

HALLSTAHM

ÅRSREDOVISNING **2019**





Omslagsmotiv:
Balkongerna till de åtta lägenheter vi byggt i
tidigare lokaler på Nämndemansgatan 1.

INNEHÅLL

VD har ordet	2
Hallstahem idag	4
Affärsidé, vision och värdegrund	7
Kunder och marknad	8
Våra fastigheter	12
Medarbetare	16
Social hållbarhet	18
Ekologisk hållbarhet	21
Vår styrelse	24
Vår ledningsgrupp	25
Ägarstyrning	26

Förvaltningsberättelse

Ekonomi	28
Resultaträkning	31
Balansräkning	32
Kassaflödesanalys	34
Noter	35

Styrelsens underskrifter	41
Revisionsberättelse	42
Lekmannarevision	45
Fastighetsförteckning	46
Femårsöversikt	47

Hallstahem - en aktiv 75-åring

Ett händelserikt 2019 har passerat, ett år där Hallstahem uppdaterats på flera sätt - bland annat med ny logga och ny grafisk profil. Vi har också haft inflyttning i elva nya lägenheter genom vårt ombyggnationsprogram, med mycket nöjda hyresgäster. Under 2020 fyller Hallstahem dessutom 75 år, och det ska vi fira!

Miljö & hållbarhet

Hallstahem är sedan drygt ett år tillbaka anslutna till Allmännyttans Klimat-initiativ. När jag summerar 2019 känns det väldigt bra att konstatera att stora delar av vår utveckling och våra förbättringar har en tydlig klimat- och hållbarhetsstämpel. I princip hela vårt bestånd har nu miljöbodar igång vilket möjliggör hushållsnära källsortering för alla hyresgäster. Överlag fungerar sorteringen bra i de flesta områden, på en del håll finns det brister som beror både på vår renhållningsentreprenör men framför allt på felaktig sortering. Här behöver vi våra hyresgästers hjälp för att åstadkomma förbättringar. Vi kommer själva göra allt vi kan för att det ska fungera bra.

Under hösten startade vi upp Hallstahems första elbilspool. Den är öppen för alla kommuninvånare och det är mycket glädjande att konstatera att den kommit igång riktigt bra! Poolen har i dagsläget 17 medlemmar.

I slutet på året igångsattes vår andra solcellsanläggning för produktion av miljövänlig fastighetsel på Nämndemansgatan 1. Under året beslutades också att utbyggnaden av fler solcellsanläggningar ska fortsätta med en ny anläggning per år i fem år. Närmast på tur under 2020 är Strömsholm.

Ekonomi

De senaste två åren har Hallstahem investerat över 120 miljoner kr i våra fastigheter och för 2020 räknar vi med ytterligare över 100 miljoner. Det är stora pengar som satsats bland annat i ombyggnation av tidigare lokaler till lägenheter, i våra stambyten, och i kommande nyproduktion. Över tid är det inte hållbart att till 100 % ta nya lån för alla investeringar utan vi behöver skapa en större andel av dessa pengar på egen hand, genom högre resultat. Detta är också ett krav vi har från vår ägare, Hallstahammars kommun. Vi har för 2019 tagit ett steg i rätt riktning då vårt

resultat före skatt och exkl reavinster uppgår till 10,3 msek vilket är 1,7 msek högre än året före. Dessa resultatförbättringar behöver fortsätta i ännu högre takt framöver.

Kunder & marknad

Efterfrågan på hyreslägenheter är fortsatt mycket stor. Det ser vi bland annat genom antalet bostadssökande i vår kö, men också när vi hyr ut nyproducerade lägenheter med lite högre hyra. Intresset för dessa har varit mycket stort. Storleken på bostadskön ökade med 10 % och passerade 7 000 under hösten (7 093 vid årsskiftet). Alla är förstås inte i ett akut behov av ny bostad utan många planerar för framtiden. Oavsett anledning så är det roligt och förtroendeingivande att så många vill bo hos oss. Förutom att bostadskön har ökat i antal så har även omsättningen av lägenheter ökat under 2019. Totalt bytte 20 % av våra lägenheter hyresgäst under året vilket indikerar en hygglig rörlighet trots allt.

Vi har under året som gått uppdaterat vår grafiska profil och lanserat en ny, mer tidsenlig logga. Personligen tycker jag det blev ett stort lyft och att vårt nya uttryck signalerar mycket av det vi vill visa; engagemang, trygghet och samhällsbygge.

Fastighetsutveckling

Ett av våra allra viktigaste uppdrag i företaget är att ta hand om och utveckla våra fastigheter och bostadsområden. Det gör vi dagligen genom att till exempel underhålla, reparera, klippa gräs och skotta snö. Vi vill att våra hyresgäster och deras gäster ska känna sig trygga i våra områden. Det gör vi genom att ständigt

jobba med förbättringar i utemiljöerna. Exempel på det är ny eller förbättrad belysning, eller en ny grill-/mötesplats mellan husen. Vi satsar också stora resurser på att förbättra inomhusklimatet i våra lägenheter. Det arbetet kommer fortsätta med oförminskad kraft också under 2020 och framåt.

Vårt ombyggnationsprogram börjar närma sig slutet. Under 2019 färdigställdes ytterligare elva nya lägenheter med nyproduktionsstandard på Parkgatan 2 och Nämndemansgatan 1. Totalt har därmed arton nya lägenheter skapats och under 2020 färdigställs de tre sista på Hästhoven, vilket ger sammanlagt 21 lägenheter i programmet.

Medarbetare

Vi har under året jobbat vidare med den grundplattform vi formade under 2018, framför allt våra värderingar (samarbete, engagemang och trygghet) och vad de betyder för oss i vår vardag. Ett utvecklingsområde under året har varit "information" där vi bland annat jobbat mer med företagsgemensamma informationsträffar för att öka delaktigheten och kunskapen.

I början av 2019 införde vi förändrade arbetstider för alla medarbetare. I förändringen ingick bland annat möjlighet till flextid vilket funnits som ett önskemål och som nu använts en hel del. Som en del i vårt aktiva friskvårdsarbete höjde vi friskvårdsbidraget till samtliga medarbetare.

Hallstahem 75 år

2020 blir ett speciellt år eftersom vi fyller 75 år! Detta ska vi förstås uppmärksamma och fira på flera sätt under



hela året, vi kommer också ha en speciell jubileumsdag i sommar där vi bjuder in alla våra hyresgäster men också övriga kommuninvånare. Håll utkik!

TACK!

Avslutningsvis vill jag rikta ett STORT tack till alla fantastiskt duktiga medarbetare i företaget som varje dag gör sitt

yttersta för att våra hyresgäster ska trivas i sina hem, och till styrelsen i Hallstahem för ett bra samarbete under året som gått.

Ulf Magnusson
VD, AB Hallstahem

Hallstahem idag

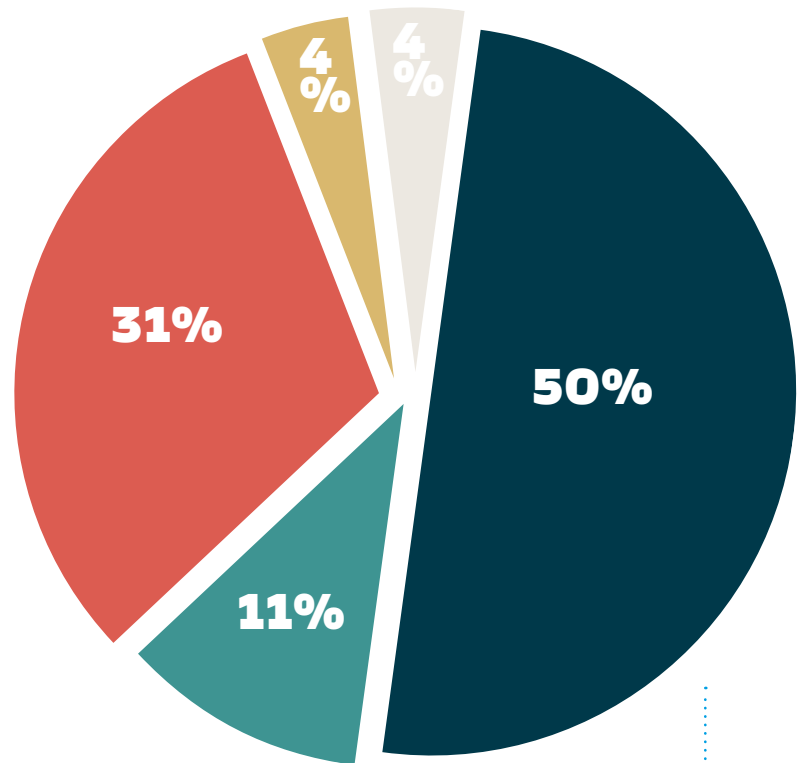
Hallstahem är ett anrikt företag, vi bildades 1945 och fyller alltså 75 år 2020. Vi ägs av Hallstahammars kommun till 100 % och vår styrelse består av förtroendevalda politiker tillsatta av Kommunfullmäktige.

Vår verksamhet bedrivs i Hallstahammars kommun, i samtliga tre orter; Hallstahammar, Kolbäck och Strömsholm. Hallstahems primärmarknad är Hallstahammars kommun, och med den inskränkning som finns i kommunallagen ägs inte några fastigheter i andra kommuner. Historiskt kan sägas att synen på vad som är bolagets marknad begränsats till just den egna kommunen. Idag betraktas marknaden ur ett mycket bredare perspektiv. Närheten till bland annat Västerås, Köping, Eskilstuna och den stora efterfrågan på lägenheter i hela Mälardalen samt de förbättrade pendlingsmöjligheterna är faktorer som innebär att marknaden successivt har utvidgats och idag utgörs av ett större geografiskt område.

Ett bostadsbolag med hyreslägenheter som affärsidé är starkt beroende av befolkningsutvecklingen i kommunen. Hallstahammar led under årtionden av en krympande befolkning vilken kulminerade i början på 2000-talet. Därefter

har kurvan lutat svagt uppåt igen under 10-talet år, och vi har passerat 16 250 personer i kommunen. Hela 25 % av kommunens invånare bor i Hallstahems lägenheter. Vi är därmed en stor angelägenhet för kommunen och en viktig spelare på bostadsmarknaden.

Bostadsmarknaden i kommunen skiljer sig åt en hel del jämfört med närliggande grannkommuner, främst i det faktumet att småhus och Hallstahems hyresrätter tillsammans utgör över 80 % av alla bostäder. Den i t ex Västerås långa och utbredda historiken med bostadsrätter finns inte på samma sätt i vår kommun. Andelen privat hyresrätt är också den, relativt sett jämfört med andra, ganska liten. Dock har en förändring skett under de senaste åren då privata aktörer byggt flertalet hyresrätter, bland annat i Östra



Bostadsmarknaden i Hallstahammar kommun

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

Nibble, vilket bidragit till omdaning av det bostadsområdet. Sammantaget har Hallstahem ca 89 % av alla hyreslägenheter, vilket innebär en klar dominans och med det följer också ett stort ansvar på bostadsmarknaden.



Ny cykelbod på Trädgårdsgatan.



Entréer vid Västmannavägen i Tunåsen.



Nymålat trapphus på Sofielundsvägen i Strömsholm.

Affärsidé, vision och värdegrund



För två år sedan gjordes en översyn av bolagets affärsidé för att bland annat anpassa den efter gällande lagstiftning kring allmännyttiga bostadsbolag. Hallstahems affärsidé lyder numera: *Hallstahem ska på affärsmässiga villkor erbjuda ett tryggt, attraktivt och hållbart boende för alla. Vi ser vårt uppdrag långsiktigt och tar stort ansvar för våra hyresgäster och bostadsområden.*

Nyckelord i affärsidén är *långsiktigt* och *affärsmässiga villkor*. Att förvalta fastigheter och erbjuda ett bra boende är ett åtagande och uppdrag som kräver en långsiktighet och uthållighet i allt vi gör. Vi ska också, enligt lagen, vara affärsmässiga i våra beslut. Vad innebär det? Det finns många definitioner och beskrivningar på begreppet affärsmässighet. En är att säkerställa tillräckliga vinster varje år så att eget kapital kan genereras till kommande investeringar och därmed minimera upplåningen och nya skulder.

Vision och värdegrund

Våren 2018 deltog alla medarbetare på

Hallstahem aktivt i ett arbete med att ta fram en vision för bolaget, och en värdegrund. En vision är en beskrivning av ett framtida drömtillstånd. Tidshorisonten är lång, 25 år, 50 år, kanske upp emot 100 år bort. En vision ska vara svår, nästan omöjlig att uppnå. Det är stegen på vägen, själva resan mot visionen, som är det viktigaste.

Vision

Vår vision är *ett boende i världsklass*. Med den vill vi spanna bågen ordentligt. Vi vill inte nöja oss med att bli Sverigebäst. Vi kanske inte når hela vägen fram, men de förbättrings- och utvecklingssteg vi tar under resans gång kommer göra oss till ett bättre företag jämfört med var vi står idag.

Visionen är i första hand ett internt verktyg. Vår vision ska fungera som en riktningsskiss, eller en beslutskompass. Står vi inför ett vägval om hur vi ska prioritera eller vad vi bör investera i, så

ska vi ställa oss själva frågan; Tar detta oss närmare ett boende i världsklass? Om svaret är JA, så kan vi vara säkra på att vi är på väg åt rätt håll.

Värdegrund

I värdegrundsarbete är delaktighet och inflytande oerhört viktigt för ett bra resultat. För att uppnå bästa möjliga resultat har vi alla på Hallstahem jobbat fram våra värderingar tillsammans. Värderingarna blir därför en självklar del av vår vardag på Hallstahem. De vägleder när beslut ska tas och när mål ska sättas. Värdegrunden blir vår inre kompass som hjälper oss i vårt agerande på jobbet. Lever vi våra värderingar har vi alla förutsättningar att skapa nytta för Hallstahem i form av nöjdare kunder, högre vi-känsla och inte minst tar det oss ett steg närmare vår vision. Värdegrunden sammanfattas i våra tre värdeord; *samarbete, engagemang och trygghet*.

Antal lägenheter

2441

varav **11** nya under året

Snittlägenhet, storlek

62 m²

Snittlägenhet, hyra/månad

5284 kr

Hallstahammar

2075 st

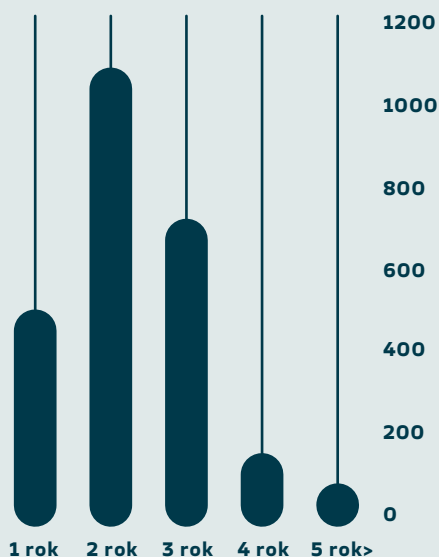
Kolbäck

337 st

Strömsholm

29 st

Lägenheterna fördelade på storlek



Antal p-platser & garage

1904 st

Antal registrerade i bostadskön

7093

Andel kommuninvånare som bor hos oss

25%



Hallstahammar



Kunder och marknad

Bostäder

Över 4 000 personer bor i Hallstahems lägenheter vilket är ungefär en fjärdedel av invånarna i kommunen. Vi står för ca 89 % av hyresmarknaden. Det gör oss till den största fastighetsägaren, vilket innebär att vi har ett stort ansvar för utvecklingen i våra bostadsområden.

Lokaler

Vi har ett mindre antal kommersiella lokaler med varierade verksamheter – bland annat kaminförsäljare, frisör och restaurang. Totalt har vi drygt 300 lokaler, varav 80 är affärs- och kontorslokaler och resten är förrådslokaler. Då efterfrågan på affärslokaler har minskat under senare år, så har vi under de senaste två åren byggt om lokaler till lägenheter. Det kan du läsa mer om i kapitlet *Våra fastigheter*.

Parkeringsplatser

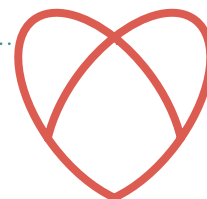
Många efterfrågar idag en egen parkeringsplats. Därför införde vi under 2019 ytterligare 345 hyrda platser. Vid årets slut hade vi 1 401 hyrda parkeringsplatser, och av dem var 134 vakanta. Förutom dessa p-platser med eller utan elstolpe, erbjuder vi andra typer av bilplatser - varmgarage, kallgarage och carports. Bilplatserna kan endast hyras av våra hyresgäster.

Uthyrning

Vakanserna under 2019 har varit 21 i snitt (11). Ökningen beror på att fler lägenheter i år har ställts av för renovering innan vi kunnat hyra ut dem. Dels handlar det om lägenheter som varit i dåligt skick och i behov av omfattande underhållsinsatser, och dels renovering för vattenskador.

Kötiden för att få en lägenhet är generellt sett lång, om du har särskilda krav på lägenhetens egenskaper (t ex hiss eller område). Är du däremot flexibel med typ av boende och

Ett rättvist kösystem



- Alla lediga lägenheter publiceras och söks direkt på vår webbplats
- Lediga lägenheter ligger vanligen ute på webben i minst 5 dagar
- Den som vill kan prenumerera och får då mejl när en ledig lägenhet publiceras
- Den sökande med flest köpoäng och godkänd betalningsförmåga får första erbjudandet
- För att behålla dina köpoäng måste du uppdatera din ansökan varje år
- Du kan ställa dig i kö från 16 års ålder
- Ködagar är personliga och kan inte överlåtas

aktivt söker de lägenheter som publiceras på webben så kan det öka dina chanser att få lägenhet snabbare. Möjligheten att få en lägenhet avgörs av många faktorer, men framför allt hur många som söker den aktuella lägenheten, hur många av dem som har godkänd inkomst och hur många köpoäng de sökande har. Därför är det viktigt att ställa sig i kö i god tid för att samla köpoäng (en poäng per dag) och därmed ha alternativ den dagen du är redo att flytta.

Är du 18-25 år har du möjlighet att på utvalda lägenheter få ungdomsrabatt i två år – första året 35 % rabatt, andra året 25 % rabatt. Alla som fyllt 16 år kan ställa sig i kö hos oss. Den som är registrerad som sökande måste uppdatera sina uppgifter årligen för att vi ska hålla våra register aktuella. Omflyttningen, som visar hur stor andel av våra kunder som under ett år byter lägenhet internt eller lämnar Hallstahem, låg under året på 20 % i snitt (16 %).

Nytt för i år är skärpta regler för andrahandsuthyrning, i och med en ny lag. Den nya lagen syftar till att förhindra handel med hyreskontrakt och minska otillåten andrahandsuthyrning. Om du hyr ut din lägenhet i andra hand utan Hallstahems samtycke leder det till att du blir uppsagd från din lägenhet direkt. Tar du dessutom ut högre hyra kan du dömas till böter eller fängelse i upp till två år.



Bostadsmöte med grillning på Hagvägen i Kolbäck. Här har vi under året byggt en ny uppskattad grillplats med platsättning och bänkar.

Kundrelationer

Kundenkäten är vårt viktigaste verktyg i arbetet med boinflytande. Enkäten ger oss en måttstock på hur de som bor hos oss upplever dels vår service och bemötande, dels lägenheterna, gemensamma utrymmen och närmiljön kring huset. Svaren vi får in hjälper oss att prioritera och ta beslut kring utveckling och förbättringar av vår service, våra lägenheter och bostadsområden. Vår senaste kundenkät delades ut i september 2018, och våren 2019 arbetade vi med sammanställning av resultatet och återrapportering till hyresgästerna. Det gjordes via informationsblad per område, som lämnades i brevlådan. Detta följdes upp med grillmöten i bostadsområdena, där hyresgästerna hade möjligheten att prata med våra medarbetare om resultatet och planerna för deras respektive bostadsområde.

Vad gäller information och återkoppling, visade kundenkäten att en av tre hyresgäster föredrar att få information digitalt. Detta föranledde att vi beslutade att köpa in en funktion i vårt fastighets-system som gör det möjligt att skicka information till hyresgästerna via sms och e-post, t ex vid akuta vattenavbrott eller andra händelser som påverkar boendet.

Kommunikation - ny logotyp och ny grafisk profil

I mars 2019 var det äntligen dags att lansera Hallstahems nya yttre – ny logotyp och ny grafisk profil. Den gamla grafiska profilen från 1999 (med nytt namn 2006 från HFAB till Hallstahem), var föråldrad och i stort behov av en modernisering. Vårt mål med den nya profilen var att skapa bättre förutsättningar för en tidseffektiv och enhetlig kommunikation med



en tydlig röd tråd. Detta förbättrar våra möjligheter att nå fram till kunderna och gör att vi uppfattas som mer trovärdiga och professionella. Med en modern grafisk profil skapar vi snabbt igenkänning i alla våra kanaler – från hyresaviser till webbplats, bilar, skyltar och kläder, vilket stärker vårt varumärke inför framtiden. I samband med lanseringen införmerade vi våra kunder via trapphus-



Första numret av tidningen Utsikten landade i hyresgästernas brevlådor i mars 2019.



information och hyresgästtidning, samt köpte medieutrymme på trafikskärmar, i lokala tidningar och på Instagram för att skapa allmän kännedom om vårt nya utseende.

Ny hyresgästtidning

I samband med lanseringen av ny grafisk profil, passade vi även på att ge vår hyresgästtidning nytt namn och form med tydliga återkommande teman i innehållet. Bland annat skriver vi i varje nummer om ny- och ombyggnation, miljö och klimat, socialt ansvar, trygghet och säkerhet samt gör ett besök hemma hos en hyresgäst.

Extern kommunikation

Vi har under året fortsatt att satsa på ökad närvaro i externa kanaler för att stärka varumärket. Vi har bearbetat journalister vilket genererat medieutrymme

i form av en rad positiva artiklar bland annat om vårt ombyggnadsprogram och vårt miljöarbete. Vi har också köpt annonsutrymme i radio, i lokaltidningen Här & Nu, på TV4 och på Instagram, bland annat i syfte att uppmärksamma vår nya logotyp och profil, vår elbilspool, vid rekrytering av sommarjobbare samt i brandförebyggande syfte. Vi har även sett över och förbättrat vår närvaro på Google.

Det finns många sociala plattformar idag. Vi har valt att lägga våra resurser på Instagram och LinkedIn. Vårt Instagramkonto har på ett år ökat från 300 till 485 följare, vilket är en ökning på 61 %. Målet är att öka antalet följare ännu mer under det kommande året, där ett sätt är att köpa spridning av våra inlägg och därmed få fler att se och följa oss.

Våra fastigheter

Hallstahems fastighetsbestånd är relativt sett, i jämförelse med liknande företag inom Sveriges Allmännyttan, ganska ålderstiget. Närmare 80 % av lägenheterna finns i fastigheter byggda på 1950- och 60-talen. I beståndet finns

41 fastigheter med totalt 2 441 lägenheter. Tyngdpunkten ligger på två- och trerumslägenheter. Dessa utgör hela 75 % av samtliga lägenheter. Utbudet på stora lägenheter, 5 rum och kök och större, är begränsat, endast sju lägenheter finns i fastigheterna.

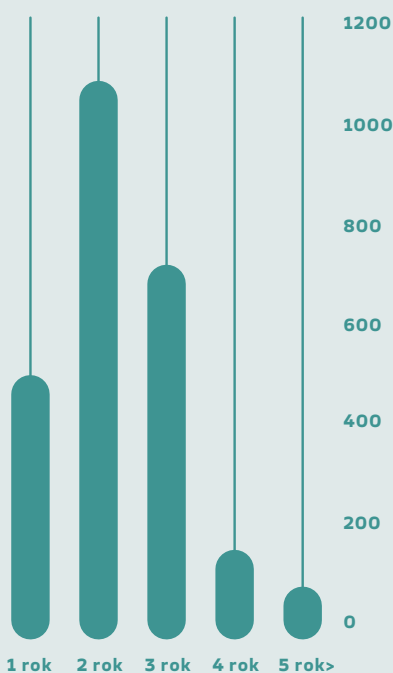
Fördelningsmönstret liknar många andra allmännyttiga bostadsbolag i vår storlek.

tidigare låg en pizzeria, en hårsalong samt föreningslokaler.

Efterfrågan på dessa elva nya lägenheter var mycket stor. Hyresgästerna kom i huvudsak från olika typer av boenden i Hallstahammar, men också från Västerås. I genomsnitt behövdes en kötid på över fyra år för att få ett kontrakt. Det faktum att dessa lägenheter, med relativt sett rejält högre hyror än övriga beståndet, efterfrågades av så många är en viktig och positiv signal som stärker oss i vår nyproduktionsplanering. Sedan tidigare färdigställdes sju lägenheter på Parkgatan 4 inom programmet, och under 2020 kommer de sista tre lägenheterna bli inflyttningsklara. Dessa byggs i trygghetsboendet Hästhoven i Östra Nibble. Samtidigt anpassas och utvecklas gemensamhetsytorna där kommunen tillsammans med Hallstahem driver aktiviteter för de boende.

Alla lägenheter har nyproduktionsstandard med parkett i alla rum, egen tvättmaskin och diskmaskin, och flertalet har en trevlig balkong. På Nämndemansgatan 1 installerades även en solcellsanläggning på taket som producerar miljövänlig fastighetsel till hela fastigheten.

Lägenheterna i vårt bestånd fördelade på storlek



Nya lägenheter

Förutom lägenheter förvaltar bolaget drygt 300 lokaler av olika karaktärer. Marknaden för kommersiella lokaler i Hallstahammar är tuff. 2017 initierades därför ett ombyggnationsprogram där vakanta affärs- och kontorslokaler byggs om till nya lägenheter. Detta bland annat för att möta den stora efterfrågan på bostäder som finns i kommunen. Totalt kommer programmet skapa ett drygt 20-tal nya, moderna lägenheter där de allra flesta ligger i centralt läge i Hallstahammar. Under 2019 färdigställdes:

- 3 lägenheter på Parkgatan 2, lokaler som tidigare inhyt bland annat VLT
- 8 lägenheter, de flesta om tre rum och kök, på Nämndemansgatan 1 där det

HISTORISK TILLBAKABLICK

Text: David Lunde

Hallstagården, Nämndemansgatan 1 – från hotell till lägenheter

Hotellverksamheten i bygden var länge förbehållet industriföretagens egna behov, t ex Brukshotellet (numera Åsby hotell), som byggdes 1946 av Hallstahammars AB och Bulten-Kanthal. I Tomtebo fanns på 50-talet några mindre hotellrörelser – Hallstahammars Hotell, Thors Hotell och Pensionat samt Hotell Hemgården. De styrande i den växande köpingen Hallstahammar tyckte nog att orten behövde något som liknade ett stadshotell. Platsen för bygget blev området mellan Trädgårdsgatan och Nämndemansgatan. När tätorten började växa österut med hyreshus efter kriget tänkte man sig att Parkgatan och Trädgårdsgatan skulle bli affärsgator med en torgbildning här. Nu blev det hotell och restaurang, byggt i vinkel mot ett nytt polishus vid Parkgatan. **Året var 1953 och namnet blev Hallstagården.**

En krögare kontrakterades. Det blev bar i bottenvåningen och hotellrum samt festvåning man kunde hyra på övervåningen. Husmanskost var det som gällde. Maten beställdes genom att lägga fram träkolor i olika färger på disken – grön kula för pytt-i-panna, svart kula för fisk och så vidare. Ett original som kallades "Pricken" hörde till stamgästerna. Somliga påstår att han till och med hade posten adresserad dit. Hur som helst var det några som skulle skicka ett vykort till honom. De gjorde bara en prick och skrev Hallstahammar – och det kom fram!

I huset fanns även ett par affärslokaler. På 50-talet låg här Munkens TV, Radio & Musik. "Munken" hade ingen bakgrund i kloster, utan kom från Munktorp och hade även butik i Köping. Sortimentet bestod förutom radio- och TV-apparater av grammofonskivor, dragspel, gitarrer – och barnvagnar.

Hallstagården hade nio rum, varav ett med bad. TV och telefon fanns på samtliga rum, och det fanns sällskapsrum och garage. Ett enkelrum kostade 22kr/natt och för ett dubbelrum fick man ge 36 kr. Restaurangen var öppen lördagar och söndagar 12-22. På vardagar mellan 7-19 var det självservering. Konkurrenter på restaurangfronten var vid den här tiden endast barerna i varuhuset EPA och Domus. På 80-talet avvecklades hotellrörelsen. Brukshotellet var nu öppet för allmänheten och räckte väl för ortens behov. Restaurangen blev nu en nöjeskrog med namnet Evergreen. Övervåningen blev dagcenter för pensionärer. Senare hade Hyresgästföreningen lokaler här. Polisen byggde nytt på annan plats 1979. Det före detta polishuset revs i slutet av 90-talet och ersattes av ett bostadshus med lokaler för Arbetsförmedlingen (numera Hallstahems huvudkontor) och en asiatisk restaurang i bottenvåningen.

Evergreen hann byta namn till Gaston och Torpet innan det slutligen blev Hallstahammars äldsta pizzeria, La Torre, som flyttade in här. Den hade funnits längre upp på Parkgatan sedan 1978. I de nya lokalerna satsade man på lunchbuffé vardagar, med husmanskost, men plötsligt försvann La Torre i konkurrensen. När butikslokalerna vid samma tidpunkt blev tomma tyckte Hallstahem att tiden var mogen att bygga om fastigheten till lägenheter. Fasaden fick nu ett nytt utseende som harmonierar med huset mot Parkgatan. Centralt boende, gärna i markplan, är efterfrägat och lägenheterna hyrdes ut på nolltid. Men var går man nuförtiden i centrala Hallstahammar om man är sugen på lite pytt-i-panna?



Bild överst: Hallstagården 1970.
Fotograf: Herbert "Sumpen" Johansson.

Bild ovan: Munkens affär 1958. Expediten håller fram en LP med musiken från filmen "King Creole" med Elvis Presley, som utkom vid den här tiden. En av de första storsäljarna i LP-format, som fick svensk guldskiva för 100.000 sålda exemplar 1959. Fotograf: Ramstens foto.

Bild nedan vänster: Hallstagården får nytt tak på 80-talet.
Fotograf: Nils P Blix.

Bild nedan höger: Nämndemansgatan 1 idag. Nu är tidigare lokalerna ombyggda till 8 lägenheter med nyproduktionsstandard. Hyresnivån är 1380-1460 kr/kvm.





Ombyggnationen på Parkgatan och Nämndemansgatan har genererat 11 nya lägenheter.

Nyproduktion

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

Under 2018 togs en nyproduktionsplan fram, som sedan uppdaterades under hösten 2019 och beslutades om av styrelsen i slutet på året. Planen innehåller ett antal tänkbara projekt för nyproduktion av lägenheter i alla tre tätorter, Hallstahammar, Kolbäck och Strömsholm. Ett projekt har under året avskrivits, det innehöll ett 25-tal mindre lägenheter i

kvarteret Niten i Hallstahammar. Svåra markförhållanden, begränsning på bygghöjd till två våningar och en ekonomisk kalkyl som inte gick att få ihop gjorde att vi fick avbryta planeringen.

I dagsläget pågår planering i två projekt:

- Trygghetsboende i Kolbäck på den så kallade Myrantomten med upp till 40 lägenheter. Några av lägenheterna ställs om till gemensamhetsytor som kommunen vill ha för dagliga aktiviteter för de boende. Detaljplanen vann laga kraft i slutet av 2019. Möjlig byggstart; första halvåret 2020.

- "Rondellen". Här planeras för 55-60 lägenheter på fastigheten Västtuna 1:198 i Hallstahammar. En projekttid

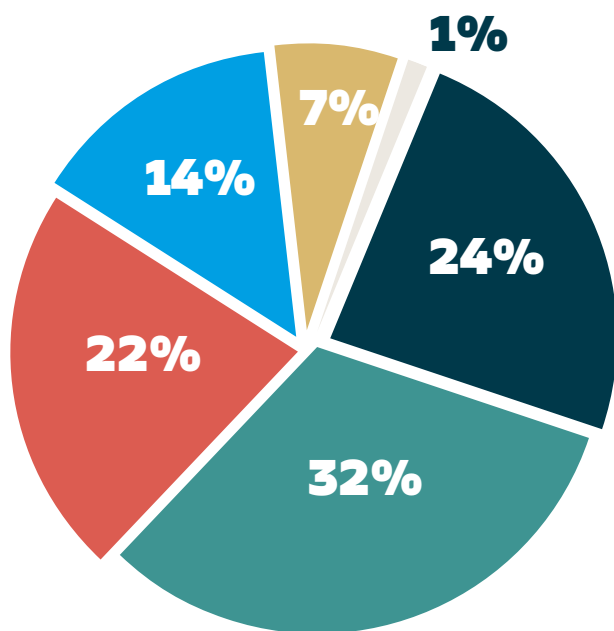
finns framtagen som innefattar två- och tretrumslägenheter i upp till sju våningar. För närvarande pågår detaljplaneprocessen och den beräknas vara klar under 2020, med en möjlig byggstart år 2021.

Fastighetsaffärer

En mindre fastighetsaffär genomfördes under 2019 när ca 350 m² mark på fastigheten Värden 1 såldes för 35 000 kr. Köpare var Hallstahammars kommun.

Ombyggnation

I början på hösten 2019 avslutades etapp 1 i det treåriga stambytet i kv. Växthuset. Totalt ska 304 lägenheter på Surbrunnsvägen och Tunalundsvägen få nya stammar, nytt badrum, nya fönster, spiskåpa, ny elcentral, skalskydd och



Kommunen = Hallstahammars kommun är enda hyresgäst i kategorierna, t ex Lövåsen och Strandgården.

Fastighetsbestånd efter läge

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

säkerhetsdörr. Detta är ett mycket omfattande projekt med kvarboende som utgångspunkt, vilket ställer höga krav på oss och vår byggtreprenör samtidigt som det innebär ett besvär för hyresgästerna. Efter en intrimningsperiod så flöt arbetet under etapp 1 på väldigt bra, ekonomin i projektet står sig bra och hyresgästerna svarade överlag positivt i en uppföljningsenkät avseende bland annat entreprenörens arbete och informationen från oss under processen. Etapp 2 är nu igång och hela projektet planeras vara färdigt hösten 2021.

Drift och underhåll

Nya lägenheter, ombyggnationer och stambyten är projekt som kräver mycket resurser i form av tid och kapital. Huvuddelen av den vardagliga verksamheten på Hallstahem handlar dock om att ta hand om och sköta våra fastigheter. Det innefattar reparationer, både inne i lägenheterna och utvändigt på till exempel tak, fasader, i tvättstugan eller i källarutrymmen. Det omfattar också

fastighetsskötsel; att klippa gräs och buskar, skotta snö och sanda. Mer och mer resurser läggs på teknisk förvaltning, t ex drift- och övervakning samt optimering av värmesystem, pumpar och ventilation. Här finns såväl ekonomiska som miljömässiga vinster att göra.

Våra underhållskostnader består dels av de åtgärder som görs löpande i våra lägenheter (målning, golvläggning, kyl, spis, frys etc.), dels av åtgärder som är mer av planerad karaktär. Exempel på större, planerade underhållsåtgärder som gjordes under 2019 är upprustning av flertalet lekparker, och ommålning och uppfräschning av delar av Strandgården i Kolbäck.

Fastighetsvärdering

Vi genomför varje år en intern marknadsvärdering av samtliga våra fastigheter. Som huvudmetod används kassaflödeskalkyler där framtida driftnetton inklusive ett restvärde har nuvärdesberäknats. I värderingen används faktiska hyresintäkter tillsammans med mark-

nadmässigt bedömda drift- och underhållskostnader. Årets värdering gjordes i ett nytt verktyg, Datscha, vilket gör att direktavkastningskrav och vakansnivåer utgår ifrån Newsecs marknadsbedömningar.

Värderingen som genomfördes vid bokslutet 2019 visade att fastighetsvärdena ökat med drygt 50 mkr till att totalt uppgå till 1 474 mkr, vilket motsvarar ca 8 300 kr/m². Övervärdet i portföljen är betydande och uppgår till 801 mkr.

Med den indelning i lägen ur ett marknadsperspektiv som görs i värderingen kan det konstateras att bolaget har en bra mix i fastighetsportföljen. Drygt hälften av lägenheterna finns inom Hallsta/A och Hallsta/B-lägena. Till dessa ska Strömsholm tilläggas med 29 lägenheter. Sammantaget är beståndet fördelat enligt diagrammet ovan.

Medarbetare

På Hallstahem arbetar 36 medarbetare. Andelen kvinnor är 25 %, och medelåldern för samtliga uppgår till ca 48 år. Företaget är rikt på kunskap och erfarenheter då många medarbetare har jobbat väldigt länge på företaget, framför allt på fastighetssidan. Den genomsnittliga anställningstiden totalt sett uppgår till ca 16 år.

Den totala sjukfrånvaron ökade något under 2019 och uppgick till 4,3 % (3,2 %). Korttidsfrånvaron var oförändrad vilket innebär att det var långtidsfrånvaron som steg under året. I en mindre organisation blir all frånvaro snabbt påtaglig, därför är det viktigt med snabb, noggrann och proaktiv uppföljning på individnivå för att minimera frånvaro. Som ett led i detta arbete har vi infört så kallade omtankessamtal vid upprepade frånvaro inom en kortare tidsperiod.

Friskvård

Vartannat år genomgår samtliga medarbetare en hälsokontroll hos företagshälsosvården. Hallstahem erbjuder dessutom vissa vaccinationer, till exempel influensa och TBE för personal som arbetar mycket utomhus. Företaget erbjuder också en motionstimme/vecka på arbetstid för att stimulera till träning och motion. Dessutom finns ett friskvårdsbidrag som 2019 höjdes till 3 500 kr/år och medarbetare.

En aktiv friskvårdskommitté gör ett uppskattat arbete för att stimulera till motion och rörelse. Alla på företaget deltog i våras i en flerveckorstävling som gick ut på att motionera så mycket som möjligt samt lösa ett antal hälsouppdrag. Ett drygt 10-tal medarbetare deltog också på Blodomloppet i Västerås i slutet av augusti.

Medarbetarundersökning

En medarbetarenkät genomfördes också under 2019. Även denna gång fanns ett stort engagemang, 100 % svarade på enkäten. De frågeområden som fick högst resultat handlade om trivsel med kollegor, möjlighet att jobba självständigt och lösa problem, samt att medarbetarna känner stolthet över att jobba på Hallstahem. Största utmaningarna finns inom områdena tydlighet, stresshantering, arbetssätt samt ledarskap. Enkätsvaren summeras i ett medarbetarindex, som uppgick till 79,3 %, och ett ledarskapsindex som landade på 74,8 %. Enkäten genomfördes tillsammans med en ny leverantör varför interna jämförelser med tidigare år saknas.

Utifrån resultatet har dels avdelningsspecifika actions listats, dels har företagsledningen fastställt ett antal fokusområden som innefattar bland annat information samt process- och rollbeskrivningar.

Flexitid

I början på 2019 infördes möjlighet till flexitid för samtliga medarbetare, vilket har varit ett önskemål från personalen. Samtidigt justerades arbetstiderna, och även våra telefon- och besökstider. De nya arbetstiderna har fått uppskattning, i medarbetarenkäten uppgav 100 % att de var nöjda med de nya arbetstiderna.

Antal medarbetare

36st

Antal kvinnor Antal män

9

27

Anställningstid, medel

16 år

Sjukfrånvaro

4,3 %



Blodomloppet i Västerås.



Den 14 juni hade vi en eftermiddag i friskvårdens tecken vid motionscentrum i Hallstahammar. Dagen bjöd bland annat på cykling, löpning, kubb och vegetarisk lunch i strålande sol.

Social hållbarhet



Schysst framtid.

Bostadssociala frågor

I enlighet med ägardirektivet ska vi upplåta 40 lägenheter till kommunen för bostadssociala kontrakt, så kallade träningslägenheter. Vi har också andra boenden, till exempel gruppboendestäder och äldreboenden, som blockhyrs och fördelas via kommunen. Sju nyanlända har fått lägenhet genom oss under året. Varje nyanländ individ eller familj som flyttar in får en grundlig introduktion till sitt nya boende tillsammans med en språkkunnig boinformator. Samarbetet med kommunen i de här frågorna fungerar mycket bra, och vi jobbar tillsammans för att utveckla arbetet.

Schysst Framtid

Sedan 2018 är vi huvudpartner för pro-

jektet Schysst Framtid i Hallstahammar. Schysst Framtid föreläser för sjätteklassare om hälsa, kost, mobbning, psykisk ohälsa och rasism. Alla skolor i kommunen får besök och varje nytt läsår står nya 6:or på tur. Förutom ett tretimmarspass i klassrummet, får varje grupp åka till Prison Island för samarbetsövningar som stärker både individerna och gemenskapen. Där återkopplar man också till det som togs upp i klassrummet. Alla aktiviteter kopplade till Schysst Framtid är kostnadsfria för skolorna.

Evenemang

Vi har under året arrangerat eller deltagit i fyra externa evenemang i syfte att komma ut och fysiskt möta våra kunder och andra intressenter.

Tillsammansdagen är ett återkommande evenemang som arrangeras av kommunen i juni varje år, med matfestival, uppträdanden, tävlingar och lekar på programmet. I år arrangerades dagen vid vår Multiarena, och självklart ville vi vara på plats där. Evenemanget lockade runt 500 personer under dagen, och vi hade konstant lång kö till nyckelkastningstävlingen i vårt tält.

Summer Camp är vårt eget arrangemang och pågick i tre dagar under den sista sommarlovsveckan på vår Multiarena, placerad mitt i ett av våra bostadsområden. Där höll vi i aktiviteter för ungdomar 7-14 år. Vi involverade Schysst Framtid samt tre lokala idrottsföreningar som höll i ledarledda träningar



Seniormässan.



Tillsammansdagen.



Summer Camp.

på arenan i kombination med fritt spel. Det erbjöds ett brett utbud av prova-på-aktiviteter helt kostnadsfritt – brottning, innebandy, fotboll, boxning, ponnyridning och dans. Ca 50 ungdomar per dag besökte Summer Camp, vilket var fler än föregående år. Evenemanget blev mycket uppskattat av både deltagande föreningar och besökande ungdomar.

Trygg- och säkerhetsdagen arrangeras årligen av Civilförsvarsförbundet på Hammartorget i Hallstahammar, och vi fanns på plats för att berätta om de trygghetsåtgärder vi genomför i våra fastigheter och områden – t ex säkerhetsdörrar, skalskydd, förbättrad belysning, trimning av buskar och vårt nära samarbete med kommun och polis i säkerhets-

frågor. Vi lyfte även vår policy Huskurage, där vi tillsammans med grannar vill skapa mer trygghet för våldsutsatta kvinnor och barn.

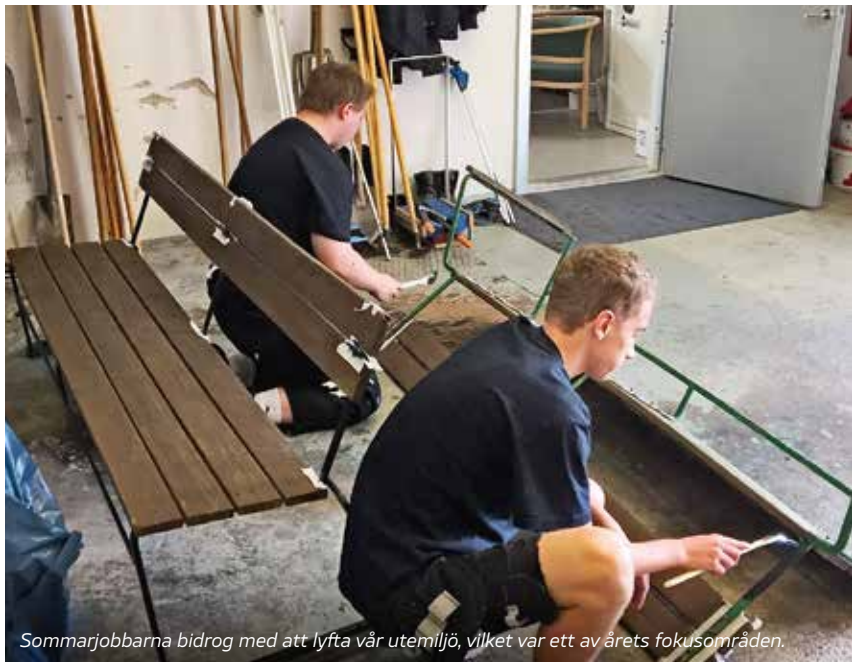
Seniormässan arrangerades i Folkets Hus i Hallstahammar under hösten, och vi fanns på plats för att informera våra äldre om hur man ställer sig i kö och söker lägenhet hos oss.

Samarbeten med föreningar

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



Trygg- och säkerhetsdagen.



Sommarjobbarna bidrog med att lyfta vår utemiljö, vilket var ett av årets fokusområden.

stor barn- och ungdomsverksamhet och aktivt arbetar med jämställdhet.

Arbete för unga

Under sommaren hade vi 27 sommarjobbare, 16-18 år, ute på våra områden som jobbade med bland annat målning och rensning av rabatter. Några av dem hjälpte också till under vår Summer Camp.

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. Vid misstanke om att barn far illa, uppmanar vi till att göra en orosanmälan till kommunens individ- och familjeomsorg. Information kring policyn och hur man som granne ska gå tillväga finns i alla trapphus och har

kommunicerats i både kundtidning och sociala medier. Vi har även under året satt upp information i alla våra tvättstugor. Av de som är utsatta för våld i hemmet är de flesta kvinnor, och det är fortfarande en övervägande andel kvinnor som använder våra gemensamma tvättstugor. Därför är tvättstugan en bra plats att nå ut till dem som kan tänkas vara i behov av hjälp, eller som känner någon som behöver det.

Krisberedskap

Vi har under året jobbat en hel del med att förbättra vår beredskap i händelse av kris eller olycka. Vi har deltagit i Länsstyrelsens kriskommunikationsnätverk och på chefsnivå jobbat fram en krisberedskapsplan som gör oss bättre förberedda den dagen till exempel en storbrand är ett faktum. Framöver ska vi också genomföra en krisövning för att testa rutinerna i krisplanen och därmed bli än mer proaktiva.

Orolig för våld hos grannen?

1. Knacka på hos grannen
2. Om det behövs - hämta hjälp från andra
3. Ring polisen på tel 112 om läget känns akut



Ekologisk hållbarhet

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



Miljö

Klimatinitiativet

Allmännyttan har en viktig roll för Sveriges klimatomställning och vill ta sitt ansvar. Därför startade SABO (numera Sveriges Allmännytta) hösten 2018 Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 % (räknat från 2007).

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

- All fastighetsel ska vara baserad på förnybara eller återvunna bränslen
- Vi ska investera i nya solcellsanläggningar varje år
- Vi ska jobba för en fossilfri fordonspark



Ny miljöbod med full källsortering på Trädgårdsgatan.

- Vi ska minska vår fjärrvärmeförbrukning med 60 % och vår elförbrukning med 30 % (räknat från 2007 års förbrukning)
- Vi ska förbättra källsortering i miljöbodarna och tvättstugor
- Vi ska kontinuerligt tipsa hyresgäster om klimatsmarta val och beteenden i vardagen.

Under året har vi involverat medarbetarna i workshops för att vi själva ska göra fler klimatsmarta val i vardagen på jobbet. Detta har mynnat ut i en lång lista på saker vi ska göra för att minska vårt klimatavtryck som företag. Denna har vi sedan diskuterat och gjort en prioritering på årsvis. Det rör sig dels om rena beteendeförändringar, men också om hur vi ska tänka vid små som stora

inköp, att vi ska källsortera i samtliga lokaler, samåka och transportera oss på cykel i större utsträckning, för att ta några exempel.

Källsortering

Vid årsskiftet hade vi två bodar kvar till full källsortering i hela beståndet. De sista två blir klara under januari 2020. Den stora utmaningen framöver är att dels få tömningarna att fungera ändamålsenligt och att få fler hyresgäster att sortera ut mer och därmed minska andelen restavfall som går till förbränning. På vissa områden gjorde vi en informationsinsats inför införandet, i förberedande syfte. Då knackade vi dörr, delade ut matavfallskorgar och bruna påsar samt information på flera språk om hur man sorterar och varför. Vi räknar med en

Energi

upplärningstid och inser att vi ständigt kommer behöva påminna hyresgästerna hur de sorterar rätt och varför det är så viktigt.

Inköp och upphandling

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

Fordon

Vi vill successivt bli mindre beroende av fossila bränslen i verksamheten. I dagsläget drivs fastighetsskötarnas fordon och maskiner på antingen el, bensin och diesel. Under det här året har vi dock avvecklat tre bensindrivna bilar till förmån för en eldriven servicebil och en eldriven golfbil. Alla nya bilar vi köper in ska gå mot elbilar och elhybridbilar. Våra gräsklippare har multclipfunktion, som minskar transporter av löv och gödslar våra gräsmattor effektivt. På vissa adres-



Bilpoolen hade vid årets slut 17 medlemmar.

ser där motorvärmartekniken tillåter kan vi också erbjuda hyresgästerna möjlighet till elbilsladdning.

Elbilspool

I oktober invigde vi vår elbilspool med en 100 % eldriven Nissan Leaf. Elbilen har en räckvidd på 20-30 mil på en laddning, och är öppen för alla invånare. Den används också av Hallstahems medarbetare i tjänsten. För hyresgästerna kostar det inget att vara medlem i bilpoolen, medan övriga betalar 62 kr/månad. Man betalar sedan per timme som bilen används, och laddar den via snabbladdning med elstolpe på Parkgatan 4 i centrala Hallstahammar. Som medlem får man även tillgång till elbilspooler på ett tjugotal andra orter i Sverige. Registrering, bokning och nyckelhantering sker digitalt via företaget Move About. Vid

årsskiftet hade bilpoolen 17 medlemmar, och bilen bokas frekvent både på vardagar och på helger.



Övriga miljö-åtgärder

Fjärrvärme och ventilation

Vi jobbar intensivt med att komma tillrätta med temperaturobalanser mellan huskroppar och lägenheter, och har till följd av det ibland fått öka vissa framledningstemperaturer. Vi har också installerat och förstärkt frånluftsflöden på en del platser. Detta till trots har fjärrvärmeförbrukningen under året minskat med 0,8 % jämfört med föregående år. Vi arbetar löpande med att jämna ut temperaturskillnader på lägenhetsnivå.

För att motverka framtida energiökningar har vi fortsatt vårt arbete med att installera inomhustemperaturgivare för att snabbare kunna upptäcka och agera på över- och undertemperaturer. Vi har också uppgraderat vårt styrsystem med nya funktioner som är anpassade till nya fjärrvärmesystem, med bland annat en förfinad effektregleringsfunktion. Det innebär att vi varmvattenprioriterar och maxbegränsar effektuttaget. Funktionen överstyrs vid fallande medel inomhus-temperatur och minimerar energianvändningen. Under 2020 kommer vi trimma och optimera dessa funktioner. Vi har även fortsatt arbeta med VMA-funktionen (Viktigt meddelande till allmänheten). Funktionen möjliggör för oss att på ett effektivt sätt stänga av ventilationen vid större faror såsom brand eller andra luftburna utsläpp.

Fastighetsel

Under 2019 har fastighetselförbrukningen varit oförändrad jämfört med föregående år. Vårt arbete med LED-belysning och optimering av ventilation har fortsatt, och gett minskad förbrukning. Utbyggnad av ventilationen på Fredhem samt ny belysning på flera områden har ökat förbrukningen. Fastighetselförbrukningen påverkas bland annat av tvättstugor, hissar, belysning, ventilation och motorvärmare.

Solceller

2017 installerade vi en 37 kwp stor solcellsanläggning på Trädgårdsgatan 22. Kalkylen håller fortfarande vilket innebär en pay-off tid om mindre än 8 år. Under året har vi kompletterat med en anläggning till på 35 kwp på Nämndemansgatan 1. Solcellspanelerna tillför fastighetsel till tvättstuga, belysning



och ventilation. Vi kommer att fortsätta utbyggnaden av solceller med en anläggning per år under fem år.

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen har minskat med 3,8 % sedan förra året. Vi ser effekter av införandet av IMD (Individuell mätning och debitering). I dagsläget har vi 221 lägenheter med IMD. Antalet lägenheter med IMD kommer att öka med det dubbla fram till årsskiftet 2021. Vi har under 2019 fortsatt att bygga in fjärravlästa kall- och varmvattenmätare för totalflödet. Det gör att vi kan upptäcka onormalt höga förbrukningar och läckage i ett tidigt skede.

Radon

Radoninventering har genomförts på alla områden. I de fall årsmedelvärdet överstigit 200 Bq/kbm har en åtgärdsutredning genomförts där vi fördjupat oss i vilka förutsättningar som råder för den specifika byggnaden. Utredningen har syftat till att ta reda på om det är markradon som tränger in i byggnaden eller om det är byggnadsmaterialet som avger radon. Alla nyproducerade lägenheter,

samt där vi har utfört större förändringar så som till exempel fönsterbyte, ändrad ventilation eller tilläggsisolering, har mätts och dokumenterats. Även befintliga lägenheter som misstänks ha en högre radonnivå har utretts och behandlats från fall till fall.

EnergideklARATIONER

Alla våra fastigheter är energideklarerade och resultaten finns uppsatta i alla våra trapphus. EnergideklARATIONER är ett bra verktyg för att se hur energikrävande våra byggnader är och hur man kan minska energiåtgången. Deklarationerna görs var 10:e år och nya deklARATIONER gjordes under 2019.

Kemikalier

Under 2019 har vi inventerat alla våra kemikalier och listat 205 olika kemiska produkter. Vi har direkt plockat bort alla cancerogena kemikalier. Vår målsättning är att minska ner produktantalet till ca 70, och därefter riskbedöma detta mindre antal. Våra medarbetare har tillgång till alla säkerhetsdatablad i sina smartphones, samt listor på vilka produkter som får inhandlas.

Vår styrelse

Hallstahems styrelse utses av Kommunfullmäktige och väljs på fyra år, efter varje riksdags- och kommunalval. Nuvarande styrelse utsågs således efter valet 2018, och fastställdes på årsstämman i april 2019. Styrelsen har under året haft 6 styrelsemöten samt ett konstituerande möte i samband med årsstämman.

Rolf Hahre (s) ordförande

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



René Nispeling (l) vice ordförande

Född: 1956
Yrkesbakgrund:
Automationsingenjör
Gör idag: Konsult/
egenföretagare
Hallstahems styrelse:
Vice ordf. sedan 2019,
suppleant 2015-2019



Kjell Ivemyr (s) ledamot

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



Bertil Bredin (m) ledamot

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



Jan-Erik Fallberg (m) ledamot

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



Bo Eriksson (s) suppleant

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



Christina Aspenryd (s) suppleant

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



Eleonor Zeidlitz (mp) suppleant

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



Anders Johannesson (c) suppleant

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



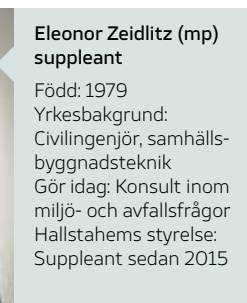
Mikael Ovesson (kd) suppleant

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



Mikael Suokas Personalrepresentant Vision

Född: 1959
Gör idag:
Skadesamordnare,
anställd sedan 1989
Hallstahems styrelse:
Facklig representant
sedan 2017



Emma West Personalrepresentant Vision

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



Christer Persson Personalrepresentant Fastighets

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



Vår ledningsgrupp



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

Kristoffer Holgersson,
fastighetschef. Född
1981, anställd sedan
2015.

Håkan Jansson
projektchef. Född 1967,
anställd sedan 2017.

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

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

Ursäkta röran - vi bygger om! Bild från köken i nya lägenheterna på Nämndemansgatan 1.

Revisorer

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

Lekmannarevisorer (utsedda av Hallstahammars kommun)

Ordinarie: Bo Hedman och Per Hedfors

Suppleanter: Tomas Andersson och Göran Sonesson

Ägarstyrning

Bolagsordning

AB Hallstahem ägs till 100 % av Hallstahammars kommun, och vår ägare ser långsiktigt på sitt ägande av oss som bolag. Det allra tydligaste beviset på långsiktigheten utgörs av det faktum att bolaget fyller 75 år under 2020. I bolagsordningen framgår det att verksamheten består i att inom kommunens gränser förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter, samt även lokaler.

Det huvudsakliga ändamålet med bolagets verksamhet är att Hallstahem i allmännyttigt syfte ska främja bostadsförsörjningen i hela kommunen samt att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Den gällande bolagsordningen fastställdes på årsstämman i april 2018 efter att ha föregåtts av ett godkännande i Kommunfullmäktige.

Ägardirektiv

I ägardirektivet fastställs och konkretiseras vilket uppdrag ägaren ger till bolaget. Hallstahem är kommunens största bostadsföretag, och ett av ägarens viktigaste verktyg för att nå uppsatta mål och visioner för kommunen som helhet samt med sin strategiska roll betydande för att målen i bostadsförsörjningsprogrammet uppnås. Hallstahem ska även medverka till att stärka Hallstahammars kommuns ställning som en attraktiv bosättnings- och etableringsort. Det ska bland annat ske genom att erbjuda ett

varierat bostadsutbud av god kvalitet och med prisvärda och konkurrenskraftiga hyresnivåer.

Ägardirektivet innehåller också andra uppdrag och ansvar:

- Socialt ansvar, till exempel genom att tillhandahålla bostäder för grupper med särskilda behov
- Miljöansvar, till exempel genom energieffektivisering, egen elproduktion, hushållsnära källsortering med mera
- Samverkan med kommunen, där kvalitets- och samordningsfördelar finns
- Boendeflyttande till exempel genom kundenkät samt skapa och driva mötesplatser

Ägardirektivets kärna

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

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

Nuvarande ägardirektiv fastställdes på årsstämman i april 2018 efter att ha föregåtts av ett godkännande i Kommunfullmäktige. Ägardirektivet gäller tills vidare, dock längst till och med 31 december 2022.

Avstämning av mål i ägardirektivet

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



- Bolaget ska uppnå en årlig genomsnittlig direktavkastning på lägst 7 % (beräknas som driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde)
- Bolaget ska eftersträva att soliditeten i genomsnitt under en 3-årsperiod uppgår till minst 12 %.
- Antalet lägenheter som tillhandahålls till grupper med särskilda behov och som har en svag ställning på bostadsmarknaden ska uppgå till lägst 40 st.

När vi summerar 2019 kan vi konstatera att vår utveckling och framåtmarsh går i rätt riktning. Vi fortsätter att stärka soliditeten, vilket vi gjort stadigt sedan 2016. Vi räknar med att nå målet om minst 12 % i snitt över 3 år, till 2020. Direktavkastningskravet lever vi upp till

redan idag och förväntas göra så även framledes. När det gäller antalet tillhandahållna träningslägenheter levererade vi målantalet 40 st. under merparten av 2019. En tillfällig nedgång till 38 st vid årsskiftet noterades då två träningslägenheter omvandlades till vanliga bostadskontrakt i slutet på året, vilket ju också är huvudmålet med dessa lägenheter.

Nyckeltal	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2022
Soliditet %	10,3 %	11,5 %	11,7 %	13 %	15,0 %
Soliditet %, genomsnitt senaste 3 åren	10 %	10,5 %	11,2 %	> 12 %	> 12 %
Direktavkastning % i förhållande till bokf. värden	8,1 %	8,1 %	7,8 %	8,5 %	9,0 %
Antalet lgh tillhandahållna till kommunen	30	38	38	40	40

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Hallstahem, org.nr. 556046 - 4421,
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.



Ekonomi

Resultat

Årets resultat efter finansnetto landade på 10,3 mkr (13,1 mkr) vilket är lägre än förra året. Det kan till stor del förklaras av att vi 2018 sålde en fastighet som gav oss en vinst på 4,5 msek. Våra låga värmekostnader har bidragit till att vårt resultat är bättre än budgeterat och räntenivån är också en betydande parameter som påverkar vårt resultat positivt.

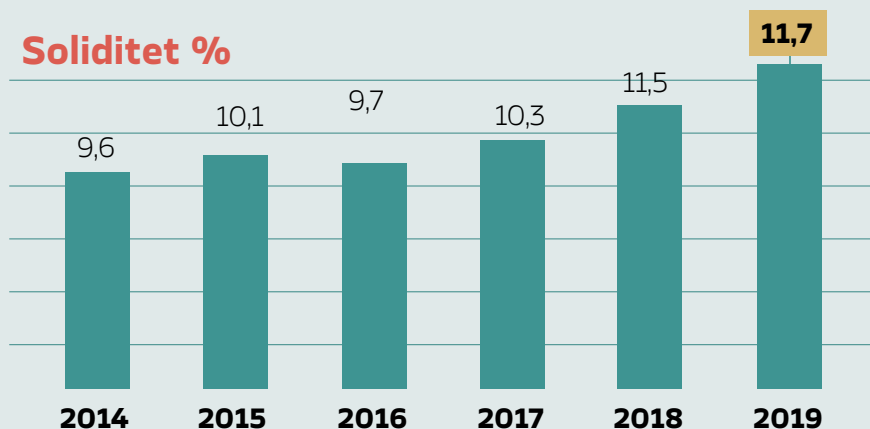
Våra intäkter har ökat med 5 mkr vilket dels beror på årets hyreshöjning och på att nya lägenheter har tillkommit och därmed minskat vakanserna för våra lokaler. Under året har vi skapat fler uthyrda parkeringsplatser och höjt hyror genom standardhöjande åtgärder t ex skalskydd och säkerhetsdörrar vilket ger oss ökade intäkter. Hyresbortfallet för lägenheter, lokaler, fordonsplatser och rabatter ligger på samma nivå som 2018, 2,8 mkr och uthyrningsgraden för bostäder är 99,1 % (99,5 %) för 2019.

Antalet vakanta lägenheter i snitt har ökat till 21 st jämfört med 11 st för 2018. Vid årets slut hade vi 24 st ekonomiska vakanser som var tomställda på grund av renovering. Omflyttningsfrekvensen för bostäder har ökat till 20 % (16 %).

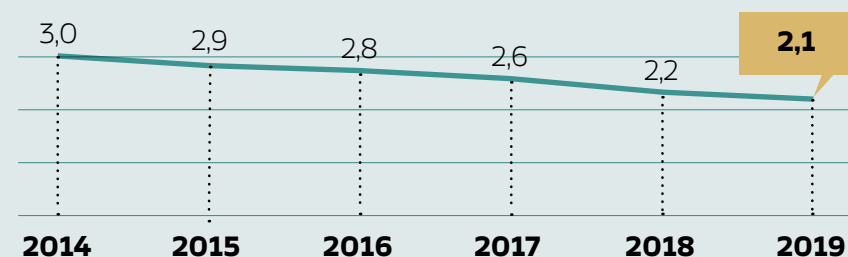
Hyror

Överenskommelsen med Hyresgästförbundet för 2019 innebar att bostäder och lokaler med förhandlingsklausul höjdes med 1,93 % från 2019-01-01. Hyror med index höjdes enligt kpi med

Soliditet %



Snittränta %



2,32 %. Parkeringar med el höjdes med 10 kr/mån och enskilda varmgarage höjdes med 20 kr/mån.

Hyresförhandling 2020

För 2020 har ännu ingen överenskommelse gjorts, trots ett antal förhandlingstillfällen. Hallstahem har därför hänskjutit ärendet till HMK, Hyresmarknadskommittén.

Soliditet

Soliditeten uppgår till 11,7 % (11,5 %).

Likviditet/ Finansiering

Vi jobbar aktivt med finansieringsfrågor i samråd med en extern finansrådgivare. Vår snittränta har sjunkit till 2,16 % (2,21 %) och räntebindningstiden uppgick till 3,33 år.

Vi fortsätter att satsa på investeringar som gör att vår likviditet minskar och nyupplåning har därför gjorts med 39,1 mkr för 2019. Vår låneportfölj innehåller swappar som säkring på våra lån, och vi har under 2019 utökat med en forward-

swap på 80 Mkr.

Vid årsskiftet var lånevolymen totalt 585 mkr uppdelat på 5 st lån. Vi har kommunal borgen på alla våra lån och har erlagt borgensavgift till Hallstaham-mars kommun på 1 958 tkr.

Balansräkning / Investeringar

Bolagets balansomslutning uppgår till 734,5 mkr vilket är en ökning på 47,6 mkr jämfört med 2018. Ökningen beror främst på att bolaget under året har investerat 76 mkr (52,4) i anläggnings-tillgångar.

Vårt stora renoveringsprojekt, stambytet på kvarteret Växthuset och ombyggnaden på Nämndemansgatan 1 är en stor del av våra investeringar. Pågående anläggningar på balansdagen uppgår till 23,3 mkr.

Fastighetsunderhåll

Kostnader för underhåll av bolagets fastigheter uppgick till 30,2 mkr. En stor del av kostnaden går till vårt inre underhåll, det vill säga renoveringar av våra lägenheter som målning, byte av golv, utbyte av vitvaror.

Vi har under 2019 fortsatt arbetet med att öka säkerheten och tryggheten på våra områden. Vi har satsat på belysning och har bytt ut till mer energisnåla alternativ över vårt bestånd och vi har fortsatt att installera skalskydd i våra hus som en del i vårt arbete för en tryggare boendemiljö. Under 2019 har vi installerat skalskydd i ca 300 st lägenheter. Renovering av 2 st tvättstugor har utförts och våra parkeringar har fått bättre uppmärkning med nya skyltar.

Några av våra investeringar 2019

Stambyte kvarteret Växthuset • 72 lägenheter (av 305)

Ombyggnad av lokaler • 11 lägenheter

Ny ventilation Tunåsen • 92 lägenheter

Byte till säkerhetsdörrar • 440 lägenheter

Miljöbodar, ombyggnad till källsortering • 5 st

Cykelbodar • 5 st

Köp/Försäljning

Hallstahem har sålt en markyta på fastigheten Värden 1, Fasanvägen 7 till Hallstahammars kommun för 35 000 kr. Försäljningen gav en vinst på 9 352 kr.

Fastighetsvärdering

Hallstahem genomför årligen en intern värdering av hela fastighetsbeståndet. Värdet av Hallstahems fastighetsportfölj uppgår till totalt 1 474 405 (1 421 570) tkr. Fastigheterna är bokförda till 673 756 tkr vilket ger ett övervärde på 800 649 tkr. För värdering har vi använt programmet Datscha. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader baserat på Newsecs bedömningar.

Justerad soliditet

Hallstahems redovisade egna kapital per 2019-12-31 uppgår till 86 048 tkr och soliditeten till 11,7 %. Värderingen visar på ett övervärde, om 78,6 % av detta övervärde inkluderas uppgår den justerade soliditeten till 46,6 %.

Förändring av eget kapital

Bundet eget kapital

Vid årets början	48 666
Vid årets slut	48 666

Fritt eget kapital

Vid årets början	30 671
Årets resultat	6 709
Vid årets slut	37 380

Eget kapital

2019-12-31	86 046
------------	--------

Behandling av resultat

Till årsstämmans förfogande står balanserade vinstmedel:	30 671 062
Årets vinst	6 709 461
	37 380 524

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2020 års årsstämma att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs: 37 380 524

Resultaträkning

	Not	2019	2018
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	168 524	163 929
Övriga förvaltningsintäkter	4	2 216	1 947
Summa nettoomsättning		170 740	165 876
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-30 214	-28 506
Driftkostnader	5, 6	-85 543	-83 646
Fastighetsskatt		-2 735	-2 756
Av- och nedskrivningar	7	-22 271	-21 600
Summa fastighetskostnader		-140 763	-136 508
Bruttoresultat		29 977	29 368
Centrala administrationskostnader	5, 8	-5 157	-5 263
Vinst / förlust vid försäljning		9	4 516
Rörelseresultat		24 829	28 621
Finansiella intäkter och kostnader			
Resultat fr finansiella anläggningstillgångar			
Ränteutäkt och liknande resultatposter		174	194
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-14 699	-15 660
Summa finansiella poster		-14 525	-15 466
Resultat efter finansiella poster		10 304	13 155
Årets skatt	10,11	-3 595	-2 436
ÅRETS VINST		6 709	10 719

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	673 756	630 114
Inventarier	13	1 390	1 073
Pågående nyanläggning	14	23 344	12 605
		698 490	643 792
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	110	110
Summa anläggningstillgångar		698 600	643 902
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		735	1 498
Övriga kortfristiga fordringar		4 279	4 133
Förutbetalda kostnader		3 338	2 742
		8 352	8 373
Kassa och bank		27 502	34 639
Summa omsättningstillgångar		35 854	43 012
Summa tillgångar		734 454	686 914



	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		35 898	35 898
Reservfond		12 768	12 768
		48 666	48 666
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		30 671	19 952
Årets resultat		6 709	10 719
		37 380	30 671
Summa eget kapital		86 046	79 337
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	21 526	17 931
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,18,19	585 000	545 900
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 330	21 654
Övriga kortfristiga skulder		1 157	4 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	22 395	17 448
		41 882	43 746
Summa eget kapital och skulder		734 454	686 914



Kassaflödesanalys

Direkt metod	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	176 304	163 557
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-131 058	-122 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före betalda räntor och inkomstskatter	45 246	41 002
Erhållen ränta	174	194
Erlagt ränta	-14 699	-15 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 721	25 536
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-76 993	-52 386
Sålda materiella anläggningstillgångar	35	11 450
Avyttringar/amorteringar av övr finansiella tillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-76 958	-40 936
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	39 100	10 300
Amortering av skuld	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39 100	10 300
Årets kassaflöde	-7 137	-5 100
Likvida medel vid årets början	34 639	39 739
Likvida medel vid årets slut	27 502	34 639

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar

Årsredovisningen för 2019 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Resultaträkningen har upprättats enligt funktionsindeldad resultaträkning. Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som realisationsresultat.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Efter övergången till K3 under 2014 så sker avskrivning per komponent över tillgångens nyttjandeperiod ner till beräknat restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnadens komponenter	10-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier o Maskiner	3-5 år
Inga låneutgifter aktiveras.	

Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig intern värdering av samtliga fastigheter med hjälp av verktyget Datscha. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer samt schablonmässiga värden för drift- och under-

hållskostnader. Direktavkastningskrav och vakanser har utgått ifrån Newsecs marknadsbedömningar, med små justeringar nedåt vad gäller vakanser då uthyrningsgraden under en längre period varit mycket hög.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalad intäkt. Försäljning av varor redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare till köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Inkomstskatter

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

Leasing

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från dessa redovisas i enlighet med ovan beskrivna principer för intäktsredovisning.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar, övriga fordringar samt leverantörs-skulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Hallstahem blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

• Kundfordringar och övriga fordringar

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

• *Andra långfristiga värdepappersinnehav*

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

• *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

• *Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning*

Hallstahem utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även företagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Hallstahem dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

• *Dokumenterade säkringar av företagets räntebindning (säkringsredovisning)*

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Hallstahem en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

• *Säkringsredovisningens upphörande*

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

Ersättningar till anställda

• *Kortfristiga ersättningar*

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

• *Ersättningar efter avslutad anställning*

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

• *Ersättningar vid uppsägning*

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

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna. Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

• *Soliditet*

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

• *Upplysning om uppskattningar och bedömningar*

Hallstahem gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan. Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

• Byggnader och mark

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av företagets fastighetsbestånd avseende nuvärdesdiskonteringen av framtida kassaflödes-överskott. Det ligger till grund för uppgiften i not 12 om ett beräknat marknadsvärde för Hallstahems förvaltningsfastigheter. Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Not 2 Hyresintäkter

	2019	2018
Bostäder	152 860	147 994
Lokaler	13 653	14 282
Övrigt	4 841	4 439
Summa	171 354	166 715

Avgår hyresbortfall

Bostäder	-1 341	-754
Lokaler	-956	-1 359
Övrigt	-252	-247
Rabatter	-281	-426
Summa	-2 830	-2 786

Hyresintäkter netto	168 524	163 929
---------------------	---------	---------

Not 3 Löptider på hyreskontrakt

Löptid till år	Antal	Hyra
Lokaler 2019 -	247	8 258
Lokaler 2020 -	9	1 048
Lokaler 2021 -	1	3 305
Lokaler 2022 -	1	222
Bostäder	2 412	152 584
Övrigt	494	2 603
Totalt	3 164	168 020

Not 4 Övriga förvaltnings- intäkter

	2019	2018
Ersättningar från hyresgäster	727	577
Rörelsens sidointäkter	896	886
Övriga intäkter	593	484
Summa	2 216	1 947

Not 5 Personal

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	1 151	1 102
Övriga anställda	14 990	14 093
Summa	16 141	15 195

Sociala avgifter	7 800	7 661
------------------	-------	-------

Pensionskostnader

Styrelseledamöter och VD	278	227
Övriga anställda	651	660
Summa	929	887

Redovisning av könsfördelning

Styrelse	2019	2018
Kvinnor	0	1
Män	5	4
Totalt	5	5

Ledningsgrupp

Kvinnor	2	2
Män	3	3
Totalt	5	5

VDs avtal

Vid uppsägning av VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida har VD rätt till ett avräkningsbart avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner. Pension utgår genom en individuell pensionslösning.

Not 6 Driftkostnader

	2019	2018
Reparationer	10 770	9 670
Fastighetsskötsel och städ	22 775	21 406
Vatten	6 174	6 689
Elavgifter	5 283	5 405
Sophantering	4 202	3 896
Värme	19 050	19 521
Fastighetsförsäkringar	1 128	1 098
Fastighetsanknuten administration	13 585	13 534
Övriga driftkostnader	2 576	2 427
Summa	85 543	83 646

Not 7**Avskrivningar**

	2019	2018
Byggnader	19 344	18 847
Markanläggningar	2 235	2 023
Inventarier	542	580

Summa av- och nedskrivningar i

fastighetsverksamheten	22 121	21 450
-------------------------------	---------------	---------------

Centraladministration

Inventarier	150	150
-------------	-----	-----

Summa avskrivningar i

centraladministrationen	150	150
--------------------------------	------------	------------

Summa	22 271	21 600
--------------	---------------	---------------

Not 8**Ersättning till revisorerna**

	2019	2018
Revisionsuppdrag		
PricewaterhouseCoopers	176	133
Övriga uppdrag		
PricewaterhouseCoopers	70	92
Summa	246	225

Not 9**Räntekostnader och liknande resultatposter**

I räntebeloppet ingår borgensavgift med 1 958 tkr (1 910 tkr). Borgensavgiften är 0,35 % av den genomsnittliga skulden på lån under året.

Not 10**Årets skatt**

	2019	2018
Uppskjuten skatt avseende temporär byggnader	-4 154	-2 568
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	559	132
Skatt på årets resultat	0	0
Summa	-3 595	-2 436

Not 11**Skatt på årets resultat**

	2019	2018
Redovisat resultat före skatt		
inkl obeskattade reserver	10 304	13 155
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,6%)	2 225	2 894

Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	20	24
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-31	-149
Skatteeffekt av bokföringsnässiga utrangeringar	0	94
Skatteeffekt p g a yrkade direktavdrag	-4272	-2965
Skattemässiga justeringar balanslåneposter	-114	-116
Skatteeffekt p g a skillnad skm/bokfm avskrivningar	193	218
Skatteeffekt p g a ej avdragsgill räntekostnad	1 414	
Skatteeffekt årets skattemässiga underskott	565	
Redovisad skattekostnad	0	0

Not 12**Byggnader och mark**

	2019	2018
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	987 495	964 136
Årets anskaffning	57 818	36 556
Försäljningar och utrangeringar	0	-15 057
Omfördelat från pågående byggnation	980	1 860

Utgående ackumulerade

anskaffningsvärden	1 046 293	987 495
---------------------------	------------------	----------------

Ingående ackumulerade avskrivningar	-358 790	-348 920
Årets avskrivningar enligt plan	-19 344	-18 418
Försäljningar och utrangeringar	0	8 548

Utgående ackumulerade

avskrivningar	-378 134	-358 790
----------------------	-----------------	-----------------

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-80 468	-80 468
Årets nedskrivningar	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0

Utgående ackumulerade

nedskrivningar	-80 468	-80 468
-----------------------	----------------	----------------

Utgående restvärde byggnad	587 691	548 237
-----------------------------------	----------------	----------------

Markanläggningar	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	47 123	41 096
Årets anskaffning	6 239	4 176
Omfördelat	209	1 851

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 571	47 123
---	---------------	---------------

Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 357	-14 334
Årets avskrivningar enligt plan	-2 234	-2 023

Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 591	-16 357
--	----------------	----------------

Utgående restvärde markanläggning	34 980	30 766
--	---------------	---------------

Mark		
Ingående anskaffningsvärden	53 630	54 483
Årets anskaffning	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-26	-853

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 604	53 630
---	---------------	---------------

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

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

Utgående restvärde mark	51 085	51 111
--------------------------------	---------------	---------------

Utgående värde byggnader och mark	673 756	630 114
--	----------------	----------------

Taxeringsvärde byggnader och mark	821 904	830 931
--	----------------	----------------

Beräknat marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 474 405	1 421 570
---	------------------	------------------

Not 13 Inventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	13 315	13 382
Årets anskaffning	1 009	286
Försäljning och utrangering	-848	-353

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 476	13 315
---	---------------	---------------

	2019	2018
Ingående avskrivningar	-12 242	-11 865
Årets avskrivningar	-692	-730
Årets försäljningar och utrangeringar	848	353

Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 086	-12 242
--	----------------	----------------

Utgående restvärde enligt plan	1 390	1 073
---------------------------------------	--------------	--------------

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	12 605	4 949
Årets anskaffning	11 927	11 430
Omklassificeringar	-1 188	-3 774

Utgående anskaffningsvärden	23 344	12 605
------------------------------------	---------------	---------------

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019	2018
Vid årets början	110	110
Årets försäljning	0	0
Vid årets slut	110	110

Spec av utgående anskaffningsvärde:

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

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

Not 16 Avsättningar

	2019	2018
Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	22 423	18 268
Uppskjuten skatteskuld	-897	-337
Summa	21 526	17 931

Not 17**Långfristiga skulder**

	2019	2018
Skulder till kreditinstitut	585 000	545 900
Summa	585 000	545 900

Hallstahammars kommun har ställt borgen för samtliga lån.

Not 18**Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid**

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivat-instrument, så kallade ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 445 000 tkr (445 000 tkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,33 år (3,61) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,1 % (2,21). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -27 927 tkr (-32 224 tkr).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnads-ersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet 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 bland annat fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, tsek, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2019	2018
Skulder som förfaller inom ett år	140 000	100 900
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	295 000	320 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	150 000	125 000
Summa	585 000	545 900

Not 19**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	2019	2018
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser Fastigo	310	305

Not 20**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019	2018
Upplupna räntekostnader	1 216	1 092
Förutbetalda hyror	14 161	11 424
Övriga poster	7 018	4 932
Summa	22 395	17 448

Styrelsens underskrifter

AB Hallstahem
Org.nr. 556046-4421
Årsredovisning för år 2019

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2020 för fastställelse.

Hallstahemmar 2020-02-20



Rolf Fahre
Styrelsens ordförande



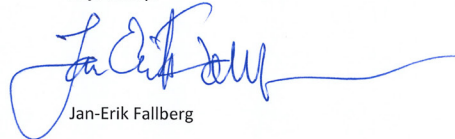
Reinder Nispeling



Bertil Bredin



Kejll Iwemyr



Jan-Erik Fallberg



Ulf Magnusson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-21



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Hallstahem för år 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 28-41 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Hallstahems finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Hallstahem för år 2019 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

f



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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Hallstahammar den 21 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue 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 räkenskapsåret 2019.

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 2020

Bo Hedman

Av fullmäktige i Hallstahammars kommun utsedda lekmannarevisorer

Per Hedfors

Fastighetsförteckning

Fastighet	Nybyggn.	Ombyggn.	Lägenheter		Lokaler		Garage		P-platser	Total yta
	år	år	antal	yta	antal	yta	antal	yta	antal	
Väringen 2	1946	1988	32	1 970	3	195	10	140	26	2 305
Väringen 4	1956-1957	1990,2008	57	3 017	13	780	7	112	13	3 909
Västan 1	1949	1989-1991	83	4 669	24	1 711			53	6 380
Växeln 7	1960	2011	121	7 025	8	318	17	313	68	7 656
Växeln 8	1961	2013	72	4 038	9	186	14	287	34	4 511
Växeln 2	1963	2013	17	1 214			9	117	11	1 331
Växeln 4	1954, 2001	1984	28	1 798	2	608	10	140	40	2 546
Väkten 1	1960	2009	156	8 970	47	495	20	359	64	9 824
Väkten 2	1961	2010	117	6 729	29	470	12	241	64	7 440
Växthuset 2	1963		77	5 163	14	363			19	5 526
Växthuset 3	1964		112	7 257	6	306	33	424	74	7 987
Växthuset 4	1965		116	7 407	13	133	58	661	60	8 201
Eldsroda 1:279	1972	1988			1	159			0	159
Tuna 2:205	1965				1	65			0	65
Eldsroda 1:49	1992		10	824	3	473	5	90	2	1 387
Eldsroda 3:2	2016		36	2 376					36	2 376
Strömsholm 8:2	1929-1999	1994	29	2 170	3	35			21	2 205
Tunåsen 1	1952	2008	202	11 661	37	915	35	657	108	13 233
Väpplingen 1	1950	2002	72	3 264	11	154			12	3 418
Väskan 1	1957	1991,2011	159	9 490	10	248	41	683	72	10 421
Väskan 2	1958	1991,2016	78	3 882	7	170	27	370	33	4 422
Väskan 3	1960	1991,2015	63	3 657	10	743	10	107	49	4 507
Värden 1	1965		60	4 095	4	495	36	524	83	5 114
Hallsta 1:18	1970		36	2 460	1	38	10	140	31	2 638
Knektbacken 2	1991,2005		78	5 237	4	493	37	608	65	6 338
Lövåsen 1	1992,2002		63	3 082	3	2 633			0	5 715
H:hrs Nibble 1:46	1968	1987	90	5 920	6	626	19	303	30	6 849
H:hrs Nibble 1:104	1971	1985	30	2 581					63	2 581
H:hrs Nibble 1:105	1971	1980	70	6 673	4	198	24	353	50	7 224
H:hrs Nibble 1:106	1969	1981,1987	30	2 593					16	2 593
Tunbo 3:5	1972	1994,2002	10	462	1	4 665			0	5 127
Kolbäcks Vallby 1:166	1970,2006	2006	35	2 367	16	134			15	2 501
Kolbäcks Vallby 6:1	1953	1986	26	1 420	1	27	6	112	7	1 559
Kolbäcks Vallby 6:2	1953	1986	23	1 438	3	162			12	1 600
Kolbäcks Vallby 6:3	1953	1986	12	840	1	2	3	72	0	914
Kolbäcks Vallby 6:4	1957	1987	61	3 610	6	401	14	255	50	4 266
Kolbäcks Vallby 5:2	1950	1990	26	1 500					0	1 500
Kolbäcks Vallby 5:1	1950	1990	51	2 973	2	24	4	139	26	3 136
Kolbäcks Vallby 2:1	1966		41	2 622	4	47			29	2 669
Kolbäcks Vallby 2:2	1964		54	3 657	14	188	18	272	55	4 117
Kolbäcks Vallby 2:3	1969	1997	8	1 072			24	336	10	1 408
			2 441	151 183	321	18 660	503	7 815	1 401	177 658

Femårsöversikt

Belopp i Mkr	2019	2018	2017	2016	2015
Ekonomi					
Balansomslutning	734,5	686,9	664,9	675,2	621,7
Omsättning	170,7	165,8	165,7	160,5	157,6
Underhåll	30,2	28,5	28,9	32,1	33,9
Driftkostnader	85,5	83,6	84,2	79,6	75,1
Fastighetsskatt	2,7	2,8	2,7	2,7	2,7
Av- och nedskrivningar	22,3	21,6	20,8	19,7	23,7
Finansiella intäkter	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3
Finansiella kostnader	14,7	15,7	17,6	16,8	16,9
Resultat före skatt	10,3	13,2	4,8	3,2	2,6
Hyresbortfall lgh	1,6	1,1	1,7	2,5	3,1
Låneskuld per m2 (kr)	3 293	3 071	3 100	3 220	2 969
Soliditet (%)	11,7	11,5	10,3	9,7	10,1
Direktavkastning	7,75	8,09	8,12	7,42	8,24
Balanslikviditet (%)	85,6	98,3	99,3	128,8	54,2
Fastigheter					
Antal lägenheter	2 441	2 430	2 424	2 424	2 388
Lediga lgh i genomsnitt	21	11	17	30	33
Investeringar materiella anl tillg.	76,9	52,4	17,6	43,3	70,2
Personal					
Medeltal anställda	36	37	37	37	37
Arvoden och löner	16,1	15,2	15,5	15,4	14,4



Sofielundsvägen, Strömsholm.



Surbrunnsvägen.



Knektbacken.

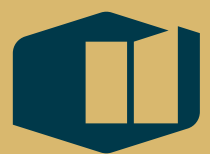


Hagvägen, Kolbäck.



Östra Nibble..

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



HALLSTAHM