållbara och attraktiva bostadsmiljöer
- ▶ genom dialog/samråd och god information bereda sina hyresgäster möjlighet till inflytande över sitt boende samt insyn och inflytande i bolaget

Nuvarande ägardirektiv fastställdes på årsstämman i juni 2024 efter att ha föregåtts av ett godkännande i Kommunfullmäktige.

Ägardirektivet gäller tills vidare, dock längst till och med AB Hallstahems bolagsstämma 2026.

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:

- ▶ ge en avkastning på totalt kapital (rörelseresultat i förhållande till balansomslutning) på lägst 3 %
- ▶ ha en soliditeten i bolaget (eget kapital i förhållande till balansomslutningen) som uppgår till minst 12 % i genomsnitt under en treårsperiod
- ▶ eftersträva att soliditeten i bolaget (eget kapital i förhållande till balansomslutningen) som uppgår till minst 15 % i genomsnitt under en treårsperiod
- ▶ vid vinst årligen dela ut det maximala belopp som tillåts enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Mål för soliditeten är ett av nyckeltalen i ägardirektivet, under 2024 har omfattande investeringar i nyproduktion och stamreoveringar skett, soliditeten har sjunkit något, till 13,9 % för 2024 (14,3 % 2023). Genomsnittet för

Ägardirektivets kärna

- Miljö och hållbarhet
- Socialt ansvarstagande och boinflytande
- Samverkan



Nyckeltal	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021	Utfall 2020
Synlig soliditet %	13,9	14,3	13,5	12,5	12,3
Soliditet %, genomsnitt senaste 3 åren	13,9	13,4	12,8	12,2	11,9
Avkastning på totalt kapital %	3,3	3,3	2,9	3,3	3,9
Genomsnittlig direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde i %	3,6	3,4	3,0	3,4	3,8
Antal lägenheter tillhandahållna till kommunen	31	28	28	32	37

de senaste tre åren ligger på 13,9 % och därmed är målet i ägardirektivet uppnått. Totalavkastning, som ersätter kravet på direktavkastning på marknadsvärdet, uppgår 2024 till 3,3 % och klarar därmed kravet på lägst 3 %. Bolaget ska enligt ägardirektivet lämna en utdelning, 2024 års resultat kommer

att möjliggöra en utdelning efter beslut om vinstdisposition som tas på årsstämman under våren 2025.

Övriga uppgifter:

Den genomsnittliga direktavkastningen på fastigheternas marknadsvärden ligger för 2024 på 3,6 %.

När det gäller antalet tillhandahållna träningslägenheter ligger de på i genomsnitt 31 lägenheter under 2024. Lägenheterna tillhandahålls efter förfrågan från kommunen.

Styrelsen och verkställande direktören för AB Hallstahem avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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.

Förvaltningsberättelse

Resultat

Årets vinst efter skatt är 10,8 Mkr (10,2). Hyresförhandlingen för bostäder gjordes i en tvåårig överenskommelse som gäller för 2024 och 2025, för 2024 gav den 5,0 % från februari vilket ger 4,58 % omräknat för helåret. Vi har även ett antal lägenheter som har fått justerade hyror efter genomförda stamreoveringar och ventilationsombyggnad. Lokaler med indexklausul ökade med KPI-förändringen som gav 6,5 %.

Hyresbortfallet för lägenheter har ökat markant under 2024, dels kopplat till tomställning inför kommande stamreoveringar men även för lediga lägenheter i den vanliga kön. Uthyrningsgraden för bostäder under 2024 är 98,5 % (99,4). Antalet vakanta lägenheter i snitt har ökat till ett genomsnitt på 38 stycken jämfört med 15 stycken för 2023 och hyresbortfallet för 2024 är 3,1 Mkr jämfört med 1,0 Mkr 2023. Omflyttningsfrekvensen för bostäder har sjunkit och ligger på 17,6 % (19,6).

Övriga intäkter har ökat med 3,1 Mkr jämfört med förra året, här ingår bland annat fakturerade kostnader, nyttjanderättsersättning och försäkringsersättning.

Driftkostnaderna har ökat med 4,5 Mkr jämfört med förra året, där kostnader för el och fjärrvärme står för en ökning med 4,0 Mkr. För 2024 ligger vattenskadekostnaderna på 4,7 Mkr, vilket är 0,9 Mkr

lägre än för 2023 och hela 4,6 Mkr lägre än 2022. Vi har fortsatt med våra stamreoveringar och båda etapperna i Kolbäck har aktiverats under 2024. Nästa fastighet i renoveringsplanen, som är Värden 1 med totalt 60 lägenheter, inleddes under hösten och beräknas slutföras under sommaren 2025. När vi undantar de stora kostnadsökningarna för el och fjärrvärme har driftkostnaderna totalt ökat med endast 0,4 Mkr.

Under året aktiverades flera större projekt, bland annat två etapper av stamreovering i Kolbäck. Våra komponentavskrivningar landar på 29,4 Mkr (27,2).

Riksbanken beslutade om fem räntesänkningar under året, samtliga våra lån ligger rörligt mot Stibor 3 månader. Vi lånade upp totalt 70 Mkr under året, de finansiella kostnaderna inklusive borgensavgiften landar på 19,1 Mkr jämfört med 17,0 Mkr för 2023. Effekten av ett ökat negativt räntenetto innebär att ränteavdragsbegränsningen inte ger avdragsrätt för hela kostnaden och leder därmed till en ökad skattekostnad i form av uppskjuten skatt, se not 7.

Soliditet

Soliditeten har ökat under 2020-2023, för 2024 sjunker den något och uppgick vid årsskiftet till 13,9 % (14,3). Den genomsnittliga soliditeten under de tre senaste räkenskapsåren uppgår till 13,9 % (13,4). Under 2024 gjorde vi en

utdelning till ägaren för första gången på många år.

Hyror

Hyresförhandlingen gav en tvårig överenskommelse som för 2024 innebar en hyreshöjning på 5 % från 1 februari 2024 för bostäder samt lokaler med förhandlingsklausul, det ger omräknat till helåret 4,58 %. För lokaler med index-klausul höjdes hyrorna med 6,5 %.

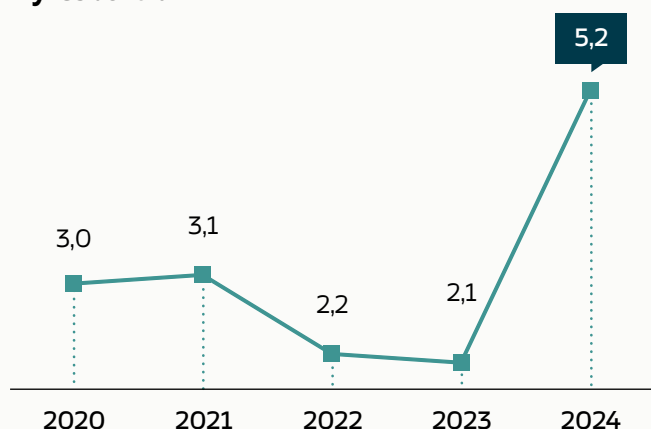
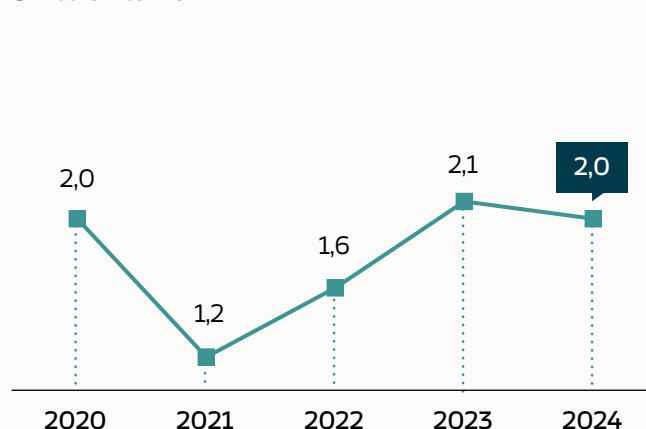
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Hyresförhandlingarna för 2025 är klara efter en tvåårig förhandlingsöverenskommelse som ger 4,6 % från januari. Vår första nyproduktion sedan 2021 avser ett trygghetsboende på Knektbacken med 32 lägenheter för personer som fyllt 65 år samt lokalyta för kommunal verksamhet. Byggnationen pågår och lägenheter och lokaler blir klara för inflyttning under sommaren

Likviditet/finansiering

I finansieringsfrågor arbetar vi tillsammans med en extern finansrådgivare. Vår genomsnittsränta på balansdagen är 2,03 % exklusive borgensavgift. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 2,99 år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 0,78 år.

Under 2024 har vi tagit upp två lån, ett på 40 Mkr i maj och ett på 30 Mkr i november, för finansiering av nyproduktionen

Hyresbortfall Mkr**Snittränta %**

på Knektbacken. Vi har för första gången lånat med koppling till Gröna Lån, totalt med 76 Mkr, rabatten för att låna grönt är 0,02 %. I vår låneportfölj finns så kallade swapar som räntesäkring för delar av våra lån, under 2024 har 55 Mkr löpt ut och vi har tecknat en ny swap på 100 Mkr på 3 års löptid. Vid årsskiftet uppgick vår skuldportfölj till 775 Mkr fördelat på åtta lån, av dessa är 620 Mkr räntesäkrade i swapar. Enligt våra nya ägardirektiv kan vi inte längre använda pantbrev som säkerhet och efter konverteringar i november, där 120 Mkr låg mot pantbrev, har samtliga lån nu kommunal borgen. Vi har på balansdagen kommunal borgen som säkerhet för 775 Mkr. Borgensavgiften till Hallstahammars kommun för räkenskapsåret är 2,6 Mkr (2,4).

Balansräkning/investeringar

Bolagets balansomslutning har för första gången passerar en miljard kronor och uppgår till 1 013,4 Mkr, vilket är en ökning med 94,8 Mkr från 2023.

Under 2024 har vi investerat 122,3 Mkr (71,6) i anläggningstillgångar. Pågående anläggningar uppgår på balansdagen till 78,6 Mkr (57,8) där de största posterna avser nyproduktionen på Knektbacken, bergvärmekonvertering på Bultfabriksvägen och de första trapphusen i stamrenoveringen på Fasanvägen.

Några aktiverade projekt 2024

- ▶ Stambyten på Hagvägen i Kolbäck, totalt 95 lägenheter
- ▶ Ventilation på Nämndemansgatan
- ▶ Byte av avlopp, vattenledningar samt nya uteplatser
- ▶ Fönsterbyten på Snevingevägen
- ▶ Gröna rum – utemiljöer på Väskan och Växthuset
- ▶ Byte/installation av undercentraler
- ▶ Installation av solceller

Underhåll

Underhållet i våra lägenheter omfattar bland annat målning, byte av golv

och byte av vitvaror. För 2024 uppgick kostnaden för lägenhetsunderhåll till 17,8 Mkr (15,3). Totalt har vi lagt 29,9 Mkr (29,5) på underhåll under 2024.

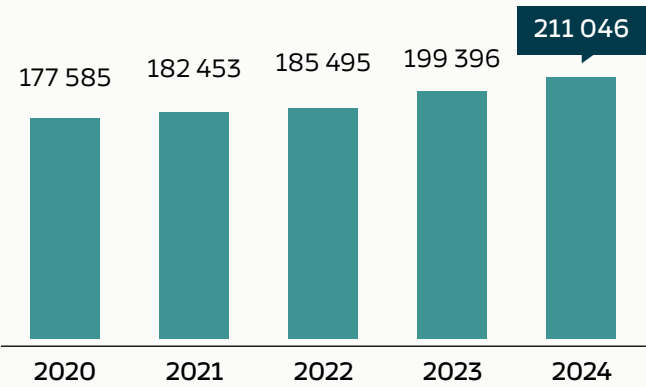
Fastighetsvärdering

I den årliga fastighetsvärderingen av bolagets fastighetsportfölj uppgår värdet till totalt 1 975,6 Mkr +/- 10 % (1 877,5), en ökning av värdet med 98,1 Mkr från förra årets värdering. Värderingen bygger på nuvärdesberäknade driftnetton. Fastigheterna har ett bokfört värde på 880,2 Mkr vilket ger ett övervärde på nästan 1,1 Mdkr, i procent ger det ett övervärde på drygt 124 %.

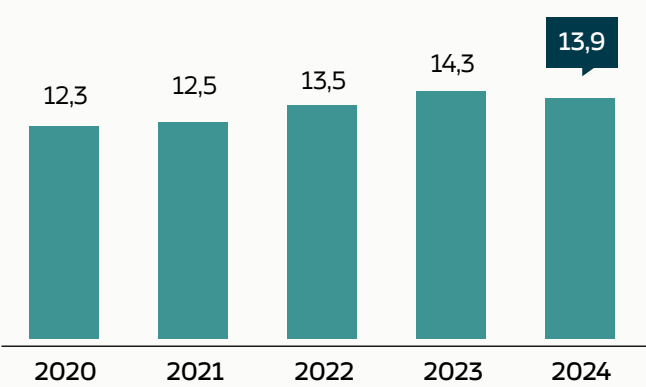
Synlig och justerad soliditet

Redovisat eget kapital per 2024-12-31 uppgår till 140 593 Tkr och den synliga soliditeten uppgår till 13,9 %. Fastighetsvärderingen visar på ett stort övervärde, när detta övervärde läggs till, uppgår den justerade soliditeten till 47,9 %.

Nettoomsättning



Soliditet %



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	211 046	199 396	185 495	182 453	177 585
Resultat efter finansiella poster	14 649	13 559	13 843	16 740	15 998
Balansomslutning	1 013 361	918 603	893 964	877 564	799 234
Antal anställda	35	33	37	36	36
Soliditet i %	13,9	14,3	13,5	12,5	12,3

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 898	12 768	72 236	10 184	131 086
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-1 250		-1 250
Balanseras i ny räkning			10 184	-10 184	0
Årets resultat				10 757	10 757
Belopp vid årets utgång	35 898	12 768	81 170	10 757	140 593

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	81 170 408
årets vinst	10 757 050
	91 927 458
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 130 787
i ny räkning överföres	90 796 671
	91 927 458

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	2024	2023
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	203 647	195 146
Övriga förvaltningsintäkter	3	7 399	4 250
Summa nettoomsättning		211 046	199 396
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5	-107 343	-102 865
Underhållskostnader		-29 923	-29 453
Fastighetsskatt		-3 607	-3 664
Avskrivningar och nedskrivningar		-29 431	-27 151
Övriga rörelsekostnader		-300	-150
Summa fastighetskostnader		-170 604	-163 283
Bruttoresultat		40 442	36 113
Central administration	5, 6	-8 302	-7 315
Rörelseresultat		32 140	28 798
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 571	1 732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 062	-16 971
Summa finansiella poster		-17 491	-15 239
Resultat efter finansiella poster		14 649	13 559
Skatt på årets resultat	7	-3 892	-3 375
ÅRETS RESULTAT		10 757	10 184

Balansräkning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	880 158	807 164
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 205	1 348
Pågående nyanläggningar	10	78 628	57 792
		960 991	866 304
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40
ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	12	1 093	934
		1 133	974
Summa anläggningstillgångar		962 124	867 278
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 161	1 095
Aktuella skattefordringar		212	238
Övriga fordringar		921	1 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 692	3 009
		5 986	5 705
Kassa och bank		45 251	45 620
Summa omsättningstillgångar		51 237	51 325
SUMMA TILLGÅNGAR		1 013 361	918 603

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		35 898	35 898
Reservfond		12 768	12 768
		48 666	48 666
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		81 170	72 236
Årets resultat		10 757	10 184
		91 927	82 420
Summa eget kapital		140 593	131 086
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		40 518	36 626
Summa avsättningar	13	40 518	36 626
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	140 000	240 000
Summa långfristiga skulder		140 000	240 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27 963	20 765
Kortfristiga lån till kreditinstitut	16	635 000	465 000
Övriga kortfristiga skulder		2 047	1 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	27 240	23 323
Summa kortfristiga skulder		692 250	510 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 013 361	918 603

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		14 649	13 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	29 305	27 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten		43 954	40 841
före förändring av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 066	-521
Förändring av kortfristiga fordringar		-234	417
Förändring av leverantörsskulder		7 198	-3 846
Förändring av kortfristiga skulder		6 576	-5 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten		55 428	31 819
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-124 417	-71 818
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		29	18
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-159	246
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-124 547	-71 554
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		70 000	20 000
Utbetald utdelning		-1 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		68 750	20 000
Årets kassaflöde		-369	-19 735
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		45 620	65 354
Likvida medel vid årets slut		45 251	45 620

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 förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Hallstahem utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även företagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Hallstahem dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna. Dokumenterade säkringar av företagets räntebindning (säkringsredovisning). Avtal om en så kallad ränteswap skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Hallstahem en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande.

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt eventuella kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Ersättningar till anställda
Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i 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

	2024	2023
Bostäder	185 565	176 018
Lokaler	16 346	15 128
Fordonsplatser	6 961	6 055
Summa	208 872	197 201
Avgår hyresbortfall		
Bostäder	-3 102	-1 024
Lokaler	-764	-572
Fordonsplatser	-397	-231
Rabatter	-501	-16
Hyrestrappa stambyte	-460	-213
Summa	-5 223	-2 055
Hyresintäkter netto	203 648	195 146

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2024	2023
Ersättningar från hyresgäster	2 794	1 584
Förvaltningsuppdrag	444	584
Fakturerade kostnader och övriga ersättningar	2 331	978
Försäkringsersättningar	1 830	1 105
Summa	7 399	4 250

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	23 043	24 245
Reparationer	13 941	13 629
Fastighetsel	7 729	6 056
Vattenförbrukning	8 604	8 078
Sophämtning	5 056	5 747
Uppvärmning och kyla	23 905	21 560
Fastighetsförsäkring	1 572	1 358
Fastighetsanknuten administration	20 529	20 307
Övriga driftkostnader	2 964	1 885
Summa	107 343	102 865

Not 5 Löner och ersättningar till personal

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 519	1 382
Övriga anställda	16 802	17 011
Summa	18 393	16 455

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	376	361
Pensionskostnader för övriga anställda	1 860	2 242
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 353	6 538
Summa	8 589	9 142

Totalt löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader **26 910** **27 535**

Redovisning könsfördelning styrelse

Kvinnor	0	0
Män	5	5
Totalt	5	5

Redovisning av könsfördelning ledningsgrupp

Kvinnor	2	2
Män	3	3
Totalt	5	5

Avtal om avgångsvederlag

Vid uppsägning av VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida har VD rätt till ett

avräkningsbart avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner. Pension utgår genom en individuell pensionslösning.

Not 6 Arvode till revisorer

	2024	2023
Revisionsuppdraget	173	166
Revision utöver revisionsuppdraget	56	22
Övriga tjänster	36	27
Summa	265	215

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 892	3 375
Totalt redovisad skatt	3 892	3 375

Avstämning av effektiv skatt

	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	14 649	13 559
Skatt enligt gällande skattesats (20,60 %)	-3 018	-2 793
Ej avdragsgilla kostnader	-42	-22
Skatteeffekt från yrkade direktavdrag	9 055	363
Skattemässiga justeringar balanslånepost	109	109
Skatteeffekt		
skattemässiga/bokföringsmässiga avskrivningar	-538	-282
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader	-833	-571
Skatteeffekt årets förändring		
skattemässigt underskott	-4 672	3 226
Ej skattepliktiga intäkter	-31	0
Skatteeffekt utrangering	-62	-31
Redovisad effektiv skatt	0	0

Not 8 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 385 243	1 360 650
Försäljningar och utrangeringar	-1 561	-1 027
Omfördelat från pågående arbeten	101 937	25 839
Justering		-220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 485 619	1 385 242
Ingående avskrivningar	-495 229	-469 854
Årets avskrivningar enligt plan	-28 644	-26 471
Försäljningar/utrangeringar	1 261	877
Justering		220
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-495 228	-469 854
Ingående nedskrivningar	-82 849	-82 988
Återförda nedskrivningar	0	9 139
Årets nedskrivningar	0	-9 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-522 612	-495 228
Ingående nedskrivningar	-82 849	-82 849
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-82 849	-82 849
Utgående redovisat värde byggnad och mark	880 158	807 165
Taxeringsvärden byggnader och mark	1 155 995	1 154 828
	1 155 995	1 154 828
Beräknat marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 975 600	1 877 497
	1 975 600	1 877 497

Not 9 Inventarier, verktyg och fordon

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	13 659	13 405
Årets anskaffning	1 644	431
Försäljning och utrangering	-550	-177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 753	13 659
Ingående avskrivningar	-12 311	-11 808
Försäljningar/utrangeringar	550	177
Omklassificeringar	1	-1
Årets avskrivningar	-788	-679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 548	-12 311
Utgående redovisat värde	2 205	1 348

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	57 792	12 244
Årets anskaffning	122 773	71 706
Aktivisering	-101 937	-25 839
Omklassificering	0	-319
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 628	57 792
Utgående redovisat värde	78 628	57 792

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024	2023
Vid årets början	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

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

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	935	1 181
Årets förändring	158	-246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 093	935
Utgående redovisat värde	1 093	935

Långfristig del av fordran HBV.

Not 13 Uppskjuten skatt

	2024	2023
Temporär skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	48 281	39 720
Uppskjuten skattefordran	-7 763	-3 093
Summa	40 518	36 626



Not 14 Långfristiga skulder

	2024	2023
Förfaller senare än ett år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	140 000	240 000
Summa	140 000	240 000

Total låneskuld till kreditinstitut uppgår till 775 MSEK, varav 635 MSEK är kortfristig del av den totala skulden som förfaller inom 1 år (se not 16), den förutsätts omförhandlas under 2025. Den långfristiga delen är 140 MSEK och förfaller inom 2 år. Hallstahammars kommun har ställt borgen för samtliga lån på 775 MSEK.

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 620 MSEK (575). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår på balansdagen till 2,99 år (3,84) och den genomsnittliga effektiva räntan till 2,03 % (2,21). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 0,78 år (1,09). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 19,0 MSEK (21,9).

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

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen. I not 15 framgår den långsiktiga finansieringens förfalloprofil, MSEK, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindning och kapitalbindning.

Not 15 Förfalloprofil lån och swapar

	2024	2023
Räntebindning		
0-1 år	155 000	185 000
1-2 år	180 000	0
2-3 år	40 000	80 000
3-4 år	190 000	40 000
4-5 år	40 000	190 000
5-6 år	140 000	40 000
6-7 år	30 000	140 000
7-8 år	0	30 000
Totalt	775 000	705 000

Kapitalbindning

0-1 år	635 000	465 000
1-2 år	140 000	140 000
2-3 år	0	100 000
Totalt	775 000	705 000

Not 16 Kortfristiga skulder

	2024	2023
Kortfristig del av långfristig skuld	635 000	465 000
Summa	635 000	465 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna räntekostnader	1 958	1 159
Förutbetalda hyror	15 771	14 181
Upplupna driftkostnader	4 075	4 357
Övriga poster	5 435	3 629
Summa	27 240	23 325

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024	2023
Avskrivningar och nedskrivningar	29 431	27 150
Utrangeringar	300	150
Reavinst försäljning anläggningstillgångar	-29	-18
Övriga poster	-397	0
Summa	29 305	27 282

Not 19 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2024	2023
Garantibelopp Fastigo	357	332
Summa	357	332

Fastighetsinteckningar

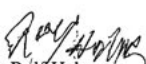
Fastighetsinteckningar	0	120 000
	0	120 000

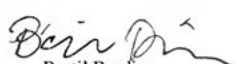
Styrelsens underskrifter

AB Hallstahem
Org.nr 556046-4421

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2025 för fastställelse.

Hallstahemmar den 20 februari 2025


Rolf Hahre
Ordförande


Bertil Bredin


Reinder Nispeling

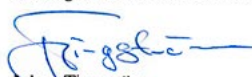

Tobias Benjaminson


Kenth Erngren


Mattias Looström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 februari 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Johan Tingström
Auktoriserad revisor



HALLSTAHEN

Dagordnings

2024-11-07

1. M...
2. ...
3. ...
4. Föregående protokoll
5. Ekonomiska rapporter
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...

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 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 22–33 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–21 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. 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 2024 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Hallstahem den 21 februari 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor




HALLSTAHEM


HALLSTAHEM


HALLSTAHEM

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 2024.

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 21 februari 2025



Bo Hedman

Av fullmäktige i Hallstahammars kommun utsedda lekmannarevisorer



Per Hedfors

Femårsöversikt

Belopp i Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNING					
Omsättning Mkr	211,0	199,4	191,2	182,4	177,6
Underhåll Mkr	29,9	29,5	33,9	33,8	34,2
Driftkostnader Mkr	107,2	102,9	95,8	86,8	81,1
Fastighetsskatt Mkr	3,6	3,7	3,5	2,8	2,8
Av- och nedskrivningar Mkr	29,4	27,2	26,8	24,5	23,8
Finansiella intäkter Mkr	1,6	1,7	0,4	0,2	0,2
Finansiella kostnader Mkr	19,1	17,0	12,2	12,7	14,9
Resultat efter finansiella poster Mkr	14,6	13,6	13,8	16,7	16,0
Arvoden och löner Mkr	18,3	18,4	16,5	15,6	15,9
BALANSRÄKNING					
Balansomslutning Mkr	1 013,4	918,6	894,0	877,6	799,2
Bokfört värde fastigheter Mkr	880,2	807,2	807,9	812,8	705,3
Skulder till kreditinstitut Mkr	775,0	705,0	685,0	685,0	625,0
Investeringar materiella anläggningstillgångar Mkr	122,3	72,1	44,8	91,9	80,8
NYCKELTAL					
Marknadsvärde Mkr	1 877,5	1 883,1	1 708,0	1 581,0	1 474,0
Marknadsvärde Mkr	1 975,6	1 877,5	1 883,1	1 708,0	1 581,0
Belåningsgrad bokfört värde %	88,1	87,3	84,8	84,3	88,6
Belåningsgrad marknadsvärde %	39,2	37,5	36,4	40,1	38,3
Soliditet synlig %	13,9	14,3	13,5	12,5	12,3
Soliditet justerad %	47,9	49,3	49,5	46,3	47,4
Avkastning på totalt kapital %	3,3	3,3	2,9	3,3	3,9
Direktavkastning på marknadsvärde %	3,6	3,4	3,0	3,4	3,8
Antal lägenheter	2 485	2 484	2 484	2 482	2 445
Omflyttningsfrekvens %	17,6	19,6	20,1	20,2	20,6
Hyresbortfall lägenheter %	1,7	0,6	0,7	1,2	1,1
Medeltal anställda	35	33	37	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	Nybyggnads år	Lägenheter		Lokaler		Garage		P-platser antal	Total yta
		antal	yta	antal	yta	antal	yta		
Väringen 2	1946	32	1 970	3	191	9	126	26	2 287
Väringen 4	1956-1957	57	3 017	14	801	7	112	26	3 930
Västan 1	1949	83	4 669	24	1711			53	6 380
Växeln 7	1960	123	7 146	9	226	18	332	69	7 704
Växeln 8	1961	72	4 038	9	186	14	287	34	4 511
Växeln 2	1963	17	1 214	1	37	9	117	13	1 368
Växeln 4	2001,2019	28	1 798	2	608	10	140	40	2 546
Väkten 1	1960	156	8 970	48	495	21	386	70	9 851
Väkten 2	1961	117	6 729	29	470	12	241	64	7 440
Växthuset 2	1963	78	5 247	15	279			19	5 526
Växthuset 3	1964	112	7 257	16	402	33	424	74	8 083
Växthuset 4	1965	116	7 407	14	150	59	676	60	8 233
Eldsroda 1:279	1972			1	159			0	159
Tuna 2:205	1965			1	65			0	65
Eldsroda 1:49	1992	10	824	3	473	5	90	2	1 387
Eldsroda 3:2	2016	36	2376					36	2 376
Strömsholm 8:2	1929-1999	29	2190	3	35			26	2 225
Tunåsen 1	1952	202	11663	39	923	35	657	108	13 243
Väpplingen 1	1950	72	3 264	11	154			12	3 418
Väskan 1	1957	159	9 490	9	257	41	683	71	10 430
Väskan 2	1958	78	3 882	7	170	27	370	33	4 422
Väskan 3	1960	63	3 657	10	743	10	107	52	4 507
Värden 1	1965	60	4 095	4	495	36	524	83	5 114
Hallsta 1:18	1970	36	2 460	2	66	10	140	33	2 666
Knektbacken 2	1991,2005	78	5 237	5	512	37	607	65	6 356
Lövåsen 1	1992,2002	63	3 082	3	2633			0	5 715
H:hrs Nibble 1:46	1968	94	6 168	2	462	19	303	33	6 933
H:hrs Nibble 1:104	1971	30	2 581					63	2 581
H:hrs Nibble 1:105	1971	70	6 673	6	206	24	353	50	7 232
H:hrs Nibble 1:106	1969	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	4665			0	5 127
Kolbäcks Vallby 1:166	1970,2006	35	2 367	16	134			14	2 501
Kolbäcks Vallby 6:1	1953	26	1 420	1	27	6	112	7	1 559
Kolbäcks Vallby 6:2	1953	23	1 438	3	162			12	1 600
Kolbäcks Vallby 6:3	1953	12	840	1	2	3	72	0	914
Kolbäcks Vallby 6:4	1957	61	3 610	6	401	14	255	50	4 266
Kolbäcks Vallby 5:2	1950	26	1 500					0	1 500
Kolbäcks Vallby 5:1	1950	51	2 973	2	24	4	139	26	3 136
Kolbäcks Vallby 2:1	1966	41	2 622	4	47			29	2 669
Kolbäcks Vallby 2:2	1964	54	3 657	14	188	18	272	55	4 117
Kolbäcks Vallby 2:3	1969	8	1 072			24	336	34	1 408
SUMMA		2 485	153 164	339	18 640	505	7 861	1 491	179 665

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



HALLSTAHM