



HALLSTAHEM

ÅRSREDOVISNING  
**2025**







# Innehåll

Vd har ordet	4
Hallstahem idag	6
Kunder och marknad	8
Fastigheter	10
Fastighetsvärdering	11
Medarbetare	12
Social hållbarhet	14
Ekologisk hållbarhet	16
Styrelse	18
Ledningsgrupp	19
Ägarstyrning	20
Förvaltningsberättelse	22
Resultaträkning	25
Balansräkning	26
Kassaflödesanalys	28
Noter	29
Styrelsens underskrifter	35
Revisionsberättelse	36
Lekmannarevision	39
Femårsöversikt	40
Fastighetsförteckning	41

A man with a bald head, glasses, and a blue sweater is smiling and standing in front of a background of pink cherry blossoms. The text is overlaid on the lower part of the image.

# Hallstahem – 80 år av trygghet, utveckling och framtidstro

2025 har varit ett år som på många sätt markerat en historisk milstolpe för Hallstahem. När vi nu firar 80 år som bostadsbolag blickar vi både bakåt med stolthet och framåt med ansvar. Sedan 1945 har vårt uppdrag varit att skapa trygga och attraktiva boendemiljöer för kommunens invånare – och den ambitionen är lika stark i dag som för åtta decennier sedan. Att vi dessutom färdigställer trygghetsboendet på Knektbacken under jubileumsåret är ju såklart extra roligt.

Jubileumsåret har varit fyllt av aktiviteter där vi på olika sätt önskat visa uppskattning för våra hyresgäster. Genom påskäggsleveranser och vår uppskattade adventskalender med små överraskningar, har vi firat tillsammans – nära dem vi finns till för. Höjdpunkten kom i samband med vårt öppna hus vid färdigställandet av nyproduktionen på Knektbacken, där vi fick möjlighet att välkomna både nuvarande och framtida hyresgäster till en förhandsvisning av vårt nya trygghetsboende. Engagemanget och det positiva gensvaret från den stora skaran av besökare gav verklig energi och stolthet.

### Knektbacken – nytt trygghetsboende

En av årets största och viktigaste händelser var att vi färdigställde trygghetsboendet på Knektbacken. Efter sommaren stod 32 lägenheter redo för inflytt. Fastigheten är ett betydelsefullt tillskott i vårt fastighetsbestånd och för hela kommunen. Att kunna erbjuda ytterligare ett trygghetsboende som stärker tryggheten och livskvaliteten för personer över 65 år är helt i linje med vår långsiktiga ambition om att skapa hållbara hem genom alla livsfasen.

## ”Hallstahem står stadigt, även i en föränderlig tid.”

### Fortsatta investeringar i en utmanande omvärld

2025 har präglats av ett ekonomiskt läge som fortsatt varit utmanande för bostadsbranschen. Trots detta har vi hållit ett högt tempo i återinvesteringarna, både genom riktade utvecklingsinsatser och nödvändigt underhåll. Särskilt glädjande är att en stor del av satsningarna gått till att stärka och försköna våra utemiljöer. Vi vet hur viktigt det är att erbjuda både bra bostäder och trygga områden. De boendenära miljöerna gör stor skillnad i vardagen, och vi fortsätter skapa grönare och mer inbjudande mötesplatser. Våra investeringar i fastighetsbeståndet under de senaste fem åren, totalt 416,4 miljoner kronor, visar att Hallstahem arbetar aktivt för att utveckla och skapa hållbara fastigheter med bra boendemiljöer.

Under hösten har vi även lyckats nå en treårig uppgörelse kring hyresjusteringarna. Den långsiktiga överenskommelsen innebär mindre hyresjusteringar än tidigare, vilket vi hoppas ska skapa ökad trygghet för våra hyresgäster. Samtidigt ger den oss goda förutsättningar att återinvestera och fortsätta utveckla attraktiva och hållbara boendemiljöer för framtiden.

### Ekonomisk utveckling och stabilitet

Trots omvärldsläget levererar vi ett starkt resultat för året. Årets resultat uppgår till 19,2 miljoner kronor, vilket är mycket glädjande och stärker vår långsiktiga investeringsförmåga. Resultatet visar att Hallstahem står stadigt och att vår inriktning – med fokus på hållbar förvaltning, struktur i investeringar och nära kundrelationer – är rätt väg framåt.

### Ett förändrat demografiskt läge påverkar oss

Vi står nu inför nya utmaningar där en av de mest påtagliga är att kommunens befolkning minskar. Denna förändring påverkar såklart vårt kundunderlag och har under 2025 bidragit till att vår vakansgrad ökat till 2,6 %, vilket motsvarar en uthyrningsgrad på 97,4 % (jämfört med 98,5 % år 2024). Det här innebär att vi behöver fortsätta arbeta aktivt, lyhört och målmedvetet för att behålla vår attraktionskraft som bostadsbolag – genom att erbjuda attraktiva bostäder, med bredd och variation, en hög servicenivå och en trygg, effektiv förvaltning.

### Nyckeltal i korthet 2025

- ▶ **Årets resultat:** 19,2 mnkr
- ▶ **Vakansgrad:** 2,6 % (uthyrningsgrad 97,4 %)
- ▶ **Nya lägenheter:** 32 st (Trygghetsboendet Knektbacken)
- ▶ **Jubileumsaktiviteter:** öppet hus på Knektbacken, påskägg, adventskalender och lokala aktiviteter i våra stadsdelar

### 80 år – fortsatt utveckling av Hallstahem

När vi nu summerar vårt jubileumsår är det tydligt att Hallstahem står stadigt, även i en föränderlig tid. Vi har en långsiktig strategi för våra fastigheter, ett fortsatt starkt fokus på hållbarhet och ett engagemang som genomsyrar hela organisationen. Medarbetarnas kompetens och vilja att varje dag bidra till trygga och trivsamma boendemiljöer är avgörande för vår framgång – och jag vill rikta ett varmt tack till alla som varit delaktiga under året.

Tillsammans fortsätter vi att utveckla Hallstahem in i framtiden. Efter 80 år av omsorg, ansvar och innovation ser vi med tillförsikt fram emot att fortsätta skapa boende i världsklass – att längta hem till – i dag, i morgon och för kommande generationer.

Tack!

*Mattias Looström, vd, AB Hallstahem*



# Hallstahem idag

Hallstahem bildades redan 1945 och firar 80 år av verksamhet under 2025. Bolaget ägs till 100 procent av Hallstahammars kommun och styrelsen utgörs av förtroendevalda politiker utsedda av kommunfullmäktige. Hallstahem bedriver verksamhet i samtliga tre tätorter: Hallstahammar, Kolbäck och Strömsholm.

Hallstahammar har ett geografiskt läge i Mälardalen som skapar goda möjligheter. Närheten till större städer som Västerås, Eskilstuna och Örebro öppnar upp en bred arbetsmarknad inom rimligt pendlingsavstånd. Hallstahem framstår som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden och betraktas som en viktig samhällsbyggare i kommunen, där bolaget bidrar till Hallstahammars attraktionsstrategi för att vara ett uppskattat besöksmål och en bra plats att bo och bedriva verksamhet på.

Som bostadsbolag med hyreslägenheter som affärsidé är verksamheten starkt beroende av befolkningsutvecklingen. Hallstahammar upplevde under årtionden en krympande befolkning, vilken kulminerade i början av 2000 talet. Därefter har utvecklingen vänt svagt uppåt igen under 2010 talet och år 2025 uppgick antalet invånare i kommunen till drygt 16 600 personer.

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 ett betydande antal flerbostadshus tillkommit, både i bostadsrättsform och som hyresrätt, bland annat på Östra Nibble och på Lövboås. Andelen hyresrätter har minskat något, men Hallstahem är fortfarande den största fastighetsägaren i kommunen.

Den senaste tidens oroligheter i omvärlden och ökade räntor har bromsat intresset från andra aktörer för nyproduktion även i Hallstahammar. Den enda nybyggnationen i kommunen under året har uppförts av Hallstahem.

Antal lägenheter

**2 517**



**Hallstahammar**

**2 114 st**

**Kolbäck**

**374 st**

**Strömsholm**

**29 st**

Snittlägenhet, storlek

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

Snittlägenhet, hyra/månad

**6 916 kr**

Antal förmedlade lägenheter

2025

**433 st**

Omflyttningsprocent  
Andel bostäder under året

**16,8%**

Antal sökande  
per lägenhet

**4**

Antal hyrda p-platser

**1 580**

Enligt senaste kundenkäten

2024

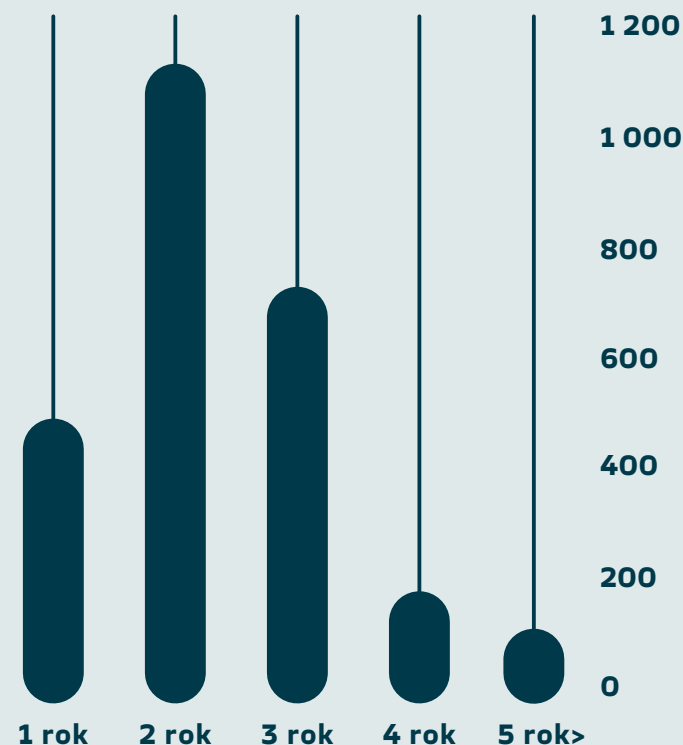
Andel hyresgäster som  
är nöjda med vår service

Andel hyresgäster som  
läser kundtidningen

**85,9%**

**73,4%**

Lägenheterna fördelade på storlek



# Kunder och marknad

## Bostäder

Hallstahem är den största hyresvärden i Hallstahammars kommun med 2 517 lägenheter.

## Lokaler och förråd

Hallstahem tillhandahåller ett mindre antal kommersiella lokaler med varierande verksamheter – bland annat mäklare, frisörer och restauranger. Totalt har vi cirka 350 lokaler, där den stora andelen är förrådslokaler och omkring 70 stycken är affärslokaler av olika karaktär och storlek.

## Fordonsplatser

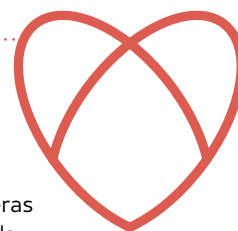
Det finns totalt 1 580 parkeringsplatser och 22 laddplatser för elbil som är öppna för alla. Utöver detta erbjuds även 505 garageplatser. Fordonsplatser hyrs i första hand ut till hyresgäster.

## Uthyrning

Vakanserna har varit i snitt 67 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.

Nytt för i år är "Snabbspår - Snabb flexibel inflytt" för hyresgäster som inte bor hos Hallstahem idag, med flexibelt inflyttningsdatum. Ytterligare en nyhet för i år är också att alla våra lediga lägenheter även publiceras på Boplatz Sverige, som är en marknadsplats för lediga hyreslägenheter över hela Sverige. 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

## 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 intresseanmälan en gång per år
- ▶ Man kan ställa sig i kö från 16 års ålder
- ▶ Ködagar är personliga och kan inte överlåtas

ställa sig i vår kö. Den som är registrerad som sökande måste uppdatera sin intresseanmälan årligen.

Omflyttningen, som visar hur stor andel av hyresgästerna som under ett år byter lägenhet internt eller lämnar Hallstahem, låg under året på 16,8 %.

## Kundenkät

Vartannat år skickas en kundenkät ut till alla hyresgäster. Den senaste, från 2024, besvarades av 66,3 %, vilket ger ett stabilt underlag för analys. Serviceindex uppgick till 85,9 %, medan produktindex steg till 81 %. Resultaten utvärderas och återkopplas i kundtidningen Utsikten, tillsammans med planerade åtgärder. Parallellt påbörjas och genomförs löpande förbättringsåtgärder.



Tidningen Utsikten är en av våra viktigaste kommunikationskanaler och den läses av 73,4 % av hyresgästerna enligt kundenkäten från 2024.

## Kommunikation och PR

### Annonsering i både digitala och tryckta medier

Under året har satsningar fortsatt på att annonsera i lokaltidningen Här & Nu samt på kommunens LED-skärmar för att informera hyresgäster och övriga kommuninvånare om aktuella händelser av allmänt intresse. Målet är att stärka varumärket och öka kännedomen om verksamheten och arbetssättet för kommunens bästa. Hallstahem ägs av samtliga invånare och därför är samhällsbyggandet en gemensam angelägenhet. På grund av ökade vakanser har annonsering även skett i Magazin24, Västerås Tidning och Expressen för att nå fler.

### Kundtidningen Utsikten

Kundtidningen Utsikten, som ges ut fyra gånger per år, är en av de viktigaste informationskanalerna till hyresgästerna. Tidningen delas ut av medarbetare och har ett högt läsvärde. Enligt den senaste kundenkäten (2024) läses den av 73,4 % av hyresgästerna, och 92,1 % anser 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 även Hallstahems finaste balkong eller uteplats utsetts, vinnaren får förutom äran ett presentkort

från Åsbyfloristen och presenteras i tidningen Utsikten. Tidningen finns tillgänglig att läsa på vår hemsida och även på kommunens träffpunkter för seniorer.

### Jubileumsbok – Hallstahem 80 år

Under 2025 togs en jubileumsbok fram som sammanfattar Hallstahems historia under 80 fantastiska år. Boken finns tillgänglig på Hallstahem, Hallstahammars bibliotek och kommunens träffpunkter för seniorer. Vid ett flertal tillfällen under året har det firats tillsammans med hyresgäster och blivande hyresgäster.

### Hallstahem.se på många olika språk

Det går att läsa hemsidan på flera språk. Hemsidan översätts automatiskt när ett språk väljs, vilket gör det möjligt för alla att ta del av publicerade nyheter, information och events. Mina sidor finns dock endast på svenska. På hemsidan finns även Hallstahems AI-medarbetare "Astra" som hjälper till att besvara frågor dygnet runt.

### Sociala medier

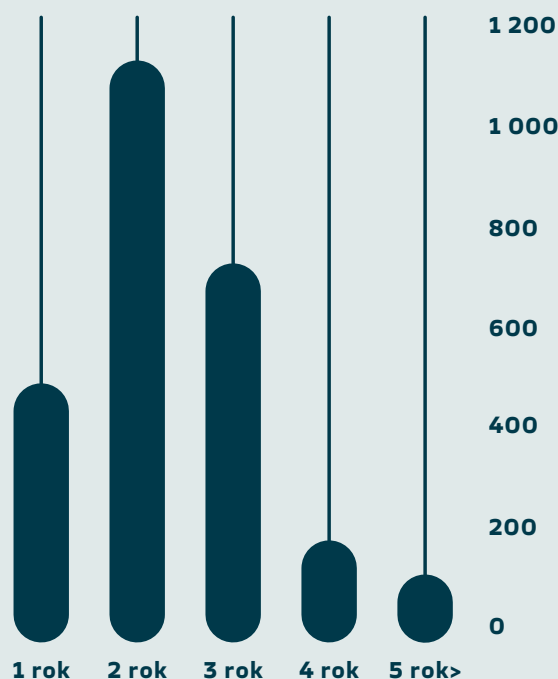
Instagram används mycket aktivt, medan Facebook och LinkedIn hanteras i mindre skala. Instagram fungerar som ett utmärkt forum för att snabbt nå ut till många genom bilder och information, det är också en effektiv kanal för annonsering.

# Fastigheter

## Våra fastigheter

Hallstahem förvaltar 42 fastigheter med totalt 2 517 lägenheter, över 300 lokaler samt cirka 2 000 parkeringsplatser och garage. Majoriteten av lägenheterna, 75 %, 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.

Lägenheterna i vårt bestånd fördelade på storlek



## Nyproduktion

Långsiktiga planer tas fram för att möta behovet av hyreslägenheter i kommunen. Nyproduktionsplanen omfattar Hallstahammar, Kolbäck och Strömsholm, uppdateras årligen och revideras för att möta både kortsiktiga och långsiktiga behov.

### Knektbacken

Under 2025 färdigställdes ett nytt femvåningshus med 32 lägenheter. Huset är ett trygghetsboende för personer som är 65+, med inflyttning under augusti. Boendeformen syftar till att stärka trygghet och gemenskap. I entréplan har kommunen en verksamhet där personal finns dagligen och som erbjuder möjlighet att äta gemensam lunch samt delta i aktiviteter.

### Övriga projekt

I Strömsholm finns ett förslag för produktion av 24 lägenheter enligt gällande detaljplan på fastigheten Strömsholm 8:65. Ytterligare möjligheter för nyproduktion på egen mark utreds, bland annat på Snevringevägen och Hagvägen.

### Ombyggnation

Under året färdigställdes konverteringen från el till vattenburen värme i fastigheten Hallsta 1:18, där bergvärme blev ny värmekälla. Under hösten påbörjades även ett ROT-projekt på fastigheten som omfattar 36 lägenheter. Inriktningen är att möjliggöra kvarboende för hyresgäster under stamreningar, vilket kräver noggrann planering och samordning för att minimera störningar. För att minska risken för vattenskadorna och samtidigt erbjuda attraktiva bostäder planeras stamrening av cirka 100 lägenheter per år.

Nästa ROT-projekt som planeras under 2026 är fastigheten H:hrs-Nibble 1:46.

### Drift och underhåll

Drift och underhåll genomförs för att säkerställa funktion, trygghet och lång livslängd i fastigheterna. Arbetet omfattar reparationer, fastighetsskötsel och teknisk förvaltning – från tak och fasader till värmesystem och ventilation.

Under året genomfördes flera större åtgärder för att förbättra standard och säkerhet. På Bultfabriksvägen installerades nya tak och solcellsanläggningar, och säkerhetsdörrar monterades till lägenheterna. Totalt målades hela 24 trapphus om på Fasanvägen, Bofinkvägen, Hagvägen och Trädgårdsgatan. Nya låssystem installerades i fastigheterna Växeln 2, Växeln 7 och Växeln 8, och källardörrar byttes ut i fastigheten Värden 1.

Fyra tvättstugor renoverades och maskiner byttes ut vid behov. Fönsterbyten genomfördes på Snevingevägen 47–51 samt Bofinkvägen 1, 3 och 5. För att öka tillgänglighet och trivsel byggdes nya altaner på Knektbacken.



## Fastighetsvärdering

Under hösten 2025 genomfördes den årliga fastighetsvärderingen tillsammans med en extern konsult med bred erfarenhet inom kommunala och privata fastighetsbolag. Värderingen baserades på kassaflödeskalkyler där framtida driftnetton och restvärde nuvärdesberäknades. Faktiska hyresintäkter och taxebundna kostnader användes i beräkningarna, medan övriga driftkostnader bedömdes schablonmässigt. Arbetet utfördes i Datschas system och direktavkastningskraven utgick från Newsecs marknadsbedömningar.

Värderingen inför bokslutet visar en fortsatt positiv värdeutveckling. Fastighetsbeståndet ökade med 121,4 mnkr till totalt 2 097 mnkr, motsvarande cirka 11 876 kronor per kvadratmeter. Portföljen uppvisar ett övervärde om närmare 1,1 mdkr, vilket stärker bolagets finansiella ställning och skapar möjlighet till fortsatta investeringar.

# Medarbetare

Under 2025 har Hallstahem fortsatt att utveckla organisationen genom riktade satsningar på kompetensutveckling, hälsa och gemenskap. Arbetet har bidragit till en stärkt verksamhet, hög trivsel och ett fortsatt starkt engagemang bland medarbetarna.

## Kompetensutveckling, utbildningar och nätverk

Att utbyta erfarenheter med branschkollegor är en viktig del i utvecklingsarbetet. Under året har Hallstahem deltagit i flera nätverk och konferenser som bidragit med ny kunskap och inspiration.

Ett antal interna utbildningar har genomförts parallellt med deltagande i branschnätverk, vilket stärker organisationens beredskap inför framtida utmaningar. Arbetet kompletteras av löpande aktivitetsplaner som driver förbättringsinitiativ genom hela organisationen.

## Exempel på bredden av genomförda utbildningar och samarbeten:

- ▶ Sveriges Allmännyttas ekonomidagar
- ▶ Hallstahammars kommun – socialtjänsten
- ▶ Klimat- & energikicken
- ▶ Vitecdagarna
- ▶ Uthyrarkonferens
- ▶ Nätverk med Salabostäder och Karlskogahem
- ▶ Flygande start på jobbet
- ▶ Motorsågskörkort A, B och C
- ▶ Avflyttningsbesiktning
- ▶ Växtkurs
- ▶ Våld i nära relationer
- ▶ Komponentredovisning enligt K3-regelverket
- ▶ Copilot, AI som kollega
- ▶ Ledarskapsutvecklingsprogram

## Hälsa och arbetsmiljö

Sjukfrånvaron minskade under året till 4,86 % (5,31 %) och ingen medarbetare hade långtidsfrånvaro. Under hösten erbjöds samtliga medarbetare en hälsokontroll via företags-

hälsovården. Hallstahem tillhandahåller även vaccinationer, såsom influensa och TBE, samt erbjuder friskvårdsinsatser som motionstimme på arbetstid och friskvårdsbidrag.

## Medarbetarundersökning

Medarbetarundersökningen genomförs vartannat år i samarbete med AktivBo. Årets resultat placerar sig bland Sveriges 25 % bästa och överstiger branschsnittet både i medarbetarindex (94,7 %) och ledarskapsindex (92,9 %). Resultatet visar att medarbetarna upplever en stark arbetsmiljö, god trivsel och ett förbättrat ledarskap.

Den positiva utvecklingen under perioden 2020–2025 bekräftar att genomförda satsningar ger önskad effekt.

## Värdegrundsarbete

Hallstahems värdeord – Samarbete, Engagemang och Trygghet – är grundläggande i hela verksamheten. Under året har medarbetarna vid flera tillfällen arbetat med hur värdegrunden omsätts i relationer med kollegor, hyresgäster och externa parter.

## Gemenskap och arbetsglädje

För att stärka sammanhållningen och främja välmående har flera personalfrämjande aktiviteter genomförts. En gemensam utflykt till Björnön med paddling och lunch i naturmiljö bidrog till både gemenskap och återhämtning. Som en del av Hallstahems 80-årsjubileum genomfördes även en gemensam aktivitet med fokus på teambildning vid Happy Tammsvik, där både historia och framtid uppmärksammades samtidigt som engagemang och arbetsglädje stärktes.



Antal  
medarbetare

**36**

Anställningstid,  
medel

**10,1** år

Antal  
kvinnor

**13**

Antal  
män

**23**

Sjukfrånvaro,  
kort

**4,86** %

# Social hållbarhet

## Samverkansavtalet – bostadssociala frågor

Ett etablerat samarbete finns med kommunen kring bostadssociala frågor. I enlighet med ägardirektivet upplåts lägenheter för bostadssociala kontrakt.

Boenden tillhandahålls även i form av gruppboendestäder och äldreboenden samt lägenheter för nyanlända, där kommunen ansvarar för anvisning av platser.

## PÅGÅENDE PARTNERSKAP

- ▶ DBF –Demokrati för barns framtid
- ▶ Ekeby BK
- ▶ Hallstahammars BTK
- ▶ Hallstahammars Brottarklubb
- ▶ Hallsta Ridklubb
- ▶ IBK Hallsta
- ▶ Independent cruisers
- ▶ Junos Kamp
- ▶ Shadowplayers spelförening
- ▶ Strömsholms GK

## Partnerskap med föreningar

Hallstahem har en lång tradition av samarbete med föreningar för att bidra till en positiv utveckling i kommunen. Ambitionen är samarbeten som gynnar båda parter och som kan bli långsiktiga, samtidigt som avtal tecknas för 1+1 år i taget.

### Hallstahem Arena

Samarbetet med fotbollsföreningen HSK Fotboll har pågått under många år och utökades 2021 genom ett avtal som nyligen förlängts och nu sträcker sig fram till 2029. Avtalet innebär rätten till namnet på fotbollsanläggningen Hallstahem Arena, tidigare Trollebo IP. HSK Fotboll har en stark ungdomsverksamhet och samarbetet syftar till att stötta och främja föreningens fortsatta utveckling.

## Arbete för unga

Under året togs 14 sommarjobbare i åldern 16–17 år emot samt tre säsongsarbetare. Arbetet bestod främst av utemiljöinsatser, bland annat ogräsrensning, gräsklippning, renhållning och målning.

Praktikanter har även deltagit i verksamheten vid sidan av studier och fått praktisk inblick i fastighetsbranschen. Syftet är att ge ungdomar möjlighet att prova på arbetslivet och väcka intresse för branschen.

## Evenemang

### Åsby-Skantzendagen

I maj deltog Hallstahem i Åsby-Skantzendagen, ett arrangemang anordnat av Svedvi-Bergs Hembygdsförening, där bolaget bidrog med material till 100 insektshotell som familjerna själva fick hjälpa till att snickra ihop.

### Hallsta Cruising

I juni genomfördes Hallsta Cruising, som anordnas av Independent Cruisers. Cruisingen är en lokal folkfest med äldre bilar som lockar många invånare och hyresgäster.

### Summer Camp

Under tre fantastiska dagar i augusti erbjöds sommarlovsaktiviteter tillsammans med samarbetspartners. Varje dag deltog mellan 150 och 200 barn i aktiviteter som 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 Hallstahem som en av aktörerna med fokus på trygghet och säkerhet. På plats fanns information om bolagets arbete för ökad trygghet, bland annat det brottsförebyggande arbetet i samverkan med kommun och polis, samt åtgärder som skyddsrum, porttelefoner och säkerhetsdörrar i fastigheterna.



### Brottsförebyggande arbete

Samarbete sker med kommunen och polisen för att skapa trygga bostadsområden. Insatserna omfattar boinflytande och grannsamverkan, förbättrad belysning och tryggare utemiljöer samt skalskydd i fastigheter och säkra förrådslösningar med Troax-förråd.

Deltagande sker även i det lokala Brottsförebyggande rådet (BRÅ) och kommunens brottsförebyggande samordningsgrupp för att stärka samverkan och förebyggande arbete.

I november genomfördes tre trygghetsvandringar i Hallstahammar och en medborgardialog i Kolbäck tillsammans med polis och kommun. Hyresgäster deltog och platser identifierades där tryggheten kan stärkas, med fokus på belysning och andra trygghetsskapande åtgärder.

### 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.

### Gårdar för gemenskap

Under sommaren placerades flera odlingslådor ut i Kolbäck, samlade på utvalda gårdar. Hyresgäster erbjuds en odlingslåda för att främja odling, samvaro och gemenskap i området. Möjligheterna till odling planeras att utökas i fler bostadsområden kommande år.

På Hagvägen i Kolbäck har Hallstahem anlagt en större trivsam sällskapsyta utrustad med pergola, sittgrupper, grill, solsängar, odlingslådor, bärbuskar och riklig grönska. Området erbjuder goda möjligheter till utomhussamvaro och avkoppling för våra hyresgäster.

Även på Knektbacken har en pergola uppförts med sittplatser och grill för att främja gemenskapen bland de boende.

### Barnens bostadsgårdar

Hallstahem har en ambition att skapa gårdar där barnen vill vara och trivas, där lek blir en naturlig mötesplats. Utöver våra vanliga lekplatser har leklådor placerats ut med leksaker som kubb, fotboll, rockringar och hopprep, på ett antal gårdar. Under kommande år planeras vi att utöka antalet. På vissa gårdar har fotbollsmål satts upp efter önskemål från barnen, för att skapa fler möjligheter till spontan lek och gemenskap.



# Ekologisk hållbarhet

## Klimatinitiativet

Allmännyttans Klimatinitiativ startade 2018 och uppdaterades 2025 för att skärpa målen och öka takten i klimatomställningen. Inriktningen är att minska utsläppen av växthusgaser genom gemensamma mål, samverkan och erfarenhetsutbyte. Målet är att halvera allmännyttans utsläpp av koldioxid-ekvivalenter till 2035.

## Klimatprestandamål 2025–2035

Utsläppen från följande klimatposter ska som grupp minska med 60 %:

- ▶ Driftenergi är fossilbränslefria
  - ▶ Egna värmeanläggningar är fossilbränslefria
  - ▶ Inköpt fjärrvärme är fossilbränslefria
  - ▶ Använd el har mindre än 2 % fossilt ursprung
  - ▶ Minimala utsläpp av fluorerande växthusgaser från köldmedier
- ▶ Drivmedel till fordon och maskiner är fossilbränslefria
- ▶ Nybyggnation ska vid byggstart ha en klimatprestanda på högst 140 kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA
- ▶ Mängden restavfall per hushåll/vecka ska ha en snittvolym på mindre än 50 liter i kärllkapacitet

## Utökade mål för större bostadsbolag

Klimatinitiativet innehåller även utökade mål för större bostadsbolag, med en minskning av koldioxidekvivalenter med 35 % mellan 2025 och 2035 inom utvalda klimatposter. Hallstahem omfattas inte av kravet utifrån bolagets storlek, men har en ambition att successivt arbeta i linje med de utökade målen.

Följande klimatposter omfattas:

- ▶ Renovering och ombyggnad
- ▶ Restavfall från verksamheten, bygg- och rivningsarbeten
- ▶ Större inköp till förvaltningen, såsom golv och vitvaror

## Hallstahems Gröna rum

Under 2025 fortsatte utvecklingen av utemiljöerna med fokus på biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Ambitionen är bostadsområden där naturen får plats att växa och där människor vill vara och trivas – både nu och i framtiden. Initiativen bidrar till ökad biologisk mångfald, fler livsmiljöer för pollinatörer och en mer hållbar och trivsamt närmiljö för boende.

## Biologisk mångfald

Under sommaren var 18 bikupor utplacerade i Strömsholm och på Knektbacken, vilket resulterade i cirka 150 kg honung. Inom vissa områden har delar av gräsmattor lämnats oklippta för att gynna blommande växter och pollinerare och därmed skapa en mer levande och varierad utemiljö. Andra områden har mindre ängar naturligt i utemiljön.

## Trädförvaltning

Trädförvaltning sker i enlighet med riktlinje där träd inventeras och vid behov bedöms för åtgärd. För varje träd som tas ner ersätts det av tre nya träd, för att bevara trädens positiva effekter för både miljö och boende. Under 2025 återplanterades 30 träd på strategiskt utvalda platser inom beståndet.

## Källsortering

I hela fastighetsbeståndet finns hushållsnära källsorteringar som förenklar möjligheten att sortera. Genom att hålla isär olika material kan det mesta återvinnas till nya produkter. Arbetet med att öka förståelsen för rätt sortering pågår kontinuerligt.

## Fordon

Alla bilar och golfbilar i verksamheten är eldrivna. Traktorer, åkgräsklippare och vissa maskiner drivs fortfarande med diesel eller bensen, men arbetet fortsätter för att minska beroendet av fossila bränslen. Gräsklipparna har multiclipfunktion, vilket minskar transporter av gräsklipp och samtidigt bidrar med näring till gräsmattorna.

## Cykelbodas och laddplatser

För att främja hållbara transporter satsas det på låsbara cykelbodas med tak nära entréer samt på att utöka antalet elbilsaddplatser. Under 2025 installerades två nya publika laddplatser i fastighetsbeståndet, tillgängliga för både hyresgäster och allmänheten.

## Solceller

Under 2025 installerades tre nya solcellsanläggningar på Knektbacken och Bultfabriksvägen. Totalt finns åtta anläggningar i fastighetsbeståndet som under 2025 tillsammans producerade 164,60 MWh.

### Toppeffekt under 2025:

▶ Trädgårdsgatan 22	36,7 kWp
▶ Nämndemansgatan 1	35,34 kWp
▶ Vallbygatan 17	11,85 kWp
▶ Snevingevägen 41	37,76 kWp
▶ Nämndemansgatan 3	69,6 kWp
▶ Knektbacken 68	46,9 kWp
▶ Bultfabriksvägen 2	45 kWp
▶ Bultfabriksvägen 4	45 kWp

Planen är att fortsätta utbyggnaden av solceller på fastigheter där förutsättningarna är gynnsamma.

## Fastighetsel

Under året fortsatte elförbrukningen att minska. Fastighetselen påverkas bland annat av tvättstugor, hissar, belysning

och ventilation. Energieffektivisering sker systematiskt, exempelvis genom byte till LED-belysning i allmänna utrymmen och modernisering av tvättstugeutrustning. Åtgärderna stärker både driftseffektiviteten och den långsiktiga hållbarhetsutvecklingen.

## Fjärrvärme och ventilation

Fjärrvärmeanvändningen har fortsatt att utvecklas positivt, även med ett utökat fastighetsbestånd. Genom kontinuerligt energieffektiviseringsarbete – som att säkerställa rätt temperatur i allmänna utrymmen och använda inomhusgivare för snabba justeringar – kan energiförbrukningen optimeras samtidigt som ett stabilt och behagligt inomhusklimat bibehålls.

## Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen har minskat under året, vilket speglar effekten av fortsatt arbete för en mer resurssnål och hållbar drift. Genom införandet av IMD i samband med ROT-projekt stärks dessutom hyresgästernas möjligheter att påverka sin egen förbrukning och bidra till en mer hållbar vattenanvändning.

## Inköp och upphandling

Inköp och upphandlingar genomförs med ambitionen att upphandlade tjänster och varor ska bidra till en hållbar utveckling på lång sikt, genom val av produkter som är så skonsamma som möjligt för både miljö och människor. Vid upphandlingar och inköp krävs att leverantörer uppfyller lagstadgade krav ur hälso- och miljösynpunkt. Därtill ställs tydliga miljökrav genom hänvisning till kriterier för relevanta miljömärkningar i tekniska specifikationer. Ambitionen är att leverantörer konsekvent använder produkter och arbetsmetoder som ger så låg miljöbelastning som möjligt.

## Energideklarationer

Alla fastigheterna är energideklarerade enligt lag och genomgår ny kontroll vart tionde år av en certifierad energiexpert. Energideklarationen ger information om byggnadens energianvändning och visar vilka åtgärder som kan minska energiförbrukningen. Resultaten finns tillgängliga i varje trapphus.

## Kemikalier

Arbete pågår kontinuerligt för att minska användningen av ohälsosamma kemikalier i verksamheten. Under året infördes ett nytt kemikaliesystem med målet att minska antalet kemikalier och endast använda det som behövs i verksamheten.

# Styrelse

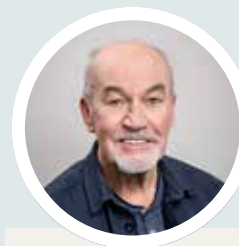
Hallstahems styrelse utses av Kommunfullmäktige och väljs på en fyraårsperiod efter varje riksdags- och kommunval. Nuvarande styrelse utsågs således efter valet 2022 och fastställdes på årsstämman i maj 2023.



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



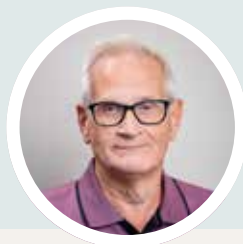
**René Nispeling**  
*vice ordförande*  
Yrkesbakgrund:  
Automationsingenjör  
Gör idag: Konsult i hög-  
teknologibranschen.  
Hallstahems styrelse:  
Suppleant 2015-2019.  
Ledamot och vice ord-  
förande sedan 2020.



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



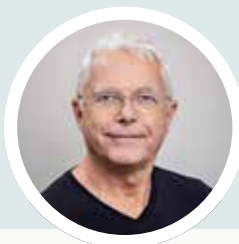
**Tobias Benjaminson**  
*ledamot*  
Yrkesbakgrund:  
Flera tjänster inom  
fastighetsbranschen.  
Gör idag: Fastighetschef  
Köpings kommun.  
Hallstahems styrelse:  
Ledamot sedan 2023.



**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 Byrån.  
Gör idag: Pensionär,  
flygmekaniker och enga-  
gerad i föreningsliv.  
Hallstahems styrelse:  
Ledamot 2019-2022.  
Suppleant sedan 2023.



**Alike 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 Zeidnitz**  
*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**  
*Suppleant personal-*  
*representant Vision*  
Gör idag: Områdes-  
samordnare.  
Hallstahems styrelse:  
Facklig representant  
sedan 2022.

# Ledningsgrupp



**Mattias Loström**  
Verkställande direktör



**Håkan Jansson**  
Projektchef



**Tommy Jansson**  
Fastighetschef



**Ingela Liss Kågebäck**  
Marknads- och  
kommunikationschef



**Malin Wikman**  
Ekonomichef

## Revisorer

Cedra revisionsbyrå, 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.

## Avstämmning av mål i ägardirektivet

I ägardirektivet finns ett antal mål uppsatta för bolaget. Nedan redovisas en avstämmning av några av målen. En komplett målavstämmning 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 soliditet 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) 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

Soliditeten är ett av de centrala nyckeltalen i ägardirektivet. Under 2025 har bolaget fortsatt genomföra omfattande investeringar i både nyproduktion och stamreoveringar. Trots denna höga investeringsnivå har soliditeten ökat till 14,2 %, jämfört med 13,9 % föregående år. Det genomsnittliga värdet för de senaste tre åren uppgår till 14,1 %, vilket innebär att målsättningen i ägardirektivet har uppnåtts. Avkastningen på totalt kapital uppgår till 3,7 %, vilket överstiger det fastställda kravet om minst 3 %.

I enlighet med ägardirektivet ska bolaget lämna utdelning enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Resultatet för 2025 bedöms möjliggöra utdelning efter beslut om vinstdisposition vid årsstämman våren 2026.

## Övriga uppgifter

Den genomsnittliga direktavkastningen på fastigheternas marknadsvärden ligger för 2025 på 3,8 %.

När det gäller antalet tillhandahållna träningslägenheter har de ökat till genomsnitt 40 lägenheter under 2025. Lägenheterna tillhandahålls efter förfrågan från kommunen.

## Ägardirektivets kärna

- ▶ Miljö och hållbarhet
- ▶ Socialt ansvarstagande och boinflytande
- ▶ Samverkan



Nyckeltal	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021
Synlig soliditet %	14,2	13,9	14,3	13,5	12,5
Soliditet %, genomsnitt senaste 3 åren	14,1	13,9	13,4	12,8	12,2
Avkastning på totalt kapital %	3,7	3,3	3,3	2,9	3,3
Genomsnittlig direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde i %	3,8	3,6	3,4	3,0	3,4
Antal lägenheter tillhandahållna till kommunen	40	31	28	28	32

Styrelsen och verkställande direktören för AB Hallstahem avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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 uppgår till 11,8 mnkr (10,8). En tvåårig överenskommelse med hyresgästföreningen ingicks den 2024-02-01 för åren 2024 och 2025, vilket då reglerade hyresökningen för 2025 till 4,6 %.

Ett antal lägenheter har fått justerade hyror efter genomförda stamreningar och ventilationsarbeten. Lokaler med indexklausul ökade med KPI-förändringen på 1,6 %.

Hyresbortfallet för lägenheter har ökat markant under 2025, dels på grund av tomställning inför kommande stamreningar, dels på grund av lediga lägenheter i den ordinarie kön.

Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 97,4 % (98,5). Det genomsnittliga antalet vakanta lägenheter under året är 67, jämfört med 38 under 2024. Hyresbortfallet för bostäder uppgår till 5,2 mnkr, jämfört med 3,1 mnkr året innan. Omflyttningsfrekvensen är 16,8 % (17,6).

Övriga förvaltningsintäkter har ökat med 831 tkr jämfört med föregående år. Dessa omfattar bland annat fakturerade kostnader, förvaltningsuppdrag och nyttjanderättsersättningar.

Driftkostnaderna har ökat med 254 tkr. Genom ett målmedvetet arbete med energibesparingsåtgärder har elkostnaderna minskat med 828 tkr trots en tillkommande nyproduktion. Fjärrvärmekostnaderna har ökat med 1,2 mnkr och vattenkostnaderna med 1,3 mnkr.

Under året har flera större projekt aktiverats, bland annat nyproduktionen av ett trygghetsboende på Knektbacken, stambytet på Värden 1 samt olika fönsterbytesprojekt. Totalt aktiverades 146,1 mnkr och 83,5 mnkr upparbetades. Komponentavskrivningarna uppgår till 31,3 mnkr (29,4).

Samtliga lån löper rörligt mot Stibor 3 månader. Lånevolymen har utökats med 40 mnkr under året och de finansiella kostnaderna, inklusive borgensavgift, uppgår till 20,8 mnkr (19,1). Ett

ökat negativt räntenetto innebär att ränteavdragsbegränsningen inte ger avdragsrätt för hela kostnaden, vilket leder till en högre skattekostnad i form av uppskjuten skatt (se not 7).

## Soliditet

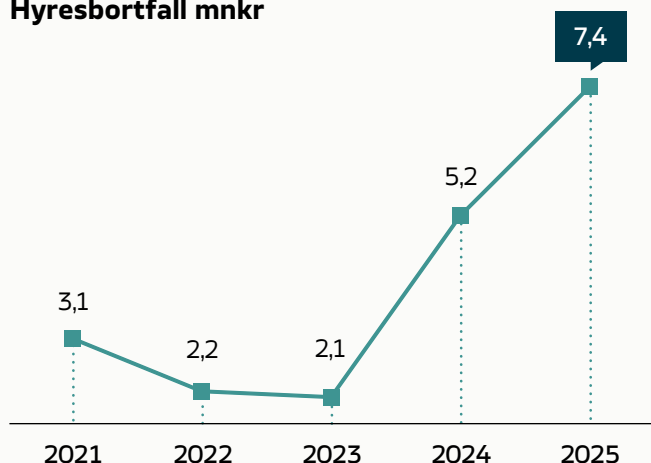
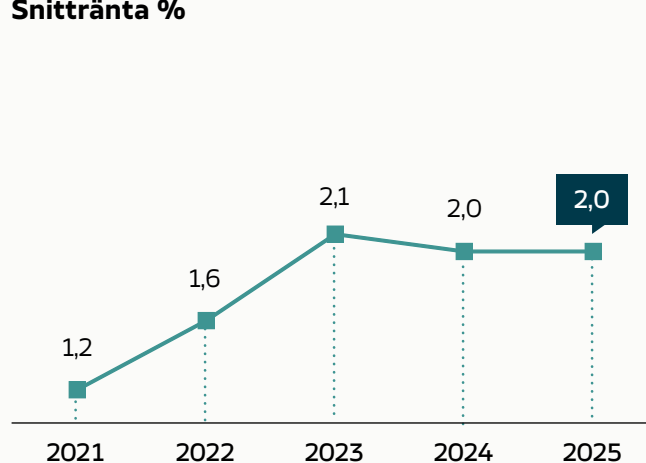
Soliditeten uppgår vid årets slut till 14,2 % (13,9). Den genomsnittliga soliditeten för de tre senaste räkenskapsåren har ökat till 14,1 % (13,9).

## Hyror

Hyresförhandlingen 2024-02-01 resulterade i en tvåårig överenskommelse som gav en hyreshöjning på 4,6 % från 1 januari 2025 för bostäder och lokaler med förhandlingsklausul. För lokaler med indexklausul höjdes hyrorna med 1,6 %.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Hyresförhandlingarna för 2026 är avslutade och en treårig överenskommelse har träffats. Hyreshöjningen blir 3,5 % från januari 2026, 2,4 % för 2027 och 2,1 % för 2028. Denna överenskommelse ger hyresgästerna förutsägbarhet

**Hyresbortfall mnkr****Snittränta %**

och möjliggör långsiktigt arbete för Hallstahem.

**Likviditet/finansiering**

Finansieringsfrågor hanteras tillsammans med en extern finansrådgivare. Genomsnittsräntan på balansdagen är 1,97 % (2,03 %), exklusive borgensavgift. Den genomsnittliga räntebindingstiden är 2,08 år (2,99) och kapitalbindingstiden 1,00 år (0,78).

Ett lån på 40 mnkr har upptagits för att finansiera nyproduktion och stamrenoveringar. "Gröna lån" uppgår till 76 mnkr, där ränterabatten är 0,02 %.

Låneportföljen uppgår till 815 mnkr fördelat på nio lån, varav 620 mnkr är räntesäkrade med swapar. Samtliga lån omfattas av kommunal borgen. Borgensavgiften till Hallstahammars kommun är 4,3 mnkr (2,6).

**Balansräkning/investeringar**

Bolagets balansomslutning uppgår till 1 066,2 mnkr (1 013,14), en ökning med

52,8 mnkr. Investeringarna i anläggningstillgångar uppgår till 146,1 mnkr (122,3). Pågående anläggningar uppgår på balansdagen till 16,3 mnkr (78,6), där största posten avser stambyte och takbyte inklusive solceller på Bultfabriksvägen.

**Några exempel på aktiverade projekt 2025**

- ▶ Stambyten på Fasanvägen 1,3,5 samt Bofinksvägen 2 (60 lägenheter)
- ▶ Nyproduktion av trygghetsboende på Knektbacken (32 lägenheter)
- ▶ Fönsterbyten på fyra olika fastigheter
- ▶ Molokar för ny avfallshantering på Surbrunnsvägen och Tunalundsvägen
- ▶ Värmekonvertering på Bultfabriksvägen till bergvärme

**Underhåll**

Underhåll av lägenheter omfattar bland annat målning, golvbyten och byte av vitvaror. Kostnaderna för lägenhetsunderhåll uppgår till 20,9 mnkr (17,8).

Totalt uppgår underhållskostnaderna för 2025 till 30,9 mnkr (29,9).

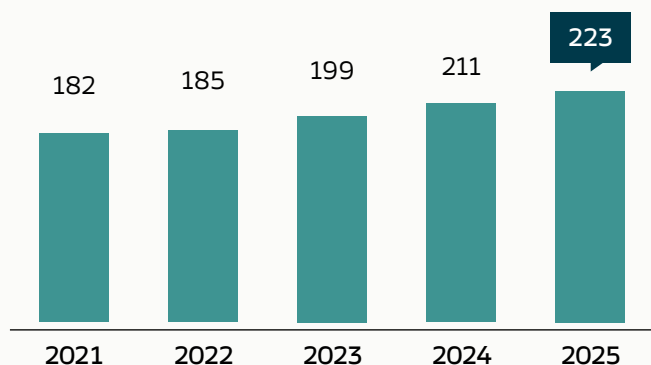
**Fastighetsvärdering**

Den årliga fastighetsvärderingen värderar fastighetsportföljen till 2 097 mnkr  $\pm$  10 % (1 975,6), vilket innebär en ökning med 121,4 mnkr. Värderingen baseras på nuvärdesberäknade driftnetton. Fastigheterna har ett bokfört värde på 994,8 mnkr, vilket ger ett övervärde på nästan 1,1 mdkr, motsvarande drygt 111 %.

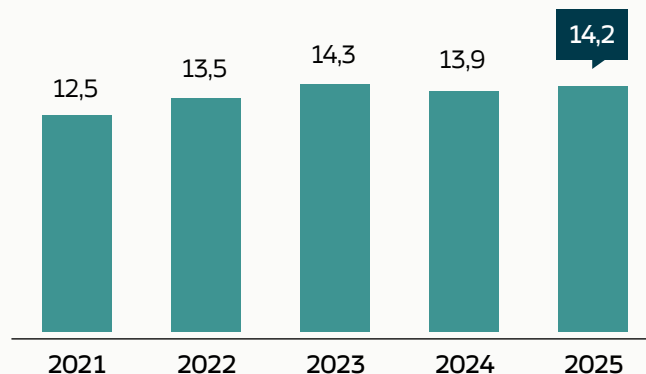
**Synlig och justerad soliditet**

Redovisat eget kapital per 2025-12-31 uppgår till 151 282 tkr och den synliga soliditeten är 14,2 %. När övervärdet i fastighetsportföljen inkluderas uppgår den justerade soliditeten till 47,3 %.

## Nettoomsättning mnkr



## Soliditet %



## Flerårsöversikt (tkr)

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	223 045	211 046	199 396	185 495	182 453
Resultat efter finansiella poster	19 203	14 649	13 559	13 843	16 740
Balansomslutning	1 066 198	1 013 361	918 603	893 964	877 564
Antal anställda	36	35	33	37	36
Soliditet i %	14,2	13,9	14,3	13,5	12,5

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 898	12 768	81 170	10 757	140 593
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-1 131		-1 131
Balanseras i ny räkning			10 757	-10 757	0
Årets resultat				11 820	11 820
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 898</b>	<b>12 768</b>	<b>90 796</b>	<b>11 820</b>	<b>151 282</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	0
	90 796 672
årets vinst	11 820 156
	<b>102 616 828</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 206 173
i ny räkning överföres	101 410 655
	<b>102 616 828</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	2025	2024
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	214 814	203 647
Övriga förvaltningsintäkter	3	8 230	7 399
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>223 044</b>	<b>211 046</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	4, 5	-107 597	-107 343
Underhållskostnader		-30 879	-29 923
Fastighetsskatt		-3 913	-3 607
Avskrivningar och nedskrivningar		-32 337	-29 431
Övriga rörelsekostnader		-108	-300
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-174 834</b>	<b>-170 604</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>48 210</b>	<b>40 442</b>
Central administration	5, 6	-9 107	-8 302
<b>Rörelseresultat</b>		<b>39 103</b>	<b>32 140</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		890	1 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 790	-19 062
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-19 900</b>	<b>-17 491</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19 203</b>	<b>14 649</b>
Skatt på årets resultat	7	-7 383	-3 892
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>11 820</b>	<b>10 757</b>

# Balansräkning

tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	994 839	880 158
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 937	2 205
Pågående nyanläggningar	10	16 302	78 628
		<b>1 014 078</b>	<b>960 991</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40
Andra långfristiga fordringar	12	877	1 093
		<b>917</b>	<b>1 133</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 014 995</b>	<b>962 124</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 297	3 161
Aktuella skattefordringar		317	212
Övriga fordringar		1 762	921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 532	1 692
		<b>6 908</b>	<b>5 986</b>
<i>Kassa och bank</i>		44 295	45 251
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>51 203</b>	<b>51 237</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 066 198</b>	<b>1 013 361</b>

tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<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>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		90 797	81 170
Årets resultat		11 820	10 757
		<b>102 617</b>	<b>91 927</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>151 283</b>	<b>140 593</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		47 901	40 518
<b>Summa avsättningar</b>	13	<b>47 901</b>	<b>40 518</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	334 000	140 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>334 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		18 707	27 963
Kortfristiga lån till kreditinstitut	16	481 000	635 000
Övriga kortfristiga skulder		2 241	2 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	31 066	27 240
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>533 014</b>	<b>692 250</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 066 198</b>	<b>1 013 361</b>

# Kassaflödesanalys

tkr	Not	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		19 203	14 649
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	32 400	29 305
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>51 603</b>	<b>43 954</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		1 864	-2 066
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 786	-234
Förändring av leverantörsskulder		-9 256	7 198
Förändring av kortfristiga skulder		4 020	6 576
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>45 445</b>	<b>55 428</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-85 569	-124 417
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		82	29
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		216	-159
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-85 271</b>	<b>-124 547</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		40 000	70 000
Utbetald utdelning		-1 130	-1 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>38 870</b>	<b>68 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-956</b>	<b>-369</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		45 251	45 620
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>44 295</b>	<b>45 251</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 nettoredovisas

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

### Leasing

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

### Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen

inkluderar kundfordringar, övriga fordringar samt leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Hallstahem blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### Kundfordringar och övriga fordringar

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

### Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

### Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

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

### Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

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

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall

säkringsrelationen fortlever i enlighet med företagets dokumenterade strategi för riskhantering.

### Kassaflödesanalys

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

### Ersättningar till anställda

#### Kortfristiga ersättningar

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

#### Ersättningar efter avslutad anställning

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

#### Ersättningar vid uppsägning

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras 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

	2025	2024
Bostäder	197 625	185 565
Lokaler	16 990	16 346
Fordonsplatser	7 640	6 961
<b>Summa</b>	<b>222 256</b>	<b>208 872</b>

#### Avgår hyresbortfall

Bostäder	-5 203	-3 102
Lokaler	-915	-764
Fordonsplatser	-438	-397
Rabatter	-492	-501
Hyrestrappa stambyte	-393	-460
<b>Summa</b>	<b>-7 441</b>	<b>-5 223</b>

<b>Hyresintäkter netto</b>	<b>214 814</b>	<b>203 648</b>
----------------------------	----------------	----------------



**Not 3 Övriga förvaltningsintäkter**

	2025	2024
Ersättningar från hyresgäster	3 023	2 794
Förvaltningsuppdrag	360	444
Fakturerade kostnader & övriga ersättningar	4 846	2 331
Försäkringsersättningar	0	1 830
<b>Summa</b>	<b>8 229</b>	<b>7 399</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	23 302	23 043
Reparationer	11 516	13 941
Fastighetsel	6 901	7 729
Vattenförbrukning	9 902	8 604
Sophämtning	5 218	5 056
Uppvärmning och kyla	25 115	23 905
Fastighetsförsäkring	1 664	1 572
Fastighetsanknuten administration	21 697	20 529
Övriga driftkostnader	2 282	2 964
<b>Summa</b>	<b>107 597</b>	<b>107 343</b>

**Not 5 Löner och ersättningar till personal**

	2025	2024
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 626	1 519
Övriga anställda	17 695	16 802
<b>Summa</b>	<b>19 321</b>	<b>18 321</b>

**Sociala kostnader**

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	421	376
Pensionskostnader för övriga anställda	1 660	1 860
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 770	6 353
<b>Summa</b>	<b>8 852</b>	<b>8 589</b>

**Totalt löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**      **28 173**      **26 909**

**Redovisning könsfördelning styrelse**

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

**Redovisning av könsfördelning ledningsgrupp**

Kvinnor	2	2
Män	3	3
<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.

	2025	2024
<b>Antal anställda</b>		
Kvinnor	13	12
Män	23	23
<b>Totalt</b>	<b>36</b>	<b>35</b>

**Not 6 Arvode till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Föregående år avsåg revisionsarvode Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB innevarande år både Cedra Sverige AB och PwC.

	2025	2024
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag		173
Revision utöver revisionsuppdraget		56
Övriga tjänster	10	36
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>265</b>

**Cedra Sverige AB**

Revisionsuppdrag	188	-
Revision utöver revisionsuppdraget	50	-
<b>Summa</b>	<b>238</b>	<b>-</b>

**Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	7 383	3 892
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>7 383</b>	<b>3 892</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

Redovisat resultat före skatt	19 203	14 649
Skatt enligt gällande skattesats (20,60 %)	-3 956	-3 018
Ej avdragsgilla kostnader	-16	-42
Skatteeffekt från yrkade direktavdrag	7 014	9 055
Skattemässiga justeringar balanslånepost	109	109
Skatteeffekt skattemässiga/bokföringsmässiga avskrivningar	-754	-538
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader	-1 761	-833
Skatteeffekt årets förändring skattemässigt underskott	-615	-4 672
Ej skattepliktiga intäkter	0	31

Skatteeffekt utrangering	-22	-62
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 485 619	1 385 243
Försäljningar och utrangeringar	-1 076	-1 561
Omfördelat från pågående arbeten	146 104	101 937
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 630 647</b>	<b>1 485 619</b>

Ingående avskrivningar	-522 612	-495 229
Årets avskrivningar enligt plan	-31 316	-28 644
Försäljningar/utrangeringar	968	1 261
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-552 960</b>	<b>-522 612</b>

Ingående nedskrivningar	-82 849	-82 849
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-82 849</b>	<b>-82 849</b>

<b>Utgående redovisat värde byggnad och mark</b>	<b>994 838</b>	<b>880 158</b>
--	----------------	----------------

Taxeringsvärden byggnader och mark	1 158 106	1 155 995
	<b>1 158 106</b>	<b>1 155 995</b>

Beräknat marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 097 000	1 975 600
	<b>2 097 000</b>	<b>1 975 600</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och fordon**

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	14 754	13 659
Årets anskaffning	1 475	1 644
Försäljning och utrangering	-796	-550
Omklassificeringar	315	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 748</b>	<b>14 753</b>

Ingående avskrivningar	-12 549	-12 311
Försäljningar/utrangeringar	759	550
Omklassificeringar		1
Årets avskrivningar	-1 021	-788
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 811</b>	<b>-12 548</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 937</b>	<b>2 205</b>
---------------------------------	--------------	--------------

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	78 628	57 792
Årets anskaffning	83 578	122 773
Aktivering	-146 420	-101 937
Omklassificering	516	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 302</b>	<b>78 628</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 302</b>	<b>78 628</b>
---------------------------------	---------------	---------------

**Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2025	2024
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**

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 093	935
Årets förändring	-216	158

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>877</b>	<b>1 093</b>
---	------------	--------------

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>877</b>	<b>1 093</b>
---------------------------------	------------	--------------

Långfristig del av fordran HBV.

**Not 13 Uppskjuten skatt**

	2025	2024
Temporär skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	54 628	48 281
Uppskjuten skattefordran	-6 727	-7 763
<b>Summa</b>	<b>47 901</b>	<b>40 518</b>



**Not 14 Långfristiga skulder**

	2025	2024
<b>Förfaller senare än ett år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	334 000	140 000
<b>Summa</b>	<b>334 000</b>	<b>140 000</b>

Total låneskuld till kreditinstitut uppgår till 815 mnkr, varav 334 mnkr är kortfristig del av den totala skulden som förfaller inom 1 år (se not 16), den förutsätts omförhandlas under 2026. Den långfristiga delen är 334 mnkr och förfaller inom 2 år. Hallstahammars kommun har ställt borgen för samtliga lån på 815 mnkr.

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 derivat-instrument, 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 mnkr (620). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår på balansdagen till 2,08 år (2,99) och den genomsnittliga effektiva räntan till 1,97 % (2,03). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 1,00 år (0,78). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 13,2 mnkr (19,0).

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

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

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

**Not 15 Förfalloprofil lån och swapar**

	2025	2024
<b>Räntebindning</b>		
0–1 år	375 000	155 000
1–2 år	40 000	180 000
2–3 år	190 000	40 000
3–4 år	40 000	190 000
4–5 år	140 000	40 000
5–6 år	30 000	140 000
6–7 år		30 000
<b>Totalt</b>	<b>815 000</b>	<b>775 000</b>

**Kapitalbindning**

0-1 år	481 000	635 000
1-2 år	334 000	140 000
<b>Totalt</b>	<b>815 000</b>	<b>775 000</b>

**Not 16 Kortfristiga skulder**

	2025	2024
Kortfristig del av långfristig skuld	481 000	635 000
<b>Summa</b>	<b>481 000</b>	<b>635 000</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025	2024
Upplupna räntekostnader	2 142	1 958
Förutbetalda hyror	16 463	15 771
Upplupna driftkostnader	4 225	4 075
Övriga poster	8 236	5 435
<b>Summa</b>	<b>31 067</b>	<b>27 240</b>

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

	2025	2024
Avskrivningar och nedskrivningar	32 337	29 431
Utrangeringar	108	300
Reavinst försäljning anläggningstillgångar	-45	-29
Övriga poster		-397
<b>Summa</b>	<b>32 400</b>	<b>29 305</b>

**Not 19 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

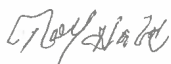
	2025	2024
Garantibelopp Fastigo	383	357
<b>Summa</b>	<b>383</b>	<b>357</b>

# Styrelsens underskrifter

AB Hallstahem  
Org. Nr 556046-4421

Årsredovisningen har upprättats och fastställts av styrelsen den 19 februari 2026.

Hallstahammar, undertecknat av VD och samtliga ledamöter den 19 februari 2026



Rolf Hahre  
Ordförande



Bertil Bredin  
Styrelseledamot



Reinder Nispeling  
Styrelseledamot



Tobias Benjaminson  
Styrelseledamot



Kenth Erngren  
Styrelseledamot



Mattias Loostrom  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 februari 2026

Cedra Sverige AB



Johan Jingström  
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 2025. 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 2025 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.

#### 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 revisions sed 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 36–41. 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 revisionsred 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 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Hallstahem enligt god revisorsred 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. 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:

- företaget 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 ersättningskyldighet 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/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Hallstahammar den 20 februari 2026

Cedra Sverige AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Johan Tingström".

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 2025.

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 20 februari 2026



Bo Hedman

Av fullmäktige i Hallstahammars kommun utsedda lekmannarevisorer



Per Hedfors

# Femårsöversikt

Belopp i mnkr	2025	2024	2023	2022	2021
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Omsättning mnkr	223,0	211,0	199,4	191,2	182,4
Underhåll mnkr	30,9	29,9	29,5	33,9	33,8
Driftkostnader mnkr	107,6	107,2	102,9	95,8	86,8
Fastighetskatt mnkr	3,9	3,6	3,7	3,5	2,8
Av- och nedskrivningar mnkr	32,3	29,4	27,2	26,8	24,5
Finansiella intäkter mnkr	0,9	1,6	1,7	0,4	0,2
Finansiella kostnader mnkr	20,8	19,1	17,0	12,2	12,7
Resultat efter finansiella poster mnkr	19,2	14,6	13,6	13,8	16,7
Arvoden och löner mnkr	19,3	18,3	18,4	16,5	15,6
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Balansomslutning mnkr	1 066,2	1 013,4	918,6	894,0	877,6
Bokfört värde fastigheter mnkr	994,8	880,2	807,2	807,9	812,8
Skulder till kreditinstitut mnkr	815,0	775,0	705,0	685,0	685,0
Investeringar materiella anläggningstillgångar mnkr	85,3	122,3	72,1	44,8	91,9
<b>NYCKELTAL</b>					
Marknadsvärde mnkr	2 097,0	1 975,6	1 877,5	1 883,1	1 708,0
Belåningsgrad bokfört värde %	81,9	88,1	87,3	84,8	84,3
Belåningsgrad marknadsvärde %	38,9	39,2	37,5	36,4	40,1
Soliditet synlig %	14,2	13,9	14,3	13,5	12,5
Soliditet justerad %	47,3	47,9	49,3	49,5	46,3
Avkastning på totalt kapital %	3,7	3,3	3,3	2,9	3,3
Direktavkastning på marknadsvärde %	3,8	3,6	3,4	3,0	3,4
Antal lägenheter	2 517	2 485	2 484	2 484	2 482
Omflyttningsfrekvens %	16,8	17,6	19,6	20,1	20,2
Hyresbortfall lägenheter %	2,6	1,7	0,6	0,7	1,2
Medeltal anställda	36	35	33	37	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	Nybyggnadsår	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	1 711			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			23	5 526
Växthuset 3	1964	112	7 257	16	402	33	424	71	8 083
Växthuset 4	1965	116	7 407	14	150	59	676	64	8 233
Eldsboda 1:279	1972			1	159			0	159
Tuna 2:205	1965			1	338			0	338
Eldsboda 1:49	1992	10	824	3	473	5	90	2	1 387
Eldsboda 3:2	2016	36	2 376					36	2 376
Strömsholm 8:2	1929-1999	29	2 200	3	35			26	2 235
Tunåsen 1	1952	202	11 663	39	923	35	657	108	13 243
Väpplingen 1	1950	72	3 264	11	154			12	3 418
Väskan 1	1957	159	9 490	11	281	41	683	71	10 454
Väskan 2	1958	78	3 882	8	172	27	370	33	4 424
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	1991,2005,2025	110	6 936	6	617	37	607	93	8 160
Lövåsen 1	1992,2002	63	3 082	3	2 633			0	5 715
H:hrs Nibble 1:46	1968	94	6 168	4	470	19	303	33	6 941
H:hrs Nibble 1:104	1971	30	2 581					63	2 581
H:hrs Nibble 1:105	1971	70	6 673	7	210	24	353	50	7 236
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	4 665			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	87	4 117
Kolbäcks Vallby 2:3	1969	8	1 072			24	336	34	1 408
<b>SUMMA</b>		<b>2 517</b>	<b>154 873</b>	<b>346</b>	<b>19 056</b>	<b>505</b>	<b>7 861</b>	<b>1 556</b>	<b>181 790</b>

**Besöksadress:**  
Parkgatan 2, Hallstahammar

**Postadress:**  
Parkgatan 2 C  
734 35 Hallstahammar

**Telefon:** 0220-77 40 00

**E-post:** [info@hallstahem.se](mailto:info@hallstahem.se)

**Webb:** [hallstahem.se](http://hallstahem.se)



**HALLSTAHM**