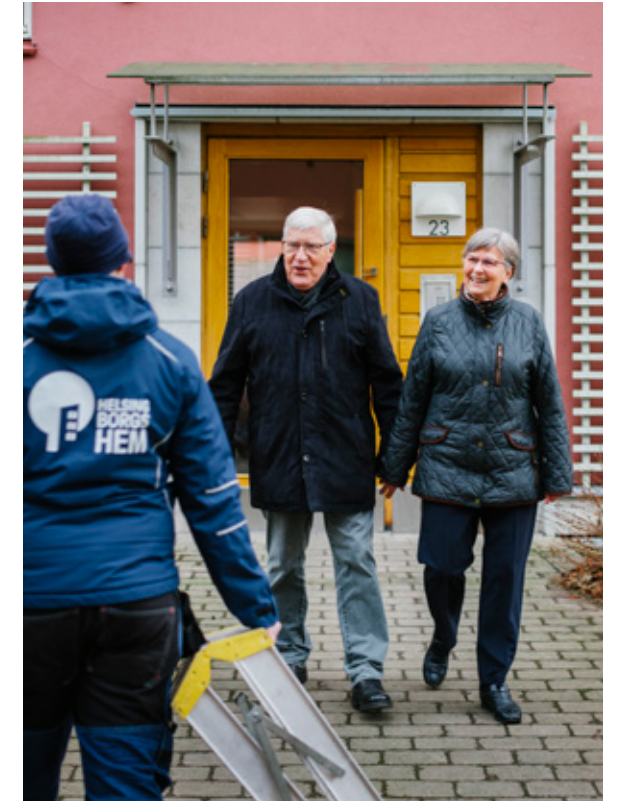




**ÅRSREDOVISNING**  
Hållbarhetsredovisning  
2017

# INNEHÅLL

<b>VD har ordet</b>	<b>4</b>
<b>VERKSAMHETEN</b>	<b>5</b>
<b>Vision, värden och affärsmodell</b>	<b>6</b>
<b>Mål</b>	<b>8</b>
<b>Omvärld</b>	
Region, stad och stadsdel	9
Fastighet och bostad	12
<b>Våra strategiska val</b>	
En aktiv fastighetsägare	14
Attraktivitet i hela stadsdelen	16
En variation av boendelösningar	20
Rörlighet i vårt bostadsbestånd	24
Utveckling genom dialog och medskapande	27
Agera långsiktigt hållbart	32
<b>Morgondagens sätt att arbeta - idag</b>	<b>42</b>
<b>GRI-index</b>	<b>44</b>
<b>ÅRSREDOVISNING</b>	<b>47</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>47</b>
Verksamhetens art och inriktning	48
Ägardirektiv	50
Måluppfyllelse av ägardirektivet	51
Utveckling av bolagets verksamhet, resultat & ställning	53
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	54
Förväntad framtida utveckling	55
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	56
Användning av finansiella instrument	58
Icke-finansiella upplysningar	59
Flerårsöversikt koncernen	60
Nyckeltal	61
Eget kapital	62
<b>Resultaträkning</b>	<b>63</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>64</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>66</b>
<b>Noter</b>	<b>67</b>
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>79</b>
<b>Granskningsrapport</b>	<b>81</b>
<b>Fastigheter</b>	<b>82</b>
Värden	82
Innehav	92
<b>Styrelse och ledningsgrupp</b>	<b>106</b>



## Kort om Helsingborgshem

Helsingborgshem är ett allmännyttigt bostadsbolag verksamt inom områdena, uthyrning, kundservice, förvaltning, fastighets- och stadsdelsutveckling samt byggprojekt. Vi producerar, hyr ut och förvaltar till största delen hyresrätter men även lokaler och vi verkar på bostadsmarknaden och fastighetsmarknaden i Helsingborg.

Vi ska bidra till att uppfylla stadens mål att Helsingborg 2035 ska vara den skapande, pulserande, gemensamma, globala och balanserade staden för människor och företag. I ägardirektivet framgår att Helsingborgshem ska medverka till detta genom att göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva och verka i för människor och näringsliv.

### Affärsidé

Vi utvecklar boendet och stadsdelar i Helsingborg och erbjuder attraktiva bostäder som matchar livet hemma.

### Vision

Vi ska göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor.

### Fakta

Organisationens namn: AB Helsingborgshem

Grundad: 1946

Ägare: Helsingborgs stad

Nettoomsättning: 1 001 241 kkr

Årsresultat efter finansiella poster: 418 134 kkr

Balansomslutning: 6 538 733 kkr

Antal anställda: 231

Antal bostäder: 11 766 st

Antal lokaler: 768 st

## FOKUS STADSDELSUTVECKLING

Helsingborg fortsätter sin positiva tillväxt som stad och bostadsort. En viktig förklaring är den höga nybyggnadstakt som startade redan för fem år sedan med Helsingborgshem som motor. Vi visade omvärlden att det finns en stark efterfrågan på välplanerade hyresbostäder i attraktiva lägen och idag sjuder bostadsmarknaden av initiativ. För att motverka en överhettning släpper vi fram andra och fokuserar på Drottninghög

utmaning. Vi behöver förbättra matchningen mellan vad som efterfrågas och vad som är ledigt för uthyrning. Ett sätt är att sänka trösklarna för den som går i flyttankar men av olika anledningar tvekar. Under 2017 lanserade vi tre pilotprojekt som syftar till just detta, alla med positiva resultat.

Att skapa socialt hållbara områden är en annan viktig uppgift. En återkom-

tragiskt omkom. Vår krisorganisation fanns snabbt på plats för att stötta och lugna chockade och oroliga grannar. Samtidigt lyckades vi på bara några timmar hitta tillfälliga boenden till de 130 hyresgäster som behövde evakueras. Händelsen lärde oss mycket inför framtiden, många medarbetare gjorde en fantastisk insats vilket bevisar hur viktig vår värdegrund är som ledstjärna, sammanfattad med orden; "vi vågar, vi utvecklar och vi bryr oss".

*"VI VÅGAR, VI UTVECKLAR OCH VI BRYR OSS"*

och Närlunda där omfattande struktur- och utvecklingsarbeten pågår. Målet är att skapa attraktivitet genom att renovera och bygga nytt på ett sätt som ökar variationen i bostadsutbudet där men också genom att locka andra aktörer att investera. Det är därför glädjande att vi under 2017 kunde välkomna nya aktörer på Drottninghög – HP Boendeutveckling med ambitioner att bygga bostadsrätter och Stenströms Skjortfabrik som bygger sitt nya huvudkontor där.

2017 fick vi tydliga besked om att vår omfattande nyproduktion ökar rörligheten på hela bostadsmarknaden. En kartläggning av de flyttkedjor som skapats när 460 hyresbostäder byggts i fem olika projekt visar att de nybyggda lägenheterna gjorde det möjligt för 883 hushåll att flytta till eller inom Helsingborg. Nästan 100 av dessa är personer som för första gången fått in en fot på den reguljära bostadsmarknaden. Att öka rörligheten på bostadsmarknaden är en nationell

mande synpunkt från hyresgäster i olika delar av staden är betydelsen av att känna sig trygg i bostadsmiljön. Vi har därför utarbetat en standard för det vi kallar trygghetscertifierade fastigheter. Genom konkreta åtgärder skapar vi ett tryggare boende hela vägen från bilparkeringen fram till lägenhetsdörren och i alla gemensamhetsutrymmen. I våra uppföljningar kan vi se att den upplevda tryggheten förbättrats och intresset för trygghetscertifieringar från våra hyresgäster ökar successivt. Sedan starten för tre år sedan har totalt 2071 lägenheter blivit trygghetscertifierade. Under 2017 slog vi rekord med 1069 genomförda certifieringar – intresset är fortsatt stort vilket betyder att vi certifierar ytterligare 1 100 lägenheter det närmsta året.

I en allvarig kris sätts en organisations handlingskraft och medmänsklighet på verkligt prov. Natten till den 19 september 2017 inträffade en explosionsartad brand på Närlunda där en hyresgäst



Jonas Hansson, vd

# VERK SAMM ETEN

Varje dag arbetar vi för bättre boenden och stadsdelar i Helsingborg med attraktiva bostäder som matchar livet hemma.

# VISION, VÄRDEN OCH AFFÄRSMODELL

En ökad förändringstakt i vår omvärld ställer höga krav på vår förmåga att kunna agera flexibelt, fånga upp marknadens behov, vara nytänkande och ställa om snabbt.

Vi utvecklar kontinuerligt vårt sätt att arbeta så att det bättre matchar den verklighet vi verkar i och hjälper oss mot vår och stadens vision. Det höga utvecklingstempo som det medför gör att Helsingborgshems gemensamma utgångspunkter blir viktigare än någonsin tidigare.

## VÅR GEMENSAMMA INSTÄLLNING TILL UPPDRAGET

Våra värdeord vi vågar, vi utvecklar och vi bryr oss är basen i vår företagskultur, vårt arbetssätt, vårt kundbemötande och produkten vi erbjuder. En levande värdegrund speglas i våra attityder och beteenden men kräver samtidigt ständigt underhåll för att fortsätta vara en naturlig del av vårt arbete. Ambitionen är att den ska vara levande och aktuell för alla medarbetare men också uppfattas av vår omvärld som en del av vår identitet, en självklar del av vårt varumärke.

## ATTRAKTIVITET SOM FRAMGÅNGSFAKTOR

Vår affärsmodell vilar tungt på attraktivitet. Vår förmåga att höja attraktiviteten

i de olika stadsdelarna fungerar som en hävstång och är därmed helt avgörande för att höja fastighetsvärdet och påverkar såväl kundnöjdhet som samhällsnytta.

### Helsingborgs vision:

*År 2035 ska Helsingborg vara den skapande, pulserande, gemensamma, globala och balanserade staden för människor och företag*

### Helsingborgshems vision:

*Vi ska göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor*

### Helsingborgshems värdegrund:

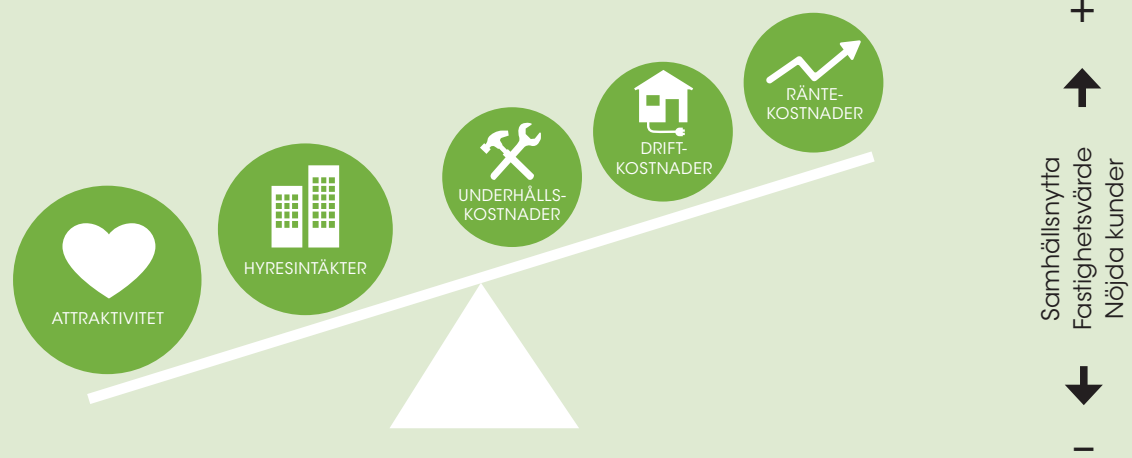
*Vi vågar – vi utvecklar – vi bryr oss*

*Vi utvecklar*

*Vi vågar*

*Vi bryr oss*

## Vår affärsmodell



# MÅL

Vår planering och vårt arbete styrs av de mål vi vill uppnå. I ögar-direktivet och affärsplanen 2016-2019 uttrycks de tydligt.

Vi ska:

- Bidra till bostadsförsörjningen i Helsingborg
- Skapa en variation av boendevalternativ i stadsdelarna
- Bidra till att Helsingborg ska vara en öppen och inkluderande stad
- Skapa en god boendemiljö för barn och unga
- Stödja initiativ inom företagande, utbildning och kultur
- Minska vårt ekologiska fotavtryck

Vår omfattande nybyggnation under de senaste fem åren har lockat många nya aktörer att satsa i Helsingborg. Idag är stadens nybyggnadstakt fortsatt mycket hög och majoriteten av det som byggs är hyresrätter. Att släppa in fler aktörer och investerare gynnar variationen och ger oss utrymme att arbeta på fler fronter mot målbilden. Vårt fokus har för innevarande affärsplansperiod därför förskjutits från nyproduktion till långsiktiga projekt och mer komplexa, strukturella insatser i stadsdelarna.

Vårt allra viktigaste verktyg för att ta oss närmare målen är de sex strategiska val vi gjort och som präglar allt vårt arbete:

- Vi är en aktiv fastighetsägare
- Vi arbetar med attraktivitet i hela stadsdelen

- Vi erbjuder en variation av boendelösningar
- Vi främjar rörlighet i vårt bostadsbestånd
- Vi utvecklar genom dialog och medskapande
- Vi agerar långsiktigt hållbart

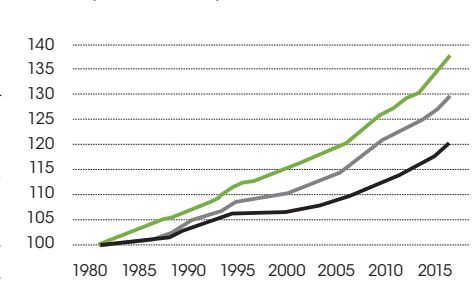
Gränsdragningen mellan de strategiska valen är inte knivskarp – oftast stöttar de varandra eller överlappar. Sammantaget hjälper de oss att styra mot stadens mål och säkerställa att det vi gör i ett sammanhang inte motverkar i något annat.

Vi både påverkar och påverkas av samhällsutvecklingen i stort. Därför är omvärldens förändringar något vi ständigt förhåller oss till.

Helsingborgs folkmängd ökade under 2017 med (2 757) personer och uppgick den 31 december 2017 till (143 304). Befolkningsuppgifterna avser den folkbokförda befolkningen i Helsingborg, utöver dessa tillkommer personer som ännu ej erhållit uppehållstillstånd då det är först med uppehållstillståndet en person blir folkbokförd i Sverige. Precis som tidigare år, så beror Helsingborgs folkökning

## Befolkningsutveckling 1980 till 2016,

index (år 1980 = 100)



i huvudsak på det positiva flyttningsnettot (+2 298), men födelsenettot (+429) har även en betydelse för folkökningen. Den ökning vi sett 2014, 2015, 2016 och

# REGION, STAD OCH STADSDEL

2017 är den högsta uppmätta både när det gäller faktiska antal och i relation till folkmängden totalt.

## EN ÅLDRANDE BEFOLKNING\*

Prognosen visar att Helsingborgs befolkning fortsätter att öka. Detta ställer krav på fler bostäder och utökad kommunal service. En växande grupp barn och unga ska erbjudas omsorg och utbildning, samtidigt ökar antalet äldre som efterfrågar trygghets- och välfärdstjänster. Bland de äldre, är det personer i åldern 65-74 år som ökat kraftigast sedan 2006 (40 %) men denna grupp av äldre beräknas minska något de närmaste fem åren. I stället är det antalet personer i åldern 75-84 år som förväntas öka mest (26 %) framöver.



## Folkmängd i vissa åldersklasser i Helsingborg 31 dec 2006-2021

Antal och andel av befolkningen

Verksamhet	Ålder	Folkmängd			
		2006	2011	2016	Prognos 2021
Förskoleverksamhet	1-5 år	6 578 (5,3)	7 750 (5,9)	8 526 (6,1)	9 106 (6,0)
6-års verksamhet	6 år	1 240 (1,0)	1 393 (1,1)	1 768 (1,3)	1 771 (1,2)
Årskurs 1-3	7-9 år	3 647 (3,0)	4 109 (3,1)	4 968 (3,5)	5 462 (3,6)
Årskurs 4-6	10-12 år	4 112 (3,3)	3 982 (3,0)	4 678 (3,3)	5 512 (3,7)
Årskurs 7-9	13-15 år	4 861 (3,9)	3 913 (3,0)	4 517 (3,2)	5 216 (3,5)
Gymnasieskola	16-18 år	4 800 (3,9)	4 787 (3,7)	4 466 (3,2)	4 997 (3,3)
Ungdomar	19-26 år	12 076 (9,8)	14 573 (11,2)	15 291 (10,9)	14 673 (9,7)
Äldreomsorg	65-74 år	10 518 (8,5)	12 921 (9,9)	14 673 (10,4)	14 500 (9,6)
Äldreomsorg	75-84 år	7 911 (6,4)	7 645 (5,9)	8 169 (5,8)	10 314 (6,8)
Äldreomsorg	85- år	3 311 (2,7)	3 594 (2,8)	3 663 (2,6)	3 668 (2,4)

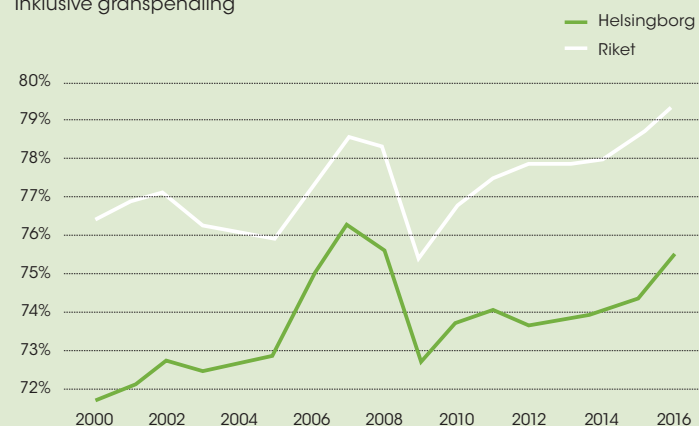
\*Källa: Helsingborgs stads Trend- och omvärldsanalys 2018.

**SYSSELSÄTTNINGSGRADEN ÖKAR**

En av de viktigaste faktorerna för bostadsmarknadens förutsättningar och för välfärden som helhet är att befolkningen är i arbete. I Helsingborg har både antalet sysselsatta och befolkningen i förvärsarbetande ålder ökat sedan 2000. Efter som sysselsättningen har stigit snabbare än befolkningen så har även sysselsättningsgraden ökat och uppgick 2016 till 75,5 %. Trots detta har Helsingborg liksom Skåne en lägre sysselsättningsgrad än landet som helhet.

**Förändring av sysselsättningsgrad (20-64 år) 2000-2016**

Inklusive gränspendling

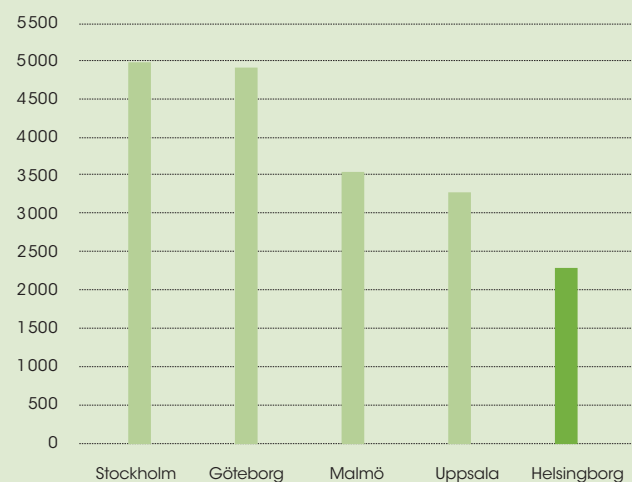


Källa: SCB, Örestat, StatNord

**EN ATTRAKTIV BOSTADSORT**

Rekordmånga flyttar till Helsingborg. Flyttningsnettot 2016, det vill säga skillnaden mellan antalet in- och utflyttade, blev 2 261 personer. Bland Sveriges 290 kommuner är det bara Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala som har ett högre flyttnettotal.

**Topp 5 kommuners flyttnetto 2016**



Källa: Helsingborgs stad

**RÖRLIGHETEN MELLAN STADSDELAR**

Det totala flyttflödet in eller ut från Helsingborg var 16 993 personer. Men Helsingborg har även en stor rörlighet inom kommunen, mellan stadsdelarna. Under 2016 flyttade 13 076 personer inom Helsingborg och det finns tydliga skillnader i flyttnettet mellan kommunens olika delar. Mariastaden med 283 personer har det allra högsta flyttningsnettot följt av Råå, Elineberg och Hittarp-Laröd, områden där det i större utsträckning har färdigställt bostäder under det gångna året. Av de områden som har ett negativt flyttutbyte med övriga Helsingborg sticker Eneborg, Drottninghög, Söder och Planteringen ut. Dessa områden har däremot en stor inflyttning från övriga Skåne, Sverige och världen vilket bekräftar att de fungerar som instegsområden till kommunen.

**Flyttnetto delområden i Helsingborg,**

Flyttningar inom Helsingborg i antal personer

Delområde	flyttnetto	Delområde	flyttnetto
Mariastaden	283	Allerum	-6
Råå	143	Tågabergr N	-13
Elineberg	139	Påarp	-19
Hittarp-Laröd	117	Ättekulla	-21
Ringstorp	108	Närlunda	-22
Rydebäck	105	Mörarp	-23
Ödåkra	83	Norr	-24
Gustavslund	80	Berga	-26
Wilson park	38	Olympia	-30
Stattena	37	Rosengården	-31
Dalhem	25	Tågabergr S	-48
Bärslöv	23	Centrum	-52
Slotshöjde	21	Högaborg	-57
Husensjö	14	Miatorp	-84
Gantofta	8	Adolfsberg	-85
Högasten	4	Ramlösa	-86
Fältbacken	3	Fredriksdal	-95
Eskilsminne	0	Planteringen	-99
Sofieberg	-3	Söder	-135
Kattarp	-3	Drottninghög	-157
Vallåkra	-5	Eneborg	-173

Källa: Helsingborgs stad

# FASTIGHET OCH BOSTAD

Helsingborgs marknad för både kommersiella fastigheter, specialfastigheter och bostäder karaktäriseras just nu av en generell hög nyproduktionstakt.

När det gäller kommersiella projekt kan nämnas Wihlborgs, Castellums och Midrocs byggande av kontor på Oceanpiren. Helsingborgs stad och Region Skåne är de stora aktörerna avseende special- och ändamålsfastigheter där utvecklingen av lasarettet är det enskilt största projektet, men det finns fler. Den höga befolkningstillväxten ställer också krav på utbyggnad av vård, skola och omsorg och det pågår ett flertal nybyggen av LSS-boende samt skol- och förskoleverksamheter i kommunen.

## FLER PRIVATA AKTÖRER

De stora privata ägarna av bostadsfastigheter i Helsingborg är Folksamgruppen, Erik Selin Fastigheter, Garnito, Willhem och Rikshem. Under året har Akelius lämnat Helsingborg genom försäljning av 2 300 lägenheter till Willhem och Folksamgruppen. En annan stor transaktion under året var Helsingborgshems försäljning av 582 lägenheter till Riksbyggen.

## REKORDMÅNGA BOSTADSPROJEKT

I Helsingborg ligger bostadsbyggandet fortsatt på höga nivåer. Resultatet för 2017 blev 1056 varav 66 % hyresrätter. Maria Station är det största enskilda utbyggnadsområdet och ytterligare bostäder är nu i produktion, bland annat har Peab

byggstartat sitt bostadsrättsprojekt. På Pålsvägen, i sydvästra delen av Mariastaden, har både Skanska och Wallenstam påbörjat sina hyresrättsprojekt, totalt 164 lägenheter. I samma område har staden också gått ut med markanvisning för de sista kvarteren, där man förespråkar bostadsrätten som upplåtelseform. På Drottninghög har försäljningen av det allra första bostadsrättsprojektet startat genom HP Boendeutveckling som köpt en av Helsingborgshems byggrätter utmed Vasatorpavägen. Bostadsrätterna blir 2:or och 3:or med insatser på 1 520 000 och 2 295 000 kr (ca 25 700 kr/kvm i snitt). I Oceanhamnen pågår förberedande mark- och exploateringsarbeten och Magnolia har som den första av byggherrarna påbörjat försäljningen av sina bostadsrätter, med insatser upp mot 62 300 kr/kvm.

## PRIVATBOSTÄDERNAS PRISUTVECKLING

Priserna på bostadsrätter har ökat generellt i Helsingborg under de senaste åren. Under 2017 steg det genomsnittliga priset från cirka 22 000 - 23 000 kr/kvm, en mindre ökning än året innan. Toppen på cirka 24 000 kr/kvm nåddes under hösten, för att sedan sjunka lite under december. Ökningstakten var på ungefär samma nivå och följde ett liknande mönster som i Lund, i Malmö var ökningen lägre - priserna på dessa orter ligger dock generellt högre än i Helsingborg. Framöver kommer försäljningar ibland annat Oceanhamnen sannolikt påverka statistiken.

Även för villamarknaden har utvecklingen varit positiv med en kvadratmeterprisökning på nästan 11 % det senaste året,

vilket även det är högre än både Malmö och Lund. K/T-talet, som anger förhållandet mellan erlagd köpeskillning och fastighetens taxeringsvärde, steg under 2017 från 1,71 till 1,8, motsvarande siffra för Malmö och Lund var vid årsskiftet 1,86 respektive 1,93.

## HYRESBOSTADSMARKNAD I BÄTTRE BALANS

Efterfrågan är fortfarande generellt högre än utbudet när det gäller hyresrätter både i Helsingborg och i landet som helhet, trots att ett stort antal lägenheter tillförts under senare år. Framöver beräknas volymen inflyttningsklara hyresrätter bli ännu större och frågan är om de nyproducerade lägenheterna med förhållandevis höga hyresnivåer möter de reella behov som finns. I mitten av november fanns det ett 70-tal lägenheter för uthyrning i Helsingborg på Boplats Syds hemsida. Detta var fler än i någon annan av de anslutna kommunerna, inklusive Malmö. Drygt 50 av dessa var nyproducerade lägenheter på Bryggeritomten/Söder och i Mariastaden. Också på Boplats Sverige, där Helsingborgshems lägenheter annonseras, låg Helsingborg i topp med nästan 100 lediga lägenheter, även här utgjorde nyproduktion på bland annat Olympia och Ringstorp en stor andel av utbudet.

## HEMLÖSHETEN ÄNDRAR KARAKTÄR

I socialstyrelsens nationella kartläggning av antalet hemlösa personer framgår att hemlösheten har minskat i Helsingborg mellan 2011 och 2017. Förbättringen avviker från genomsnittet i övriga Sverige och Skåne där hemlösheten istället ökar kraftigt. I kartläggningen under en vecka

i april 2017 konstaterades att totalt 413 personer var hemlösa i Helsingborg. Det är en minskning med 465 personer i jämförelse med kartläggningen 2011. I Socialstyrelsens definition av hemlöshet ingår, förutom akut hemlösa personer, även personer som har en långsiktig boendelösning med kontrakt garanterat av kommunen (exempelvis träningslägenhet) men även kortsiktiga bostadslösningar hos bekanta räknas med. Det är dessa former för hemlöshet som minskat drastiskt, den akuta hemlösheten har

däremot inte minskat i staden utan ligger kvar på 115 personer vid kartläggningen 2017.



# EN AKTIV FASTIGHETSÄGARE

Ett strategiskt agerande på fastighetsmarknaden ger oss goda förutsättningar att nå våra mål. Vi har fått förtroendet att förvalta ett betydande kapital. Händelser eller förändringar i vår omvärld – både nu och i framtiden – kräver att vi är aktiva och parerar för olika scenarios.

Det långsiktiga värdet på vår fastighetsportfölj kan vi utveckla genom förvärv, nyproduktion, ombyggnation, underhåll eller försäljning.

**NÄR VI ÄR AKTIVA ÄR VI LÅNGSIKTIGA**  
Transaktioner vi gör bygger på en god marknadskänedom – de förutsätter att vi gör väl underbyggda riskanalyser och har ett långsiktigt förhållningssätt. Vi vill säkerställa att det finns mark för oss att bygga på i framtiden, vi vill också balansera marknadens behov av bostäder på ett sätt som bidrar till att utveckla attraktiviteten i stadsdelarna och därmed värdet på de fastigheter vi äger.

Ett aktivt ägande gör också att vi kan justera nyproduktionstakten efter marknadsläget och på det viset möjliggöra för andra aktörer att kliva in.

## NYA ÄGARE PÅ DALHEM OCH RINGSTORP

I juni 2017 såldes fastigheter på Dalhem och vi välkomnade Riksbyggen som köpte 582 hyreslägenheter, motsvarande 41 512 kvm uthyrbars yta, till ett fastighetsvärde om 563 miljoner. Riksbyggen blev därmed en ny aktör vi kan samarbeta med i utvecklingen av området. Vi är stora fastighetsägare på Dalhem även efter försäljningen med drygt 1000 hyresbostäder.

I oktober vad det dags för ytterligare en stor försäljning då vi sålde 77 lägenheter på Kullavägen och 7 radhus på Majorsgatan i stadsdelen Ringstorp till ett fastighetsvärde om 204 miljoner. Köparen var denna gång Rikshem.

Vi kan konstatera att intresset för de aktuella fastigheterna var stort. Intressenterna

utvärderades utifrån högt ställda kriterier om långsiktighet, förvaltningskompetens och ekonomisk styrka.

Intäkterna från de båda fastighetsförsäljningarna ska vi och Helsingborgs stad investera för att fortsätta förbättra trygghet, trivsel och service – framför vill vi driva omfattande satsningar i de nordöstra stadsdelarna.

## FLER SOM SATSAR PÅ DROTTNINGHÖG

En del i att skapa attraktiva stadsdelar handlar om att skapa möjligheter för näringslivet att etablera sig och utvecklas i området. Sedan en tid har Helsingborgsföretaget Stenströms haft en dialog med Helsingborgshem om möjligheterna att växa och utveckla sin verksamhet på Drottninghög. I en gemensam satsning, som under året blev officiell pla-

nerar Stenströms och Helsingborgshem att tillsammans utveckla platsen i korsningen mellan Regementsvägen och Vasatorpsvägen genom ett nytt kontorshus. Vi tillför både arbetstillfällen och förstärker flödena till stadsdelen.

Även för Drottninghögs centrum har en ny detaljplan arbetats fram under året. Syftet är att skapa förutsättningar för en utveckling av både handel och service i området. Vårdcentral, bostäder, mötesplatser och affärslokaler är några av de funktioner som den nya planen möjliggör.

## EN SUND EKONOMI SOM BAS

Har vi en god lönsamhet frigörs resurser och utrymme så att vi på alla fronter kan arbeta mot visionen om en attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor. Vår affärsmodell visar tydligt

hur vår förmåga att skapa attraktivitet i stadsdelarna påverkar vår framgång – med goda ekonomiska förutsättningar har vi råd att ta det ansvaret.

Vi har medvetet valt att dra ned på nybyggnadstakten men samtidigt har vi omfattande stadsdelsutvecklingsprojekt som kräver resurser och många renoverings- ombyggnads- och underhållsprojekt som står på tur. Under året tillfördes nya bostäder till staden genom byggstartar på Drottninghög, Brohult, Rydebäck och Husensjö och vi har samtidigt gjort stora insatser för att hålla vårt bestånd, med en stor andel fastigheter från 50-, 60- och 70-talet, i gott skick. Under året genomförde vi större ombyggnadsprojekt på Närlunda, Drottninghög, 100 enskilda lägenheter fick dessutom en modernare standard.

Ett aktivt agerande från vår sida leder i bästa fall till ökad variation av upp-låtelseformer där hyresrätter, bostadsrätter och egna hem kan möta behoven hos en mångfald av människor. En gynnsam utveckling för oss och för staden.



## Underhållsprojekt genomförda 2017

- Dalhem, Elof 1 – målning garage, förråd
- Dalhem, Emanuel 1 och Emil 1 (etapp 5 och 6) – byte badrumsfönster
- Dalhem, "Lärkhusen" – målning
- Domsten, Hummertinan - målning
- Drottninghög – målningprojekt och övrigt fastighetsbevarande
- Elineberg, Lantmätaren 19 – fönsterbyte
- Fredriksdal, Flanken 1 – byte fasadskivor
- Husensjö, Ella och Rosa - takbyte
- Högaborg, Stenbiten 3 – balkongrenovering
- Högaborg, Stenbiten 19 och 20 – målning, omfogning, balkongrenovering
- Högasten, Kungsörnen 1 och 2 – fönsterbyte, målning
- Kattarp, Godståget – målning, ombyggnation, undercentral
- Laröd, Grimmman 1 – fasadåtgärder
- Laröd, Sadelknappen – fasadåtgärder
- Laröd, Tömtygeln 1 - målning
- Lussebäcken, Bönan 1 – fönsterbyte, fasadrenovering, takbyte
- Lussebäcken, Citronen 2 – fönsterbyte
- Mörap, Skänken 3 – målning
- Närlunda västra 2 – fönsterbyte, fasadrenovering, takbyte
- Planteringen, Rosenknoppen 32 – fönsterbyte, omfogning
- Planteringen, Rosenknoppen 33 – takbyte
- Planteringen, Pinjen – underhåll hiss
- Råå, Hornblåsaren – fönsterbyte
- Råå, Bajonetten – fönsterbyte, byte gaspanna
- Slottshöjden, Örnen 20 – målning, omfogning
- Tågaborg, Wismar 13 – målning
- Wilson Park, Renen 29 – målning





# ATTRAKTIVITET I HELA STADSDELEN

Vad krävs av en stad för att människor ska trivas med att leva och verka där? Hur kan Helsingborgshem som kommunalt bostadsföretag bidra och arbeta för att göra vår stad mer attraktiv för människor och företag?

I vår affärsmodell är attraktivitet ett bärande begrepp, att platser upplevs som attraktiva spelar en betydande roll för en stads framtid och välbefinnande. Vårt enträgna arbete för att skapa och bibehålla attraktiva stadsdelar är strategiskt viktigt för oss – en förutsättning för att vi ska nå våra mål. Sedan 2012 har vi utvecklat detta arbete i nära samarbete med Lunds Universitet, Campus Helsingborg. Med avstamp i de senaste forskningsrörelsen har vi identifierat kriterier som utmärker en attraktiv stadsdel.

Vårt tillvägagångssätt handlar om allt från skötsel till att skapa platser för kreativitet eller att lyfta fram platsens historiska förankring. Vi arbetar med tre huvudområden – struktur, funktion och upplevelse. Gränserna mellan dessa områden överlappar ofta, men modellen gör oss medvetna om hur vi kan utveckla en stadsdel på ett genomtänkt sätt. En viktig insikt är att det som ger störst effekt inte alltid är det mest resurskrävande och att attraktivitet inte är det samma som exklusivt. Goda samarbeten är ofta en framgångsfaktor – vi når längre när vi arbetar tillsammans med andra aktörer i staden.

Efter att ha arbetat systematiskt efter modellen under flera år kan vi konstatera att vårt arbete leder i rätt riktning. Vår viktigaste värdeområde är vad människorna i området tycker. Upplever de sin närmiljö som bättre och trevligare har vi gjort ett bra jobb – vilket också är ett ofrånkomligt krav för vår fortsatta verksamhet och för stadens utveckling och

konkurrenskraft. Vår nya Kundbarometer (läs mer på sidan 27) ger oss värdefull information om hur vi ligger till i stadsdel för stadsdel.

## FRAMTIDENS HYRESGÄSTER

Helsingborgshem och allmännyttan står inför många stora utmanande förändringar som i grunden omformar hela samhällen. Genom vår storlek, styrka och det kommunala uppdraget har Helsingborgshem fantastiska möjligheter att bejaka utvecklingen och vara en möjliggörare för att skapa en attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor.

Att vilja bo någonstans handlar för de flesta om att söka livskvalitet. Vad som kännetecknar livskvalitet förändras över tid och varierar mellan olika människor. Med en hög förändringstakt i samhället blir Helsingborgshems förmåga att agera flexibelt och innovativt helt avgörande för att kunna bidra till att höja attraktiviteten vid stadens olika delar.

En trend med stor påverkan på bostadsmarknaden är att en större spridning av familjesammansättningar, livsmönster och värderingar ger mer skiftande behov. Ett viktigt konkurrensmedel är ett varierat utbud där vi skapar samhörighet och närmiljöer anpassade för olika intressegrupper.

Människor vill sova, äta, och sköta hygien i bostaden, men också umgås, arbeta, utvecklas, vårdas, roas, leka, spela, motionera, vara kreativa, inspireras och forma sin identitet. I tätare och mer urbaniserade städer måste boendelösningarna fylla många funktioner och de funktioner som inte ryms i bostaden behöver kunna flytta ut i gemensamma utrymmen och miljöer. Exempelvis kommer fler människor att dela på betydligt fler funktioner än tvättstugan i framtiden – framväxten av delningsekonomi leder oss mot nya förhållningssätt till vad som är individuellt och kollektivt.

En omställning till ett mer hållbart sätt

att leva och bo är en annan avgörande framtidsfråga. Som bostadsbolag finns stora möjligheter att göra hållbara val synliga och enkla så att den hållbara livsstilen också blir den mest naturliga. Men hållbara lösningar är också ett krav som framtidens hyresgäster kommer ställa på aktörerna på bostadsmarknaden.

På samma sätt ställer vi redan idag krav på digitala tjänster och service. Även på kort sikt finns stor potential i att utnyttja digitaliseringens möjligheter ytterligare i branschen – något som gynnar både kunder och bolag. Det finns stora möjligheter med digitala kontrakt och andra typer av e-tjänster, digitaliserad interaktion och dialog med kunder eller digitala lösningar som möjliggör löpande datainsamling från bostäderna som kan hjälpa en hyresvärd att fatta bättre beslut.

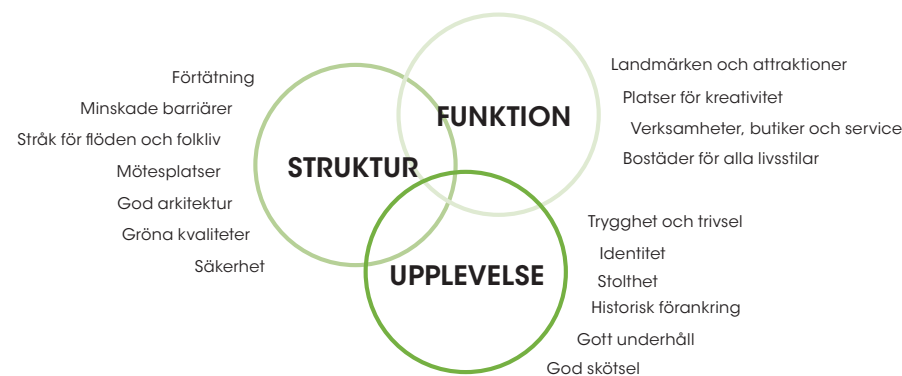
## TRYGGHETSPROJEKT GER SYNERGIER

I vårt projekt för trygghetscertifiering av lägenheter ser vi mycket positiva effekter. Insatserna är av den karaktären att

de ofta uppfyller flera kriterier som bidrar till en ökad attraktivitet. Vi tar ett samlat grepp vid ett tillfälle och erbjuder ett helt paket av åtgärder – utöver trygghet och trivsel har vi samtidigt möjlighet att exempelvis förbättra de gröna kvaliteterna, skapa stråk för flöden eller stärka områdets identitet. Under 2017 trygghetscertifierades totalt 1 069 lägenheter runt om i staden och vi påbörjade arbete i ytterligare 234 – klara under första kvartalet 2018.

## NÄSTA FAS PÅ NÄRLUNDA

Närlunda som stadsdelsutvecklingsprojekt är på väg in i en ny spännande fas där mycket ska hända. Vi har under året byggt om och renoverat lägenheter, färdigställt ny hyresgästlokal och lagt stort fokus på exteriöra arbeten (fönster, balkonger, fasader, entréer exempelvis). I nästa steg planerar vi bland annat för ytterligare totalombyggnad av 64 lägenheter på Närlunda västra.



Härlig stämning tillsammans med granarna på Drottninghögs julmarknad.

Nu blir  
Drottninghög en  
integrerad del av staden  
– fysiskt, mentalt och  
socialt



### HÖG LEVERANSTAKT PÅ DROTTNINGHÖG

Sedan flera år tillbaka har vi och staden en målsättning att utveckla stadsdelen Drottninghög till en mer tillgänglig del av staden där både boende och besökare upplever livskvalitet. Projekt DrottningH, som har pågått i flera år, är ett nära samarbete med staden och andra aktörer. Inom ramen för projektet har Helsingborgshem 2017 levererat mot flera av stadens övergripande mål. Arbetet bidrar till bostadsförsörjningen i Helsingborg, dessutom leder det till en mer öppen och inkluderande stad med

en god boendemiljö och en ökad variation av boendeanternativ i stadsdelen. Under året har det omfattande ombyggnadsprojektet på Drottninghög fortsatt i olika etapper och Helsingborgshem har rivit ett bostadshus och uppför två nya hus (67 bostäder). Dessutom har en rad kulturella aktiviteter, trygghetsvandringar och arbetsmarknadsinsatser genomförts på Drottninghög, alla i nära samverkan med andra aktörer och intressenter.

De som bor på Drottninghög kan nu dagligen se hur stadsdelen förändras och utvecklas på olika sätt – både vad gäller

den fysiska miljön men också genom de olika sociala insatser som bidrar till att vi når målen.

Hela projektet är beroende av att olika aktörer och resurser samverkar effektivt. Inte minst krävs en omfattande bygglogistik och förmåga att lösa tillgängligheten under byggperioderna för de boende.

### Händelser under 2017 som förändrar Drottninghög

- Andra etappens detaljplan för Grönkulla västra (Dp2) har vunnit laga kraft, projektering av det första P-huset och kontorsytor för Stenströms och Helsingborgshem – byggstart 2018
- Flera beslut om bygglov för nya projekt inom första etappen på Grönkullagatan
- Detaljplan för första etappen inom Drottninghögs centrum (Dp4) har bearbetats, den omfattar både bostäder (totalt 150-200 kring centrum) och verksamhetslokaler/kommersiella lokaler – byggstart under 2018 med planerad vårdcentral
- Samråd för detaljplan (Dp5) som omfattar förskola för ca 200 barn
- Ändring av detaljplan (Dp6) för en uppgradering av utomhusbadet
- Ombyggnadsarbeten fortsätter med ytterligare några bostadshus inom Grönkulla
- Efter första rivningen av ett bostadshus med 27 lägenheter inom Grönkulla under våren uppfördes två nya bostadshus med 67 lägenheter på platsen
- Projekteringsarbetet för det nya torget i centrum har inletts
- Vasatorpsvägens omdaning för anpassning till Helsingborgs-expressen (busslinje) har detaljprojekterats och upphandling påbörjats
- Ledningsflyttningar och komplettering av t.ex. fjärrvärmesystem
- Ombyggnadsarbeten för en ny körsbärslund i Drottninghögs-parken
- Arbetsmarknadsprojektet *Rekrytera* har etablerat sig på området och har under året överträffat målen när det gäller antal engagerade och utfall i arbete eller utbildning (läs mer på sidan 38)
- Trygghetsdialoger och trygghetsvandringar i området
- Kulturella aktiviteter, bland annat musikteaterprojektet *East Side Stories*

# EN VARIATION AV BOENDELÖSNINGAR

Forskning visar att en bredd av bostadsmöjligheter, genom en spridning av hyresnivåer, upplåtelseformer och en spännande, varierad arkitektur samt en varierad service är viktigt för hur attraktiv en stadsdel upplevs. Det är viktigt för dem som bor där men också för besökare.

föräldrar och både singelhushåll och storfamiljer ökar. Självklart innebär det också bostadsbehoven varierar mellan olika hushåll men också utifrån olika skeden i livet.

Vid renoveringar på Drottninghög bejakade vi detta genom att hyresgästerna i viss mån själva kunde välja i vilken grad det skulle renoveras i den egna lägenheten. Exempelvis var det möjligt att välja till en köksrenovering. Vi försöker att alltid arbeta på det sättet och på Drottninghög resulterade det i att 80 % av hyresgästerna valde att renovera sitt kök. Upplägget ger nöjda kunder som

bostad mot en rabatt på grundhyran. Målet är att 150 lägenheter ska ingå i projektet som utvärderas och justeras under 2018.

## NYA BOSTADSFORMER OCH AKTÖRER

Under 2017 sålde vi en tredjedel av vårt fastighetsbestånd på Dalhem till Riksbyggen. Genom försäljningen möjliggjorde vi för en ny aktör som kan bidra till att utveckla området tillsammans med oss. Riksbyggen förvärvade även en byggrätt på Drottninghög, strax intill Helsingborgshems pågående nyproduktion, tänkt för både nya bostadsrätter, hyresrätter och förskola.

## BEHOVEN VARIERAR MELLAN OLIKA HUSHÅLL MEN OCKSÅ MELLAN OLIKA SKEDEN I LIVET

själva får bestämma hur de vill bo, men det ger också en variation i standard i ett och samma hus vilket gör att fler kan hitta sitt drömboende där framöver. Ombyggnaden huvudsyfte är att rusta upp fastigheterna, men bidrar i hög grad till att skapa större variation i stadsdelarna, inte minst i våra större och ibland väldigt homogena områden.

Ett annat exempel där vi möjliggör för kunden att välja en ny boendeform är BoBas – ett pilotprojekt med syfte är att säkerställa att vi har lägenheter med låga hyror också i framtiden. Erbjudandet i pilotprojektet utformades för att tilltala hushåll som är nöjda med en basstandard och som gärna fixar själva i sin

I Rydebäck var det däremot vi som etablerade oss och därmed erbjöd 51 nybyggda hyresrätter i orten. Intresset för bostäderna har varit stort och vi fick under året uppleva den snabbaste utyrningen av nyproduktion som vi någonsin haft. Flera av de intresserade är äldre personer som tidigare bott i villa i området.

## VERKSAMHETER, BUTIKER OCH SERVICE

Variation handlar inte enbart om olika boendeantern utan för att skapa attraktivitet vill vi också se näringsliv, handelsverksamhet och olika typer av servicefunktioner i en stadsdel – bra samhällsbyggnad är när olika funktioner och intressen stärker varandra.

## SPRIDNING I VÅRT BESTÅND



Vi har 1:or, 2:or, 3:or, 4:or, 5:or och 6:or i flerfamiljshus såväl som radhus

15 kvm

173 kvm

Vår minsta bostad är 15 kvm och vår största är 173 kvm



Vi erbjuder flera specialanpassade boendekoncept – exempelvis studentboenden och trygghetsboenden

1 813 kr

19 534 kr

Olika standard, lägen, storlekar osv ger utrymme för olika hyresnivåer, i vårt fall från 1 813 kronor/månad till 19 534 kronor/månad 2017



Våra fastigheter finns mitt i de centrala delarna av Helsingborg men också i samhällen som Ödåkra, Kattarp, Rydebäck och Domsten runt om staden

*Jag vet att jag vill stanna i Skåne*

## Balkong och köksö på Linns önskelista

**Läget betyder allt för studenten Linn Eriksson. Nu hon tio minuter till campus, fem minuter till mataffären och två minuter till studentpuben. I framtiden blir närheten till Knutpunkten den viktigaste faktorn – och gärna en lägenhet med balkong.**

Linn Eriksson flyttade till Helsingborg från Luleå för studier. Då hade hon precis kommit in på utbildningen Service Management på Campus Helsingborg. Den lilla studentlägenheten på Furutorpsгатans studentboende är hennes första egna boende. Hon stormtrivs även om lägenheten bara består av ett rum och kök.

– Huset är helt nybyggt, och endast studenter får bo här, så det är god stämning, säger hon.

Så fort studierna är avslutade måste hon flytta. Även om det kommer att dröja har hon börjat fundera på framtiden.

– Jag vet att jag vill stanna i Skåne och allra helst i Helsingborg. Jag tycker mycket om staden, den är lagom stor och ligger vid vatten. Mitt mål är att hitta ett jobb antingen i Helsingborg eller inom pendlingsavstånd, säger hon.

Som boende på studenthem kommer hon att ha tre års köpoäng. Hon hoppas det ska räcka för att hitta en ny lägenhet senare.

Vad blir viktigast med din framtida lägenhet?  
– Läget. Kanske måste jag pendla och då blir närheten till tåget avgörande. Men det behöver

inte vara alldeles nära, jag skulle gärna bo där det finns lite grönt, säger hon och ler.

Trygghet är en annan faktor, som hon gärna vill betona. I hennes nuvarande boende har det varit en del spring, obehöriga har tagit sig in i fastigheten. Det har känts otryggt och skapat onödig rädsla, förklarar hon.

– Men det har Helsingborgshem löst bra. Vi har fått taggar till ytterdörren som leder till andra våningen också. Nu kan folk inte ta sig in via loftgången längre. Så att fastigheten är trygg, det är viktigt.

Om Linn Eriksson får drömma fritt så skulle hon vilja ha en tvåa, gärna med balkong.

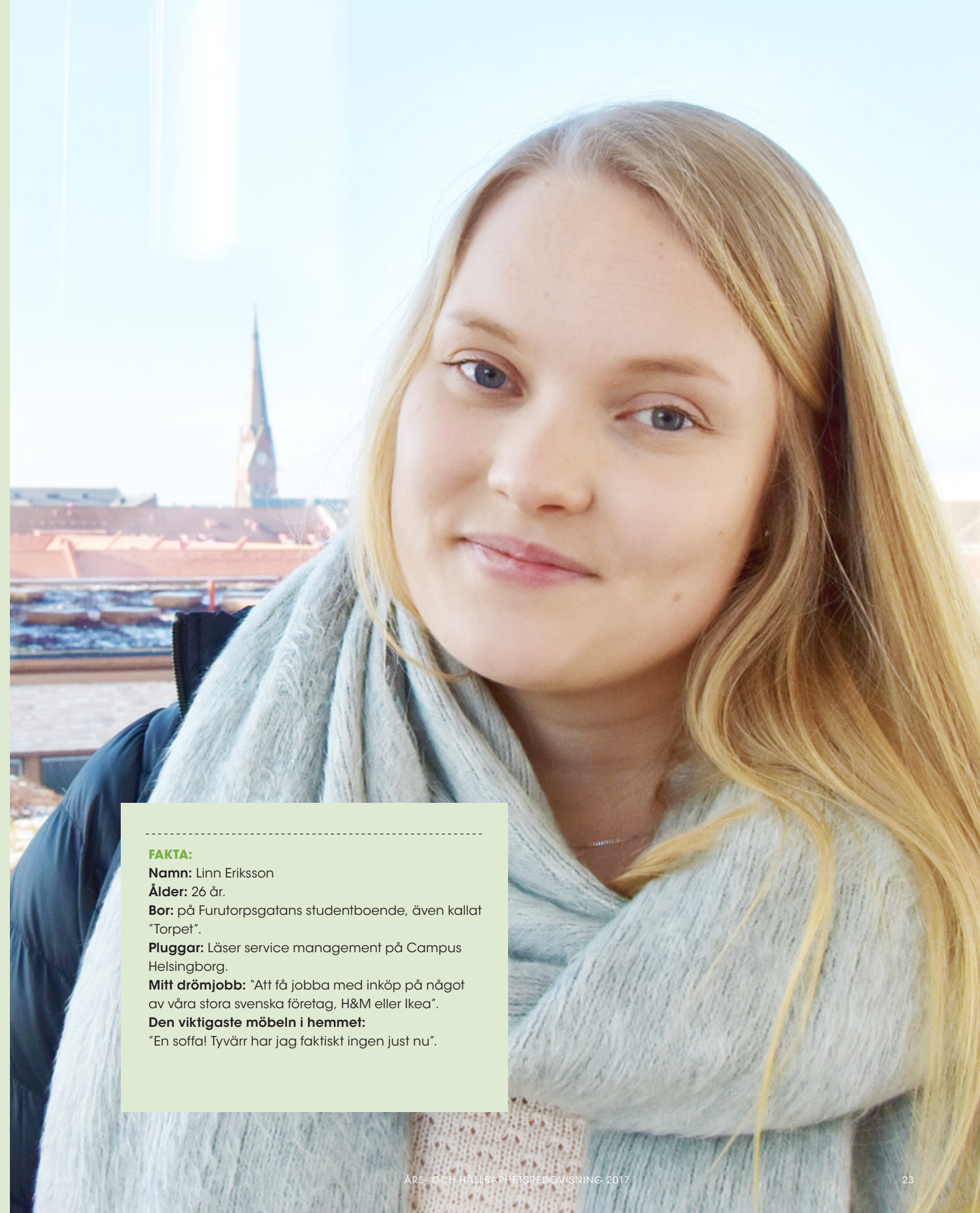
– Jag hade verkligen behövt ett förråd utanför lägenheten för resväskor och sådant, så ett källar- eller vindsförråd kommer jag att önska i min framtida lägenhet.

Och så kommer hon på:

– Köksö! Jag har alltid drömt om en köksö. Jag tycker det verkar så mysigt att kunna stå där och laga mat tillsammans, säger hon och skrattar.

**Var ska den ligga då, drömlägenheten?**

– Jag vill inte bo mitt i stan, någonstans ovanför gröningen hade varit mysigt. Nära centrum, nära vattnet och nära en träningsanläggning. Nu har jag fem minuter till mataffären och två minuter till puben, men jag tänker att det blir mindre viktigt sedan.



**FAKTA:**

**Namn:** Linn Eriksson

**Ålder:** 26 år.

**Bor:** på Furutorpsгатans studentboende, även kallat "Torpet".

**Pluggar:** Läser service management på Campus Helsingborg.

**Mitt drömjobb:** "Att få jobba med inköp på något av våra stora svenska företag, H&M eller Ikea".

**Den viktigaste möbeln i hemmet:**

"En soffa! Tyvärr har jag faktiskt ingen just nu".

# RÖRLIGHET I VÅRT BOSTADSBESTÅND

Genom att stimulera rörlighet kan vi möjliggöra för fler människor att hitta en bostad som matchar deras livssituation.

planer på att flytta innan. De som nappade på upplägget erbjöds antingen två fria månadshyror eller hjälp med flytt och flyttstäd, samt att man hade access till sin gamla lägenhet 15 dagar extra för att underlätta flytten.

Under året testades även *glesboddhetsförtur*. Syftet är att hjälpa hyresgäster i stora lägenheter som önskar en mindre bostad men har svårt att hitta något pas-

vi en omfattande studie där vi kartlade flyttkedjor till följd av vår nyproduktion. Vi kan se att flyttkedjorna som uppstår när vi bygger nytt med förhållandevis högre hyror når ända ut i bostadsområden med låga hyror. I studien ser vi även att ändrade familjeförhållanden är den enskilt vanligaste anledningen till att hushåll och personer väljer att flytta. Andra vanliga anledningar till flytt är önskan om att byta bostadsområde/läge, att

Bostadsort, familjeförhållanden, arbete, hälsa, fritidsintressen och samhället i stort förändras snabbare och oftare nu-förtiden. Det ställer krav på en flexibel bostadsmarknad som gör det möjligt att hitta en mer passande bostad när livet tar en ny vändning. Något som inte alltid är helt lätt, kanske saknar man köpoäng (trots lång boendetid), kanske vet man inte vilka alternativ som finns eller så orkar man helt enkelt inte en flytt.

## RIKTADE ERBJUDANDEN ÖKAR RÖRLIGHET

Att främja rörligheten i vårt bostadsbestånd är ett av våra sex strategiska fokusområden i affärsplanen för 2016-2019. Vi fortsatte under 2017 att utvärdera olika sätt att öka rörligheten i olika pilotprojekt. I vårt upplägg med *nyproduktionsförtur* vid uthyrningen av nybyggda lägenheter på Husensjö erbjöd vi förtur till våra befintliga hyresgäster. Målet var att fler bostäder med mycket stor efterfrågan skulle bli lediga. 23 förturslägenheter hittade snabbt sina nya hyresgäster och de som flyttade in lämnade i sin tur andra lägenheter till uthyrning - spridda över staden och med månadshyror i ett spann från 3 000 till 6 000 kronor. Utvärderingen efter etapp ett visade att 25 % av de som tackade ja till förturserbjudandet inte hade några

sande eller där det praktiska med själva flytten är ett hinder. Även för detta erbjudande har intressent hittills varit stort och vi hade vid årsskiftet fått 50 intresseanmälningar från hyresgäster som var intresserade av att flytta till en mindre bostad.

## FLYTTKEDJOR SOM GER EFFEKT

Vårt bestånd består till allra största del av redan byggda bostäder, inte nyproduktion. Ändå påverkas hela bostadsmarknaden när flytt rörelser sätts igång, fler kan hitta rätt och vi utnyttjar bostäderna på bästa sätt.

En flyttkedja är den rörelse som uppstår på bostadsmarknaden när en person eller ett hushåll med flera personer flyttar till ett nytt boende och frigör sin gamla bostad dit någon annan kan flytta som i sin tur frigör sin bostad, dit en tredje part flyttar osv. 2017 genomförde

bo i nybyggt, bo större eller få ett mer lättskött boende. Den övergripande slutsatsen av studien är att nyproduktion av hyresrätter är av stor betydelse för bostadsmarknaden och för stadens utveckling som helhet. Genom att tillföra nya bostäder skapas flytt rörelser som innebär att en bred variation av bostäder i det befintliga beståndet frigörs och det bidrar till en bättre matchning på bostadsmarknaden

## HELA BOSTADSMARKNADEN PÅVERKAS NÄR FLYTT RÖRELSE SÄTTS IGÅNG

Dags att flytta?



### Effekten av 460 nybyggda bostäder studie\*

- Helsingborgshem kartlade under 2 år de flyttkedjor som skapades när 460 bostäder byggts i fem olika projekt.
- De 460 nybyggda lägenheterna har gjort det möjligt för 883 hushåll att flytta inom eller till Helsingborg
- Bostäderna som frigjorts i flyttkedjorna har erbjudit en bred variation och varit utspridda över hela staden
- 89 hushåll fick in en fot på den reguljära bostadsmarknaden och lämnade föräldrahem-, andrahands-, eller korttidsboenden
- Av de 515 bostäder som blev lediga i Helsingborg var 298 hyresrätter, 109 bostadsrätter och 108 villor/hus
- 279 hushåll kunde flytta in till Helsingborg från andra kommuner tack vare nyproduktionen och flyttkedjorna som genererades

\*Studien genomfördes av Helsingborgshem i samarbete med undersökningsföretagen Marknadsundersökarna och Enkåffabriken och resultaten kommenteras i materialet av Maria Pleiborn, senior rådgivare, bostadsmarknadsexpert och demograf på WSP samt Peter Karlin, stadsledningsförvaltningen i Helsingborgs stad.



Det känns tryggt  
att bo i lägenhet

## Leif och Eva-Lena trivs på Ringstorpshöjden

**Med ett fantastiskt läge vid det charmiga koloniområdet Ringstorp sommarstad och det gamla vattentornet ligger de numera välkända hög-husen. Leif och Eva-Lena flyttade hit efter 40 år i villa.**

Vi bodde 25 år i villa i Rydebäck. Det är där våra barn är uppvuxna. När barnen flyttat hemifrån flyttade vi till Mariastaden och bodde där i eget hus i nästan 15 år berättar Leif.

Förutom utsikten var det Ringstorpshöjdens läge som lockade. Flytten gick till en trea på sjätte våningen med utsikt över sundet från nästan alla fönster.

– Här är det nära till allt, affärer, service, bibliotek, pizzeria och det finns en bushållplats precis nedanför huset. Vi brukar gå till Väla och ta bussen tillbaka, säger Eva-Lena med ett leende.

Båda är pensionerade från taxibranschen men Leif, som vill ha mycket att göra, jobbar fortfarande två dagar i veckan med grönsaksleveranser. Övrig tid ägnas åt golfen och båten som de köpte efter flytten.

– Vi har ju all tid i världen. Båten ligger i Råå och det blir härliga turer ute på sundet, bland annat till Danmark och Ven. Det känns tryggt att bo i lägenhet när vi är ute och reser, berättar Eva-Lena.

Sammantaget är de nöjda med flytten till lägenhet, det enda de saknar är en gästtoalett.

– Men det har jag sett att Helsingborgshem har tänkt på i sina senaste byggprojekt och det verkar också bli vanligare med laddningsplatser till elcyklar! Det tror jag är framtiden, tipsar Leif sin hyresvärd.

Kan vi ge hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och agera öppet och serviceinriktat i relation till vår omvärld bidrar vi till att Helsingborg kan vara en öppen och inkluderande stad – en strävan som uttrycks tydligt i vårt ägardirektiv.

mycket väl fungerande sätt att samverka. Det ger oss genomförandekraft både när vi ställs inför oväntade utmaningar och i det löpande arbetet.

### KUNDBAROMETER FÖR ÖKAT BOENDEINFLYTANDE

I en värld med hög förändringstakt har vi vår mest affärskritiska resurs i våra kunder. Att fånga upp de behov Helsingborgshems kunder har och hur deras behov och vardag förändras över tid är en framgångsfaktor för Helsingborgshem och en förutsättning för att nå målen. Därför är vår satsning på en ny typ av nöjd-kund-undersökning strategiskt viktig.

Kundbarometern är vårt nya digitala verktyg där vi löpande sedan hösten 2017 ber hyresgäster att dela med sig av sin feedback och sina idéer till förbättringar. Svaren fångar vi upp i ett analysverktyg som möjliggör direkt återkoppling och fortsatt dialog med

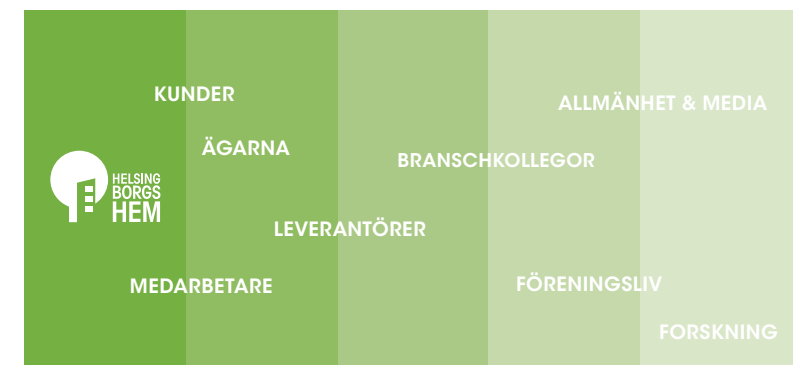
de hyresgäster som önskar det. Vi kan redan nu konstatera att våra hyresgästers kunskap och engagemang hjälper oss att agera snabbare och med ökad relevans i utvecklingen av bostäder, stadsdelar och service.

### LEVA OCH UMGÅS – INTE BARA BO

Vårt uppdrag är bredare än de flesta andra bostadsbolags. Som allmännyttigt bolag ska vi bidra till en fungerande bostadsmarknad och även ta ansvar för boendemiljön. Ett område med stark och positiv identitet är också ett attraktivt område vilket återspeglas både i värdet på våra fastigheter och på kundnöjdheten. Därför driver vi och står bakom en rad olika evenemang och initiativ.

Att arrangera områdesdagar runt om i staden är exempelvis en unik möjlighet att föra samman människor och lära oss mer om ett områdes speciella behov och alla fördelar.

**Oavsett närheten** till våra intressenter har vi alltid ett ansvar i förhållande till dem och de är en del av vår påverkansfär. Vår upplevelse är att avståndet mellan oss och våra intressenter minskar samtidigt som gemensam utveckling och utbyte ökar, helt i linje med samhällstrenden co-creation. Sedan kan intressenternas påverkan på oss och vice versa variera inbördes, bero på sammanhanget eller förändras över tid. Vi har exempelvis avtal med en mängd leverantörer som till största del handlar om tjänster som kan kopplas till drift och skötsel av fastigheterna samt entreprenörer för nyproduktion och renoveringsarbeten. Med stöd av LOU (lagen om offentlig upphandling) säkerställer vi fungerande samarbeten men beroende på vara/tjänst arbetar vi olika nära våra leverantörer.





#### Grannar möts på Närlunda

I maj bjöd vi in till Närlunda där många förändringsprojekt är på gång. Gäster kunde besöka den nya hyresgästlokalen, fritidsverksamheten på Block15 och prata med oss på vårt nya kontor i området. Här pratar stadsdelsutvecklaren Gabriel med boende men under dagen genomfördes också en stadsdelsvandring och det fanns möjlighet att se Helsingborg från ovan då vi öppnade upp 22 våningar höga huset Höjdpunkten så att alla som ville kunde ta del av utsikten. Dagen avslutades med utomhusbio, ungdomar på Närlunda valde film.

#### Det är i vardagen det händer

Varje dag, varje timme och varje minut möter vi på olika sätt våra hyresgäster. Det är i alla de mötena som vi gör skillnad och uppfattningen om Helsingborgshem formas. Där har vi också en unik möjlighet att fånga upp nya idéer som kan hjälpa oss att bli en ännu bättre hyresvärd.



Vi arbetar även nära ideella krafter, kultur och näringsliv. Många gånger är det i det samarbetet som idéer får verkligt liv och kan växa sig större. Det finns inget egenvärde i att det är vi själva som driver och utvecklar ett projekt, om andra vill ta över eller om vi lyckas sammanföra individer eller organisationer som tillsammans kan se nya möjligheter är det snarare en bekräftelse på att vi har lyckats.

Retoy är ett exempel på ett lyckat samarbete som under året växt sig starkare och blivit mycket populärt i våra områden. Organisationen Retoy lär barn om barnkonventionen och hållbar konsumtion. De skapar leksaksbytesaktiviteter där barn leker, får nya leksaker genom byten och skapar av trasiga leksaker samtidigt som de som innehåller kemikalier kan sorteras bort. Under året har Retoys samarbeten med förskolor i områdena fördjupats – pedagogerna har involverats och tankegångarna kring miljö och barns rättigheter har på det sättet blivit en del av undervisningen i samband med aktiviteten.

En annan mötesplats där mycket har hänt under 2017 är *Kulturpunkten* som ligger i anslutning till Dalhems centrum och kan användas av boende, föreningar, studieförbund, kommun och andra aktörer som vill vara verksamma i området. Tack vare ett engagerat och strukturerat arbete ser vi en mängd initiativ som ger möjligheter till möten och upplevelser, ökad gemenskap och trygghet på området. 2017 har programmet innehållit bland annat temamåndagar med föreläsare, streetdance, hiphopdans för kvinnor, kampsport, biodlingskurs, matlagningskurser, schackskola och väffelcafé. Ett spännande projekt på Kulturpunkten är *Kitchen stars* – ett projekt för att stärka självkänslan och självförtroendet hos barn samtidigt som intresset för hälsosam, lokalproducerad och modern mat ökar. På köpet lär sig barnen att arbeta i grupp, vara kreativa, källsortering och att undvika matsvinn. Upplägget testades under 2017 med goda resultat och får därmed en fortsättning. Kulturpunkten har utsetts till en av två mötesplatser i staden som ska utvecklas enligt metoden *Mötesplats i stad och landsbygd*.

I flera fall bidrar Helsingborgshem med sponsring av olika initiativ som stöttar våra tankar kring hur stadsdelar och områden kan utvecklas genom människorna som bor där. Vi har under året utvecklat formerna och processen för sponsring för att säkerställa att våra insatser får maximal effekt och verkligen bidrar till våra mål.

#### OLIKA GENERATIONER PÅ BRIGADEN

Att öppna upp för dialog mellan olika grupper är minst lika viktigt som att själva driva den. Beslut om ett nyrenoverat trygghetsboende för 70-plussare i Brigaden (före detta Fredriksdalshemmet) fattades i december 2017, öppning är planerad till 2019. Med inspiration från gemensamhetsboenden i bland annat Nederländerna, Italien och Frankrike vill vi där testa en ny typ av boende där vi, förutom trygghetslägenheter, erbjuder tio lägenheter till unga vuxna och tio lägenheter till ungdomar som nyligen fått uppehållstillstånd i Sverige – båda med krav på socialt utbyte som en del i boendet.

#### DIALOG PÅ NÄRLUNDA LEDER OSS I RÄTT RIKTNING

På Närlunda vill vi ytterligare intensifiera arbetet för att öka tryggheten och minska arbetslösheten. Under året intervjuades därför boende kring deras tankar om hur Närlunda kan utvecklas vidare inom ramen för en gemensamt finansierad behovsinventering i området. Intervjumaterialet samlades in genom två stycken fokusgrupper, vid events i området, genom dörknackning och open-space-workshops. Även medarbetare från arbetsmarknadsförvaltningen och Helsingborgshem har gett sin bild. Övervägande delen av de som deltagit i samtalen har lyft fram trygghet och säkerhet som de viktigaste frågorna, men även arbete, möjligheter att mötas och hälsofrämjande insatser lyfts fram. Intervjuerna utgör ett utmärkt underlag för det fortsatta arbetet på området. En nyttillsatt stadsdelsutvecklare med fokus på Närlunda är ett viktigt steg för att omsätta idéerna till handling.

Vi prövar olika vägar att involvera kunder i ett tidigt skede när vi ska genomföra förändringar som påverkar deras

boendemiljö. Initiativ som ofta uppskattas mycket, ger oss värdefull information men där det också ställer krav på oss att vara tydliga med vad hyresgästerna kan förvänta sig och vad vi kan infria. Dialogen ger oss också en möjlighet att balansera olika intressen och tidsperspektiv mot varandra och skapa förståelse för vårt uppdrag.

#### INTEGRATION EN VIKTIG NYCKEL

Komplexiteten i integrationsarbetet som kräver delaktighet från alla aktörer i samhället har gjort att vårt huvudmål är att detta arbete inte ska utföras enskilt av någon aktör utan tillsammans. Vi vill bygga nätverk med olika aktörer och idag är vi delaktiga i en mängd regionala, kommunala och förvaltningsövergripande arbets- och styrgrupper kopplade till integration, bostadsförsörjning, stadsdelsutveckling, arbete, sysselsättning och etablering. Även internationellt gör vi ett avtryck genom vårt medlemskap i *Eurhonet* där vi, inom gruppen social integration, deltar aktivt i projektgruppen för framtagning av metoder för mätning av sociala effekter.

Ett exempel på samarbete är *Helsingborg Vill* – ett upplägg där nyanlända får chansen att ta klivet in på arbetsmarknaden genom att stadens förvaltningar och bolag anställer nyanlända under sex månader. Vi samverkar även med SFI-skolor för att underlätta för nyanlända att integrera sig i boendekulturen.

Samverkan med civilsamhället som aktör är ytterligare en väg till framgång. I samband med strömmen av nyanlända som hade en kulmen för två år sedan stöttade vi en volontärstyrka som drev ett mycket framgångsrikt integrationsarbete kring våra modulboenden. Under år 2017 har denna lokala styrka, i samarbete med oss och med övriga staden, förvandlats till ett stadsövergripande nätverk som rycker ut när behovet uppstår.

2017 blev vi tilldelade ett hedersomnämning för utmärkt integrationsarbete av Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation – en fin bekräftelse på arbetet vi gör.

INTRESSENTÖVERSIKT 2017

Helsingborgshem har identifierat intressenter som vi har en tät dialog med. Urvalet är baserat på hur stor påverkan de har på Helsingborgshem och vice versa. Dialogen sker på en rad olika sätt och upprätthålls genom vårt arbetssätt med

tydliga ansvar och interna kontaktpunkter. Utöver de kanaler som nämns i tabellen nedan kan våra intressenter kontakta oss via telefon, e-post eller sociala medier – vi strävar efter att vara tillgängliga och öppna i alla sammanhang. Ett öppet

företagsklimat och nära ledarskap gör att vi kan fånga upp behov, generera idéer och utveckla vår roll i förhållande till kunder och omvärld. Det kompletteras med undersökningar både internt och externt.

Intressenter	Aktuella frågor	Kanaler för dialog	Resultat, exempel
<b>Ägare, Helsingborgs stads förvaltningar och bolag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemensam strävan för att uppnå visionen</li> <li>Ekonomisk avkastning</li> <li>Måluppfyllelse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samverkansprojekt</li> <li>Löpande dialog och möten</li> <li>Webbplats, varumärke</li> <li>Ekonomiska rapporter, VD-brev</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Väl fungerande bosocialt program</li> <li>Flera kliv har tagits i stadsdelsutvecklingsprojekten DrottningH och på Närlunda (läs mer på sidorna 17–19)</li> </ul>
<b>Medarbetare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arbetsvillkor</li> <li>Arbetsmiljö</li> <li>Ledar- och teamutveckling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möten, medarbetarsamtal, lönesamtal</li> <li>Intranät</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grupputveckling</li> <li>Aktiv hälsogrupp</li> <li>Ny undersökning som sätter fokus på medarbetarengagemang</li> </ul>
<b>Kunder</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadsdelsutveckling</li> <li>Daglig drift, skötsel och service</li> <li>Trygghet och trivsel</li> <li>Hantering av fel och brister</li> <li>Planerat underhåll och byggprojekt</li> <li>Matchning mellan behov och utbud</li> <li>Tillval och personlig prägel på hemmet</li> <li>Livet mellan husen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Områdespersonal, kundservice, säljare, projektpersonal och entreprenörer</li> <li>Webbplats, varumärke</li> <li>BoButik</li> <li>Trapphusinformation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Omorganisation för tydligare kundfokus</li> <li>Nytt verktyg för att fånga upp synpunkter och initiera direkt dialog med enskild hyresgäst</li> <li>Fler projekt/processer som drivs genom dialog och medskapande med våra kunder</li> <li>Framgångsrika rörlighetspiloter</li> </ul>
<b>Leverantörer, entreprenörer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samarbeten</li> <li>Upphandlingsfrågor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avtal, inköp och upphandling</li> <li>Löpande avtal och projekt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Helsingborgskraft, ett samarbete mellan Helsingborgshem och Öresundskraft</li> <li>Under året påbörjades även en kartläggning av samtliga avtal för, bland annat med syfte att säkerställa att leverantörer lever upp till förväntad standard socialt och miljömässigt.</li> </ul>
<b>Branschkollegor främst inom fastighets- och bostadsbranschen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utveckling av hyresrätten och dess konkurrenskraft genom nätverk på lokal nivå (Trepårtssamarbetet mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Syd och Helsingborgshem) och på nationell nivå (SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) och internationell nivå (Eurhonet, European Housing, Network).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möten, studiebesök gemensamma projekt och nätverksträffar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fortsatt engagemang för gemensamma frågor och dialog med parterna i branschen</li> </ul>
<b>Föreningsliv, ideella initiativ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Integrationsfrågor</li> <li>Barn och unga</li> <li>Stadsdelsutveckling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Områdesaktiviteter och nätverk</li> <li>Sponsring och samarbeten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stöttat befintliga aktörer på olika sätt att vara aktiva i våra stadsdelar, exempelvis i samband med områdesdagar</li> </ul>
<b>Forskning och utbildning</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Forskningsförankring för långsiktig planering och strategier</li> <li>Examensarbeten och praktikplatser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möten och nätverk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fortsatta samarbeten med bland annat Campus Helsingborg och Malmö Högskola bland annat föreläsningar och examensarbeten.</li> </ul>
<b>Allmänhet och media i staden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadsdelsutveckling</li> <li>Trygghet och trivsel</li> <li>Service och hyresgästnära frågor</li> <li>Ekonomisk ställning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Presskontakter</li> <li>Webbplats</li> <li>Sociala medier</li> <li>Varumärke</li> <li>Samverkansprojekt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan för dialog i sociala medier, uppväxling</li> <li>Påbörjat arbete för att driva mot ett kommunikativt företag där alla medarbetares kommunikativa roll i förhållande till omvärld blir tydligare</li> </ul>

Med dialogen kommer idéerna



FAKTA:

**Namn:** Christina Dillner  
**Ålder:** 55 år.  
**Bor:** i lägenhet på Mäster Ernsts gata.  
**Familj:** Två vuxna söner Victor och Ludwig.  
**Yrke:** Startade tapetserarverkstad 1985, utbildad arbetsterapeut 2008.

## Christina träffade grannar och pratade renovering

I vintras deltog Christina Dillner och hennes grannar i en workshop tillsammans med Helsingborgshem. Tanken var att samla in idéer inför en kommande renovering.

– Det var jättekul att få vara med även om alla förslag inte kan bli verklighet, säger hon.

Drygt tjugo boende från Mäster Ernsts gata på Slottshöjden mötte företrädare från Helsingborgshem under totalt tre träffar förra året. Kaffe och bullar dukades fram och under några timmar fick bostadsbolaget höra hyresgästernas tankar kring tvättstugor, soprum och utemiljöer/trädgård. Allt för att på sikt kunna göra vissa förbättringar.

– Jag fokuserade på utemiljöer och trädgård. Jag har saknat en trevlig gård, det finns inga inbjudande och mysiga mötesplatser bakom vårt hus där man kan sitta ner och prata och ta med en kaffekorg.

På workshopen fick de bläddra igenom tidningar för inspiration, se färgschema med kompletterande färger som gav vägledning i val blommor och träd.

– I min grupp växte det fram en liten mysig berså och i andra änden av trädgården en pergola med ljuvliga klängväxter.

Hon lämnade även en del synpunkter på tvättstugor och hur de kunde bli bättre och mer tillgängliga.

– Vi tycker det är för långt mellan tvättiderna och när man väl får en tid är den för kort. Vi pratade om behovet av mer flexibla tider, att singelboende kanske

inte alltid behöver flera timmar medan en barnfamilj gör det.

**Vilka var ni som deltog på workshopen?**

– Det var ganska många 50-plussare men också en del yngre. Jag tror att många kom dit för att de var rädda att renoveringen skulle kosta i form av höjda hyror.

**Vad fick dig att vilja delta?**

– Jag har inte bott i huset så länge, så jag tänkte det kunde vara ett bra sätt att lära känna mina grannar. Min nya granne från Syrien fick en chans att prova sin svenska, det var trevligt. Jag fick också chansen att träffa grannarna i hyresfastigheten mitt emot min. Jag tycker överhuvudtaget att det är en jättebra idé att kalla boenden till sådana här möten, säger Christina Dillner.

När hon bodde i Helsingborgshems hyresrätt på Maria Park fick hyresgästerna hjälpa till med trädgårdsskötseln.

– Då fanns krattor och gräsklippare med mera i anslutning till sopstationerna. Jag tyckte det var mycket bra, man fick ta ansvar och på samma gång ta hand om sitt boende. Mina grabbar var åtta och tio år när vi bodde där. Genom att vara med i trädgårdsgruppen fick de lära sig delaktighet.

**Tror du era förslag till Helsingborgshem kommer att bli verklighet?**

– Nej, inte alla. Och det var ju väldigt tydligt att det handlade om brainstorming. Man förstår nog att allt inte kan bli verklighet, för det handlar ju om pengar och förutsättningar. Men nu har vi sagt vårt.



# AGERA LÅNGSIKTIGT HÅLLBART

Vår verksamhet ger stor påverkan på samhälle och omvärld – både i positiv och i negativ bemärkelse. Hållbarhetsarbete handlar om att ta ansvar för det vi gör och de effekter vår verksamhet ger.

Att verka för en långsiktig hållbar utveckling ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv är strategiskt viktigt för oss och en tydligt uttryckt målsättning i vårt ägardirektiv. Ofta handlar det om att förändra beteenden i små steg över tid. I andra sammanhang är det snabba omställningar som är det enda rätta. Som bolag måste vi ha kapacitet och förmåga att arbeta med båda dessa förhållningssätt samtidigt.

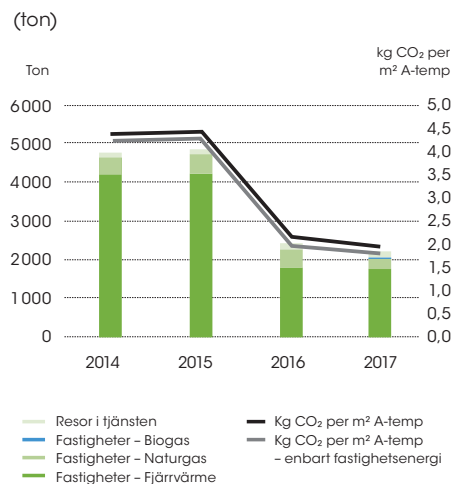
**VÅRT EKOLOGISKA FOTAVTRYCK MINSKAR**  
Under 2017 arbetade vi med åtgärder för

att förbättra klimat- och miljöpåverkan från byggnaderna men också med åtgärder för att möjliggöra minskade fotavtryck även från våra hyresgäster – framförallt handlar det om att vi kan påverka resor och avfallshantering. Vår utgångspunkt är att följa försiktighetsprincipen som regleras i miljöbalken, på samma sätt som vi följer andra gällande lagar och förordningar. I alla byggprojekt utförs riskbedömning i tidigt skede, vi omvärldsbevakar aktivt och följer noggrant forskningen inom miljö- och teknikområdet för att kunna testa nya lösningar i liten skala och lära av pilotprojekt innan vi använder dem i större sammanhang.

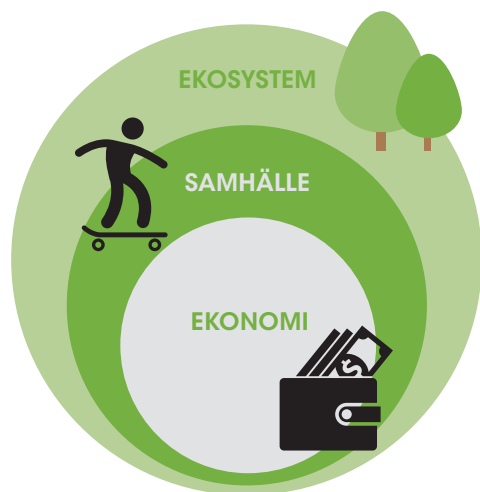
Ett viktigt steg togs då vi vid halvårsskiftet gick vi över från fossilt bränsle (naturgas) till förnybart (biogas) för de byggnader som har gaspannor. Det innebär att uppvärmningen av fastighetsbeståndet nu enbart sker med förnybart eller återvunnet bränsle.

Vi planerar att göra en grundligare analys av orsaker till miljöresultatet un-

## Helsingborgshems koldioxidutsläpp



der 2018 i syfte att kunna uppnå ytterligare minskningar. Till exempel av elanvändningen som har ökat något, vattenförbrukningen som har minskat och osäkerheter i uppgifter om våra tjänsteresor. Genom att köpa produkten Fjärrvärme guld har vi bidragit till klimatkompensering under 2016-2017 men vi



**Figur: Hållbarhet i tre dimensioner**  
En hållbar utveckling omfattar tre dimensioner – den ekologiska, den sociala och den ekonomiska som ofta är beroende av varandra för att leda till en långsiktig hållbar samhällsutveckling.

*Samarbete med Öresundskraft öppnar upp för nya möjligheter*

### Helsingborgskraft arbetar tillsammans för stadens mål och ambitioner

Vi går mot en allt mer digitaliserad värld samtidigt som vi måste minska vårt ekologiska fotavtryck. Det ger utmaningar som ställer nya krav på såväl bostads- som energibolag. Ur detta skapades Helsingborgskraft, ett långsiktigt partnerskap mellan Helsingborgshem och Öresundskraft.

Sedan 2017 jobbar vi för att tillsammans hitta nya lösningar som är bra för såväl kunden, miljön och affären.

Genom Helsingborgskraft vill vi tillsammans leda utvecklingen mot ett mer hållbart Helsingborg i linje med stadens vision 2035.

Samarbete är nyckeln för att lyckas och genom erfarenheter från både ett energibolag och ett fastighetsbolag blir vi bättre. Arbetssättet och en öppen dialog har skapat en god förståelse för varandras möjligheter och utmaningar, och för ett fortsatt arbete

framåt. Vi ska utveckla klimatsmarta energilösningar och nya digitala tjänster för stadens invånare, förvaltningar och privata företag.

Som ett första steg i partnerprogrammet har ett team bestående av medlemmar från båda bolagen arbetat agilt med att ta fram projektidéer. Under 2018 börjar vi realisera några av dessa idéer som ska göra Helsingborg till en mer attraktiv stad att bo och leva i.

**Hållbara hus på Husensjö**

Totalt färdigställdes 60 lägenheter enligt Miljöbyggnad Silver under året. Genom miljöbyggnads-certifieringen säkerställdes både goda miljövärden och förutsättningar för ett gott inomhusklimat. Lägenheterna finns på Husensjö, de har gröna tak, en stor mängd blommande växter, solceller och nya möjligheter för avfallssorteringen för alla boende i området. Vi har även säkerställt elbilsaddning, gott om cykel-parkeringsplatser och gav ett JOJO-kort som inflyttningspresenter för att främja gröna resandeval hos våra hyresgäster.



har valt att inte redovisa klimatkompensationen som utsläppsreduktion.

Vi har 2017 även fattat beslut om att alltid överväga installation av solceller eller solfångare när vi byter tak i vårt befintliga bestånd. Solenergi är en förnybar, fossilfri energikälla som kan producera både värme och el. Under 2017 producerade våra solcellsanläggningar totalt 173 316 kWh. I Rydebäck har vi byggt fastigheter där vi förutom solcellsanläggningar även installerat bergvärme som energikälla – sammantaget kommer det att ge mycket låga utsläppsnivåer i de aktuella husen.

Vi har som allmännyttigt bolag möjlighet

att påverka beteenden och attityder hos många människor – det är en stor fördel. Genom att bjuda in våra hyresgäster att bli mer delaktiga i hållbarhetsarbetets alla tre dimensioner kan vi driva förändring mot en mer hållbar livsstil. Vi har under året exempelvis kunnat engagera hyresgäster på Drottninghög i ett pilotprojekt där vi testat bioplastpåsar för hyresgästernas restprodukter.

Självklart är företagets egen konsumtion och medarbetarnas beteende en viktig startpunkt för att åstadkomma förändring. Vårt fokus har varit att fortsatt främja gröna val för vårt eget resebehov – under året har vi skaffat fler laddplatser

för elbilar, köpt in ytterligare en elbil samt infört Skype för ökade möjligheter för resfria möten.

Totalt sett har vi med insatserna lyckats minska både fastigheternas energianvändning och verksamhetens totala koldioxidutsläpp under året. Vi kan konstatera att de huvudsakliga orsakerna till förbättringen är att vi byggt om fastigheter med relativt högt energibehov, ytterligare installationer av solceller, försäljning av fastigheter och förändringar i våra energiinköp.



**Mer biologisk mångfald med egen trädgårdsgrupp**

När vi arbetar med och utvecklar utemiljön mellan husen finns stora möjligheter att minska det ekologiska fotavtrycket. Vår trädgårdsgrupp ger djurliv och natur bättre förutsättningar genom att systematiskt arbeta för fler mångfaldsmiljöer. Här sätter vi upp ett insektshotell tillsammans med en närliggande förskola – en effekt av arbetet är att de som befinner sig i området möter en mer levande och intressant miljö där.

Andra insatser vi gör är att plantera växter som lockar till sig pollinerare, vi röjer inte alltid bort gamla stubbar eller lövhögar som drar till sig djurliv och vi ger plats för blommande ängsmark.

**ENERGIKONSUMTION INOM ORGANISATIONEN (SCOPE 1)**

	Energiinnehåll(1)		2015		2016		2017	
	kWh/Liter/Kg	Liter/Kg	kWh	Liter/Kg	kWh	Liter/Kg	kWh	
<b>Till fordon:</b>								
Bensin	8,94	8 792	78 600	7 147	63 892	8 743	78 162	
Bensin (HWO)	8,85	2 888	25 559	4 880	43 188	2 221	19 657	
Diesel	9,77	1 669	16 306	1 085	10 602	2 525	24 670	
Diesel (HWO)	9,68	3 459	33 483	6 228	60 288	4 936	47 779	
E85	6,48	2 899	18 786	3 255	21 095	2 945	19 082	
Fordonsgas	13,1	15 670	205 277	14 216	186 236	3 809	49 903	
Biogas	12,9	1 253	16 164	5 089	65 648	15 799	203 805	
<b>Till fastigheter:</b>								
Energigas <sup>(2)</sup>	-	-	1 908 800	-	1 875 200	-	1 087 400	
Biogas <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	813 200	
Solceller (el)	-	-	88 095	-	131 369	-	173 316	
<b>S:a</b>			<b>2 391 070<sup>(3)</sup></b>		<b>2 457 518<sup>(3)</sup></b>		<b>2 516 974</b>	

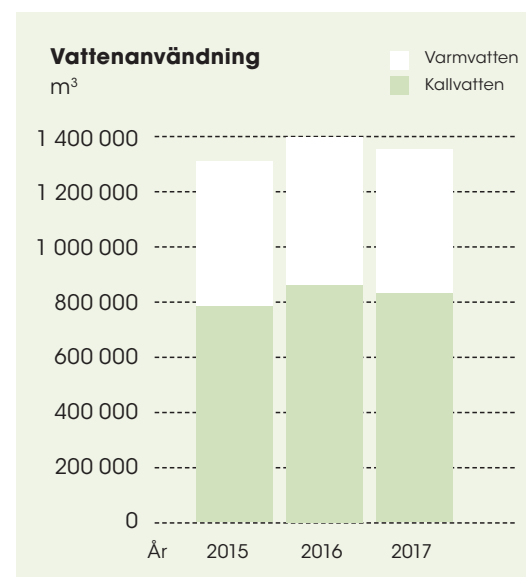
**ENERGIKONSUMTION UTANFÖR ORGANISATIONEN (SCOPE 2)**

	2015	2016	2017
	kWh	kWh	kWh
Fjärrvärme <sup>(2)</sup>	108 232 500	111 242 843	110 351 700
El <sup>(2)</sup>	16 718 632	16 804 893	16 880 964
<b>S:a</b>	<b>124 951 132</b>	<b>128 047 736</b>	<b>127 232 664</b>

**ENERGIINTENSITET / NYCKELTAL**

	2015	2016	2017	
Fastighetsarea <sup>(4)</sup>	m <sup>2</sup> , Atemp	1 096 903	1 129 125	1 126 819
Scope 1	kWh/m <sup>2</sup> , Atemp	2,10 <sup>(5)</sup>	2,06 <sup>(5)</sup>	2,08 <sup>(5)</sup>
Scope 2	kWh/m <sup>2</sup> , Atemp	113,91	113,40	112,91
<b>S:a</b>	kWh/m <sup>2</sup> , Atemp	<b>116,01</b>	<b>115,46</b>	<b>114,99</b>
Varav fastigheterna står för	kWh/m <sup>2</sup> , Atemp	115,65	115,07	114,75

VATTENANVÄNDNING			
	2015 m <sup>3</sup>	2016 m <sup>3</sup>	2017 m <sup>3</sup>
Kallvatten	789 770	835 360	812 003
Varmvatten <sup>(6)</sup>	526 514	556 906	541 335
Total Vattenanvändning	1 316 284	1 392 266	1 353 338
Fastighetsarea (m <sup>2</sup> Atemp <sup>(4)</sup> )	1 096 903	1 129 125	1 126 819
Antal lägenheter	1 096 903	1 129 125	12 107
Nyckeltal vattenanvändning (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Atemp)	1,20	1,23	1,20
Nyckeltal vattenanvändning (m <sup>3</sup> /lägenhet)	111	115	112



DIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER (SCOPE 1)								
	CO <sub>2</sub> -Faktor <sup>(1)</sup> Kg/L, Kg, kWh	2015 Liter/Kg/kWh Kg CO <sub>2</sub>	2016 Liter/Kg/kWh Kg CO <sub>2</sub>	2017 Liter/Kg/kWh Kg CO <sub>2</sub>		2015 Kg CO <sub>2</sub>	2016 Kg CO <sub>2</sub>	2017 Kg CO <sub>2</sub>
<b>Till fordon:</b>								
Bensin	2,75	8 792	24 178	7 147	19 654	8 743	24 043	24 043
Bensin (HWO)	2,52	2 888	7 278	4 880	12 298	2 221	5 597	5 597
Diesel	3,04	1 669	5 074	1 085	3 299	2 525	7 676	7 676
Diesel (HWO)	2,4	3 459	8 302	6 228	14 947	4 936	11 846	11 846
E85 (Etanol)	1,14	2 899	3 305	3 255	3 711	2 945	3 357	3 357
Fordonsgas	2,04	15 670	31 967	14 216	29 002	3 809	7 771	7 771
Biogas	1,1	1 253	1 378	5 089	5 598	15 799	17 379	17 379
<b>Till fastigheter:</b>								
Biogas <sup>(2)</sup>						1 087 400	268 588	268 588
Energigas <sup>(2)</sup>	0,247	1 908 800	471 474	1 875 200	463 174	813 200	8 666	8 666
<b>S:a</b>		<b>552 955</b>	<b>551 683</b>			<b>354 923</b>		

INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER (SCOPE 2)								
	CO <sub>2</sub> -Faktor Kg/kWh	2015 kWh Kg CO <sub>2</sub>	2016 kWh Kg CO <sub>2</sub>	2017 kWh Kg CO <sub>2</sub>		2015 Kg CO <sub>2</sub>	2016 Kg CO <sub>2</sub>	2017 Kg CO <sub>2</sub>
Fjärrvärme <sup>(2)</sup>	0,039	108 232 500	4 221 068	-	-	-	-	-
Fjärrvärme Guld <sup>(2)</sup>	0,016	-	-	111 242 843	1 779 885	110 351 700	1 765 627	1 765 627
El <sup>(7)</sup>	0	16 718 632	0	16 804 893	0	16 880 964	0	0
<b>S:a</b>		<b>4 221 068</b>	<b>1 779 885</b>			<b>1 765 627</b>		

INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER (SCOPE 3)			
	2015 Kg CO <sub>2</sub>	2016 Kg CO <sub>2</sub>	2017 Kg CO <sub>2</sub>
Tjänsteresor egen bil <sup>(8)</sup>	33 064	36 481	34 981
Tjänsteresor Bilpool <sup>(9)</sup>	1 151	664	302
Tågresor <sup>(10)</sup>	0	0	0
Flygresor <sup>(11)</sup>	20 260	40 440	31 362
<b>S:a</b>	<b>54 475</b>	<b>77 585</b>	<b>66 645</b>

INTENSITET UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER / NYCKELTAL				
		2015	2016	2017
Fastighetsarea <sup>(4)</sup>	m <sup>2</sup> , Atemp	1 096 903	1 129 125	1 126 819
Scope 1	Kg/m <sup>2</sup> , Atemp	0,50	0,49	0,31
Scope 2	Kg/m <sup>2</sup> , Atemp	3,85	1,58	1,57
Scope 3	Kg/m <sup>2</sup> , Atemp	0,05	0,07	0,06
<b>S:a</b>	Kg/m <sup>2</sup> , Atemp	<b>4,40</b>	<b>2,13</b>	<b>1,94</b>

1/ För att beräkna energiinnehåll och utsläpp för olika drivmedel används data från Gröna Bilister, Drivmedelsfakta 2015. Livscykelperspektiv används genomgående (well-to-wheels).  
 2/ Energiinnehåll och utsläppsvärden enligt uppgifter från leverantör. Normalårskorrigerad med hjälp av Energiindex tillämpas fr.o.m. 2015, och har i denna sammanställning även tillämpats retroaktivt.  
 3/ Högre siffror än i föregående årsredovisning på grund av att solcellselen nu redovisats.  
 4/ Area enligt Atemp är ej tillgängligt för hela fastighetsbeståndet, omräkning via schablon har skett till viss del. Atemp är den invändiga arean för våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C i byggnaden och den area som byggnadens specifika energianvändning ska beräknas efter (Källa: Boverket).  
 5/ Exklusive solcellsel.  
 6/ Varmvattenanvändning beräknas som en schablon av total användning.  
 7/ Vi köper endast Bra Miljöval el, vilket innebär bara el från förnybara källor (Källa: Naturskyddsföreningen).  
 8/ För tjänsteresor med egen bil antas att 50 % görs med bensinbil och 50 % med dieselbil. Bränsleförbrukningen bedöms vara 1 liter/mil för bensindrivna och 0,8 liter/mil för dieseldrivna.  
 9/ Bilpoolen har haft el- hybrid- respektive dieseldrivna bilar. El för laddning av elbilen är Bra miljöval el.  
 10/ För tågresor används utsläppsvärden enligt SJ, Bra miljöval el.  
 11/ För flygresor används beräknade värden enligt Tricorona.

**SOCIALT HÅLLBARA STADSDELAR**

Vad är egentligen en socialt hållbar stadsdel? Vi betraktar den som en plats som är socialt robust men också som en plats som välkomnar alla. Därför satsar vi extra resurser på de boende som tillbringar mycket tid i bostadsområdena, såsom barn och unga, äldre och arbetslösa. Det är dessutom viktigt att bostäderna i den hållbara stadsdelen är väl underhållna, något som möjliggörs om vi bibehåller en stark ekonomi. Är vi framgångsrika ökar attraktiviteten i området, vilket ökar värdet på våra fastigheter och påverkar våra möjligheter att hyra ut och bygga nytt.

Varje år hanterar Helsingborgshem ett hundratal störningsärenden och vi deltar vid eller initierar mer än dubbelt så många hembesök. En målsättning är att hjälpa hyresgäster och i mesta möjliga mån undvika uppsägningar eller avhysningar. Vi arbetar nära stadens förvaltningar, Region Skåne, familjevårdsguppen och kommunpolisen. Under året har vi dessutom utarbetat en metod för att systematiskt och målmedvetet minska

olovlig andrahandsuthyrning. Resultatet blev att ytterligare 77 lägenheter erbjöds på vanligt sätt via hemsidan (i snitt blir 1 200 lägenheter tillgängliga per år). Det är många som är i behov av en lägenhet. Transparent och rättvis uthyrning är centralt och genom arbetet värnar vi uthyrningssystemet, samtidigt som vi förhindrar att människor utnyttjas.

I samarbete med socialförvaltningen, arbetsmarknadsförvaltningen och vård- och omsorgsförvaltningen drivs dessutom det bostadssociala programmet för att hjälpa ekonomiskt och socialt utsatta människor som av olika anledningar inte kan få bostad på egen hand. Under året kunde vi bidra med 82 lägenheter (större delen inom ramen för Bostad först – förstahandskontrakt till hemlösa personer) samt 80 lägenheter till nyanlända. Bostadsförsörjning till nyanlända är en utmaning som Helsingborg hanterat väl och där vi har haft möjlighet att medverka till ett lyckat utfall, både genom de bostäder vi ställt till förfogande och den process som arbetats fram.

Lika viktigt som en bostad är sysselsättning och arbete. Projekt *Rekrytera* är ett samverkansprojekt mellan staden, försäkringskassan, vården, näringslivet och oss där vi arbetar för att långtidsarbetslösa i stadens nordöstra delar ska hitta effektiva vägar ut på arbetsmarknaden eller till utbildning. Vi arbetar bland annat med "brobyggare" – personer som bor i de aktuella områdena som har samma bakgrund som målgruppen för att underlätta och skapa förtroende. Under året har 88 personer i projektet gått vidare till arbete och 8 personer har börjat studera. Av de som lämnar är 93 % fortfarande i hel- eller deltidssysselsättning när vi följt upp efter 6 månader. 167 personer deltog totalt under 2017 (93 män och 70 kvinnor).

**EKONOMISKT HÅLLBAR VERKSAMHET**

En i grunden sund ekonomi är förutsättning för att åstadkomma attraktiva och hållbara stadsdelar. Först med en god lönsamhet har vi råd att ta vårt ansvar fullt ut. Årligen gör vi stora insatser för att hålla våra hus och fastigheter i ett gott skick. Vi har en stor andel



I en socialt hållbar stadsdel känner sig alla trygga och välkomna.



*Nya möjligheter öppnades upp*

*Mattias trivs som fisken i vattnet*

**Mattias Svensson, 26 år, hade varit arbetslös några månader när telefonen ringde hemma hos honom på Drottninghög. Det var personal från Rekrytera som frågade om han ville gå en målarutbildning eftersom han var arbetslös.**

– Det kändes bra att det var de som tog initiativet. Först visste jag inte riktigt om det var på allvar, jag har aldrig varit med om att någon ringer upp på det viset.

– Jag har aldrig fått så mycket och bra hjälp som av Rekrytera när det gäller att söka jobb.

Just den dagen när telefonen ringde var Mattias hemma och målade. Det sammanträffandet fick Mattias att tacka ja. Något han inte har ångrat, eftersom han lärde sig jättemycket på utbildningen. Han valde ändå att hoppa av målarutbildningen för ett jobb på Carlsberg. Nu är han dock inom handelsbranschen, och idag arbetar Mattias på lågprisvaruhuset ÖB, ett jobb som han sökte och fick på egen hand.

– Det är stora variationen i jobbet, man jobbar både på golvet och i kassan. Det är bland annat det som gör det så bra.

Däremot tycker han att det är synd att arbete i butik värderas lägre ekonomiskt än till exempel lagerarbete. Men samtidigt säger Mattias att han aldrig brytt sig särskilt mycket om lönen. Han säger att han trivs "som fisken i vattnet". Och när Mattias använder den liknelsen betyder det något. Att fiska är nämligen ett av hans stora fritidsintressen. Helst i havet. Att äta fisken är inte lika viktigt.

**Vad tror du om framtiden?**

– Jag fortsätter gärna att arbeta inom handeln. Att möta kunder är något som jag tycker om. Dessutom har nästan alla företag inom handeln egna internutbildningar. Jag kan se att jag går en butiksutbildning för att bli varuhuschef till exempel.

byggnader från 50-, 60-, och 70-talet och varje underhållsprojekt och investering är avgörande för att de ska fortsätta fungera i framtiden. Det är också en möjlighet för oss att byta ut och ersätta med mer hållbara material och lösningar – ett mer värde både för oss och för kunderna.

En trygg hyressättning med en hållbar hyresutveckling är också viktigt. Hyran bestäms genom hyresförhandlingar mellan Helsingborgshem och Hyresgästföreningen, som företräder våra hyresgäster. Hyran höjdes för 2017 med 0,8 % för att täcka ökade kostnader för drift och underhåll och höjningarna trädde i kraft i mars – för en trerumslägenhet med en hyra på 6 000 kronor innebar det 48 kronor mer i månaden.

Tillsammans med Hyresgästföreningen Norra Skåne och Fastighetsägarna Syd har vi tagit fram en hyressättningsmodell, den så kallade Helsingborgsmodellen. Modellen används vid alla hyresjusteringar på Helsingborgs hyresmarknad. Den strävar efter en enhetlig och transparent hyressättning och utgår från hur hyresgäster i allmänhet värderar

en lägenhets egenskaper, det vill säga bruksvärdet. Bruksvärdet avgörs utan att ta hänsyn till produktionskostnader, driftkostnader eller underhållskostnader. Det spelar alltså ingen roll om vi har haft extra höga kostnader i samband med exempelvis ett standardhöjande ingrepp – det är ändå alltid bruksvärdet som ligger till grund för hyran.

#### RAPPORTERING, ANSVAR OCH TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Att integrera miljömässig, social och ekonomisk hänsyn i beslut, framtida satsningar och daglig verksamhet är vår strävan. Likaså att samverka med de intressenter som berörs av det vi gör. Vårt allmännyttiga uppdrag och vår vision om att utveckla Helsingborg till en attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor innebär att styrning av hållbarhetsfrågor blir en företagsövergripande angelägenhet. Ledningsgruppen har huvudansvar för att vi bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling och att hållbarhetsaspekten integreras i alla strategiska beslut som fattas.

Helsingborgshem väljer att hållbarhetsredovisa med GRI Standards (Global Reporting Initiative) som utgångspunkt. Internationella, vedertagna principer för redovisningen utgör en bra bas och möjliggör den transparenta och balanserade bilden av hållbarhetsarbetet som vi eftersträvar. Vi utgick från GRI Standards redan 2016, innan dess hållbarhetsredovisade vi enligt en branschstandard.

För 2017 följer vi GRI:s riktlinjer på core-nivå men vi har inte fullföljt väsentlighetsanalysen fullt ut enligt den modell som GRI använder. Väsentliga aspekter utgår som föregående år från tidigare hållbarhetsredovisningar, kompletterade med benchmark där vi tittat på hur jämförbara verksamheter redovisar. Väl upparbetade dialoger med våra intressenter har möjliggjort en temporär bedömning av vad som uppfattas som viktigt. Under året rekryterades en Klimat- och miljöansvarig till bolaget, en viktig tillsättning för att få ytterligare genomförandekraft i vårt hållbarhetsarbete. Med den rollen på plats har vi för avsikt att hitta formerna för att kunna genomföra en fullskalig väsentlighetsanalys under 2018.



Både stora och små uppskattar att trivsel och trygghet i boendemiljön.



Bättre och annorlunda hjälp med Rekrytera

## Fadia känner sig stark

**Fadia Faour, 50 år, var utan jobb i hela tio år innan hon kom i kontakt med programmet Rekrytera. Det är svårt att förstå, för den långa tiden av arbetslöshet märks inte alls på henne idag.**

– Det var väldigt tråkigt att bara vara hemma. Barnen hade börjat bli stora, så jag hade inte mycket att göra.

Fadia bor på Dalhem. På Dalhems torg, där vi ses, vinkar hon och hälsar på många. Rekrytera hörde hon talas om genom en väninna här på Dalhem. Hon beskriver att hon fick bättre och annorlunda hjälp än vad hon fått förut.

– Här handlade det inte om att jag skulle sitta vid en dator och söka jobb jag inte kunde få, utan här arbetade personalen för mig på ett mycket bra sätt, säger hon.

Kort efter den första kontakten ordnade de så att Fadia kunde börja en städutbildning.

– Den var mycket bra. Vi lärde oss mycket om till exempel städekonomi och ergonomi.

Trots att Fadia har bott i Sverige i 22 år var hennes svenska inte särskilt bra. Hennes man hjälpte henne att översätta när städutbildningens kursbok var för svår.

– Han skojade och sa "jag förstår nu vad det är att städa, jag vill också göra provet", berättar hon. Fadia klarade provet på kursen och nu arbetar hon som lokalvårdare och städar kommunens lokaler på Rönnowsgatan.

Jobbet är aldrig tråkigt, bara roligt. Något annat som är positivt är den omtänksamhet som arbetskamrater och chefer visar. De är måna om att hon inte ska känna sig stressad. Fadia lägger till att arbetskamraterna nästan känns som en familj.

#### Vad tror du om framtiden?

– När jag vaknar på morgonen är jag inte trött, bara glad. Så var det inte när jag var utan jobb. Jag känner mig mycket stark, för jag har utbildning. Jag vill fortsätta jobba med detta.

# MORGONDAGENS SÄTT ATT ARBETA – IDAG

Det är inte bara vår nuvarande affärsplan och målen i den som ställer krav på vår organisation vad gäller struktur, kultur och kompetens. När omvärlden förändras i allt högre takt måste vi helt enkelt vara ännu mer kundorienterade, kunna fånga upp och omsätta nya idéer och ställa om snabbare.

strategiska platser i staden. Vi har samtidigt övergått till ett aktivitetsbaserat arbetssätt och arbetar igenom huvudprocesserna i vår verksamhet. Förändringarna betyder att vi blir mindre sårbara, öppnar upp för mer tvärfunktionellt arbete och kortar ledtiderna från idé till genomförande när vi fångat upp något som kan ge våra kunder en bättre boendevardag. En nytt gemensamt, digitalt nav och fler digitala arbetsverktyg i vardagen bidrar också till ett mer flexibelt och effektivt sätt att samarbeta.

## MEDARBETARNA ÄR VÅR VIKTIGASTE RESURS

Under året fick 28 personer tillsvidare- eller provanställning hos Helsingborgshem, till största delen handlade det om ersättningsrekryteringar. Totalt var vi 231 medarbetare, varav 96 % tillsvidareanställda. Personalomsättningen landade för året på 12,09 %. Under sommaren fick dessutom närmare 50 ungdomar sommarjobb och sommarpraktik hos oss. Vi har även tre medarbetare inom ramen för projekt *Helsingborg Vill*, samtidigt som

fyra tidigare deltagare har fått förlängd tidsbegränsad anställning under året.

SPIRA är vårt interna utbildningsprogram och tillsammans med grupp- och ledarutvecklingsprogram arbetar vi med kontinuerlig utveckling för att säkerställa relevant kompetens i företaget. Förändringsledning har varit ett naturligt fokus i utvecklingen av ledarskapet eftersom vi kontinuerligt förändrar vårt sätt att arbeta vilket i hög grad påverkar alla medarbetares vardag.

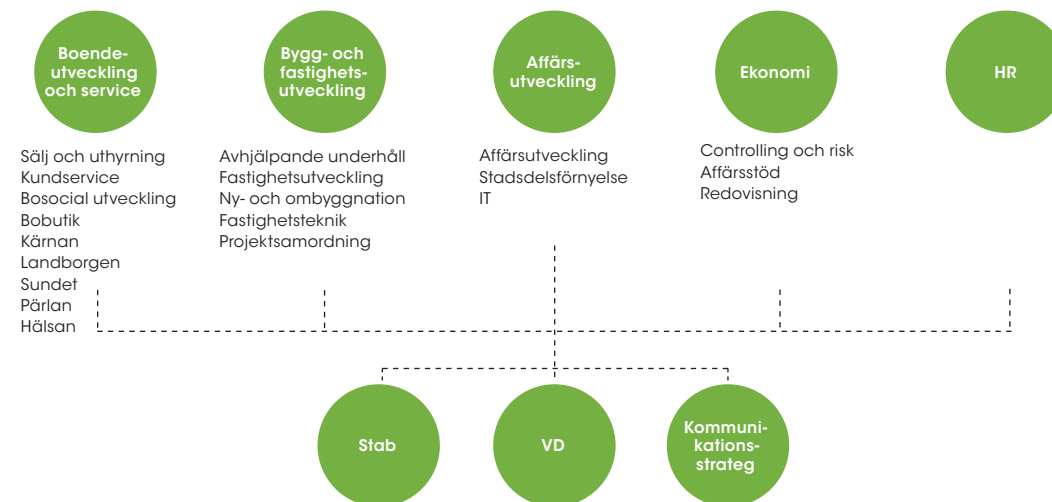
Per anställd har vi genomfört kompetensinsatser för 14 312 kr under året (inkluderar ej investering i ledarskaps- och grupp-utveckling). Samtliga medarbetare ges därutöver tillfälle till regelbunden utvärdering och karriärutveckling genom årligen återkommande medarbetarsamtal. Dialog- och uppföljningsverktyg visar att majoriteten av medarbetarna känner ett stort engagemang för sitt arbete och trivs på sitt jobb. En utvärdering enligt mätmetoden Net Promoter Score visade exempelvis ett resultat där 43 %

**Genom engagerade och intresserade medarbetare** kan vi fånga upp viktiga synpunkter och idéer från våra hyresgäster - oavsett om vi möter dem i telefonluren, i tvättstugan eller på ett bygge.



För att kunna möta ägare, kunders och medarbetares förväntningar har vi under året tagit flera mycket stora kliv när det handlar om hur vi arbetar. I flera olika verksamhetsprojekt som löpt parallellt har vi haft den gemensamma målsättningen att tydligare sätta kunden i fokus och utveckla vår innovationsförmåga och vara en attraktiv arbetsgivare.

Projekten har bland annat resulterat i att våra kontor nu finns på något färre,



är ambassadörer som rekommenderar Helsingborgshem som arbetsgivare till vänner och bekanta. 30 % brukar räknas som ett bra resultat och över 50 % visar ett exceptionellt bra resultat i denna typ av undersökning.

Som en värderingsdriven organisation är det verksamhetskritiskt för oss att även fortsättningsvis lyckas engagera, attrahera och behålla rätt medarbetare. I arbetet med kompetensförsörjning har vi påbörjat utvecklingen av en arbetsmodell för att få en överblick över vilken kompetens vi har och behöver framåt. Ett arbete vi tydligare kopplar till affärsplan och verksamhetsplanering – viktiga verktyg för att lyckas med vår ambition.

## MÅR MAN BRA SÅ PRESTERAR MAN BÄTTRE

En attraktiv arbetsgivare skapar förutsättningar för ett hållbart arbetsliv. Tyvärr ser vi, precis som många andra företag, en negativ tendens i form av högre sjuktal. Detta tar vi på allvar och arbetar på olika sätt för att bryta det mönstret – exempelvis inom vårt ledarskapsprogram där chefer får bättre kunskap om hur de kan fånga upp signaler på stress och ohälsa. Att stötta initiativ från företagets hälsogrupp, ge möjlighet och förutsättningar att kombinera föräldraskap med arbetsliv, fortsatt arbeta aktivt med tydlighet

i mål och prioriteringar och att införa återkommande hälsoundersökningar i samarbete med företagshälsovården är andra exempel på åtgärder för att motverka ohälsa.

En medarbetarundersökning under årets senare del indikerar att åtgärderna ger effekt. Frågor som handlade om balans i livet och stress fick ett bättre utfall jämfört med föregående år.

## DET KOMMUNIKATIVA FÖRETAGET

Vi strävar efter att vara en fullt ut kommunikativ organisation som värderar hållbara relationer med både interna och externa intressenter i dag och i morgon. Under 2017 togs ett första steg till ett utvecklat kommunikationsarbete genom att våra kommunikationsresurser blev en del av linjeverksamheten. På det sättet utvecklar vi samarbetet däremellan ytterligare och integrerar kommunikation som en naturlig del av vårt beslutsfattande, vårt ledarskap och vårt medarbetarskap. Genom att vidareutveckla den kommunikativa kompetensen inom hela organisationen blir vi bättre på att lyssna och fånga upp idéer till förbättringar både från vår omvärld, kunder och från varandra.

## VÅRT UPPDRAG ÄR BRETT

Som allmännyttigt företag omfattar vårt uppdrag samverkan med lokal-

samhället, forskningen och utbildningen vilket öppnar upp för många spännande möjligheter.

Arbetslöshet är ett slöseri med mänskliga resurser och innebär en stor kostnad för samhället. Där kan vi bidra och vara en del i Helsingborg som samhällsbyggare. Ett exempel är vårt engagemang i *Helsingborg Vill*. Under året har tre personer fått en tidsbegränsad anställning hos oss som en del i målsättningen ge nyanlända möjligheter till arbete i olika verksamheter. Fyra av sex deltagare från omgången 2016/2017 erbjöds fortsatt tidsbegränsat arbete efter avslutat projekt. Medarbetarna ger oss värdefull kompetens som arbetsgivare och betyder samtidigt att vi bidrar till integration. Hela organisationen är involverad med en intern arbetsmarknadsgrupp i spetsen. I samarbete med staden drivs dessutom *Rekrytera*, en framgångsrik satsning som syftar till att långtidsarbetslösa ska komma in i sysselsättning.

Vi har också samarbeten med universiteten i regionen, bland annat genom medlemskap i *Campus Vänner* Helsingborg och mentorskap på Fastighetsföretagande på Malmö universitet.

# GRI-INDEX

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar
-----------	-------------	---------------	-----------

## UPPLYSNINGAR

### Organisation

102-1	Organisationens namn	Sida 2	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	Sida 2	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	Sida 44 (läs kommentar)	Helsingborg
102-4	Övrig lokalisering av verksamheten	Sida 44 (läs kommentar)	All verksamhet bedrivs i Helsingborg, merparten av leverantörerna finns i Sverige.
102-5	Ägarstruktur och företagsform	Sida 48–49	
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Sida 2	
102-7	Organisationens storlek	Sida 2	
102-8	Information om personalstyrkan	Sida 2, 48	
102-9	Organisationens leverantörskedja	Sida 27, 30, 33	
102-10	Förändringar i organisation eller leverantörskedja	Sida 42–43	
102-11	Försiktighetsprincipen	Sida 32	
102-12	Externa engagemang i hållbarhetsinitiativ	Sida 4, 19, 27–29, 33, 39–40, 43	
102-13	Medlemskap i organisationer	Sida 30, 43	

### Strategi

102-14	Uttalande från VD	Sida 4	
--------	-------------------	--------	--

### Etik och integritet

102-16	Värderingar, principer och normer	Sida 6–7	
--------	-----------------------------------	----------	--

### Styrning

102-18	Styrning, hållbarhetsfrågor	Sida 40	
102-22	Styrelsesammansättning	Sida 44 (läs kommentar)	<a href="http://www.helsingborgshem.se/om-oss/allmannytan">www.helsingborgshem.se/om-oss/allmannytan</a>
102-23	Styrelsens ordförande	Sida 106	
102-24	Val av styrelse	Sida 44 (läs kommentar)	<a href="http://www.helsingborgshem.se/om-oss/styrelse">www.helsingborgshem.se/om-oss/styrelse</a>
102-38	Ersättning, styrelsen	Sida 70	

### Intressentdialog

102-40	Förteckning över intressenter	Sida 30	
102-41	Kollektivavtal	Sida 59	
102-42	Princip för identifiering och urval av intressenter	Sida 30	
102-43	Tillvägagångssätt för dialog med intressenter	Sida 30	
102-44	Väsentliga aspekter som lyfts fram av intressenter	Sida 40	

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar
-----------	-------------	---------------	-----------

### Redovisningsprofil

102-45	Rapporterande enheter, organisationsstruktur	Sida 43, 49	
102-46	Avgränsningar i redovisningen på aspekt-nivå	Sida 45 (läs kommentar)	Utom då det är specifikt angivet så omfattar alla sentliga aspekter AB Helsingborgshem. Undantagsvis främst hyresgästernas påverkan medräknad, helt eller delvis.
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	Sida 40	
102-48	Förklaring av förändringar av information i tidigare redovisningar, skäl och effekt	Sida 45 (läs kommentar)	Rapportering enligt GRI:s riktlinjer sedan verksamhetsåret 2016 för att öka transparens och jämförbarhet med andra verksamheter. 2009-2015 hållbarhetsredovisade vi enligt en branschgemensam struktur.
102-49	Förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning	Sida 45 (läs kommentar)	Nej.
102-50	Redovisningsperiod, hållbarhet	Sida 45 (läs kommentar)	För verksamhetsåret 2017.
102-51	Senaste utgivna hållbarhetsrapport	Sida 45 (läs kommentar)	För verksamhetsåret 2016.
102-52	Hållbarhetsredovisningscykel	Sida 45 (läs kommentar)	Följer verksamhetsåret.
102-53	Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen	Sida 45 (läs kommentar)	Emma Järund, emma.jarund@helsingborgshem.se, 042-20 82 13
102-54	Anspråk på att rapportera i enlighet med GRI-standard.	Sida 45 (läs kommentar)	Nej, väsentlighetsanalysen för 2017 är inte gjord enligt riktlinjerna.
102-55	GRI innehållsförteckning	Sida 44–46	
102-56	Policy för externt bestyrkande av redovisningen	Sida 45 (läs kommentar)	Granskad i enlighet med regelverket RevR 12 av KPMG, i övrigt ingen extern granskning av hållbarhetsredovisningen.

## EKONOMI

### Utfall

201-3	Förmåner och pensioner	Sida 68, 70, 76	
EGEN	Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet	Sida 45 (läs kommentar)	Investering och underhåll per lägenhet under 2017 var 40 Tkr (76 Tkr för 2016 och 91 Tkr för 2015). Förklaras av en lägre ombyggnadsvolym 2017 jämfört med tidigare år.
EGEN	Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder	Sida 45 (läs kommentar)	2017 var den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäderna 99,4 % (99,5% för 2016 och 99,7% för 2015)

### Korruptionsförebyggande

205-2	Utbildning och kommunikation, korruption	Sida 45 (läs kommentar)	Under 2017 säkerställdes processen för att alla medarbetare ska skriva under policyn mot mutor och bestickning, en del av vår internkontrollplan. Genom en rutinöversyn har vi även kopplat till hur ofta chef och medarbetare ska prata om policyn i medarbetarsamtalet.
-------	--	-------------------------	---

## MILJÖANSVAR

### Energi

302-1	Energiförbrukning inom organisationen	Sida 35	
302-2	Energiförbrukning, utanför organisationen	Sida 35	
302-3	Energiintensitet	Sida 35	

### Vatten

303-1	Vattenanvändning	Sida 36 och 46 (läs kommentar)	Allt vatten vi använder är kommunalt.
304-2	Påverkan från aktiviteter, produkter och tjänster på den biologiska mångfalden	Sida 34	

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar
<b>Utsläpp</b>			
305-1	Direkt utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Sida 36	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	Sida 36	
305-3	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	Sida 37	
305-4	Intensitet utsläpp av växthusgas	Sida 37	
<b>SOCIALT ANSVARSTAGANDE</b>			
<b>Anställning</b>			
401-1	Antal nyanställda och personalomsättning	Sida 42	
401-3	Föräldraledighet NY GRI-faktor 2017	Sida 43	
EGEN	Anställningsform	Sida 42	
<b>Utbildning</b>			
404-1	Utbildningsinsatser för personalen	Sida 42 och 46 (läs kommentar)	Uppgift om timmar finns ej.
404-2	Kompetensutvecklingsprogram (och avvecklingsprogram)	Sida 42	
404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och karriärutveckling	Sida 42	
<b>Mångfald och jämställdhet</b>			
405-1	Mångfald i styrelse, ledning och bland anställda	Sida 70, 106-107	
405-2	Löneförhållanden kvinnor/män	Sida 46 (läs kommentar)	Under året har vi med hjälp av vår arbetsgivarorganisation gjort en djupare lönekartläggning i enlighet med diskrimineringslagen. Den visade inte på några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män.
<b>Icke-diskriminering</b>			
406-1	Fall av diskriminering, åtgärder	Sida 46 (läs kommentar)	Under 2017 har inga fall av diskriminering rapporterats. Rutiner vid trakasserier och kränkande särbehandling finns.
<b>Lokal hänsyn</b>			
413-1	Verksamhet som stöttar lokalsamhället och lokal utveckling	Sida 4, 17, 19, 27-29, 33, 39-40, 43	

# ÅRSR EDDOVI SNING

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



# VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Helsingborgshem grundades 1946 med uppdrag att "uppföra, hyra ut och förvalta bostadshus". Ett uppdrag som Helsingborgshem har arbetat med sedan dess, även om fokus delvis har förändrats från att enbart lösa en bostadsbrist till att bidra till utvecklingen av Helsingborg mot vision 2035.

Helsingborgs stad har idag en tydlig vision om att bli den skapande, pulserande, gemensamma, globala och balanserade staden 2035. Enligt ägardirektivet för perioden är Helsingborgshems specifika uppdrag att bidra till att uppfylla stadens vision och att göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva och

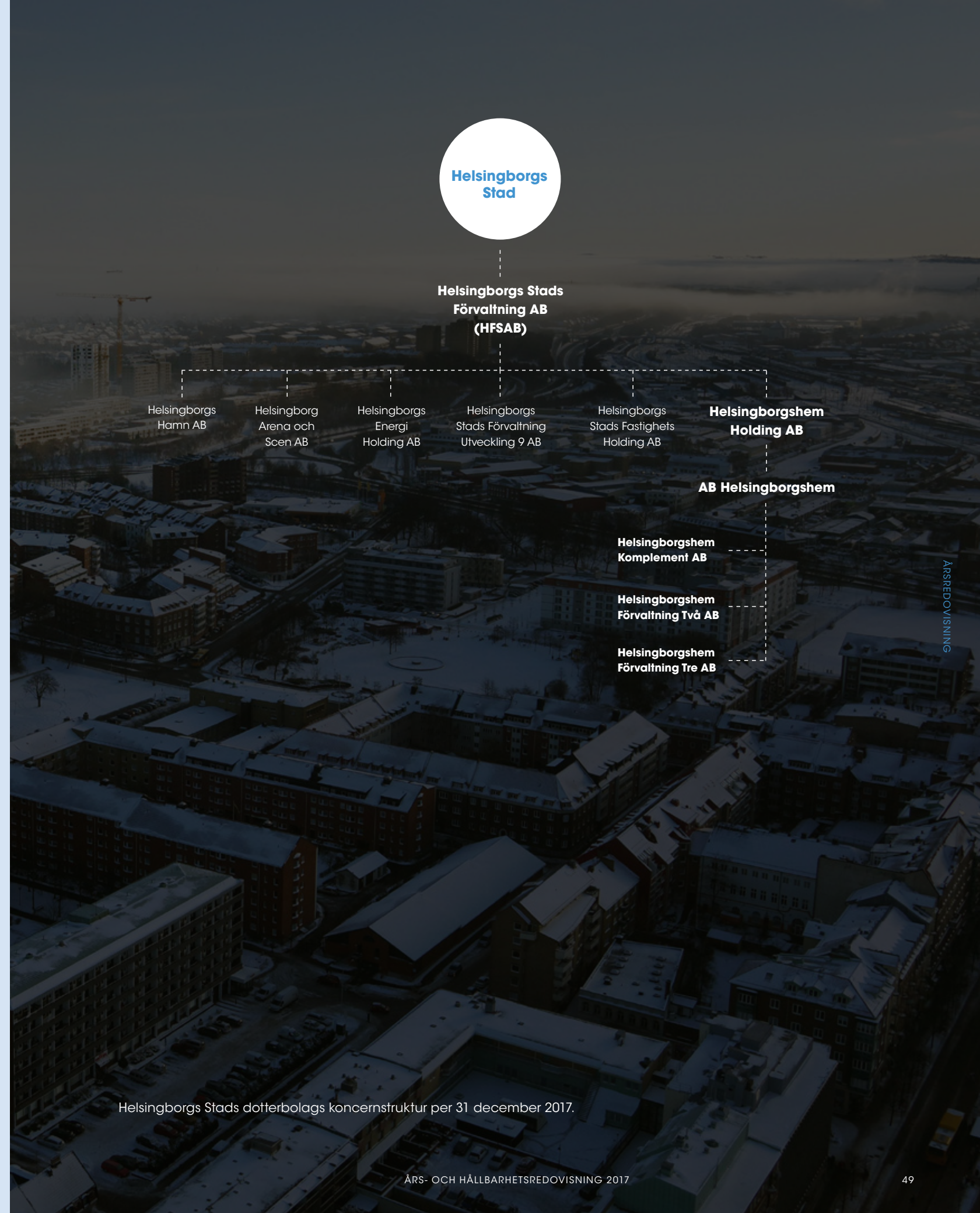
verka i för människor och näringsliv, ett uppdrag som inkluderar en god boendemiljö för alla.

Verksamheten ska bedrivas så att Helsingborgshem har en långsiktigt effektiv förvaltning av fastighetsbeståndet och agerar på ett sätt som säkerställer ett utbud med bredd och variation på stadens hyresmarknad, samt medverkar till att utveckla utbudet på stadens hyresmarknad i linje med de enskilda invånarnas behov och förväntningar. Vidare ska bolaget sträva efter variation och blandade upplåtelseformer i stadsdelarna.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är helägt dotterföretag till Helsingborgshems Holding AB org. nr 556520-7528, som i sin tur ägs av Helsingborgs Stads Förvaltning AB org. nr 556007-4634, med säte i Helsingborg, som i sin tur är ett helägt företag till Helsingborgs stad.

I förvaltningsberättelsen beskrivs koncernens verksamhet under 2017.



Helsingborgs Stads dotterbolags koncernstruktur per 31 december 2017.

# ÄGARDIREKTIV

Helsingborgshem har i uppdrag att bidra till att uppfylla stadens övergripande mål och att göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva och verka i för människor och näringsliv. I ägardirektivet för Helsingborgshem finns sex prioriterade mål för bolaget utifrån stadens mål, därutöver finns ett ekonomiskt mål.

Helsingborgshem förväntas ha en långsiktigt stark ekonomisk ställning för att kunna investera och bidra till stadens utveckling. Bolaget skall vårda fastighetsbeståndet genom att utföra löpande underhåll i hållbar omfattning före vinstmaximering av årets resultat.

## Ekonomisk stark ställning

Direktavkastningsmålet ställer krav på långsiktig effektivitet och kontinuerligt lönsamma investeringar. Efter flera år med en god värdeutveckling krävs en effektiv drift för att nå målet. Direktavkastningen definieras som driftnetto relativt bedömt marknadsvärde. Driftnetto definieras som hyresintäkter minskat med kostnader för drift och underhåll.

För 2017 var målet att nå en direktavkastning i intervallet 2,5 - 3,0 % och Helsingborgshem lyckas med ett utfall på 2,8 % att nå målet.

Totalavkastningsmålet är att vara i nivå med jämförbara allmännyttiga fastighetsbolag och definieras som kvoten mellan driftnetto plus värdeförändring under ett år och fastighetstillgångarnas marknadsvärde.

Vi kan konstatera att värdeutvecklingen har bromsat in något under det gångna året. Med en totalavkastning på 5,0 % för 2017 hamnar avkastningen något under det 10-åriga kommunägda företagsnittet på 6,4 %, vilket är naturligt efter flera år av stigande marknadsvärden, där exempelvis totalavkastningen 2016 uppgick till hela 12,2 %.

## Helsingborgshem ska bidra till bostadsförsörjningen i Helsingborg

Antal inflyttningar ligger kvar på genomsnittet nästan 1500 per år. Att de inte ökar beror främst på att vi slagit av på nyproduktionstakten för att släppa fram fler aktörer på marknaden som kan bidra till utveckling av staden. Vi har även avyttrat cirka 580 lägenheter under året.

Helsingborgshems uthyrning sker öppet och transparent för att säkerställa ett högt förtroende för oss som hyresvärd. Vi arbetar därför aktivt med att förhindra olovliga andrahandsuthyrning. Under 2017 har vi tillfört den ordinarie kön 77 lägenheter genom vårt systematiska arbete mot olovlig andrahandsuthyrning.

Helsingborgshem har erbjudit staden 164 lägenheter till bostadssocialt ändamål. Det innebär att Helsingborgshem mer än väl har uppnått målet för bostadssocialt ansvar genom de erbjudna lägenheterna, motsvarande 54 % av det totala behovet. Det överträffar ägarens krav på 37 %.

## Helsingborgshem ska skapa en variation av boendialternativ i de stadsdelar där bolaget verkar

Under 2017 har Helsingborgshem bidragit till variation i stadsdelarna genom flera genomförda och pågående nyproduktionsprojekt - bland annat på Maria Gård och Husensjö där vi haft inflyttning i cirka 120 lägenheter. Även i Rydebäck, som är en ny stadsdel för oss, har vi tillfört 51 nya hyreslägenheter.

På Drottninghög ökas variationen genom att vi skapat fler boendialternativ genom rivningen av 27 lägenheter på Grönkullagatan 15 och uppför 67 moderna och tillgängliga lägenheter med inflyttning 2018. Utvecklingsarbetet på Drottninghög fortsätter med fler planerade byggprojekt som ska bidra till både ökad variation och mer flöden i och till stadsdelen - projekten omfattar nyproduktion av olika boendeformer,

kontorslokaler samt utveckling av Drottninghög centrum.

Riksbyggen har förvärvat fyra fastigheter på Dalhem och en byggrätt på Drottninghög strax intill Helsingborgshems pågående nyproduktion, tänkt för både nya bostadsrätter, hyresrätter och förskola. Genom försäljningen har det tillkommit en stark aktör som kan bidra till att utveckla nordöstra Helsingborg tillsammans med oss.

Ombyggnadsprojekt som bland annat innebär nya badrum och vissa fall även nytt kök (när hyresgästen själv valt det) pågår bland annat på Drottninghög, Närlunda och Fredriksdal. På Närlunda är vi i slutfasen av processen att tomställa två loftgångshus för en större ombyggnation som tillför variation till området, både exteriört och interiört i form av nya fasader och nya lägenhetstyper.

## Helsingborgshem ska bidra till att Helsingborg ska vara en öppen och inkluderande stad

Under 2017 togs flera stora kliv som får stor betydelse för hur framtida kunddialoger förs. En ny hyresgästenkät - Kundbarometern - ger möjlighet att följa kundnöjdheten dag för dag då enkäterna skickas ut löpande och svaren sedan fångas upp i ett analysverktyg som möjliggör direkt återkoppling och fortsatt dialog med de hyresgäster som önskar det.

Känslan av trygghet är en grundförutsättning för att skapa välmående och attraktiva stadsdelar. Med det som bakgrund trygghetscertifierar Helsingborgshem utvalda fastigheter runt om

# MÅLUPPFYLLELSE AV ÄGARDIREKTIVET

i Helsingborg. Certifieringen innebär att vi erbjuder ett paket med åtgärder som tillsammans skapar trygghet hela vägen från bilparkeringen fram till lägenheten. De 1069 (242) trygghetscertifierade lägenheterna som färdigställda under 2017 finns på Wilson Park, Dalhem, Miatorp, Högastan och Planteringen.

I Projekt Rekrytera är vi en aktiv partner med Helsingborgs stad och arbetar främst i de nordöstra stadsdelarna. Under året har över 100 deltagare fått sysselsättning genom projektet.

#### Helsingborgshems bostadsområden ska ha en god boendemiljö för barn och unga

Andelen hyresgäster under 26 år som flyttat in under 2017 ökade jämfört med 2016.

Vakanserna i våra studentlägenheter är fortsatt låga. Under hösten har vi startat upp ett studentråd på Furutorpsparkens studenthem, med syfte att få input om hur vi kan utveckla studentboendet ytterligare.

Mötesplatser i våra stadsdelar spelar en viktig roll. På Närlunda skapar fritidslokaler nya möjligheter till möten genom fotboll, schack, dans och föreläsningar. Kulturpunkten på Dalhem är en annan mötesplats, där vi under året har utvecklat ett stort antal aktiviteter tillsammans med boende, föreningsliv och andra aktörer.

#### Helsingborgshem ska stödja initiativ inom företagande, utbildning och kultur

Under 2017 tog vi fram konstverk i samverkan med Kulturhotellet som nu pryder gaveln till vårt studentboende på Bryggaregatan. Vi har även varit delaktiga i musiksatsningen El Sistema på Dalhem - ett projekt i samarbete med staden med syfte att motverka segregation genom att barn och deras familjer kan upptäcka klassisk musik.

Genom samarbeten med bland annat Campus Helsingborg och Malmö Högskola arbetar vi nära inom utbildningsområdet genom exempelvis föreläsningar om framtidens boende, forskningsprojekt och mentorskap. Sommaren 2017 fick även 50 ungdomar arbetslivserfarenhet genom sommarpraktik, feriearbete och badvårdsjobb på Helsingborgshem.

Under året genomfördes olika aktiviteter för att utveckla våra medarbetares interkulturella kompetens. Ett hedersnämmande av vår arbetsgivarorganisation för vårt integrationsarbete som arbetsgivare blev en bekräftelse på en rad olika initiativ och insatser som vi driver och varit engagerade i.

#### Helsingborgshem ska minska sitt ekologiska fotavtryck

För att minska Helsingborgshems ekologiska fotavtryck arbetade vi under 2017 med förbättringar av klimat- och miljöpåverkan från byggnaderna och åtgärder för att möjliggöra ett minskat

fotavtryck hos hyresgästerna (resor och avfallshantering). Både fastigheternas energianvändning och verksamhetens totala koldioxidutsläpp har minskat.

Vid halvårsskiftet gick vi över från fossilt bränsle (naturgas) till förnybart (biogas) för byggnader med gaspannor. Det innebär att uppvärmningen av fastighetsbeståndet nu enbart sker med förnybart eller återvunnet bränsle.

*Under året har 60 lägenheter på Husensjö färdigställts enligt Miljöbyggnad Silver. Genom certifieringen säkerställdes både goda miljövärden och förutsättningar för ett gott inomhusklimat.*

# UTVECKLING AV BOLAGETS VERKSAMHET, RESULTAT & STÄLLNING

Helsingborgshem kan på flera olika sätt bidra till att skapa attraktiva stadsdelar för en mångfald av människor, öka variationen och främja rörlighet på bostadsmarknaden. Med sin storlek, styrka och sitt kommunala uppdrag har Helsingborgshem stora möjligheter att bejaka utvecklingen i samhället och vara en möjliggörare för att skapa en attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor.

Helsingborgshem har kunnat stärka både ägaren och bolaget med kapital för framtida, nya investeringar genom försäljning av fastigheter på Dalhem (582 bostäder till ett underliggande fastighetsvärde om 563 mkr sålda till Riksborgen) och Ringstorp (84 bostäder till ett fastighetsvärde om 204 mkr sålda till Rikshem). Affärerna bidrar till ökad variation i områdena och kapitaltillskottet återinvesteras exempelvis i olika stadsdelsutvecklingsprojekt i stadens nordöstra delar.

Generellt producerades många bostäder och i synnerhet hyresrätter i Helsingborg vilket i grunden är positivt. För att balansera marknaden valde vi redan 2016 att ta ett steg tillbaka för att släppa fram externa investerare och koncentrera bygginvesteringarna till de pågående stadsdelsutvecklingsprojekten Närlunda och Drottninghög.

#### RESULTAT KONCERNEN

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 418 (118) mkr, en ökning som främst förklaras av reavinst från fastighetsförsäljning.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 001 (990) mkr, vilket var 11 mkr högre än föregående år. En ökning med 1 % jämfört med föregående år. Nettoomsättningens ökning förklaras främst av färdigställandet av bolagets nyproduktion på Maria Gård på Maria Park, Ella och Rosa på Husensjö och dämpas av avyttringen på Dalhem.

Årets genomsnittliga hyra för bostäder vid utgången av 2017 var 1150 (1112) kr/kvm och ökningen förklaras främst av färdigställd nyproduktion, den generella hyreshöjningen med 0,8 % från 1 mars samt höjd standard genom ombyggnationsprojekt. Vakansgraden för bostäder var 0,6 (0,5) %.

Driftkostnaderna uppgick till 431 mkr (439), dvs. en minskning med drygt 2 %. Minskningen förklaras i huvudsak av lägre driftkostnader pga. avyttrade fastigheter och ett minskat felavhjälpande underhåll.

Det lägre felavhjälpande underhållet förklaras av både reparationskostnader och akut underhåll. Lägre kostnader förklaras främst att fler arbetsorder har utförts i egen regi och ny leverantör för det akuta underhållet.

Bolagets underhållskostnader uppgick till 193 mkr (182) och förklaras av fler trygghetscertifierade fastigheter än föregående år. Beräknat per kvm blev den totala underhållskostnaden 215 (202) kr/kvm.

Underhållsprojekt som utförts under året är bl.a. ombyggnation av Närlunda Östra samt underhållsprojekt på Drottninghög.

Årets av- och nedskrivningar uppgick till 154 mkr (144). Ökningen förklaras främst av att några av bolagets nyproduktion och ombyggnationsprojekt avslutades och aktiverades med påbörjade avskrivningar som påföljd. Återläggning av tidigare nedskrivningar för fastigheterna Luna 1 och Lärkan 5 har skett med 51 mkr till följd av högre marknadsvärde än bokfört värde. Nedskrivning av fastigheterna Drottninghög V8, Drottninghög Barnstugan, Drottninghög Fanbäraren har skett med 48 mkr till följd av lägre marknadsvärde än bokfört värde.

Vinst vid avyttring av fastigheter uppgick till 374 mkr (5). Reavinsten hänförs till 4 fastigheter som sålts på Dalhem.

Bolagets övriga rörelseintäkter och kostnader uppgick till 9 mkr (2). Ökningen förklaras främst av utranteringskostnader i samband med en brand på Närlunda och rivning av fastigheter på Drottninghög.

Finansiella kostnader ökar till 100 mkr (57) och förklaras främst av förtidsinlösen av ränteswappar.

#### FINANS

Koncernens lånevolym uppgick till 4 200 (4 420) mkr varav 4 200 (4 420) mkr utgörs av lån hos Helsingborgs stad. För att hantera ränterisken har räntesäkringar använts. I bolagets finansreglemente anges ansvarsfördelning, regler och riktlinjer för finansieringsverksamheten i koncernen. Den totala räntesäkringsvolymen med derivatinstrument uppgick vid utgången av 2017 till 1 300 (2 000) mkr, vilket är något lägre än föregående års

	2017	2016	2015
Fastigheternas energianvändning (kWh/m <sup>2</sup> Atemp) Normalårskorrigerad	111,4	115,1	115,6
CO <sub>2</sub> -emissioner (kg) Normalårskorrigerad	2 187 195	2 409 367	4 822 474

volym. Utvecklingen av marknadsräntorna under 2017 har medfört att lån med rörlig ränta har varit gynnsamt. Bolaget har refinansierat och tagit upp nya lån på totalt 1 430 mkr varav 1 130 mkr till rörlig ränta. Marknadsvärdet på räntesäkringarna i form av ränteswappar har förbättrats från -99 mkr till - 21 mkr. Genomsnittlig räntebindningstid har minskat till 1,6 (1,8) år och den genomsnittliga

återstående konverteringstiden var 2,9 (2,2) år.

Den genomsnittliga bruttosnitträntan för låneportföljen uppgick vid årsskiftet till 0,97 (1,18) %. De allt lägre marknadsräntorna har bidragit till minskad genomsnittsränta. Räntekostnaderna efter avdrag för ränteintäkter uppgick till totalt 100 mkr.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

#### Försäljning och förvärv

Sommaren 2017 tecknades avtal rörande försäljning av fyra fastigheter på Dalhem. Köpare var Riksbyggen. Affären omfattade 582 lägenheter till ett underliggande fastighetsvärde på 563 mkr kronor. Fastigheterna såldes genom avyttring av aktierna i dotterdotterbolaget Helsingborgshem Två AB, den nya ägaren tillträdde 1 september 2017. Under hösten tecknades även avtal om försäljning av en fastighet på Ringstorp. Köpare var Rikshem. Köpeskillingen för de totalt 84 lägenheterna var 204 mkr kronor. Fastigheten tillträdde 1 februari 2018.

Som en del i utvecklingen av stadsdelen Drottninghög skrevs avtal om försäljning av två byggrätter till HP Boendeutveckling och Magnolia. Fastigheterna tillträdde under 2018.

Utöver ovanstående försäljningar erbjöds hyresgästerna i 10 radhus i Laröd

möjlighet att under en begränsad optionsperiod friköpa sina hyresrätter som äganderätter. Lägenheterna har tidigare varit upplåtna med så kallat hyrköp. Vid utgången av 2017 har inga hyresgäster tackat ja till erbjudandet.

Under 2017 har Helsingborgshem förvärvat industrifastigheten Karpen 21 på området Gåsebäck. Gåsebäck är ett område som ingår i stadsförnyelseprojektet H+ och målet är att det år 2035 ska innehålla både bostäder och företag.

#### Investeringar

Under 2017 investerade bolaget i pågående och avslutade projekt totalt 503 (746) mkr, vilket var cirka 32 % lägre än föregående år. Pågående projekt uppgick vid årets slut till 289 (602) mkr. Nyproduktionen på Drottninghög och Rydebäck samt underhållsprojektet Närlunda utgjorde en stor del av pågående projekt. Under 2017 påbörjades ombyggnation av 96

lägenheter och 46 lägenheter tillfördes i nyproduktion.

#### Värderingar

En bedömning av det totala marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 15,1 (14,4) mdr exklusive pågående nyproduktion. Med 2017 års investeringar avdragna innebär detta en värdeförändring på 2,2 (9,6) % på befintligt bestånd. Marknadsvärdet kan jämföras med 2017 års taxeringsvärden som uppgår till 9,3 (9,3) mdr samt det bokförda värdet på 6,2 (5,7) mdr exklusive pågående nyanläggningar.

Värdeutvecklingen på det befintliga fastighetsbeståndet och direktavkastningen ger en totalavkastning\* på 5,0 (12,2) % (varav 2,2 % är värdeförändring och 2,8 % direktavkastning).

Värdering har skett enligt de principer som beskrivs under not 2.

\*se definition i nyckeltalsavsnittet

### UTSIKTER FÖR 2018

Helsingborgshem spelar en viktig roll för stadens framtid och utveckling. Som aktiv fastighetsägare bygger, renoverar, förvärvar och säljer vi för ett högre syfte – att göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor.

Helsingborgshem ska under de kommande åren fortsätta arbetat för att bidra till en balanserad, sund bostadsmarknad. Vi ska också bli bättre på att ta tillvara våra kunders idéer och engagemang samt bättre utnyttja digitaliseringsmöjligheter. Det möjliggör exempelvis fler tjänster och förbättrad service som kan frigöra tid och göra livet lättare för våra kunder.

Kunskap om våra kunders behov är även en framgångsfaktor för att kunna erbjuda en variation av bostäder i olika områden med olika storlekar, prislägen, planlösningar, standard och servicenivå för en mångfald av människor. Lyckas vi bejakas rörligheten i samhället – vår strävan är alla ska ha möjligheter att förverkliga sina bostadsdrömmar och behov i Helsingborg.

Fastighetsmarknaden i Helsingborg har under flera år haft en stark värdeutveckling. Framöver bedömer vi att en mer balanserad utveckling sannolikt kommer präglade marknaden de närmsta åren.

2018 är vårt mål att nå en direktavkastning i spannet 2,5 % - 3,0 % och följa marknadens totalavkastning i enlighet med ägardirektivet.

# FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

### RÄNTEMARKNAD OCH RÄNTERISK

#### Sammanfattning av 2017

Under hösten 2016 steg långräntorna ordentligt och i januari fortsatte det, men efter det har de flesta räntorna mestadels gått i sidled. I Sverige fortsatte Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på -0,50 % under hela året. Detta trots att ekonomin i Sverige gått starkt och inflationen stigit. Riksbankens har lämnat styrräntan oförändrad med motivering att man inte vill avvika för mycket gentemot den europeiska centralbankens (ECB) styrränta som också lämnats oförändrad under året. De nya amorteringskraven för bostadslån har också bidragit till beslutet att vänta med höjning av styrräntan.

Omvärldens stora ekonomier går bra. USA har genomfört en mängd ekonomiska reformer som marknaden tagit emot väl, börserna har slagit rekord och FED har höjt sin styrränta vid tre tillfällen. Även Kina går starkt med en BNP-ökning på nästan sju procent.

#### Utsikter för 2018

Under 2018 kommer Brexit-förhandlingen att slutföras och utfallet får stor betydelse för hur räntemarknaden i Europa och därmed Sverige utvecklas.

I Sverige förväntas Riksbanken höja styrräntan för första gången sedan juli 2011. Om det verkligen sker spås Riksbanken ta det väldigt försiktigt, inte minst på grund av en dämpad bostadsmarknad och nya amorteringskrav. Under hösten är det val i Sverige. Vi kan inte helt utesluta att utfallet av det kan få konsekvenser

för finansmarknaden och den svenska ekonomin.

#### Konsekvens för Helsingborgshem

För Helsingborgshem, med sin starka ekonomiska ställning och låga belåningsgrad, ser rörlig ränta/korta räntebindningar ut att vara fortsatt attraktiva under 2018. Eftersom bolaget befinner sig i en investeringsfas förväntas dock faktiskt utfall för räntebindningen hållas neutral gentemot den normportfölj som styrelsen fastställt. Normportföljen är en sammansättning av både kort och lång räntebindning.

# VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är utsatt för olika typer av risker t.ex. kreditrisk, marknadsrisk, likviditetsrisk och operativ risk. Riskerna begränsas genom en rad åtgärder för att följa upp, analysera och motverka dem. Riskhanteringen är av väsentlig betydelse för bolagets långsiktiga stabilitet och lönsamhet. Förmågan att bedöma, hantera och prissätta de risker verksamheten medför är av största vikt för

att kunna möta eventuella oförutsedda händelser. Bolagets starka balansräkning ger en hög motståndskraft och förmåga att hantera riskerna.

Bolagets resultat påverkas av omvärldsförändringar som bolaget inte råder över. Det kan handla om makroekonomiska förändringar, förändringar i det allmänna ränteläget samt politiska händelser.

Bolaget är inte direkt exponerat mot den internationella marknaden. Likväl kan bolaget komma att påverkas indirekt genom exempelvis svagare konjunkturutveckling. Det kan resultera i lägre marknadsvärdeutveckling på fastighetsportföljen.

Känslighetsanalys av marknadsvärde fastighetsportfölj:

## Känslighetsanalys av marknadsvärde fastighetsportfölj.

Förändring av	Fastighetsbestånd 2017-12-31	Förändring	Positiv påverkan marknadsvärde	Negativ påverkan marknadsvärde
Yield	4,3 %	-/+ 1,0 %	4,9 mdr	-2,9 mdr

## Känslighetsanalys av resultatpåverkande poster.

Förändring av	Enligt budget	Förändring	Positiv resultatpåverkan	Negativ resultatpåverkan
El och fjärrvärme	112 mkr	-/+ 10 %	11 mkr	-11 mkr
Vakans i bostäder	5	-0,5 %		-5 mkr
Räntekostnad	49 mkr	-/+ 0,25 % - enheter	5 mkr	-5 mkr
Resultat	130 mkr	Resultateffekt	16 mkr	-21 mkr

## MARKNADSRISK

### Utveckling av Fastighetsmarknaden i Helsingborg

Bostadsmarknaden i Helsingborg har under 2017 präglats av hög aktivitet, både vad gäller nybyggnation och transaktioner. På den lokala transaktionsmarknaden är det två större försäljningar av bostadsfastigheter som sticker ut, Helsingborgshems egen avyttring av 582 lägenheter på Dalhem till Riksbyggen och Akelius avyttring av cirka 2 300 lägenheter till Willhem och Folksamgruppen. Både kvadratmeterpriser och avkastningskrav i de båda transaktionerna indikerar en fortsatt stark marknad.

År 2016 ökade invånarantalet i Helsingborg med närmare 2 650 personer, vilket motsvarar en befolkningsutveckling på höga 1,9 %. Prognoser pekar på att befolkningsutveckling kommer vara stark även kommande år. Den fortsatt höga befolkningstillväxten ställer krav på utbyggnad av bostäder, vård, skola och omsorg, vilket tydligt avspeglas med flera projekt runt om i staden.

Det råder en historiskt sett mycket hög nyproduktionstakt av bostäder i Helsingborg. Den historiska produktionstakten har varit cirka 500 nya bostäder per år. För år 2018-2020 är prognosen cirka 1 500 byggstartade bostäder per år. Trots den förhållandevis stora befolkningsökningen gör Helsingborgs Stad bedömningen att bostadsmarknadsläget i kommunen är i balans och att det inte finns något som antyder att situationen skulle förändras under den närmaste treårsperioden.

Det tillförs även nyproduktion i det kommersiella segmentet. På den centrala belägna Ångfärjetomten, även kallad SeaU, uppför Midroc en hotell- och kongressanläggning med 250 rum och en kapacitet för 1 300 konferensdeltagare. Projektet omfattar även 155 bostäder samt ett underjordiskt garage. Bostäderna beräknas vara färdigställda under våren 2019 och hotell- och kongressanläggningen i början av år 2020.

På Oceanpiren pågår mark- och exploateringsarbeten inför kommande nyproduktion av både kontor och bostäder och på lasaretsområdet fortsätter den sedan några år pågående omfattande om- och tillbyggnaden.

### Utveckling av Bostadsmarknaden i Helsingborg 2017

Under de senaste åren har nybyggnadstakten varit historiskt hög i Helsingborg och under 2017 påbörjades 1 056 bostäder, varav 66 % var hyresrätter, 25 % bostadsrätter och 9 % äganderätter/småhus.

En förklaring till den relativt stora nyproduktionstakten är Helsingborgs stads aktiva arbete tillsammans med de stora bostadsaktörerna i staden och institutionella aktörers intresse för att förvärva nyproducerade bostäder. Trots en hög nyproduktionstakt är vakansgraden på hyresrättsmarknaden fortfarande mycket låg med ett stort efterfrågeöverskott på billigare lägenheter, vilket är särskilt tydligt i centralorten. Många av dagens lägenheter med lägre hyra står dessutom inför omfattande renoverings- och underhållsåtgärder, vilket kommer på-

verka hyresutvecklingen framöver. Att hitta balans mellan långsiktig utveckling av fastigheterna och att värna de låga hyrorna blir en utmaning framöver. Idag råder det också underskott på trygghetsboende och tillgänglighetsanpassade lägenheter i kommunen, men detta bedöms vara i balans inom två år. Antalet lämnade bostäder till stadens bostadsociala arbete bedöms bli färre beroende på att antalet anvisade nyanlända spås bli betydligt lägre än 2017. För nyproducerade lägenheter och bostäder i bra lägen råder det idag efterfrågejämvikt, men det finns tendenser till vikande efterfrågan i vissa delar av staden där utbyggnadstakten har varit hög.

### Sårbarhet vid minskad attraktivitet i Helsingborg som stad.

Attraktiviteten i Helsingborg som stad har en stor påverkan på Helsingborgshems utveckling. En sjunkande attraktivitet leder till ökade avkastningskrav från marknaden (yield), som i sin tur innebär lägre marknadsvärde på bolagets fastighetsportfölj och ett högre avkastningskrav på investeringar i ny- och ombyggnationer.

En bedömning av marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick 2017-12-31 till cirka 15,1 mdr kronor exklusive pågående nyproduktion med en genomsnittlig yield på 4,3 %. Givet det marknadsvärdet och ett bokfört värde om 6,2 mdr ger det bolaget ett övervärde i fastighetsportföljen på cirka 9 mdr vid utgången av 2017. Känslighetsanalysen (se tabell på föregående sida) visar att ett ökat avkastningskrav på fastighetsmarknaden i Helsingborg på 1 % påverkar marknadsvärdet på bolagets fastigheter negativt

med cirka 2,9 mdkr. Det skulle krävas en väsentlig förändring för att det totala marknadsvärdet på fastighetsportföljen skulle understiga det bokförda värdet. Marknadsvärdet förändras kontinuerligt i takt med olika stadsdelars attraktivitet. Likväl som att extra insatser i ett område ökar attraktiviteten och därmed sänker yielden, kan motsatsen uppstå om en stadsdel tappar i attraktivitet. Detta kan innebära att en enskild fastighet kan få ett marknadsvärde som understiger det bokförda värdet och därmed generera ett nedskrivningsbehov, även om

fastighetsportföljen som helhet har ett stort övertvärde.

**Kreditmarknaden och finansieringsrisk** Riksbanken bedömer att det finns strukturella sårbarheter som gör det svenska finansiella systemet och den svenska ekonomin känslig för störningar. Detta trots att Finansinspektionen i flera steg inför amorteringskrav för hushåll med högskuld i förhållande till inkomst och/eller hög belåningsgrad. Sårbarheten är framför allt kopplade till det svenska banksystems struktur och till den höga

skuldsättningen hos de svenska hushållen.

Då Helsingborgshems all upplåning görs från Helsingborgs stads internbank är en stor del av finansieringsrisken hanterad.

Helsingborgshems genomsnittliga kapitalbindningstid ligger på 2,9 år. I vårt nya finansreglemente, antagen i december 2017, har kravet på oss ökat och vår målbild är att vid utgången av 2019 visa en kapitalbindningstid på 3,0 år.

## ANVÄNDNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Helsingborgshem eftersträvar att ränteriskstrategin ska skapa den finansiella stabilitet som bäst stödjer och underlättar verksamhetens löpande drift och långsiktiga målsättningar till lägst möjliga kostnad. Strategin är utformad som en förutbestämd förfalloprofil, en normportfölj, bestående av både fast och rörlig ränta. För fast räntebindning används finansiella derivatinstrument, så kallade ränteswappar, eller fasträntelån. Ränteswappens funktion är att byta

rörliga ränteflöden mot fasta, eller vice versa. Användningen av ränteswappar ger bolaget en flexibilitet som inte går att uppnå med endast fasträntelån.

Ränteriskstrategin är en del av bolagets finansreglemente som beslutas av styrelsen.

## ICKE-FINANSIELLA UPPLYSNINGAR

### PERSONAL

#### Arbetsmiljö

Under året har bolaget genomfört årliga aktiviteter i linje med det systematiska arbetsmiljöarbetet. Arbetsmiljörapport till styrelsen lämnades av HR-chef i oktober 2017. Som en del av bolagets systematiska arbetsmiljöarbete har bolaget en aktiv arbetsmiljökommitté med representanter från verksamheten och fackliga organisationer.

Utöver ovanstående har bolaget vidtagit arbetsmiljöåtgärder i form av:

- Projektet Morgondagens arbetssätt som inleddes hösten 2016 och som fortsätter 2018 har resulterat i tre kontor med aktivitetsbaserat arbetssätt, ett nytt intranät som en första del i en ny digital arbetsmiljö samt en plan för hälsofrämjande arbete.
- Kompetenshöjande aktiviteter för chefer med fokus på stress och förändringsledning.
- Kompetenshöjande aktiviteter inom trygghet och säkerhet för medarbetare.
- Aktiviteter med anledning av #metoo-rörelsen.
- Aktiviteter för att tydliggöra policyn mot mutor och bestickning.
- Förbättrad struktur och uppdatering av arbetsmiljödelegeringar.

#### Kompetensförsörjning

Under 2017 genomfördes en organisationsförändring i syfte att bygga en organisation som stödjer arbetet att utveckla det kommunikativa företaget. Bolagets struktur och kultur utvecklas kontinuerligt i takt med tiden för att möta nya

behov, oförutsedda händelser och förutsättningar.

Det grupputvecklingsprogram som startade 2013 som en löpande del av verksamheten och kompetensutvecklingen pågår fortsatt. Målet är att öka samarbeteffektivitet och produktivitet i organisationen, mellan arbetsgrupper och team. Mätningar av resultaten visar att satsningen ger önskad effekt. Bolaget har även fortsatt satsningen på ledarskap under 2017 genom vårt ledarutvecklingsprogram och våra ledarforum.

Kompetensförsörjningsprocessen är utvecklad och förtydligad för att säkerställa kompetens på lång och kort sikt, sårbarhet och succession. Vi vill genom den säkerställa att vi har rätt kompetens på rätt plats i rätt tid och att vi är en attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda utvecklingsmöjligheter.

#### Mångfald och likabehandling

Inför lönerevision 2017 genomfördes en lönekartläggning med stöd av vår arbetsgivarorganisation. Bolaget arbetar med mångfaldsfrågan på alla nivåer. Fördelning mellan män och kvinnor är jämn, både generellt och på chefsnivå med något fler kvinnor än män. Medelålder 43,5 år och medarbetarna talar tillsammans fler än 12 språk.

#### Övriga upplysningar

Bolaget är anslutet till arbetsgivarorganisationen Fastigo och är genom detta medlemskap kollektivavtalsbundet.

### MILJÖ

Under 2017 arbetade vi med åtgärder för

att förbättra klimat- och miljöpåverkan från byggnaderna och vi kan se att såväl våra totala koldioxidutsläpp som koldioxidutsläpp per kvadratmeter uppvärmd\* yta minskade. Försäljning och ombyggnation av fastigheter med relativt stora energibehov bidrar till de minskade utsläppen men den viktigaste orsaken är att vi vid halvårsskiftet gick över från fossilt bränsle (naturgas) till förnybart (biogas) för de byggnader som har gaspannor. Det innebär att vårt fastighetsbestånd nu enbart värms upp med förnybart eller återvunnet bränsle.

Vi vill möjliggöra för våra hyresgäster att agera hållbart även i andra frågor och har bland annat säkerställt laddplatser för elbilar samt genomfört ett pilotprojekt för att främja förbättrad avfallssortering. Våra satsningar på biologisk mångfald i våra utomhusmiljöer fortsatte under året och är något vi även hoppas skapar mervärde för våra hyresgäster och stadsdelarna.

*\*A-temp, den invändiga arean för värningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C i byggnaden*

# FLERÅRSÖVERSIKT KONCERNEN

# NYCKELTAL

RÄKENSKAPS SAMMANDRAG, MKR	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Resultaträkning</b>					
Intäkter	1 001	990	927	893	913
Driftkostnader	-431	-439	-425	-354	-365
Underhåll	-193	-182	-176	-170	-162
Fastighetsskatt	-21	-21	-20	-20	-21
Av- och nedskrivningar	-154	-144	-127	-118	-155
Centrala adm. & fsg. kostn. (exkl avskr.)	-48	-32	-24	-75	-62
Övriga rörelsekostnader	-9	-2	-10	-5	-12
Finansnetto	-100	-57	-56	-88	-87
Rearesultat	374	5	18	191	397
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>418</b>	<b>118</b>	<b>107</b>	<b>254</b>	<b>446</b>
<b>Balansräkning</b>					
Anläggningstillgångar	6 498	6 306	5 750	4 981	4 523
Omsättningstillgångar	41	102	64	29	34
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 539</b>	<b>6 409</b>	<b>5 814</b>	<b>5 010</b>	<b>4 557</b>
Eget kapital	1 945	1 522	1 473	1 390	1 178
Avsättningar	97	99	70	44	32
Långfristiga skulder	4 244	4 478	4 020	3 320	3 104
Kortfristiga skulder	253	310	251	256	243
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 539</b>	<b>6 409</b>	<b>5 814</b>	<b>5 010</b>	<b>4 557</b>
<b>Förvaltad bestånd 2015-12-31 koncern</b>					
Lägenheter:					
Antal	11 766	12 244	11 866	11 590	11 664
Yta, kvm	810 084	844 806	826 301	806 550	814 214
Lokaler:					
Antal	768	752	748	729	742
Yta, kvm	69 725	66 386	64 179	61 184	61 085

## LÄGENHETS FÖRÄNDRING 2017

## ANTAL

Tillkommer:	Nyproducerade:	
	Ella 5	31
	Rosa 5	30
	Dragonen 2	38
	Dragonen 3	22
	Berga 3:1	10
<b>Rivna lägenheter:</b>		-27
<b>Sålda lägenheter:</b>		-582
<b>Förändring:</b>		<b>-478</b>

NYCKELTAL (AVSER KONCERNEN)	2017	2016	2015	2014	2013
1. Driftnetto, kr per kvm <sup>b)</sup>	397	385	347	341	395
2. Direktavkastning, % <sup>b)</sup>	2,8	2,6	2,6	2,9	3,2
3. Totalavkastning, % <sup>b)</sup>	5,0	12,2	6,3	6,7	6,4
4. Ekonomisk vakansgrad, bostäder, %	0,6	0,5	0,3	0,2	0,3
5. Ekonomisk vakansgrad, lokaler, %	8,6	2,5	3,2	3,9	4,4
6. Inflyttning av hyresgäster, %	12,0	12,0	14,4	14,3	10,9
7. Soliditet, %	29,7	23,7	24,6	27,7	25,8
8. Bruttosnittränta, %	1,0	1,2	1,6	2,1	2,8
9. Investeringar i fastigheter, Mkr	558	750	909	715	478
10. Kassaflöde, Mkr	249	311	206	191	227
11. Självfinansieringsgrad, %	44,7	41,5	22,6	26,7	47,5
12. Belåningsgrad, %	27,9	30,6	32,3	29,7	29,6
13. Hyra bostäder, kr per kvm	1 150	1 122	1 081	1 037	1 004
14. Underhållskostnad, kr per kvm <sup>a)</sup>	215	202	201	201	179
15. Medeltal anställda	231	233	216	200	200

<sup>a)</sup> Jämförelsetalen för 2012 och tidigare har inte omräknats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära bristande jämförbarhet.

<sup>b)</sup> Jämförelsetalen för 2013 och tidigare är inte jämförbara då förändring av definition av de driftnettopåverkande kostnaderna och central administration har skett 2015.

## DEFINITIONER

- Driftnetto är summa av hyresintäkter minskat med drift-, underhållskostnader, fastighetsskatt och tomrättsavgäld, i förhållande till genomsnittlig yta för bostäder och lokaler.
- Direktavkastning är driftnetto (pkt 1) i förhållande till fastigheternas genomsnittligt marknadsvärde exklusive årets aktiverade investeringar och sålda fastigheter.
- Totalavkastning är summan av direktavkastning och värdeförändring. Direktavkastning definieras enligt pkt 2. Värdeförändring (kapitalavkastning) är skillnaden i marknadsvärde mellan början och slutet av året med avdrag för investeringar.
- Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde c) för bostäder.
- Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde c) för lokaler.
- Inflyttning av hyresgäster exklusive studentbostäder.
- Justerat eget kapital i % av balansomslutning vid årets slut.
- Låneporföljens snittränta, % (momentan).
- Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten i % av investeringar.
- Räntebärande skulder i % av fastigheternas marknadsvärde vid årets slut.
- Utgående medelvarmhya inkl tillval vid årets slut.
- Underhållskostnad delad med genomsnittlig yta för bostäder och lokaler.
- Betald årsarbetstid i förhållande till beräknad årsarbetstid 1 700 timmar.

<sup>a)</sup> Hyresvärde är hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor, hyresrabatter och hyresförluster

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, KR

### Styrelsen föreslår att:

Balanserade vinstmedel	1 003 083 334
Årets vinst	419 259 647
	<b>1 422 342 981</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning till moderbolag	373 678 000
I ny räkning överförs	1 048 664 981
	<b>1 422 342 981</b>

# EGET KAPITAL

Aktiekapitalet består av 293 000 aktier, med kvotvärde 100 kr.

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	ANNAT EGET KAPITAL	ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
<b>KONCERNEN</b>					
Ingående eget kapital 2016-01-01	29 300	-	1 360 721	82 998	1 473 019
Effekt av rättelse av fel*	-	-	7 122	-	7 122
Effekt av rättelse av fel*	-	-	-49 823	-	-49 823
<b>Justerat IB 2016-01-01</b>	<b>29 300</b>	<b>-</b>	<b>1 318 020</b>	<b>82 998</b>	<b>1 430 318</b>
Vinstdisposition enligt årsstämman	-	-	82 998	-82 998	-
Årets resultat	-	-	-	91 703	91 703
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>29 300</b>	<b>-</b>	<b>1 401 018</b>	<b>91 703</b>	<b>1 522 021</b>

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL	ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
<b>MODERBOLAG</b>					
Ingående eget kapital 2016-01-01	29 300	470 000	873 998	82 998	1 456 296
Effekt av rättelse av fel*	0	0	7 122	0	7 122
Effekt av rättelse av fel*	0	0	-49 823	0	-49 823
<b>Justerat IB 2016-01-01</b>	<b>29 300</b>	<b>470 000</b>	<b>831 297</b>	<b>82 998</b>	<b>1 413 595</b>
Vinstdisposition enligt årsstämman	0	0	82 998	-82 998	0
Årets resultat	-	-	-	88 788	88 788
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>29 300</b>	<b>470 000</b>	<b>914 295</b>	<b>88 788</b>	<b>1 502 383</b>

\*Rättelse av fel avser beslut från skatterevision gällande marksanering på Drottninghög; +7 122 och korrigering av komponent Äldre tillval med hänvisning till övergången till K3 2013; -49 823.

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	ANNAT EGET KAPITAL	ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
<b>KONCERNEN</b>					
Ingående eget kapital 2017-01-01	29 300	-	1 401 018	91 703	1 522 021
Vinstdisposition enligt årsstämman	-	-	91 703	-91 703	-
Årets resultat	-	-	-	422 941	422 941
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>29 300</b>	<b>-</b>	<b>1 492 721</b>	<b>422 941</b>	<b>1 944 962</b>

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	ANNAT EGET KAPITAL	ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
<b>KONCERNEN</b>					
Ingående eget kapital 2017-01-01	29 300	470 000	914 295	88 788	1 502 383
Vinstdisposition enligt årsstämman	-	-	88 788	-88 788	0
Årets resultat	-	-	-	419 260	419 260
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>29 300</b>	<b>470 000</b>	<b>1 003 083</b>	<b>419 260</b>	<b>1 921 643</b>

# RESULTATRÄKNING

BELOPP I KKR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017	2016	2017	2016
INTÄKTER:	1, 2				
Hysesintäkter		994 454	984 225	994 330	984 123
Övriga intäkter		6 787	5 840	6 787	5 840
<b>Summa intäkter</b>	<b>3, 4</b>	<b>1 001 241</b>	<b>990 065</b>	<b>1 001 117</b>	<b>989 963</b>
FASTIGHETSKOSTNADER:					
Driffrkostnader	4, 5, 6	-431 218	-439 295	-431 218	-439 295
Underhållskostnader	7	-192 811	-182 340	-192 811	-182 340
Fastighetsskatt		-21 131	-20 851	-21 131	-20 851
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-645 160</b>	<b>-642 486</b>	<b>-645 160</b>	<b>-642 486</b>
<b>Driffrnetto</b>		<b>356 081</b>	<b>347 579</b>	<b>355 957</b>	<b>347 477</b>
Av- och nedskrivningar	8	-154 043	-143 841	-154 043	-143 841
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>202 038</b>	<b>203 738</b>	<b>201 914</b>	<b>203 636</b>
Central administration	4, 5, 6	-48 481	-32 222	-48 456	-32 203
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	10	373 722	5 265	-42 286	5 265
Övriga rörelsekostnader	11	-9 107	-1 798	-9 107	-1 798
<b>Rörelseresultat</b>		<b>518 172</b>	<b>174 983</b>	<b>102 065</b>	<b>174 900</b>
Finansiella intäkter	12, 13, 14	2 856	3 497	418 864	3 497
Finansiella kostnader	15	-102 894	-60 749	-105 759	-60 766
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>418 134</b>	<b>117 731</b>	<b>415 170</b>	<b>117 631</b>
Bokslutsdispositioner	16	-	-	-1 758	-3 638
<b>Resultat före skatt</b>		<b>418 134</b>	<b>117 731</b>	<b>413 412</b>	<b>113 993</b>
Inkomstskatt	17	4 807	-26 028	5 848	-25 205
<b>ÅRETS VINST</b>		<b>422 941</b>	<b>91 703</b>	<b>419 260</b>	<b>88 788</b>



# BALANSRÄKNING

BELOPP I KKR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017	2016	2017	2016
<b>TILLGÅNGAR</b>					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>					
Förvalningsfastigheter	18, 19	6 154 246	5 658 302	6 154 246	5 658 302
Inventarier	20	50 449	42 247	50 449	42 247
Pågående nyanläggningar	21	289 003	601 507	289 003	601 507
		<b>6 493 698</b>	<b>6 302 056</b>	<b>6 493 698</b>	<b>6 302 056</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>					
Andelar i koncernföretag	22	-	-	150	150
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	2 393	2 393	2 393	2 393
Andra långfristiga fordringar	24	1 694	1 805	1 694	1 805
		<b>4 087</b>	<b>4 198</b>	<b>4 237</b>	<b>4 348</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 497 785</b>	<b>6 306 254</b>	<b>6 497 935</b>	<b>6 306 404</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Kortfristiga fordringar:</i>					
Hyses- och kundfordringar		1 808	1 851	1 808	1 851
Fordringar hos Helsingborgs stad	25	16 434	74 542	16 406	74 542
Aktuell skattefordran		806	1 923	803	1 923
Övriga fordringar		11 010	12 786	11 010	12 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	10 276	10 678	10 276	10 678
		<b>40 334</b>	<b>101 780</b>	<b>40 303</b>	<b>101 776</b>
Kassa och bank		614	580	614	526
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>40 948</b>	<b>102 360</b>	<b>40 917</b>	<b>102 302</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 538 733</b>	<b>6 408 614</b>	<b>6 538 852</b>	<b>6 408 706</b>

BELOPP I KKR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017	2016	2017	2016
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
EGET KAPITAL	27				
<i>Bundet eget kapital:</i>					
Aktiekapital, 293 000 aktier		29 300	29 300	29 300	29 300
Reservfond		-	-	470 000	470 000
		<b>29 300</b>	<b>29 300</b>	<b>499 300</b>	<b>499 300</b>
<i>Fritt eget kapital:</i>					
Balanserat resultat		-	-	1 003 083	914 296
Moderbolag årets resultat		-	-	419 260	88 788
Annat eget kapital		1 492 722	1 401 018	-	-
Koncern årets resultat		422 940	91 703	-	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 944 962</b>	<b>1 522 021</b>	<b>1 921 643</b>	<b>1 502 384</b>
OBSKATTADE RESERVER	28				
Akkumulerade avskrivningar utöver plan avseende inventarier		-	-	29 907	25 177
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29 907</b>	<b>25 177</b>
AVSÄTTNINGAR					
Avsättningar för pensioner	29	42 884	40 174	42 884	40 174
Avsättningar för uppskjuten skatt	30	53 963	58 771	47 383	53 232
		<b>96 847</b>	<b>98 945</b>	<b>90 267</b>	<b>93 406</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER	31, 32, 33				
Skulder till Helsingborgs stad		4 200 000	4 420 000	4 200 000	4 420 000
Övriga långfristiga skulder		43 712	57 682	43 712	57 682
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 243 712</b>	<b>4 477 682</b>	<b>4 243 712</b>	<b>4 477 682</b>
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		99 747	97 617	99 747	97 617
Skulder till Helsingborgs stad	34	9 890	57 319	9 890	64 852
Skulder till koncernföretag		26 867	34 956	26 993	27 541
Övriga kortfristiga skulder		6 079	3 092	6 079	3 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33,34	110 629	116 982	110 614	116 982
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>253 212</b>	<b>309 966</b>	<b>253 323</b>	<b>310 057</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 538 733</b>	<b>6 408 614</b>	<b>6 538 852</b>	<b>6 408 706</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I KKR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017	2016	2017	2016
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Rörelseresultat efter finansiella poster	36	418 134	117 731	415 170	117 632
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>					
Avskrivningar/Nedskrivningar avseende anläggningstillgångar		187 637	143 841	187 637	143 841
Rearesultat avseende anläggningstillgångar		-374 319	-5 187	42 374	-5 181
Utdelning anticiperad		-	-	-416 008	-
Förändring av avsättning till pensioner		2 710	2 946	2 710	2 946
		<b>234 162</b>	<b>259 331</b>	<b>231 883</b>	<b>259 238</b>
Aktuell inkomstskatt		1 117	800	1 120	796
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>235 279</b>	<b>260 131</b>	<b>233 003</b>	<b>260 034</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:					
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		84 778	-65 551	494 728	-65 448
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-70 724	116 849	-70 705	116 789
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>249 333</b>	<b>311 429</b>	<b>657 026</b>	<b>311 375</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investeringar i fastigheter		-518 735	-736 522	-518 735	-736 522
Investeringar i inventarier		-12 487	-10 919	-12 487	-10 919
Försäljning av fastigheter		517 069	8 420	109 402	8 420
Försäljning av inventarier		167	781	167	781
Avyttring finansiella fordringar		111	374	111	374
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-13 875</b>	<b>-737 866</b>	<b>-737 866</b>	<b>-737 866</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Nyupptagna långfristiga lån		-	400 000	-	400 000
Amortering/lösen av långfristiga lån		-220 000	-	-220 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-220 000</b>	<b>400 000</b>	<b>-220 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>15 458</b>	<b>-26 437</b>	<b>15 484</b>	<b>-26 491</b>
Likvida medel vid årets början		580	27 017	526	27 017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>25</b>	<b>16 038</b>	<b>16 010</b>	<b>526</b>

## NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar koncernen och moderbolaget årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Under 2015 har en genomgång gjorts av resultaträkningens uppställning. Definitionerna av de olika posterna i resultaträkningen har setts över och kontrollerats mot IPD Svensk bostadsbenchmark och SABO.

Denna översyn har lett till förändringar i resultaträkningen främst vad gäller definitionen av de driftnettopåverkande fastighetskostnaderna och central administration. Förändringarna har inte varit resultatpåverkande.

Vid fördelning av kostnader mellan fastighetskostnader och centrala administrations kostnader har alla kostnader som bedömts hänföra sig till fastighetsförvaltning också redovisats som en fastighetskostnad. Till centrala administrations har hänförs kostnader för styrelse, VD, annan ledningspersonal, kostnader för finansfunktion, revision, årsredovisning, PR reklam för företaget, sponsring, fastighetsvärdering.

### Intäktsredovisning

Intäkter från uthyrning av lägenheter, lokaler och övriga objekt redovisas i den månad hyran avser. Intäkterna redovisas netto efter avdrag för moms och eventuella hyresrabatter.

### Köp och försäljning av fastigheter

Köp och försäljning av fastigheter redovisas när den formella ägaranderrätten övergår till köparen, vilket normalt anses ske vid tillträdestidpunkten. Försäljning av fastighetsförvaltande dotterbolag redovisas/rubriceras koncernmässigt som försäljning av fastighet.

### Derivatinstrument

Koncernen använder swappar för att säkra ränterisken.

### Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen vilken för närvarande är 22 %.

# NOTER

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas för både moderbolag och koncernföretag:

■ Byggnader – Stomme, stomm kompl, grund, innerväggar	100 år
■ Byggnader – Fasad, fönster, yttertak	40 år
■ Byggnader – El, vatten, ventilation, värme	40 år
■ Byggnader – Tekniska installationer	20 år
■ Byggnader – Restpost	50 år
■ Byggnader – Tillval lång ekonomisk livslängd	30 år
■ Byggnader – Tillval kort ekonomisk livslängd	10 år
■ Markanläggningar	20 år
■ Byggnadsinventarier	20 år
■ Markinventarier	20 år
■ Anslutningsavgifter för värme, el, vatten	50 år
■ Övriga inventarier	3-5 år

Inventarier av mindre värde kostnadsförs i sin helhet vid anskaffningstillfället. Tillämpad beloppsgräns är 20 000 kronor.

### Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1.

### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till an-

skaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

### Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkrings instrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

### Låneutgifter

Låneutgifter belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom i den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar låneutgifter som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att fördigställa innan den kan användas eller säljas.

### Leasing

Leasingsavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippas med leasingobjektets i all väsentlighet har förts över till leasingtagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

### Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida

betalningarna som tillgången genererar. Nedskrivning görs på anläggningstillgång per balansdagen om detta värde understiger anskaffningsvärdet minskat med gjorda avskrivningar med mer än 10 %, och värdenedgången kan antas vara bestående. Tidigare gjord nedskrivning återförs, om det inte längre finns skäl för denna. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

### Offentliga bidrag

Offentligt bidrag som hänförs till förvärv av en anläggningstillgång redovisas som en förutbetalad intäkt. Ett bidrag som redovisas som en förutbetalad intäkt redovisas i resultaträkningen fördelat på ett systematiskt sätt över tillgångens nyttjandeperiod, den del som avser nyttjandetiden 2-5 år redovisas som långfristig skuld och delen som avser nyttjandetid inom 1 år redovisas som förutbetalad intäkt.

### Fordringar

Fordringar värderas till det lägsta av nominellt belopp och det belopp som beräknas inflyta.

### Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har eller kan anses ha en förpliktelse som ett resultat av en inträffad händelse och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas.

### Ersättning till anställda efter avslutad anställning

Planer för ersättning efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda kommer att bli högre än förväntan (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångar avviker från förväntningarna ( investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planerAvgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planerFöretaget har valt att tillämpa de förenklingregler som finns i BFNAR 2012:1. Förmånsbestämda pensionsplaner är andra planer än avgiftsbestämda pensionsplaner. Koncernen har förmånsbestämda planer i egen regi hos Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti och värderar därmed denna i enlighet med den erhållna uppgiften. Förpliktelsen värderas till det belopp som PRI beräknar årligen.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner, som medför in- eller utbetalningar.

Likvida medel i kassaflödesanalysen inkluderar kassa, banktillgodohavanden och koncernkontofordran. I balansräkningen redovisas koncernkonto som mellanhavande med Helsingborgs stad.

### Koncernbidrag

Koncernbidrag från dotterbolag redovisas som bokslutsdisposition i moderbolagets resultaträkning och elimineras i koncer-

nens resultaträkning. Det erhållna koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de dotterbolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolaget vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagets eget kapital som tillkommit efter förvärvet.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver delas upp i eget kapital och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt hänförlig till årets bokslutsdispositioner ingår i årets resultat. Den uppskjutna skatteskulden har redovisats som avsättning, medan resterande del tillförts koncernens eget kapital. Uppskjuten skatt i obeskattade reserver har beräknats till 22 %.

Bolag som förvärvas under löpande år ingår i koncern redovisning fr o m förvärvstidpunkten. Avyttrade bolag igår i koncernens redovisning t o m tidpunkten för avyttringen.

### NOT 2 Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder är främst värderingen av pågående nyproduktion.

Yta	Intäkter	Avkastningskrav	Vakanser	Driftkostnader	Underhållskostnader
<b>Bostäder</b>	Budgeterad hyra för 2018 efter avslutad förhandling med Hyresgästföreningen.	Enligt schablon i Datscha med undantag för ett antal fastigheter där en extern värderingsman använts, alternativt försäljningar av egna fastigheter eller andras fastigheter har skett.	Enligt schablon i Datscha. Undantag för nyproduktionsprojekt där faktisk vakans överskrider schablonen.	För bostäder används verkliga taxekostnader, baserad på genomsnittligt utfall mellan 120101-161231. Principen används för att taxekostnader- nas årliga variation inte ska medföra stora slag i värdetförändringen mellan åren. För driftskostnader utöver taxekostnader används schablon enligt Datscha.	Enligt schablon i Datscha. Undantag för nyproduktion där erfarenhetsbaserade värden används under fastighetens första år i drift.
<b>Kommersiella lokaler</b>	Budgeterad hyra för år 2018. Total yta (även vakanser) redovisas.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Varyerar beroende på tillgång till underlag på faktiska driftskostnader. För ytor där underlag på faktiska driftskostnader saknas används schablon enligt Datscha.	Enligt schablon i Datscha.
<b>Parkering/ Garage</b>	Faktiska uppgifter. För Garage saknas areauppgifter och uppgifter på drift- och underhållskostnader. För att korrigera för den driftnetto- påverkan som drift- och underhållskostnader innebär i praktiken görs ett schablonmässigt avdrag på intäkterna på 10%. Dvs total- hyresintäkt Garage *0,9.	Enligt schablon i Datscha. Undantag nyproduktion.	Enligt schablon i Datscha med undantag för ett mindre antal underjordiska garage där de faktiska vakanserna är högre än schablonen.	För Garage saknas areauppgifter och uppgifter på drift- och underhållskostnader. För att korrigera för den driftnetto- påverkan som drift- och underhållskostnader innebär i praktiken görs ett schablonmässigt avdrag på intäkterna på -10 %.	Enligt schablon i Datscha.
<b>Ej uppvärmda lokaler</b>	Faktiska uppgifter enligt Fast2. Mopedparkering, cykelparkering och extra förråd ingår i denna kategori.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.
<b>Övriga ytor</b>	Faktiska uppgifter enligt Fast2.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.

Risker finns i att kostnadsbudgeten inte håller, samt att det kan bli vakanser, för att förhindra detta, göres månatliga kostnadsuppföljningar.

Varje år prövas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet. När det gäller bolagets förvaltningsfastigheter göres varje år en marknadsvärdering, finns indikation på att anläggningstillgångarnas redovisade värde är lägre än marknadsvärdet med mer än 10 % och värdenedgången kan antas vara bestående göres nedskrivning över resultaträkningen. Tidigare gjord nedskrivning återförs, om det inte längre finns skäl för den.

### Förvaltningsfastigheter

Som huvudmetod vid värdering av koncernens förvaltningsfastigheter till verkligt värde har s k kassaflödeanalys i kombination med ortprisanalys använts. För kalkylperioden skall inbetalningar och utbetalningar prognosticeras för varje år. Varje års netto diskonteras till värdetidpunkten. Restvärdet vid kalkylperiodens slut bedöms och diskonteras till värdetidpunkten. Kassaflödesanalysen görs med stöd av värderingsverktyget Datscha. Marknadsinformationen Datscha Värdering är ett verktyg för att beräkna marknadsvärdet för en eller flera fastigheter.

Marknadsinfomationen baseras i huvudsak på infomation om avslutade transaktioner och rapporteras in av auktoriserade fastighetsvärderare.

En auktorisation innebär bland annat att man har erforderlig kompetens för uppdraget, tystnadsplikt och självständighet. Tabellen nedan visar vilka antaganden företaget har gjort beträffande marknadsinformationen

**NOT 3 Intäkternas fördelning**

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
HYROR				
Bostäder	931 277	917 526	931 277	917 526
<i>varav studentbostäder</i>	20 054	15 507	20 054	15 507
Avgår HLU-rabatt	-9 092	-9 210	-9 092	-9 210
Kommersiella lokaler	53 065	49 924	53 065	49 924
Bostadskomplement	4 174	7 722	4 174	7 722
Garage	19 314	18 962	18 617	18 110
Bilplatser	4 760	4 156	4 760	4 156
Övriga hyror	10 420	8 713	10 420	8 713
<b>Totalt</b>	<b>1 013 918</b>	<b>997 793</b>	<b>1 013 221</b>	<b>996 941</b>

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
HYRESBORTFALL, OUTHYRDA OBJEKT				
Bostäder	-5 515	-4 219	-5 515	-4 219
<i>varav studentbostäder</i>	-65	-51	-65	-51
Kommersiella lokaler	-4 552	-894	-4 552	-894
Bostadskomplement	-477	-485	-477	-485
Garage	-1 620	-1 600	-1 048	-850
Bilplatser	-189	-237	-189	-237
Övriga hyror	-324	-293	-324	-293
	<b>-12 677</b>	<b>-7 728</b>	<b>-12 105</b>	<b>-6 978</b>
<b>Hysesintäkter, netto</b>	<b>1 001 241</b>	<b>990 065</b>	<b>1 001 117</b>	<b>989 963</b>

**NOT 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Av moderbolagets nettoomsättning utgjorde 3,7 % (3,3) omsättning mot andra koncernföretag. Av moderbolagets rörelsekostnader utgjorde 15,0 % (16,3) kostnader mot andra koncernföretag.

**NOT 5 Anställda och personalkostnader****Medelantal anställda**  
(Koncern och moderbolag)

	2017	2016
	<b>Totalt</b>	<b>231</b>
Kvinnor	108	113
Män	123	120

Medelantalet anställda utgör förhållandet mellan sammanlagd betald årsarbetstid och en beräknad årsarbetstid på 1 700 timmar per heltidsanställd.

**Företagsledningens könsfördelning, antal personer**  
(Koncern och moderbolag)

	2017		2016	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse, inkl. suppleanter	4	8	4	8
VD, övriga ledande befattningshavare	4	2	4	3
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>11</b>

**Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**  
(Koncern och moderbolag)

	2017	2016	2015
	STYRELSE OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR		
Löner och ersättningar	-2 763	-2 447	-2 593
Sociala kostnader	-923	-807	-844
Pensionskostnader	-572	-493	-428
<b>Summa</b>	<b>-4 258</b>	<b>-3 747</b>	<b>-3 865</b>
ÖVRIGA ANSTÄLLDA			
Löner och ersättningar	-93 158	-90 975	-82 189
Sociala kostnader	-32 713	-31 898	-28 160
Pensionskostnader	-7 319	-6 927	-5 883
<b>Summa</b>	<b>-133 190</b>	<b>-129 800</b>	<b>-116 232</b>
<b>Summa styrelse, VD och övriga anställda</b>	<b>-137 448</b>	<b>-133 547</b>	<b>-120 097</b>

**Ersättningar under året till förtroendevalda**  
(Koncern och moderbolag, 2017)

	Styrelse- arvode	Mötes- arvode	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	-177	-16	-77	-270
Styrelsens viceordförande	-66	-15	-28	-109
Styrelseledamöter 5 pers	-77	-57	-175	-309
Suppleanter 5 pers	-79	-62	-250	-391
<b>Summa</b>	<b>-399</b>	<b>-150</b>	<b>-530</b>	<b>-1 079</b>

Till verkställande direktören finns pensionsutfästelse inom ramen för allmän pensionsplan. Företagets utestående pensionsförpliktelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 4 340 (4 451) kkr.

**Uppsägning**

Uppsägningstiden är 6 månader från Vd:s sida. Då får företaget skilja Vd från sin befattning med omedelbar verkan, men med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. Om företaget säger upp Vd från anställningen är uppsägningstiden 6 månader. Vd har rätt till ett avgångsvederlag som motsvarar 12 månadslöner.

**NOT 6 Leasingavgifter****Leasingavtal där bolaget är leasetagare**

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Operationell leasing, inkl. hyra för lokal				
<i>Leasingavgifter, årets kostnad</i>	1 474	1 970	1 474	1 970
<i>- varav hyra för hyrd lokal</i>	1 017	1 496	1 017	1 496
Återstående leasingavgifter förfaller enligt följande:				
<i>Inom ett år</i>	3 214	1 736	3 214	1 736
<i>Senare än ett år men inom fem år</i>	9 342	4 011	9 342	4 011
<b>Summa</b>	<b>12 556</b>	<b>5 747</b>	<b>12 556</b>	<b>5 747</b>

**Leasingavtal där bolaget är leasegivare**

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
<i>Inom ett år</i>	41 242	43 239	41 242	43 239
<i>Mellan ett och fem år</i>	61 643	96 836	61 643	96 836
<i>Senare än fem år</i>	1 832	4 063	1 832	4 063
<b>Summa</b>	<b>104 717</b>	<b>144 138</b>	<b>104 717</b>	<b>144 138</b>
<i>Variabla intäkter som ingår i resultatet</i>	53 065	49 924	53 065	49 924

94,8% (95% år 2016) av uthyrningen avser uthyrning av bostäder, garage och bilplatser. Avtalen avseende uthyrningen är tillsvidareavtal med tre månaders eller en månads uppsägning. Tre månaders hyresintäkter från avtalen med tre månaders uppsägningstid uppgår till 223 536 (220 470 år 2016) och en månads hyresintäkter från avtalen med en månads uppsägningstid uppgår till 1 877 (1 851 år 2016).

**NOT 7 Underhållskostnader**

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Periodiskt underhåll	-139 304	-133 046	-139 304	-133 046
HLU (Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll)	-53 507	-49 294	-53 507	-49 294
<b>Summa</b>	<b>-192 811</b>	<b>-182 340</b>	<b>-192 811</b>	<b>-182 340</b>

**NOT 8 Av- och nedskrivningar fördelade på funktion**

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
FASTIGHETSKOSTNADER				
Byggnader, nedskrivning	-47 800	0	-47 800	0
Byggnader, återföring av nedskrivning	53 703	1 323	53 703	1 323
Byggnader, avskrivning	-151 423	-137 655	-151 423	-137 655
Markanläggningar, avskrivning	-4 449	-3 151	-4 449	-3 151
Inventarier, avskrivning	-4 074	-4 358	-4 074	-4 358
<b>Summa</b>	<b>-154 043</b>	<b>-143 841</b>	<b>-154 043</b>	<b>-143 841</b>

**NOT 9 Ersättning till revisorer**

Revisionsarvodet inkl moms fördelas enligt följande:

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
KPMG AB				
<i>Revisionsuppdrag</i>	-338	-307	-317	-283
<i>Övriga tjänster</i>	-327	-293	-327	-293
Ernst & Young AB				
<i>Revisionsuppdrag</i>	-45	-45	-45	-45
<b>Summa</b>	<b>-710</b>	<b>-645</b>	<b>-689</b>	<b>-621</b>

**NOT 10 Resultat från försäljning av anläggningstillgångar**

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Försäljning fastigheter	373 678	5 161	-42 330	5 161
Försäljning av inventarier	44	104	44	104
<b>Summa</b>	<b>373 722</b>	<b>5 265</b>	<b>-42 286</b>	<b>5 265</b>

**NOT 11 Övriga rörelsekostnader**

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Utrangering fastigheter	-9 107	-1 798	-9 107	-1 798
<b>Summa</b>	<b>-9 107</b>	<b>-1 798</b>	<b>-9 107</b>	<b>-1 798</b>

**NOT 12 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2017		2016	
	2017	2016	2017	2016
Anteiciperad utdelning	416 008		0	
<b>Summa</b>	<b>416 008</b>		<b>0</b>	

**NOT 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Erhållen utdelning	0	2	0	2
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

**NOT 14 Ränteintäkter**

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter, övriga	701	152	701	152
Internränta byggprojekt	2 155	3 344	2 155	3 344
<b>Summa</b>	<b>2 856</b>	<b>3 497</b>	<b>2 856</b>	<b>3 497</b>

**NOT 15 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader, derivat	-84 826	-46 268	-84 826	-46 268
Lånebidrag	-13	-13	-13	-13
Räntekostnader, Helsingborgs stad	-17 566	-13 893	-17 566	-13 893
Räntekostnader koncernbolag	0	0	-2 865	-17
Räntekostnader, övriga	-489	-575	-489	-575
<b>Summa</b>	<b>-102 894</b>	<b>-60 749</b>	<b>-105 759</b>	<b>-60 766</b>

**NOT 16 Bokslutsdispositioner**

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	0	-4 730	-3 738
Mottaget koncernbidrag	0	0	2 973	100
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 758</b>	<b>-3 638</b>

**NOT 17 Skatt på årets resultat**

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Uppskjuten skatt	4 807	-26 028	5848	-25 206
<b>Summa</b>	<b>4807</b>	<b>-26 028</b>	<b>5848</b>	<b>-25 206</b>

**AVSTÄMNING**

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	418 133	117 731	413 412	113 994
Skatt enligt gällande skattesats (22%)	-91 989	-25 901	-90 951	-25 079
Skatteeffekt av ej avdraggilla kostnader	-873	-138	-873	-138
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	97 669	11	97 671	11
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>4 807</b>	<b>-26 028</b>	<b>5 848</b>	<b>-25 206</b>

**NOT 18 Förvaltningsfastigheter**

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	392 198	367 231	392 198	367 231
Effekt av rättelse av fel*	0	7 122	0	7 122
Justerat ingående anskaffningsvärde	392 198	374 353	392 198	374 353
Omklassificering från pågående nyanläggningar	8 348	16 477	8 348	16 477
Nyanskaffningar	1 301	1 815	1 301	1 815
Försäljning	-5 334	-164	-5 334	-164
Ombildning	0	283	0	283
<b>Utgående anskaffningsvärden mark</b>	<b>396 513</b>	<b>392 198</b>	<b>396 513</b>	<b>392 198</b>

\*Rättelse av fel som effekt från skatterevision gällande år 2015 vilken gav som beslut att marksanering inte fick kostnadsföras utan skulle öka tillgången mark. Motbokas EK.

**BYGGNADER**

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	7 635 726	7 009 660	7 635 726	7 009 660
Effekt av rättelse av fel*	0	-25 085	0	-25 085
Justerat ingående anskaffningsvärde	7 635 726	6 984 575	7 635 726	6 984 575
Omklassificering från pågående nyanläggningar	765 029	668 647	765 029	668 647
Nyanskaffningar	9 542	0	9 542	0
Försäljning	-242 187	-3 576	-242 187	-3 576
Omklassificering till inventarier	0	-6 942	0	-6 942
Utrangerat	-41 988	-6 978	-41 988	-6 978
<b>Utgående anskaffningsvärden**</b>	<b>8 126 122</b>	<b>7 635 726</b>	<b>8 126 122</b>	<b>7 635 726</b>

\*Rättelse av fel av komponent äldre tillval med hänvisning till övergång till K3 2013. Motbokas EK.

\*\* Fr o m 1996-01-01 ingår aktiverad ränta i anskaffningsvärdena.

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående avskrivningar*	-2 305 925	-2 149 791	-2 305 925	-2 149 791
Effekt av rättelse av fel	0	-24 738	0	-24 738
Justerade ingående avskrivningar	-2 305 925	-2 174 529	-2 305 925	-2 174 529
Årets avskrivning	-166 806	-138 294	-166 806	-138 294
Försäljning	95 818	650	95 818	650
Omklassificering till inventarier	0	805	0	805
Utrangerat	32 928	5 443	32 928	5 443
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 343 985</b>	<b>-2 305 925</b>	<b>-2 343 985</b>	<b>-2 305 925</b>

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående nedskrivning	-125 479	-126 802	-125 479	-126 802
Årets återföring av nedskrivning	53 703	1 323	53 703	1 323
Årets nedskrivning	-47 800	0	-47 800	0
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-119 576</b>	<b>-125 479</b>	<b>-119 576</b>	<b>-125 479</b>

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	<b>5 662 561</b>	<b>5 204 322</b>	<b>5 662 561</b>	<b>5 204 322</b>

**MARKANLÄGGNINGAR**

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	71 978	35 859	71 978	35 859
Omklassificering från pågående nyanläggningar	37 885	36 119	37 885	36 119
Utrangering	-68	0	-68	0
<b>Utgående anskaffningsvärden**</b>	<b>109 795</b>	<b>71 978</b>	<b>109 795</b>	<b>71 978</b>
Ingående avskrivningar	-10 196	-7 045	-10 196	-7 045
Årets avskrivning	-4 449	-3 151	-4 449	-3 151
Utrangering	22	0	22	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-14 623</b>	<b>-10 196</b>	<b>-14 623</b>	<b>-10 196</b>
<b>Utgående redovisat värde markanläggningar</b>	<b>95 172</b>	<b>61 782</b>	<b>95 172</b>	<b>61 782</b>

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
<b>Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>6 154 246</b>	<b>5 658 302</b>	<b>6 154 246</b>	<b>5 658 302</b>

\*\* Fr o m 1996-01-01 ingår aktiverad ränta i anskaffningsvärdena.

**NOT 19 Uppllysning verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Taxeringsvärde	9 328 366	9 287 576	9 328 366	9 287 576
Marknadsvärde	15 059 425	14 445 868	15 059 425	14 445 868

**VÄRDERING AV VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Verkliga värdet baseras på värderingar utförda av interna värderare. Som stöd används ett värderingsverktyg där antaganden om hyresnivåer, avkastningskrav, vakanser, drift och underhållskostnader hämtats från utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden, som successivt marknadsanpassats, under 5 år samt nuvärdet av bedömt restvärde år 6. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt drifff-netto år Y+1.

I kassaflödesanalysen som beskrivs ovan antas en schablonmässig årlig intäcks- och kostnadsutveckling som hämtas från värderingsverktyget. I årets fastighetsvärdering är antagandet om intäcks- och kostnadsutvecklingen 2 % per år.

Geografisk marknad	Typ av fastighet	Hysesintäkter kr/kvm	Drift- och underhållskostnad kr/kvm	Direkt avkastningskrav
A Centrum, Strandvägen	Bostad	1 000-1890	250-670	2,75-4,00
B Centrala Helsingborg, Helsingborgs tätort, Rådå, Söder	Bostad	940-1990	250-670	3,35-4,35
C Resterande kommunen	Bostad	850-1490	250-670	4,35-5,15
D Drottninghög	Bostad	820-1015	250-670	4,60-5,25
A Centrum	Lokal	1 485-2080	295-660	4,75-5,75
B Centrala Helsingborg	Lokal	850-1600	295-660	5,50-7,09
C Helsingborgs tätort	Lokal	660-1510	295-660	6,50-8,50
A Centrum	Parkering/Garage	*	**	4,85-5,75
B Centrala Helsingborg	Parkering/Garage	*	**	5,85-6,75
C Helsingborgs tätort	Parkering/Garage	*	**	6,50-7,75

\*Årsintäkt för Parkering/Garage anges per plats och varierar mellan 1 000-19 500 (SEK/år) beroende på fastighet

\*\*Se not 2 "Uppskattningar och bedömningar"

Uppgifter enligt ovan ligger till grund för bedömning av verkligt värde.

## NOT 20 Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	80 806	68 684	80 806	68 684
Nyanskaffningar	7 887	4 350	7 887	4 350
Omklassificering från byggnad	0	6 942	0	6 942
Omklassificering från pågående arbete	4 496	6 569	4 496	6 569
Försäljningar/ uttrangeringar	-1 369	-5 739	-1 369	-5 739
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>91 820</b>	<b>80 806</b>	<b>91 820</b>	<b>80 806</b>
Ingående avskrivningar	-38 558	-38 457	-38 558	-38 457
Årets avskrivningar	-4 074	-4 358	-4 074	-4 358
Omklassificering från byggnad	0	-805	0	-805
Försäljningar/ uttrangeringar	1 261	5 061	1 261	5 061
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-41 371</b>	<b>-38 559</b>	<b>-41 371</b>	<b>-38 559</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 449</b>	<b>42 247</b>	<b>50 449</b>	<b>42 247</b>

## NOT 21 Pågående nyanläggningar

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	601 507	585 836	601 507	585 836
Nedlagda kostnader	503 254	743 483	503 254	743 483
Omklassificering, byggnader	-765 029	-668 647	-765 029	-668 647
Omklassificering, mark	-8 348	-16 477	-8 348	-16 477
Omklassificering, markanläggningar	-37 885	-36 119	-37 885	-36 119
Omklassificering, anslutningsavgifter	-4 496	-6 569	-4 496	-6 569
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>289 003</b>	<b>601 507</b>	<b>289 003</b>	<b>601 507</b>
<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>289 003</b>	<b>601 507</b>	<b>289 003</b>	<b>601 507</b>

Aktiverad ränta ingår i anskaffningsvärdena med 2155 (3 344).

## NOT 22 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag		Redovisat värde
	2017	2016	
Ingående anskaffningsvärde	150	150	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	
<i>Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag</i>			
Dotterföretag / Org nr / Säte	antal andelar	andel i % <sup>1)</sup>	
Helsingborgshem Komplement AB 556932-8254, Hbg	500	100	50
Helsingborgshem Förvaltning Två AB 556932-8239, Hbg	500	100	50
Helsingborgshem Förvaltning Tre AB 556932-8213, Hbg	500	100	50
			<b>150</b>

<sup>1)</sup> Ägarandelen av kapitalet avses, vilken även överrensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

## NOT 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	2 393	2 393	2 393	2 393
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 393</b>	<b>2 393</b>	<b>2 393</b>	<b>2 393</b>

## NOT 24 Andra långfristiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående värde långfristiga fordringar	1 805	2 179	1 805	2 179
Årets förändring	-111	-374	-111	-374
<b>Utgående värde långfristiga fordringar</b>	<b>1 694</b>	<b>1 805</b>	<b>1 694</b>	<b>1 805</b>

## NOT 25 Likvida medel

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Kassa och bank	614	580	614	526
Fordran Helsingborgs Stad, koncernkonto	15 424	0	15 396	0
<b>Utgående värde långfristiga fordringar</b>	<b>16 038</b>	<b>580</b>	<b>16 010</b>	<b>526</b>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att

- De har obetydlig risk för värdefluktuationer.

- De kan lätt omvandlas till kassamedel.

- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

## NOT 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna ränteintäkter	0	1	0	1
Övriga upplupna intäkter	1 687	1 371	1 687	1 371
Förutbetalda försäkring	5 292	6 338	5 292	6 338
Förutbetalda räntetaksförsäkring	0	325	0	325
Övriga förutbetalda kostnader	3 297	2 643	3 297	2 643
<b>Summa</b>	<b>10 276</b>	<b>10 678</b>	<b>10 276</b>	<b>10 678</b>

## NOT 27 Förslag till vinstdisposition

Styrelse föreslår att:

Balanserade vinstmedel	1 003 083 334
Årets vinst	419 259 647
kronor	1 422 342 981

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning till moderbolag	373 678 000
I ny räkning överförs	1 048 664 981
kronor	1 422 342 981

Utdelning till moderbolag enligt Lag (2010:879) Värdeöverföringar 5 § 1.

Den föreslagna vinstdispositionen är förenlig med Lag (2010:879) 5§ av vilken det framgår att överföring av vinstmedel som ska användas för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförädlingsansvar är tillåtna, dock ej med ett belopp överstigande årets överskott.

Helsingborgs Stads Förvaltning AB beslutade 22 februari 2017 att vinstmedel erhållen genom utdelning ska användas inom SOL- och LSS-boenden, särskilda boenden samt bostäder inom det bostadssociala programmet som Helsingborgs Stad ansvarar för.

## NOT 28 Ackumulerade överavskrivningar

	Moderbolag	
	2017	2016
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	29 907	25 177
<b>Summa</b>	<b>29 907</b>	<b>25 177</b>
<b>Uppskjuten skatt i ovanstående obeskattade reserv</b>	<b>6 580</b>	<b>5 539</b>

**NOT 29** Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

Företaget har valt att tillämpa 28.14.b. Eftersom den förmånsbestämda planen finansieras i egen regi är avsättningen enligt 28.21 upptagen till det belopp som oberoende företag, PRI, lämnat.

**NOT 30** Uppskjuten skatt

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av:

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016

**Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran**

Temporärt ej avdragsgilla kostnader	243	249	243	249
Uppskjuten skattefordran avseende fastighetsförsäljning	12 692	1 858	12 692	1 858
Skattemässigt underskott	25 832	35 381	25 832	35 381

**Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld**

Temporära skillnader i fastigheter	-86 150	-90 720	-86 150	-90 720
Akkumulerade överavskrivningar	-6 580	-5 539	0	0
<b>Summa</b>	<b>-53 963</b>	<b>-58 771</b>	<b>-47 383</b>	<b>-53 232</b>

**NOT 31** Långfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016

**LÅN MED FÖRFALLODAG**

inom 1 år från balansdagen (avsedda att refinansieras)	575 000	1 030 000	575 000	1 030 000
inom 1-7 år från balansdagen	3 625 000	3 390 000	3 625 000	3 390 000
Övrig långfristig skuld	43 712	57 682	43 712	57 682
<b>Summa</b>	<b>4 243 712</b>	<b>4 477 682</b>	<b>4 243 712</b>	<b>4 477 682</b>

Finansiering är säkrad hos Helsingborgs Stad.

**NOT 32** Finansiella instrument och riskhantering

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Lånevolym	4 200 000	4 420 000	4 200 000	4 420 000
Swap volym	1 300 000	2 000 000	1 300 000	2 000 000
Snittränta, %	0,97	1,18	0,97	1,18
Återstående räntebindningstid (år)	1,57	1,82	1,57	1,82
Återstående kapitalbindningstid	2,88	2,17	2,88	2,17
Marknadsvärde skuldportfölj	-4 230 746	-4 532 948	-4 230 746	-4 532 948
Marknadsvärde Swap portfölj	-20 829	-98 940	-20 829	-98 940
Räntetaksavtal, 3% tom dec 2017	0	300 000	0	300 000

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde i balansräkningen. Företaget säkrar sin ränterisk genom ränteswappar. Säkringsredovisning tillämpas.

**NOT 33** Tillgångar/skulder som redovisas i fler än en post

	Moderbolag	
	2017	2016
Övriga långfristiga skulder	43 712	57 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 478	14 580

Posten avser ett förutbetalt investeringsbidrag från Helsingborgs Stad avsedd att finansiera en investering i Modulhus. Bidraget redovisas som en förutbetald intäkt respektive långfristig övrig skuld och löses upp över tillgångens nyttjandetid. Den del som avser nyttjandetiden 2-4 år (2-5 år 2016) redovisas som långfristig övrig skuld och delen som avser nyttjandetid inom 1 år redovisas som en förutbetald intäkt.

**NOT 34** Checkräkningskredit

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Beviljat belopp på checkräkningskred uppgår till	205 000	205 000	205 000	205 000
Outnyttjad del	205 000	147 681	205 000	147 681
Utnyttjat kreditbelopp	0	57 319	0	57 319

**NOT 35** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna räntor, derivat	1 850	3 125	1 850	3 125
Förskottsbetalda hyresintäkter	72 551	74 732	72 551	74 732
Semester- och löneskuld	8 063	8 152	8 063	8 152
Skuld för sociala kostnader	7 276	6 906	7 276	6 906
Upplupna driftkostnader	5 959	9 193	5 959	9 193
Förutbetalt investeringsbidrag	14 478	14 580	14 478	14 580
Övrigt	452	294	437	294
<b>Summa</b>	<b>110 629</b>	<b>116 982</b>	<b>110 614</b>	<b>116 982</b>

Investeringsbidrag avser statligt bidrag för anskaffning av modulhus. Bidraget redovisas som en förutbetald intäkt respektive långfristig skuld och löses upp över tillgångens nyttjandetid. Den del som avser nyttjandetiden 2-4 år (2-5 år 2016) redovisas som långfristig skuld och delen som avser nyttjandetid inom 1 år redovisas som förutbetald intäkt.

**NOT 36** Betalda räntor och erhållen utdelning

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Erhållen ränta	2 856	3 497	2 856	3 497
Erlagd ränta	-105 759	-60 766	-105 759	-60 766
Erhållen utdelning	0	2	0	2

**NOT 37** Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ställda säkerheter	0	0	0	0
Eventalförbindelser				
Garantiförbindelse PRI	858	803	858	803
Garantiförbindelse FASTIGO	1 877	1 728	1 877	1 728
<b>Summa ställda säkerheter och eventalförbindelser</b>	<b>2 735</b>	<b>2 531</b>	<b>2 735</b>	<b>2 531</b>

**NOT 38** Väsentliga händelser efter balansdagen

Efter räkenskapsårets utgång har Helsingborgshem överlåtit fastigheten Frigg 1 till Rikshem enligt avtal skrivet 2017.

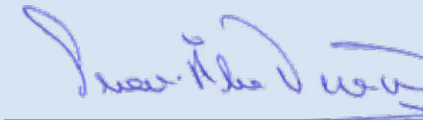
# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AB Helsingborgshem, org. nr 556048-0674

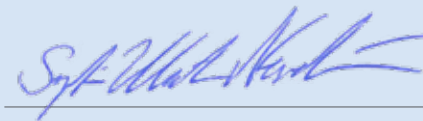
## Helsingborg 2018-13-15



Lars Hansson  
Ordförande



Sven Åke Danielsson



Sophia Ulrich Nevalainen



Liz Edman

## Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-13-15

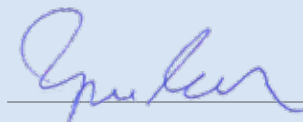


Anna Lönnberg  
Auktoriserad revisor

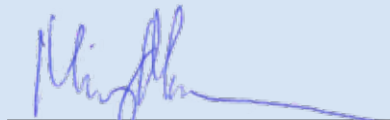
## Min granskningsrapport har lämnats 2018-13-15



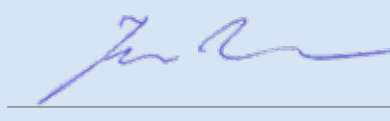
Bengt Jönsson  
Lekmannarevisor



Ingela Andersson  
Vice ordförande



Mickey Magnusson



Johan Rausgård



Jonas Hansson  
Verkställande direktör



Magnus Helmfrid  
Auktoriserad revisor

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Helsingborgshem för år 2017 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 5–46. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 47–77 i detta dokument. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 40–46. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards an Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 5–46 samt. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 årsrom kan leda till behandlarna på ett sätt som ger en rättvisande bild. utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas



fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Helsingborgshem för år 2017 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

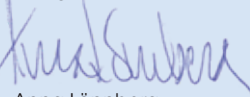
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-46 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

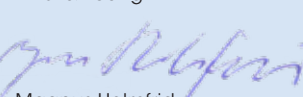
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Helsingborg den 15 mars 2018

KPMG AB

  
Anna Lönnberg  
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB

  
Magnus Helmfriid  
Auktoriserad revisor

# GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Helsingborgshem Org. nr 556048-067 4

## GRANSKNINGSRAPPORT FÖR AB HELSINGBORGSHEM ÅR 2017

Jag, av fullmäktige i Helsingborgs stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Helsingborgshems verksamhet under 2017.

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utgått från bedömningen av väsentlighet och risk och utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och ägardirektiv. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Under året har jag särskilt fokuserat min granskning på bolagets arbete med intern kontroll. Min bedömning är att Helsingborgshem har ett systematiskt och strukturerat internkontrollarbete och att intern kontroll upplevs som en integrerad del i verksamheten. Dock finns det områden som kan utvecklas ytterligare vad avser den interna kontrollplanen.

Jag bedömer sammantaget att bolaget följer ägardirektiven och att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Helsingborg 2018-03-15



Bengt Jönsson  
Lekmannarevisor

# FASTIGHETSVÄRDEN

DEN 31 DECEMBER 2017

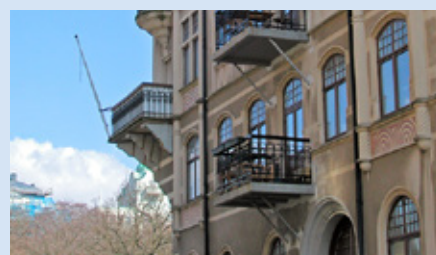
Fast. nr	Fastighet	Nybygg- nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings- värde kkr	Taxerings- värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2017-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
<b>FASTIGHETER, FÄRDIGSTÄLLDA</b>								
<b>Centrum Norr:</b>								
13001	Hamilton 3	1969	1969		92 733	246 737	1 103	
19701	Hilltorp N6	1930	1983	1996	9 529	24 063	1 031	
19702	Hilltorp N7	1929	1982	1996	9 017	20 834	1 048	
					<b>111 279</b>	<b>291 634</b>		

**Dalhem:**

40002	Berga 3:1 (Brohult)	2017			35 049	-	-	
10501	Emanuel 1	1973	1979		25 393	24 594	879	
10502	Emil 1	1973	1973		54 807	79 069	948	
10503	Enar 1	1973	1973		51 978	62 433	928	
10507	Engelbrekt 1	1973	1973		43 410	56 414	1 028	
10506	Erik 1	1973	1973		58 568	71 803	981	
10505	Erland 1	1973	1973		70 079	71 531	971	
10504	Erling 1	1973	1973		57 402	76 893	1 036	
10508	Ernst 3	1973	1973		121 296	103 237	997	
					<b>517 982</b>	<b>545 974</b>		

**Drottninghög:**

10105	Drottninghög 2	1975	-		7 782	-	-	
10203	Drottninghög N3	1967	1967		17 587	44 593	846	
10204	Drottninghög N4	1967	1967		18 036	34 825	774	
10205	Drottninghög N5	1967	1967		4 559	3 178	-	
10201	Drottninghög N6	1967	1967		23 593	57 200	902	
10202	Drottninghög N7	1967	1967		25 159	44 505	806	
10304	Drottninghög S2	1967	1977		3 802	3 773	-	
10305	Drottninghög S3	1967	1977		16 823	11 666	-	
10101	Drottninghög V1	1967	1967		17 071	121 905	846	
10102	Drottninghög V2	1967	1967		24 194	46 945	865	
10103	Drottninghög V3	1967	1967		21 885	44 288	809	
10104	Drottninghög V6	1967	1967		13 262	33 200	836	
10107	Drottninghög V7	1967	1967		37 594	23 310	1 014	
10110	Drottninghög V8	1967	1977		81 624	-	1 058	
10302	Drottninghög Ö2	1967	1967		22 048	45 536	871	



HILLTORP, CENTRUM NORR



EDVARD, DALHEM



DROTTNINGHÖG, DROTTNINGHÖG

Fast. nr	Fastighet	Nybygg- nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings- värde kkr	Taxerings- värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2017-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
<i>Drottninghög fortsättning</i>								
10303	Drottninghög Ö3	1967	1967		19 881	41 251	849	
10307	Drottninghög Ö5	1967	1967		7 386	20 800	785	
10308	Drottninghög Ö6	1967, 1990	1967, 1990		79 230	40 248	897	
10306	Eskadern 1	1967	1967		1 697	1 999	-	
10111	Fanbäraren 1	1967	1977		91 079	-	1 179	
10106	Flottiljen 2	1967	1967		4 277	4 537	-	
10206	Fältkådet 4	1967	1967		1 750	696	-	
10207	Fältkådet 5	1991	-		7 444	-	-	
10108	Infanteriet 1	2016			812	508	-	
10109	Infanteriet 2	2016			1 089	648	-	
					<b>549 664</b>	<b>625 611</b>		

**Elineberg:**

11902	Brodden 1	1955	1965		5 847	15 246	971	
11901	Isbanan 1	1955, 2015	1965, 2015		268 856	247 146	1 249	
15101	Lantmätaren 19	1945, 1987	1986, 1987	1984	15 354	13 735	1 064	
11903	Skrinnaren 1	1952	1982	1984	11 746	14 476	1 060	
					<b>301 803</b>	<b>290 603</b>		

**Fredriksdal Västra:**

12701	Flanken 1	1966	1966		178 726	150 419	1 181	
12702	Flanken 2	1966	1966		99 138	92 148	1 086	
12704	Fronten 3	2008	2008		63 207	41 600	1 376	
10801	Glimten 4	2002, 2005	2002, 2005		64 355	49 621	1 447	
12703	Pistolen 1	1966	1966		30 059	24 508	1 136	
12705	Spanaren 1	1969		2015	21 939	-	-	
					<b>457 424</b>	<b>358 296</b>		

**Gåsebäck:**

21901	Karpen 21	1964-1989		2017	10 843	8 662	-	
					<b>10 843</b>	<b>8 662</b>		

**Gustavslund:**

21201	Godset 23	2014	2014		50 238	28 886	1 561	
21202	Godset 24	2014	2014		27 420	15 773	1 563	
21501	Pigan 14	2015	2015		26 479	14 245	1 623	
					<b>104 137</b>	<b>58 904</b>		



ISBANAN, ELINEBERG



GLIMTEN, FREDRIKSDAL VÄSTRA



KARPEN, GÅSEBÄCK

# FASTIGHETSVÄRDEN

DEN 31 DECEMBER 2017

Fast. nr	Fastighet	Nybyggnadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffningsvärde kkr	Taxeringsvärde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2017-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
<b>Husensjö:</b>								
13801	Ella 1	1979	1979		27 218	52 600	1 112	
13804	Ella 2	1979	1979		10 471	20 541	1 102	
13803	Ella 3	1979	1979		15 416	32 200	1 081	
13802	Ella 4	1979	1979		24 913	49 820	1 085	
13809	Ella 5	1979, 2017	1979		50 553	16 081	1 667	
13805	Rosa 1	1979	1979		14 788	25 501	1 125	
13806	Rosa 2	1979	1979		17 076	33 600	1 107	
13807	Rosa 3	1979	1979		14 147	29 284	1 098	
13808	Rosa 4	1979	1979		15 074	29 600	1 095	
13810	Rosa 5	1979, 2017	1979		48 754	12 963	1 668	

**238 410      302 190**

## Högaborg:

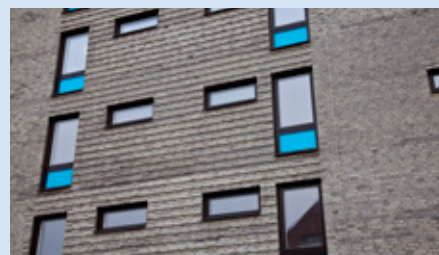
14701	Krabban 12	1984	1984		20 084	28 991	980	
14702	Krabban 13	1936	1960	1990	9 689	15 308	988	
11203	Ormen 15	1937	1967	1990	5 770	9 349	934	
11201	Ormen 17	1948	1968		14 578	31 948	935	
11202	Ormen 18	1986	1986		19 150	19 312	1 066	
11103	Snoken 26	1946	1946	1990	21 156	30 240	955	
11102	Snoken 27	1976	1976		16 116	38 062	946	
11101	Snoken 5	1936	1976		2 510	5 827	944	
12002	Stenbiten 19	1976	1976		7 950	20 018	971	
12003	Stenbiten 20	1976	1976		5 754	13 762	957	
12001	Stenbiten 3	1955	1955		10 359	26 729	980	

**133 116      239 546**

## Högasten:

12406	Knoppen	1992	-		1 136	-	-	<sup>2)</sup>
12405	Kolibrin 1	1960	1960		6 376	7 800	1 101	
12402	Kungsörnen 1	1959	1959		10 808	14 808	1 118	
12403	Kungsörnen 2	1959	1959		23 594	32 986	1 143	
12404	Kungsörnen 3	1959	1959		27 278	39 889	1 111	
12401	Kungsörnen 4	1959	1959		23 902	33 016	1 132	

**93 094      128 499**



ELLA, HUSENSJÖ



ORMEN, HÖGABORG



KUNGSÖRNEN, HÖGASTEN

Fast. nr	Fastighet	Nybyggnadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffningsvärde kkr	Taxeringsvärde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2017-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
<b>Kattarp:</b>								
16701	Kattarp 13:67	1963,1970	1963, 1970	1990	4 977	3 747	945	
16702	Kattarp 28:1	1963	1978	1990	6 520	9 564	885	
16801	Tågmästaren 1	1984	1984	1990	16 314	9 456	900	<sup>1)</sup>

**27 811      22 767**

## Laröd, Domsten:

20904	Droskan 1	2010	2010		14 173	10 552	1 405	
20905	Droskan 2	2010,2012	2010,2012		66 415	47 114	1 422	
20901	Droskan 3	2011	2011		28 326	22 944	1 436	
20902	Droskan 4	2011	2011		30 256	24 520	1 460	
20903	Droskan 5	2010	2010		27 611	22 142	1 436	
18901	Däckelremmen 1	1992	1992		29 267	26 069	1 148	
19601	Grimman 1	1990	1990	1996	19 080	26 453	1 161	
17301	Hummertinan 10	1991	1991		6 737	8 516	1 246	<sup>1)</sup>
15801	Hästsken 1	1990	1990,1993		48 345	41 416	1 130	
17901	Höskrindan 1	1993	1993		29 370	22 766	1 245	
40003	Laröd 55:1	2016			25 469	-	-	
18402	Nosremmen 6	1993	1993		13 067	13 249	1 238	
18902	Pannremmen 1	1992	1992		22 487	20 689	1 162	
15803	Sadelknappen 1	1990	1990		21 207	20 970	1 109	
18401	Seldonet 1	1993	1993		12 481	10 381	1 262	
21001	Släden 3	2011	2011		2 454	2 420	1 286	<sup>1)</sup>
21002	Släden 4	2011	2011		2 403	2 406	1 283	<sup>1)</sup>
21003	Släden 5	2011	2011		2 403	2 405	1 283	<sup>1)</sup>
21004	Släden 6	2011	2011		2 403	2 403	1 283	<sup>1)</sup>
21005	Släden 7	2011	2011		2 403	2 403	1 283	<sup>1)</sup>
21006	Släden 8	2011	2011		2 519	2 474	1 303	<sup>1)</sup>
21007	Släden 9	2011	2011		2 454	2 401	1 286	<sup>1)</sup>
21008	Släden 10	2011	2011		2 386	2 401	1 283	<sup>1)</sup>
21009	Släden 11	2011	2011		2 386	2 400	1 283	<sup>1)</sup>
21010	Släden 12	2011	2011		2 488	2 406	1 304	<sup>1)</sup>
18802	Tornistern 1	1992	-		27 811	-	-	
18801	Tornistern 2	1992	1992		8 110	10 728	1 273	



TÅGMÄSTAREN, KATTARP



DROSKAN, LARÖD

# FASTIGHETSVÄRDEN

DEN 31 DECEMBER 2017

Fast. nr	Fastighet	Nybygg- nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings- värde kkr	Taxerings- värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2017-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
	<i>Laröd, Domsten fortsättning</i>							
19602	Tygeln 1	1990	1990	1996	907	2 085	976	<sup>1)</sup>
18903	Tömtygeln 1	1991	1991		21 683	23 155	1 170	
					<b>477 101</b>	<b>377 868</b>		

## Lussebäcken, Miatorp:

11505	Bönan 1	1951	1965		40 805	44 098	1 046	
11402	Citronen 2	1942, 1992	1965, 1992	1990	29 466	23 164	1 145	
11501	Lussebäcken 18	1951	1965		59 274	57 934	1 110	
11504	Lyrån 10	1951	1965		31 033	32 975	1 036	
11502	Paradisfågeln 20	1951	1965		36 418	52 024	1 037	
11503	Paradisfågeln 21	1951	1965		6 003	8 053	1 077	
11401	Tomaten 6	1949	1966		44 972	59 798	1 047	
					<b>247 971</b>	<b>278 046</b>		

## Maria Park, Pålsjö Ö, Ringstorp:

20506	Basilikan 1	2008	2008		47 387	35 800	1 413	
20509	Citronmelissen 2	2016			38 802	24 576	1 684	
20505	Dragonen 1	2008	2008		47 457	37 000	1 408	
20507	Dragonen 2	2017			74 617	37 000	1 746	
20508	Dragonen 3	2017			48 220	23 600	1 684	
21101	Frigg 1	2013	2013		180 304	93 520	1 633	
40001	Järnåldern 1 (Maria)	2016			16 820	-	-	
21301	Luna 1	2015	2015		454 578	217 549	1 676	
15510	Maria Park 7	1929	1929	1997	336	1 675	852	<sup>1)</sup>
15501	Maria Park 11	1920	1929	1997	2 402	2 929	814	
15507	Maria Park 14	-	1929	1997	878	1 447	919	
15512	Maria Park 15	1999	1999	1997	8 118	7 480	1 302	
15506	Maria Park 17	1940	1940	1997	2 532	2 454	1 108	
15505	Maria Park 18	1940	1940	1997	1 446	2 405	863	
15504	Maria Park 19	1940	1940	1997	2 661	2 404	1 078	
15503	Maria Park 20	1940	1940	1997	1 430	2 545	862	
15502	Maria Park 21	1926	1970	1997	3 353	3 948	1 096	
15516	Maria Park 23	2008	2008		79 080	64 200	1 367	
15508	Maria Park 24	1929, 2008	1999, 2008	1997	21 482	15 999	1 225	

Fast. nr	Fastighet	Nybygg- nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings- värde kkr	Taxerings- värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2017-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
	<i>Maria Park, Pålsjö Ö, Ringstorp fortsättning</i>							
15511	Maria Park 49	1999	1999	1997	45 777	48 600	1 276	
15509	Maria Park 52	2001, 2002	2001, 2002	1997	147 012	98 400	1 351	
15515	Maria Park 53	2003	2003		24 850	17 724	1 471	
15514	Maria Park 54	2003	2003		23 985	17 724	1 470	
20502	Oreganon 1	2008	2008		61 178	58 400	1 402	
20501	Oreganon 2	2007	2007		37 064	31 600	1 388	
20504	Rosmarinen 2	2008	2008		29 073	23 600	1 408	
20503	Rosmarinen 3	2008	2008		28 970	23 000	1 407	
14501	Skogsbrynet 1	1982	1983		56 399	163 138	1 064	
14502	Skogsbrynet 2	1983	1983		8 763	18 577	1 060	
14503	Skogsbrynet 3	1983	1983		13 889	27 823	1 064	
14504	Skogsbrynet 4	1983	1983		15 933	32 964	1 039	
12601	Sleipner 1	1964	1964		16 031	57 770	943	
					<b>1 540 827</b>	<b>1 195 851</b>		

## Mörarp:

16001	Bakträget 1	1982	1982	1990	23 625	20 289	911	<sup>1)</sup>
15901	Skänken 3	1988	1988	1990	21 458	10 320	885	<sup>1)</sup>
					<b>45 083</b>	<b>30 609</b>		

## Norra Hamnen:

19802	Helsingör 1	1999	1999		152 734	106 918	1 678	
19801	Kronborg 1	1998	1998		143 219	105 067	1 689	
					<b>295 953</b>	<b>211 985</b>		

## Närlunda:

13202	Närlunda V1	1971	1970		55 339	75 855	1 032	
13203	Närlunda V2	1971, 2013	1970, 2014		293 081	185 389	1 225	
13201	Närlunda Ö1	1970	1970		244 988	169 016	1 226	
13204	Närlunda V3	1971	1971		740	1 997	860	
13207	Närlunda V6	1971	1971		769	1 976	896	
13208	Närlunda V7	1971	1971		842	1 966	941	



PARADISFÅGELN, LUSSEBÄCKEN



DRAGONEN, MARIA PARK



MARIA PARK, MARIA PARK



SKOGSBRYNET, PÅLSJÖ ÖSTRA



BAKTRÅGET, MÖRRARP



KRONBORG, NORRA HAMNEN

# FASTIGHETSVÄRDEN

DEN 31 DECEMBER 2017

Fast. nr	Fastighet	Nybygg- nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings- värde kkr	Taxerings- värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2017-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
<i>Närlanda fortsättning</i>								
13209	Närlanda V8	1971	1971		737	1 962	856	
13210	Närlanda V11	1971	1971		739	1 943	908	
13212	Närlanda V14	1971	1971		757	1 998	878	
13215	Närlanda V18	1971	1971		738	1 971	883	
13217	Närlanda V20	1971	1971		737	1 963	925	
13218	Närlanda V21	1971	1971		743	2 031	866	
13220	Närlanda V25	1971	1971		740	2 001	875	
13221	Närlanda V29	1971	1971		738	1 978	879	

**601 688 452 046**

## Olympia:

20701	Lärkan 5	1907	2009	2006	55 418	19 400	1 621	
14601	Sköldenborg 17	1985	1985		113 979	214 587	1 178	
12201	Sköldenborg 2	1957	1957		75 030	120 783	1 491	
12202	Sköldenborg 20	1990, 1991	1990, 1991	1996	19 191	43 417	1 172	
10701	Vattentornet 6	1965	1992		57 571	72 295	1 861	
19101	Ärlan 4	1929	1991	1994	9 066	16 826	1 096	

**330 255 487 308**

## Planteringen:

14107	Pinjen 9	1987	1987		59 105	56 609	1 070	
14108	Pinjen 10	1980	1980		422	183	-	
14105	Pinjen 11	1981	1981		22 541	32 493	1 011	
14109	Pinjen 12	1980	1980		1 351	2 464	-	
14106	Pinjen 14	1981	1981		12 401	17 743	1 043	
14110	Pinjen 15	1987	1987		3 442	2 375	-	
12301	Rosenknoppen 32	1960	1970		156 662	165 140	982	
12302	Rosenknoppen 33	1960	1989		58 531	76 809	948	

**314 455 353 816**

## Påarp:

16401	Myntan 2	1960	1987	1990	2 253	1 798	957	
16402	Mänviolen 7	1985	1985	1990	14 430	9 278	915	

**16 683 11 076**



SKÖLDENBORG, OLYMPIA



PINJEN, PLANTERINGEN



MYNTAN, PÅARP



YMER, RAUS

Fast. nr	Fastighet	Nybygg- nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings- värde kkr	Taxerings- värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2017-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
<b>Raus:</b>								
20301	Loke 1	2006	2006		56 521	41 084	1 366	
15601	Rimfaxe 1	1988	1988		12 877	10 043	1 029	
15602	Rimfaxe 2	1988	1988		16 046	14 102	1 051	
15603	Rimfaxe 3	1988	1988		23 826	21 139	1 078	
15604	Rimfaxe 4	1990	1990		73 585	67 714	1 100	
20401	Ymer 1	2006	2006		51 826	36 180	1 365	

**234 681 190 262**

## Råå:

18601	Bajonetten N 1	1944	1987	1994	7 564	11 184	1 168	
18602	Hornblåsaren 7	1944	1987	1994	8 374	11 374	1 138	

**15 938 22 558**

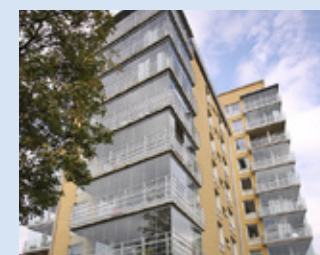
## Slotshöjden:

15001	Bröstvärnet 5	1952	1952	1984	5 885	21 502	1 039	
15701	Kapellet 20	1946	1985	1987	17 712	38 625	1 084	
15702	Klostret 16	1946	1986	1987	20 430	43 200	1 084	
20201	Kyrkoherden 6	2007	2007	2007	51 194	54 760	1 525	
18001	Långvinkeln Västra 5	1988	1988	1993	7 111	13 800	1 112	
17701	Parkkvarteret 1	1943	1986	1991	4 606	11 600	1 103	
17702	Parkkvarteret 2	1943	1986	1991	6 096	13 943	1 147	
17703	Parkkvarteret 3	1943	1986	1991	4 480	13 593	1 065	
17704	Parkkvarteret 4	1943	1986	1991	5 244	13 705	1 093	
17705	Parkkvarteret 5	1943	1986	1991	5 507	13 920	1 122	
17707	Parkkvarteret 6	1943	1986	1995	6 592	15 600	1 097	
17706	Parkkvarteret 9	1965, 2015	1980, 2015	1991	355 344	297 842	1 726	
18101	Prins Fredrik 20	1929	1989	1993	14 633	23 000	1 139	
14301	Ugglan 16	1981	1981		14 074	41 297	1 170	
13702	Örnen 13	1949	1987	1994	13 853	30 400	1 118	
13701	Örnen 20	1977	1977		7 816	34 262	1 076	

**540 577 681 049**

## Stattena:

12101	Gjuteriet 6	1956	1956		25 167	58 743	1 313	
13502	Hantverkaren 17	1976	1976		34 853	117 008	1 145	



KYRKOHEDEN, SLOTTSHÖJDEN



TYSKLAND, SÖDERCITY



BJÖRNEN, WILSON PARK



MALMÅN, ÖDÅKRA

# FASTIGHETSVÄRDEN

DEN 31 DECEMBER 2017

Fast. nr	Fastighet	Nybyggnadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffningsvärde kkr	Taxeringsvärde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2017-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
<i>Stattena: fortsättning</i>								
14201	Linvävaren 24	1980	-		27 545	-	-	
13503	Skomakaren 3	1976	1976		22 053	63 000	1 178	
13501	Stattena 13	1976	1976		73 777	233 569	1 156	
17401	Vädemöllan Södra 2	1971	1971	1991	36 529	82 449	1 079	
					<b>219 924</b>	<b>554 769</b>		

**Södercity:**

14401	Belgien S10	1981	1981		18 817	28 689	985	
14402	Belgien S11	1981	1981		9 306	12 301	1 097	<sup>1)</sup>
13901	Belgien S9	1930	1930	1979	20 712	11 875	1 228	
21401	Sibylla 1	2016			135 470	91 933	1 968	
20601	Turkiet V2	2008	2008		172 221	101 008	1 362	
20101	Turkiet Ö2	2004	2004		62 820	53 200	1 821	
14405	Tyskland 25	1981	1981		6 421	9 131	1 043	
14403	Tyskland 26	1981	1981		25 627	36 141	1 097	
14404	Tyskland 27	1981	1981		9 434	13 517	1 101	
					<b>460 828</b>	<b>357 795</b>		

**Tågaborg:**

15301	Fortuna 15	1934	1986	1985	7 835	16 800	1 199	
15302	Fortuna 22	1990	1990		21 497	21 804	694	<sup>1)</sup>
14801	Hjorten 11	1989	1989	1984	11 849	15 200	1 147	
14803	Hjorten 5	1989	1989	1984	3 047	5 725	1 074	
17801	Kronan 23	1979	1979	1991	16 535	37 742	1 174	
17802	Kronan 24	1982	1982	1991	9 761	25 449	1 146	
17803	Kronan 34	1987	1987	1991	16 297	27 764	1 139	
18301	Morgonstjärnan 12	1974	1974	1993	8 400	27 332	1 108	
17501	Pelikanen 11	1946, 1988	1988, 1992	1991	34 991	51 698	1 176	
11301	Poppeln 1	1948, 2006	1982, 2006		92 967	201 919	1 145	
18201	Rödspottan 3	1985	1985	1993	18 585	31 230	1 219	
14003	Salvator 12	1929	2010	1985	12 662	18 000	1 527	
14004	Salvator 18	1959	1959	1987	8 471	48 047	993	
14002	Salvator 19	1979	1979		9 364	34 873	1 123	
14001	Salvator 20	1979	1979		9 802	25 044	1 079	
17601	Städet 1	1930	1988	1991	24 070	37 111	1 040	
13301	Viktoria 19	1971	1970		27 169	114 553	1 113	
15203	Wismar 1	1950	1981	1994	4 307	13 600	992	
15202	Wismar 13	1995	1995		24 223	25 915	1 317	
15201	Wismar 20	1986	1986		27 045	56 109	1 147	
					<b>388 877</b>	<b>835 915</b>		

**Wilson Park:**

11801	Björnbäret 1	1954	1954		38 165	52 827	1 128	
11601	Björnen 25	1900, 1951	1929, 1981		54 851	47 551	1 118	

Fast. nr	Fastighet	Nybyggnadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffningsvärde kkr	Taxeringsvärde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2017-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
<i>Wilson Park fortsättning</i>								
11802	Hallonet 1	1954	1954		22 975	29 404	1 118	
18502	Renen 29 & 30	1996	1996		28 955	21 638	1 371	
11702	Sobeln 26	1952	1972		53 152	51 989	1 097	
11701	Tapiren 1	1952	1992		71 033	65 789	1 104	
					<b>269 131</b>	<b>269 198</b>		

**Ödåkra:**

20803	Branten 1	2010	2010		19 113	12 563	1 361	
20805	Dalen 5	2010	2010		6 942	4 659	1 387	
20804	Dalgången 4	2010	2010		12 564	6 112	1 398	
16501	Duvestubbe 1:22	1967	1967	1990	7 930	19 858	909	
16601	Klarälven 1	1978	1978	1990	26 640	43 359	1 005	
20802	Liden 1	2010	2010		6 296	3 181	1 371	
10901	Malmån 3	1997	1997	2003	16 205	14 000	1 170	
20801	Slutningen 1	2010	2010		23 893	16 797	1 347	
					<b>119 583</b>	<b>120 529</b>		

**DELSUMMA**

					<b>8 665 118</b>	<b>9 303 366</b>		
	Diverse småinstallationer				1 445			
	Installation kabel-TV				11 615			
	<b>Summa</b>				<b>8 678 178</b>			

**Medelhyra per 2017-12-31**

							<b>1150</b>	
--	--	--	--	--	--	--	-------------	--

**FASTIGHETER UNDER BYGGNAD**

	Rydebäck nybyggnation	106 814	25 000				
	Drottninghög nybyggnation	92 405					
	Närlunda Västra ombyggnad	33 237					
	Husensjö takbyte	8 492					
	Flottiljen kontor	7 030					
	Takåtgärder	6 382					
	Närlunda Östra ombyggnation	3 462					
	Drottninghög etapp 3	2 287					
	Brohult etapp 2	2 178					
	Drottninghög Centrum	1 555					
	Kapellet-Klostret ombyggnation	1 347					
	Fredriksdalshemmet	1 283					
	Övrig byggnation	22 531					
	<b>Summa</b>	<b>289 003</b>					

**TOTALT FASTIGHETSVÄRDEN**

					<b>8 967 181</b>	<b>9 328 366</b>		
--	--	--	--	--	------------------	------------------	--	--

<sup>1)</sup> Bränsleavgift betalas separat av hyresgäst<sup>2)</sup> Anskaffningsbelopp avser byggnad på arrenderad mark



## BOSTADSLÄGENHETER, LOKALER, GARAGE OCH BILPLATSER DEN 31 DECEMBER 2017

Fast. nr	Fastighet	Bly kvm	Medelbly kvm	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Summa lägenheter		Kommersiella lokaler		Bostads-komplement		Garage-platser Antal	Bil-platser Antal	
									Antal	Kvm	Antal	Kvm	Antal	Kvm			
21201	Godset 23	2 156	98	-	-	-	22	-	22	-	-	-	-	-	-	8	-
21202	Godset 24	1 176	98	-	-	-	12	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-
21501	Pigan 14	1 078	98	-	-	-	11	-	11	-	-	-	-	-	-	6	-
		<b>4 410</b>	<b>98</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>-</b>

## Högarborg

14701	Krabban 12	2 959	72	-	27	10	3	1	41	1	294	2	16	-	-	-
14702	Krabban 13	1 776	49	-	36	-	-	-	36	-	-	1	41	-	-	-
11203	Ormen 15	1 116	62	-	18	-	-	-	18	-	-	2	32	-	-	-
11201	Ormen 17	3 618	67	6	15	29	4	-	54	-	-	5	233	-	-	-
11202	Ormen 18	1 794	78	-	12	8	3	-	23	2	276	4	120	9	21	-
11103	Snoken 26	3 438	57	-	36	24	-	-	60	-	-	3	119	-	-	-
11102	Snoken 27	4 158	67	-	43	14	5	-	62	1	192	11	227	-	-	-
11101	Snoken 5	682	68	-	6	4	-	-	10	-	-	4	56	-	-	-
12002	Stenbiten 19	2 127	64	-	22	9	1	1	33	1	113	-	-	-	-	-
12003	Stenbiten 20	1 444	58	2	18	5	-	-	25	-	-	4	173	-	-	-
12001	Stenbiten 3	3 117	50	20	36	6	-	-	62	-	-	3	121	8	-	-
		<b>26 229</b>	<b>62</b>	<b>28</b>	<b>269</b>	<b>109</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>424</b>	<b>5</b>	<b>875</b>	<b>39</b>	<b>1137</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>-</b>

## Högasten:

12406	Knoppen 9, 10, 11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-
12405	Kollbrin 1	1 144	95	-	-	-	12	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-
12402	Kungsörnen 1	1 560	60	3	3	20	-	-	26	6	568	5	39	-	17	-	
12403	Kungsörnen 2	3 967	58	12	21	35	-	-	68	2	235	6	112	-	1	-	
12404	Kungsörnen 3	4 820	63	4	9	60	1	2	76	2	367	11	390	-	-	-	
12401	Kungsörnen 4	3 967	58	12	21	35	-	-	68	-	-	10	187	27	17	-	
		<b>15 458</b>	<b>62</b>	<b>31</b>	<b>54</b>	<b>150</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>250</b>	<b>10</b>	<b>1170</b>	<b>32</b>	<b>729</b>	<b>53</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	

## Husensjö

13801	Ella 1	5 870	72	-	44	29	9	-	82	3	334	-	-	-	-	-
13804	Ella 2	2 234	68	-	21	9	3	-	33	2	207	1	53	-	-	-
13803	Ella 3	3 791	90	-	-	35	7	-	42	-	-	-	-	-	-	-

Fast. nr	Fastighet	Bly kvm	Medelbly kvm	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Summa lägenheter	Kommersiella lokaler		Bostads-komplement		Garage-platser Antal	Bil-platser Antal
										Antal	Kvm	Antal	Kvm		
13802	Ella 4	5 790	76	-	29	39	8	-	76	-	-	4	116	-	-
13809	Ella 5	1 747	56	1	14	16	-	-	31	-	-	-	-	113	141
13805	Rosa 1	2 708	73	-	18	14	5	-	37	3	327	-	-	-	-
13806	Rosa 2	3 850	84	-	9	28	9	-	46	-	-	-	-	-	-
13807	Rosa 3	3 352	74	-	22	14	9	-	45	2	117	-	-	-	-
13808	Rosa 4	3 386	77	-	18	18	8	-	44	-	-	1	81	-	-
13810	Rosa 5	1 747	58	-	14	16	-	-	30	-	-	1	-	38	62
		<b>34 476</b>	<b>74</b>	<b>1</b>	<b>189</b>	<b>218</b>	<b>58</b>	<b>-</b>	<b>466</b>	<b>10</b>	<b>985</b>	<b>7</b>	<b>250</b>	<b>151</b>	<b>203</b>

## Kattarp

16701	Kattarp 13:67	633	49	5	7	-	1	-	13	2	255	-	-	1	-
16702	Kattarp 28:1	2 229	72	5	6	20	-	-	31	-	-	-	-	8	-
16801	Tegmästaren 1	1 699	68	-	13	10	2	-	25	-	-	1	15	10	10
		<b>4 561</b>	<b>66</b>	<b>10</b>	<b>26</b>	<b>30</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>69</b>	<b>2</b>	<b>255</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>10</b>

## Laröd

18901	Däckelremmen 1	1 892	90	-	8	7	6	-	21	3	412	2	148	18	8
20904	Draskan 1	808	101	-	-	-	8	-	8	-	-	-	-	-	-
20905	Draskan 2	3 480	79	-	14	22	8	-	44	-	-	-	-	-	-
20901	Draskan 3	1 634	91	-	-	4	14	-	18	-	-	-	-	-	-
20902	Draskan 4	1 740	87	-	8	-	12	-	20	-	-	-	-	-	-
20903	Draskan 5	1 586	88	-	4	2	12	-	18	-	-	-	-	-	-
19601	Grimman 1	2 286	99	-	-	10	13	-	23	-	-	-	-	-	-
15801	Hästkön 1	3 568	85	-	18	4	17	3	42	1	448	-	-	24	18
17901	Höskriandan 1	1 702	85	-	4	7	9	-	20	1	407	-	-	4	5
40003	Laröd 55:1 (Modulfastighet)	669	74	-	-	6	-	3	9	-	-	-	-	-	5
18402	Nosremmen 6	985	82	-	4	7	1	-	12	-	-	1	64	6	-
18902	Pannremmen 1	1 740	97	-	1	8	9	-	18	-	-	-	-	11	9
15803	Sadelknappen 1	1 834	108	-	-	6	9	2	17	-	-	-	-	-	-
18401	Seldonet 1	786	79	-	5	4	1	-	10	-	-	-	-	5	10
21008	Slåden 10	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
21009	Slåden 11	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
21010	Slåden 12	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
21001	Slåden 3	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
21002	Slåden 4	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-



## BOSTADSLÄGENHETER, LOKALER, GARGE OCH BILPLATSER DEN 31 DECEMBER 2017

Fast. nr	Fastighet	Bly kvm	Medel- bly kvm	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Summa lägenheter	Kommersiella lokaler		Bostads- komplement		Garage- platser Antal	Bil- platser Antal
										Antal	Kvm	Antal	Kvm		
21003	Slåden 5	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
21004	Slåden 6	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
21005	Slåden 7	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
21006	Slåden 8	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
21007	Slåden 9	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
18903	Törnygelin 1	1 852	97	-	-	10	3	6	19	-	-	-	-	-	-
18802	Tornistern 1	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1550	1	130	-	-
18801	Tornistern 2	661	51	4	9	-	-	-	13	-	-	-	-	-	3
19602	Tygelin 1	118	118	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
		<b>28 529</b>	<b>96</b>	<b>4</b>	<b>75</b>	<b>97</b>	<b>132</b>	<b>15</b>	<b>323</b>	<b>8</b>	<b>2817</b>	<b>3</b>	<b>278</b>	<b>68</b>	<b>53</b>

## Lussebäcken

11505	Bönan 1	5 361	51	21	78	6	-	-	105	-	-	17	434	-	-
11501	Lussebäcken 18	6 616	59	-	49	60	3	-	112	6	631	19	493	56	-
11504	Lyran 10	4 058	54	9	48	18	-	-	75	-	-	9	216	-	-
11502	Paradisfågeln 20	5 983	60	-	34	60	6	-	100	3	488	19	643	56	-
11503	Paradisfågeln 21	968	54	-	18	-	-	-	18	1	90	1	33	-	-
		<b>22 986</b>	<b>56</b>	<b>30</b>	<b>227</b>	<b>144</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>410</b>	<b>10</b>	<b>1208</b>	<b>65</b>	<b>1819</b>	<b>112</b>	<b>-</b>

## Mariestaden

20506	Basilikan 1	2 653	66	-	16	24	-	-	40	-	-	-	-	-	-
20509	Citronmelissen 2	1 432	90	-	4	2	10	-	16	-	-	-	-	-	9
20505	Dragonen 1	2 670	65	1	16	24	-	-	41	-	-	-	-	-	40
20507	Dragonen 2	2 958	78	-	12	7	19	-	38	-	-	-	-	-	30
20508	Dragonen 3	1 912	87	-	7	4	11	-	22	-	-	-	-	-	18
40001	Järnådern1 (Modulfastighet)	363	40	6	-	2	-	1	9	-	-	-	-	-	5
15501	Maria Park 11	357	89	-	-	-	-	4	4	-	-	-	-	-	-
15507	Maria Park 14	54	54	1	-	-	-	-	1	19	-	-	-	-	-
15512	Maria Park 15	594	74	-	4	1	3	-	8	-	-	-	-	-	-
15506	Maria Park 17	172	86	-	-	1	1	-	2	-	-	-	-	-	-
15505	Maria Park 18	162	81	-	-	2	-	-	2	-	-	-	-	-	-
15504	Maria Park 19	173	87	-	-	1	1	-	2	-	-	-	-	-	-

Fast. nr	Fastighet	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Kommersiella lokaler	Bostads- komplement		Garage- platser Antal	Bil- platser Antal				
								Antal	Kvm						
15503	Maria Park 20	81	-	2	-	-	2	-	-	-	-				
15502	Maria Park 21	37	6	4	-	-	10	-	-	-	-				
15516	Maria Park 23	86	-	12	8	36	56	-	-	-	80				
15508	Maria Park 24	87	-	-	10	4	14	-	-	-	7				
15511	Maria Park 49	88	-	9	16	18	44	-	-	-	-				
15509	Maria Park 52	78	-	40	51	5	96	1	2484	-	96				
15515	Maria Park 53	69	-	8	10	-	18	-	-	-	18				
15514	Maria Park 54	69	-	8	10	-	18	-	-	-	18				
15510	Maria Park 7	70	-	1	-	-	1	-	-	-	-				
20502	Oreganon 1	85	-	13	7	23	43	-	-	-	20				
20501	Oreganon 2	78	-	6	12	8	26	-	-	-	65				
20504	Rosmarinen 2	67	-	6	19	-	25	-	-	-	23				
20503	Rosmarinen 3	67	-	6	19	-	25	-	-	-	23				
		<b>40 074</b>	<b>76</b>	<b>8</b>	<b>156</b>	<b>206</b>	<b>143</b>	<b>1</b>	<b>501</b>	<b>2</b>	<b>2503</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>434</b>

## Miatorp

11402	Citronen 2	51	-	51	-	-	51	1	41	2	143	-	11
11401	Tomaten 6	56	9	81	40	-	130	1	129	13	492	-	-
		<b>9 911</b>	<b>55</b>	<b>9</b>	<b>132</b>	<b>40</b>	<b>181</b>	<b>2</b>	<b>170</b>	<b>15</b>	<b>636</b>	<b>-</b>	<b>11</b>

## Mörarp:

16001	Bakträget 1	84	-	14	18	14	46	-	1	20	18	-	-
15901	Skänken 3	83	-	5	15	4	24	-	1	40	9	-	-
		<b>5 866</b>	<b>84</b>	<b>-</b>	<b>19</b>	<b>33</b>	<b>70</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>60</b>	<b>27</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Närilunda:

13201	Närilunda Östra 1	18 387	70	64	104	35	61	-	264	4	936	6	322	76	-
13202	Närilunda Västra 1	9 638	75	16	-	112	-	-	128	-	13	360	44	31	-
13210	Närilunda Västra 11	128	128	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
13212	Närilunda Västra 14	128	128	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
13215	Närilunda Västra 18	128	128	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
13203	Närilunda Västra 2	14 607	67	38	81	98	217	4	1043	2	184	172	-	-	-
13217	Närilunda Västra 20	128	128	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
13218	Närilunda Västra 21	128	128	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
13220	Närilunda Västra 25	128	128	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
13221	Närilunda Västra 29	128	128	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-

## BOSTADSLÄGENHETER, LOKALER, GARGE OCH BILPLATSER DEN 31 DECEMBER 2017

Fast. nr	Fastighet	Bly kvm	Medelbly kvm	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Summa lägenheter	Kommersiella lokaler		Bostads-komplement		Garage-platser Antal	Bil-platser Antal
										Antal	Kvm	Antal	Kvm		
13204	Närilunda Västra 3	128	128	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
13207	Närilunda Västra 6	128	128	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
13208	Närilunda Västra 7	128	128	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
13209	Närilunda Västra 8	128	128	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
		<b>44 036</b>	<b>71</b>	<b>118</b>	<b>185</b>	<b>245</b>	<b>61</b>	<b>11</b>	<b>620</b>	<b>8</b>	<b>1979</b>	<b>21</b>	<b>867</b>	<b>292</b>	<b>31</b>

## Norra

13001	Hamilton 3	13 740	97	19	46	14	8	54	141	4	2194	4	160	130	48
19701	Hilltorp Norra 6	1 462	86	-	10	1	3	3	17	-	-	-	-	4	-
19702	Hilltorp Norra 7	1 322	94	4	-	2	7	1	14	1	28	-	-	-	-
		<b>16 524</b>	<b>96</b>	<b>23</b>	<b>56</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>58</b>	<b>172</b>	<b>5</b>	<b>2222</b>	<b>4</b>	<b>160</b>	<b>134</b>	<b>48</b>

## Öddåkra

20803	Branten 1	894	89	-	-	4	6	-	10	-	-	-	-	-	13
20805	Dalen 5	303	101	-	-	-	3	-	3	-	-	-	-	-	3
20804	Dalgången 4	562	70	-	2	6	-	-	8	-	-	-	-	-	9
16501	Duvestubbe 1:22	3 014	74	7	7	27	-	-	41	1	240	-	-	23	-
16601	Klarälven 1	6 033	84	-	18	30	24	-	72	1	19	1	74	44	-
20802	Liden 1	288	72	-	-	4	-	-	4	-	-	-	-	-	6
10901	Malmån 3	1 660	55	-	20	10	-	-	30	-	-	-	-	-	-
20801	Slutningen 1	1 111	101	-	-	-	11	-	11	-	-	-	-	-	13
		<b>13 865</b>	<b>77</b>	<b>7</b>	<b>47</b>	<b>81</b>	<b>44</b>	<b>-</b>	<b>179</b>	<b>2</b>	<b>259</b>	<b>1</b>	<b>74</b>	<b>67</b>	<b>44</b>

## Olympia

19101	Ärlan 4	1 043	87	4	-	8	-	-	12	-	-	1	18	-	7
20701	Lårikan 5	858	86	-	6	4	-	-	10	-	-	-	-	-	10
14601	Sköldenborg 17	12 011	73	3	95	36	30	-	164	3	634	14	362	54	67
12201	Sköldenborg 2	6 176	57	28	48	16	16	-	108	-	-	2	9	12	6
12202	Sköldenborg 20	2 455	70	5	11	14	4	1	35	-	-	2	10	20	-
10701	Vattenörnet 6	2 525	21	123	-	-	-	-	123	1	454	-	-	-	7
		<b>25 068</b>	<b>55</b>	<b>163</b>	<b>160</b>	<b>78</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>452</b>	<b>4</b>	<b>1088</b>	<b>19</b>	<b>399</b>	<b>86</b>	<b>97</b>

## Påarp

16402	Månviolen 7	1 564	74	-	9	12	-	-	21	5	587	-	-	-	-
-------	-------------	-------	----	---	---	----	---	---	----	---	-----	---	---	---	---

Fast. nr	Fastighet	Bly kvm	Medelbly kvm	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Summa lägenheter	Kommersiella lokaler		Bostads-komplement		Garage-platser Antal	Bil-platser Antal
										Antal	Kvm	Antal	Kvm		
16401	Myntan 2	370	37	10	-	-	-	-	10	-	-	1	16	-	4
		<b>1 934</b>	<b>62</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31</b>	<b>5</b>	<b>587</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

## Pålsjö Östra

14501	Skogsbyn 1	10 068	75	11	58	59	3	4	135	-	-	37	616	27	-
14502	Skogsbyn 2	1 468	98	-	2	4	9	-	15	-	-	-	-	-	-
14503	Skogsbyn 3	1 946	93	-	-	13	8	-	21	2	356	-	-	47	-
14504	Skogsbyn 4	2 587	108	-	-	4	18	2	24	-	-	-	-	42	-
		<b>16 068</b>	<b>82</b>	<b>11</b>	<b>60</b>	<b>80</b>	<b>38</b>	<b>6</b>	<b>195</b>	<b>2</b>	<b>356</b>	<b>37</b>	<b>616</b>	<b>116</b>	<b>-</b>

## Planteringen

14108	Pinjen 10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	10
14105	Pinjen 11	4 537	80	-	18	24	15	-	57	-	-	-	-	-	-
14109	Pinjen 12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44	42
14106	Pinjen 14	2 490	80	-	9	14	5	3	31	-	-	-	-	-	-
14110	Pinjen 15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	31
14107	Pinjen 9	6 189	78	1	36	31	11	-	79	2	406	3	254	-	30
12301	Rosenknoppen 32	20 605	62	101	48	135	39	12	335	13	1662	7	91	54	27
12302	Rosenknoppen 33	8 585	66	20	43	49	18	-	130	9	1111	6	177	67	36
		<b>42 406</b>	<b>67</b>	<b>122</b>	<b>154</b>	<b>253</b>	<b>88</b>	<b>15</b>	<b>632</b>	<b>24</b>	<b>3179</b>	<b>16</b>	<b>521</b>	<b>209</b>	<b>176</b>

## Råå

18601	Bajonetten Norra 1	866	54	-	14	2	-	-	16	-	-	-	-	1	-
18602	Hornblåsans 7	902	75	-	2	10	-	-	12	-	-	1	7	-	-
		<b>1 768</b>	<b>63</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

## Raus

20301	Loke 1	3 782	82	-	8	24	6	8	46	-	-	-	-	-	47
15601	Rimfaxe 1	996	100	-	2	1	3	4	10	1	319	1	48	11	11
15602	Rimfaxe 2	1 734	108	-	-	1	10	5	16	-	-	-	-	-	5
15603	Rimfaxe 3	2 528	94	-	5	4	14	4	27	-	-	-	-	20	5
15604	Rimfaxe 4	6 690	94	-	4	18	43	6	71	-	-	2	170	22	10
20401	Ymer 1	3 334	79	-	4	28	10	-	42	-	-	-	-	-	45
		<b>19 065</b>	<b>90</b>	<b>-</b>	<b>23</b>	<b>76</b>	<b>86</b>	<b>27</b>	<b>212</b>	<b>1</b>	<b>319</b>	<b>3</b>	<b>218</b>	<b>53</b>	<b>123</b>

## Ringstorp

21101	Frigg 1	5 925	71	1	41	35	7	-	84	1	100	2	98	128	8
21301	Luna 1	14 682	76	13	53	94	20	13	193	-	-	2	156	164	6

## BOSTADSLÄGENHETER, LOKALER, GARGE OCH BILPLATSER DEN 31 DECEMBER 2017

Fast. nr	Fastighet	Bly kvm	Medelbly kvm	1 RoK					2 RoK					3 RoK					4 RoK					5 RoK					Summa lägenheter	Kommersiella lokaler		Bostads-komplement		Garage-platser Antal	Bil-platser Antal
				1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	Antal	Kvm	Antal	Kvm	Antal		Kvm	Antal	Kvm			
12601	Sleipner 1	7 618	81	-	14	46	28	6	14	108	175	55	19	371	1	100	8	390	312	78	28 225	76	14	108	175	55	19	371	1	100	8	390	312	78	
<b>Slottshöjden</b>																																			
15001	Bröstvärmet 5	1 356	50	9	18	-	-	-	9	27	1	69	1	69	1	71	-	-	10	15701	Kapellet 20	2 358	59	10	18	12	-	-	10	40	8	26	-	-	
15702	Klostret 16	2 688	55	15	32	-	2	-	15	49	-	-	-	15	49	-	-	-	20201	Kyrkoherden 6	2 164	87	1	8	16	-	-	1	25	1	50	17	-		
18001	Långvinkeln Västra 5	842	84	1	4	1	4	-	1	10	-	-	-	1	10	-	-	-	18001	Långvinkeln Västra 5	842	84	1	4	1	4	-	1	10	-	-	-	-		
13702	Örnen 13	1 869	67	2	18	8	-	-	2	28	-	-	-	2	28	-	-	-	13702	Örnen 13	1 869	67	2	18	8	-	-	2	28	-	-	-	-		
13701	Örnen 20	2 100	70	-	25	-	5	-	30	136	1	8	-	30	136	1	8	-	13701	Örnen 20	2 100	70	-	25	-	5	-	30	136	1	8	-	22		
17701	Parkkvarteret 1	696	58	4	8	-	-	-	12	12	-	-	-	12	12	-	-	-	17701	Parkkvarteret 1	696	58	4	8	-	-	-	12	12	-	-	-	-		
17702	Parkkvarteret 2	844	70	-	12	-	-	-	12	12	1	80	-	12	12	1	80	-	17702	Parkkvarteret 2	844	70	-	12	-	-	-	12	12	1	80	-	-		
17703	Parkkvarteret 3	840	70	-	8	4	-	-	12	12	2	49	-	12	12	2	49	-	17703	Parkkvarteret 3	840	70	-	8	4	-	-	12	12	2	49	-	-		
17704	Parkkvarteret 4	832	69	-	8	4	-	-	12	12	2	40	-	12	12	2	40	-	17704	Parkkvarteret 4	832	69	-	8	4	-	-	12	12	2	40	-	-		
17705	Parkkvarteret 5	849	71	-	8	4	-	-	12	12	2	33	-	12	12	2	33	-	17705	Parkkvarteret 5	849	71	-	8	4	-	-	12	12	2	33	-	-		
17707	Parkkvarteret 6	940	67	-	7	7	-	-	14	14	-	-	-	14	14	-	-	-	17707	Parkkvarteret 6	940	67	-	7	7	-	-	14	14	-	-	-	-		
17706	Parkkvarteret 9	11 812	71	45	34	76	8	4	167	167	-	-	-	167	167	-	-	-	17706	Parkkvarteret 9	11 812	71	45	34	76	8	4	167	167	-	-	2	110	163	65
18101	Prins Fredrik 20	1 373	92	-	4	10	1	-	15	15	-	-	-	15	15	-	-	-	18101	Prins Fredrik 20	1 373	92	-	4	10	1	-	15	15	-	-	-	-	6	6
14301	Ugglan 16	2 290	76	-	4	22	4	-	30	30	2	115	-	30	30	2	115	-	14301	Ugglan 16	2 290	76	-	4	22	4	-	30	30	2	115	-	-	-	-
<b>33 852</b>																																			
<b>Söder</b>																																			
14401	Belgien Södra 10	2 992	70	1	29	13	-	-	43	43	-	-	-	43	43	-	-	-	14401	Belgien Södra 10	2 992	70	1	29	13	-	-	43	43	-	-	4	38	-	-
14402	Belgien Södra 11	1 269	75	-	10	5	1	1	17	17	-	-	-	17	17	-	-	-	14402	Belgien Södra 11	1 269	75	-	10	5	1	1	17	17	-	-	1	10	-	18
13901	Belgien Södra 9	1 403	78	-	12	1	4	1	18	18	4	374	3	18	18	4	374	3	13901	Belgien Södra 9	1 403	78	-	12	1	4	1	18	18	4	374	3	69	-	-
21401	Sibylla 1	4 154	26	132	20	8	-	-	160	160	1	73	4	160	160	1	73	4	21401	Sibylla 1	4 154	26	132	20	8	-	-	160	160	1	73	4	-	-	32
20101	Turket Östra 2	3 519	25	134	6	-	-	-	140	140	-	-	-	140	140	-	-	-	20101	Turket Östra 2	3 519	25	134	6	-	-	-	140	140	-	-	-	-	-	32
20601	Turket Västra 2	7 465	70	-	48	43	11	4	106	106	1	175	-	106	106	1	175	-	20601	Turket Västra 2	7 465	70	-	48	43	11	4	106	106	1	175	-	-	126	20
14405	Tyskland 25	991	110	-	-	-	5	4	9	9	-	-	-	9	9	-	-	-	14405	Tyskland 25	991	110	-	-	-	5	4	9	9	-	-	1	9	-	-
14403	Tyskland 26	3 464	69	1	34	15	-	-	50	50	1	370	4	50	50	1	370	4	14403	Tyskland 26	3 464	69	1	34	15	-	-	50	50	1	370	4	193	-	-
14404	Tyskland 27	1 342	71	1	11	5	2	-	19	19	-	-	-	19	19	-	-	-	14404	Tyskland 27	1 342	71	1	11	5	2	-	19	19	-	-	3	12	-	-
<b>26 599</b>																																			
<b>47 269 170 90 23 10 562 7 992 20 331 126 102</b>																																			

Fast. nr	Fastighet	Bly kvm	Medelbly kvm	1 RoK					2 RoK					3 RoK					4 RoK					5 RoK					Summa lägenheter	Kommersiella lokaler		Bostads-komplement		Garage-platser Antal	Bil-platser Antal
				1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	Antal	Kvm	Antal	Kvm	Antal		Kvm					
13502	Hantverkaren 17	6 957	64	-	78	30	-	-	108	108	-	-	-	108	108	-	-	-	13502	Hantverkaren 17	6 957	64	-	78	30	-	-	108	108	-	-	-	55	36	
14201	Linvävarn 24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	3306	2	-	-	7	3306	2	14201	Linvävarn 24	-	-	-	-	-	-	-	-	7	3306	2	170	-	-	
13503	Skomakaren 3	3 857	64	-	44	16	-	-	60	60	-	-	-	60	60	-	-	-	13503	Skomakaren 3	3 857	64	-	44	16	-	-	60	60	-	-	-	-	22	
13501	Stiftena 13	14 030	65	6	154	52	4	-	216	216	1	80	17	216	216	1	80	17	13501	Stiftena 13	14 030	65	6	154	52	4	-	216	216	1	80	17	429	-	38
17401	Vädermöllan Södra 2	5 078	65	-	58	15	5	-	78	78	1	532	1	78	78	1	532	1	17401	Vädermöllan Södra 2	5 078	65	-	58	15	5	-	78	78	1	47	32	42	-	-
<b>29 922</b>																																			
<b>65 6 334 113 9 462 9 3918 20 645 87 138</b>																																			
<b>Tågaborg:</b>																																			
15301	Fortuna 15	978	51	9	10	-	-	-	19	19	-	-	-	19	19	-	-	-	15301	Fortuna 15	978	51	9	10	-	-	-	19	19	-	-	-	-	-	-
15302	Fortuna 22	1 563	78	-	4	7	8	1	20	20	-	-	-	20	20	-	-	-	15302	Fortuna 22	1 563	78	-	4	7	8	1	20	20	-	-	2	300	-	-
12101	Gjuteriet 6	2 900	60	12	24	6	6	-	48	48	4	710	-	48	48	4	710	-	12101	Gjuteriet 6	2 900	60	12	24	6	6	-	48	48	4	710	-	58	-	-
14801	Hjorten 11	895	90	-	3	6	1	-	10	10	-	-	-	10	10	-	-	-	14801	Hjorten 11	895	90	-	3	6	1	-	10	10	-	-	2	72	-	-
14803	Hjorten 5	264	132	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	2	2	-	-	-	14803	Hjorten 5	264	132	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-
17801	Kronan 23	2 118	71	-	10	20	-	-	30	30	2	242	2	30	30	2	242	2	17801	Kronan 23	2 118	71	-	10	20	-	-	30	30	2	26	-	-	-	-
17802	Kronan 24	1 564	71	-	11	10	1	-	22	22	-	-	-	22	22	-	-	-	17802	Kronan 24	1 564	71	-	11	10	1	-	22	22	-	-	3	62	-	-
17803	Kronan 34	1 644	71	1	11	11	-	-	23	23	1	39	2	23	23	1	39	2	17803	Kronan 34	1 644	71	1	11	11	-	-	23	23	1	16	-	-	-	-
18301	Morgansfjärman 12	1 659	66	-	15	10	-	-	25	25	1	82	-	25	25	1	82	-	18301	Morgansfjärman 12	1 659	66	-	15	10	-	-	25	25	1	-	-	-	-	-
17501	Pelikanen 11	2 958	72	4	22	10	3	2	41	41	-	-	-	41	41	-	-	-	17501	Pelikanen 11	2 958	72	4	22	10	3	2	41	41	-	-	-	17	-	-
11301	Poppeln 1	11 819	63	7	108	58	15	-	188	188	3	198	9	188	188	3	198	9	11301	Poppeln 1	11 819	63	7	108	58	15	-	188	188	3	247	4	58	-	-
18201	Rödspottan 3	1 625	63	9	9	8	-	-	26	26	1	294	1	26	26	1	294	1	18201	Rödspottan 3	1 625	63	9	9	8	-	-	26	26	1	20	-	-	-	-
14003	Salvator 12	808	73	1	2	8	-	-	11	11	-	-	-	11	11	-	-	-	14003	Salvator 12	808	73	1	2	8	-	-								

## BOSTADSLÄGENHETER, LOKALER, GARGE OCH BILPLATSER DEN 31 DECEMBER 2017

Fast. nr	Fastighet	Bly kvm	Medelbly kvm	1		2		3		4		5		Summa lägenheter		Kommersiella lokaler		Bostads-komplement		Garage-platser		Bil-platser		
				Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok
	<b>Wilson Park:</b>																							
111801	Björnbäret 1	6 351	55	15	90	5	4	1	115	2	296	4	163	4	163	4	163	4	163	26	26	8	8	
111601	Björnen 25	4 864	52	14	60	19	-	-	93	6	858	4	100	4	100	4	100	4	100	-	-	26	26	
111802	Hällonet 1	3 265	58	13	13	30	-	-	56	3	603	4	169	4	169	4	169	4	169	-	-	-	-	
18502	Renen 29	1 847	92	-	5	8	6	1	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	10	10	10	
111702	Sobelns 26	5 689	46	51	62	10	-	-	123	3	101	8	320	8	320	8	320	8	320	54	54	5	5	
111701	Tapiren 1	7 132	56	25	70	32	-	-	127	5	455	7	220	7	220	7	220	7	220	2	2	2	2	
		<b>29 148</b>	<b>55</b>	<b>118</b>	<b>300</b>	<b>104</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>534</b>	<b>19</b>	<b>2313</b>	<b>27</b>	<b>971</b>	<b>27</b>	<b>971</b>	<b>27</b>	<b>971</b>	<b>27</b>	<b>971</b>	<b>92</b>	<b>92</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	

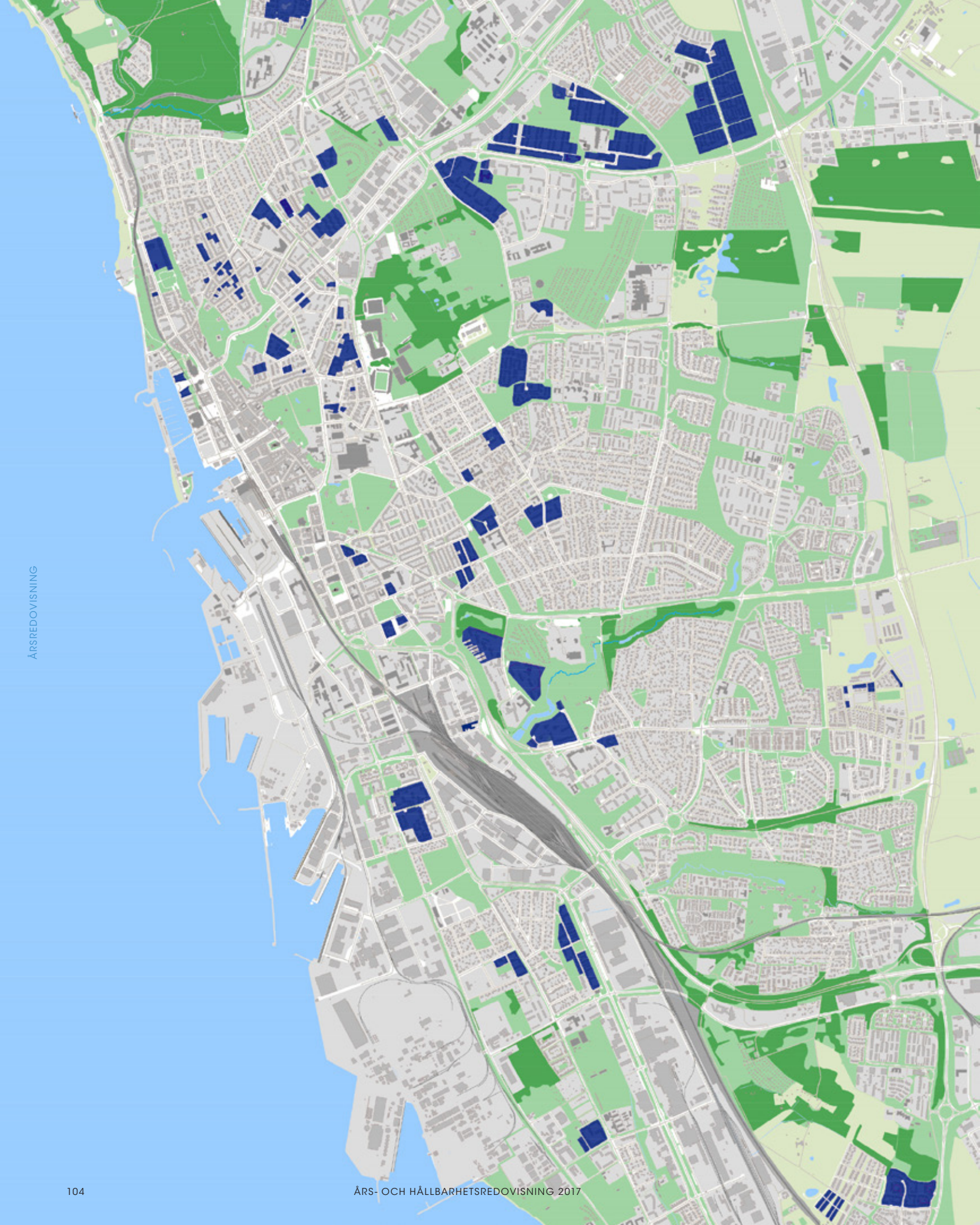
<b>Totalt</b>	<b>810 084</b>	<b>69</b>	<b>1 339</b>	<b>4 430</b>	<b>4 055</b>	<b>1 743</b>	<b>199</b>	<b>11 766</b>	<b>244</b>	<b>53 614</b>	<b>524</b>	<b>16 111</b>	<b>3 684</b>	<b>2 398</b>
---------------	----------------	-----------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------	---------------	------------	---------------	------------	---------------	--------------	--------------

i % av samtliga lägenheter

11,4 % 37,7 % 34,5 % 14,8 % 1,7 % 100,0 %



Deltagare på Helsingborgshems populära hundcoaching.



**DOMSTEN**



**KATTARP**



**LARÖD**



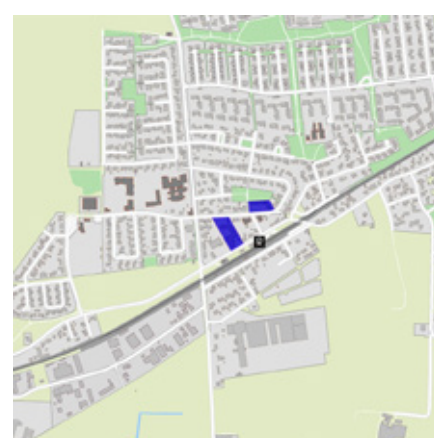
**MARIASTADEN**



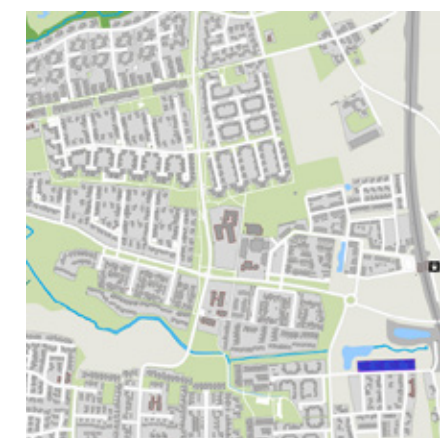
**MÖRARP**



**ÖDÅKRA**



**PÅARP**



**RYDEBÄCK**



**HÄR FINNS  
VÅRA FASTIGHETER**



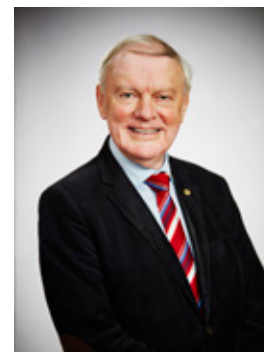
Lars Hansson (C),  
ordförande



Ingela Andersson (S),  
vice ordförande



Johan Rausgård (M)



Sven-Åke Danielsson (M)



Liz Edman (SD)



Christer Boström (FP)



Robert Lexeklint (S)



Mickey Magnusson (S)



Sophia Ulrich Nevalainen  
(M)



Simon Röstin (M)



Eva-Lotta Hermansson  
Truedsson (S)



Ulf Palmquist (C)



Jonas Hansson, vd



**Emma Järund**, chef bygg- och fastighetsutveckling, **Kristin Nilsson**, affärsutvecklingschef, **Linda Hasselgren**, hr-chef, **Charlotte Albertsson**, chef boendeutveckling och service, **Jonas Hansson**, vd.







