



ÅRSREDOVISNING

Hållbarhetsredovisning

2018

10202 samt 10206

Kort om Helsingborgshem

Helsingborgshem är ett allmännyttigt bostadsbolag som verkar inom områdena, uthyrning, kundservice, förvaltning, fastighets- och stadsdelsutveckling samt byggprojekt. Vi producerar, hyr ut och förvaltar till största delen hyresrätter, men även lokaler. 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.

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten finns integrerat i texten på sidorna 2–85 och hänvisar till GRI-index på sidorna 50–52. Alla hållbarhetsdelar som tillhör GRI-index är markerade med en diagonal tunn linje bredvid textstycket samt med en nummerhänvisning till GRI-indikatorn som avses.

Vision

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

Fakta

- 10201
- Organisationens namn: Helsingborgshem AB
- Grundad: 1946
- Ägare: Helsingborgs stad
- 10207
- Nettoomsättning: 1 002 790 kkr
- Årsresultat efter finansiella poster: 141 605 kkr
- Balansomslutning: 6 496 879 kkr
- 10208
- Antal anställda: 227
- Antal bostäder: 11 804 st
- Antal lokaler: 762 st

INNEHÅLL

VD har ordet	4
Lars Hansson	6
VERKSAMHETEN	8
Vision, värden och affärsmodell	9
Mål	10
Omvärld	12
Region, stad och stadsdel	12
Fastighet och bostad	16
Våra strategiska val	18
En aktiv fastighetsägare	18
Attraktivitet i hela stadsdelen	22
En variation av boendelösningar	26
Rörlighet i vårt bostadsbestånd	29
Utveckling genom dialog och medskapande	30
Agera långsiktigt hållbart	36
Engagemang och samarbete är nyckeln till framgång	46
GRI-index	50

ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse	53
Verksamhetens art och inriktning	54
Ägardirektiv	56
Måluppfyllelse av ägardirektivet	57
Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning	60
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	61
Förväntad framtida utveckling	62
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	63
Användning av finansiella instrument	65
Icke-finansiella upplysningar	66
Flerårsöversikt koncernen	68
Nyckeltal	69
Eget kapital	70
Resultaträkning	71
Balansräkning	72
Kassaflödesanalys	74
Noter	75
Revisionsberättelse	87
Revisionsyttrande	89
Granskningsrapport	90

Fastigheter	92
Fastighetsvärden	92
Fastighetsinnehav	102

Styrelse och ledningsgrupp	116
----------------------------	-----



DIALOG GER NÖJDA KUNDER

GRI 102-14 Uttalande från VD, gäller hela sidans innehåll

Sedan tio år pågår ett intensivt arbete för att skapa en fungerande bostadsmarknad i Helsingborg. Det är en tuff utmaning där vår långsiktiga vision är vår kompass "Vi ska göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor".

en nybyggd bostad i slutändan frigör en billigare lägenhet. För att ytterligare förstärka den effekten arbetar vi med förturer, det innebär att vi erbjuder förtur till en nybyggd lägenhet för hyresgäster som idag bor i lägenheter med låg hyresnivå. Uthyrningen av Grönkulla

Vi är i dag över 200 medarbetare som brinner för att Helsingborg ska vara en attraktiv stad att leva och bo i för alla. Det märks inte minst i vår dagliga skötsel ute i bostadsområdena, i vår omsorg om detaljer och i vår lyhördhet inför hyresgästen.

Som ett tecken på att vi är på rätt väg vann Helsingborgshem Bopriset 2018 för upprustningen och utvecklingen av Drottninghög. Boinstitutets jury betonade särskilt vår dialog och vår samverkan med de boende i området.

Men det enda "pris" som riktigt räknas är så klart våra hyresgästers omdöme och feedback. Kundbarometern visar att våra hyresgäster är nöjda. Samtidigt ser vi flera utvecklings- och förbättringsområden och siktar högre. Tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners kommer vi att lyckas.



Jonas Hansson, VD

Gård, ett nybyggt hyreshus på Drottninghög, är ett bra exempel på att förturerna är uppskattade och fungerar – hela 62 av de 67 nya hyresgästerna lämnade en lägenhet med billigare hyra. Nybyggda lägenheter i Rydebäck har haft samma effekt men denna gång är det villaägare som lämnar plats för nya barnfamiljer att flytta in.

För att en hög utvecklingstakt också ska resultera i nöjda kunder krävs ett innovativt och utåtriktat förhållningssätt. Därför är relationen med våra befintliga hyresgäster helt avgörande. Det är i samtal om livet i vardagen som vi samlar kunskap inför nästa steg i utvecklingen. Det kan handla om hur vi förbättrar trivsel och trygghet i området, om idéer som gör det enklare att leva klimatsmart eller om en mer digitaliserad bostad.

Som ett direkt resultat av våra hyresgästers feedback genomförde vi, under 2018, en omfattande satsning på trygghetsskapande åtgärder med bland annat fler trygghetscertifierade fastigheter, utökad trygghetsjour, trygghetsvandrarer och "Våga bry dig" – en uppmaning till omtanke mellan grannar.

I en stad med stark tillväxt är den viktigaste parametern för en fungerande bostadsmarknad att det byggs nya bostäder. Idag är vi många aktörer som tillsammans håller stadens nyproduktion på en hög och jämn nivå där inte bara vi, utan även flera av våra branschkollegor, väljer att satsa på hyresrätter.

Att skapa en attraktiv stad för en mångfald av människor ställer stora krav på de bostäder som erbjuds. Variationen måste matcha den mångfald av önskemål och behov som både dagens och morgondagens helsingborgare har på sitt boende, där inte minst hyran är viktig. För att hålla nere de nybyggda bostädernas hyresnivå bygger vi på Helsingborgshem så kostnadseffektivt som det går utan att kompromissa med de kvalitéer som hyresgästerna efterfrågar och de lagar, normer och ekonomiska förutsättningar som omger vår bransch.

Samtidigt är den höga nybyggnadstakten i sig själv viktig för att öka rörligheten bland våra befintliga lägenheter med låga hyror. Vi kan konstatera att de flyttkedjor som skapas när vi erbjuder

Helsingborgshems vision

VI SKA GÖRA
HELSINGBORG TILL EN
ATTRAKTIV STAD ATT
LEVA OCH BO I FÖR EN
MÅNGFALD AV MÄNNISKOR





Lars Hansson, Helsingborgshems styrelseordförande, brinner för sociala frågor

Lars, du har varit styrelseordförande i fem år. Hur känns det?

– Jätteroligt. Det tar minst två år att lära sig hur det fungerar, och jag har förmånen att få följa med på resan. Att bygga hus går inte fort. Nu får jag se slutresultaten. Jag ser fram emot de kommande åren då jag kan utnyttja min kapacitet på bästa sätt.

Vilka är dina hjärtefrågor?

– Att bygga nytt och bygga bra är självklart i fokus, men för mig är det viktigt att skapa bra boende och levande stadsdelar för alla helsingborgare. Ett exempel är våra satsningar på Drottninghög, Närlunda, Planteringen och Söder. Jag vill motverka segregation, hela Helsingborg ska vara bra att bo i. Det är målet.

Det är också viktigt att bostäder är anpassade för alla. Vi har prioriterat barn och ungdomar, men jag tycker att vi ibland glömmar de äldre. Dem vill jag värna om. I digitaliserade boenden har de svårt att klara sig, till exempel att boka tvättstugan. Alla ska kunna bo i våra bostäder.

Vad har ni åstadkommit under dina år?

– Vi har varit modiga. Vi har påbörjat en gigantisk renovering av Drottninghög och fått alla hyresgäster med oss. När man ska göra en förändring är det jätteviktigt att den är förankrad. Det går inte att skicka ut brev så vi har knackat dörr och frågat vad de boende tycker. Många har flyttat tillbaka. Dessutom vill jag ge en eloge till företag som tillsammans med kommunen bryter mark.

Stenströms ägare Anders Bengtsson gör en fantastisk insats som satsar på det nya huset Drottningen.

Vi har även jobbat med trygghetsfrågor. Med relativt enkla medel skapas en trygg miljö. Vi trygghetscertifierar boenden. Det innebär att vi ordnar nya lås, belysning och klipper häckar. Tvättstugorna och förråden är rena Fort Knox – ingen obehörig tar sig in. Vi har dessutom allt mer egen personal, både som värdar i bostadsområden och trädgårdspersonal. Vi har anställt en säkerhetschef som bland annat avstyr olaga hyresuthyrning. Och vi ingår i många samverkansprojekt med socialen, arbetsmarknadsförvaltningen, polisen, tullen och miljöförvaltningen.

Hur ser framtiden ut för Helsingborgshem?

– Familjekonstellationerna förändras med många ensamhushåll. Därför försöker vi finna nya boendekoncept; kanske en korsning mellan hyres- och bostadsrätter eller en kooperativ modell där vissa delar är egna och vissa gemensamma. På Fredriksdal har vi ett framtida nytt koncept: sälls kapsboende, där vi blandar grupper. "Sällbo" har 31 lägenheter med trygghetsboende, tio där man får vara max 25 när man flyttar in och tio för unga nyanlända.

Vi ska öka flyttkedjorna. Vi måste skapa en ny databas så att de som vill byta lägenhet hittar varandra, matchningen måste bli bättre. Redan nu underlättar vi för äldre på olika sätt, till exempel hjälp att hitta anpassat boende.

Vad är de största utmaningarna för Helsingborgshem?

– Vi ska fortsätta att bygga nya bostäder och få dem att bli så bra som möjligt. Men vi måste kunna bygga smartare så att folk har råd att bo i dem.

Ett dilemma vi ställs inför som politiker är tuffa regler för byggande, exempelvis vad gäller buller. Regelverket måste bli mer liberalt och ge folk mer valfrihet.

Helsingborgshem ägs av Helsingborgs stad. Hur ser du på ägarrollen?

– Vi har en bra dialog med ägaren som fungerar utmärkt. Dessutom var det suveränt att vara ett kommunalt bostadsbolag som kunde visa musklerna när det kom 40 flyktigbarn om dagen 2015.

Då hittade vi snabbt boenden på Fredriksdal. Vi hjälper även till att integrera människor från andra länder. I projektet Rekrytera på Drottninghög är Helsingborgshem med.

Hur bor vi om 100 år?

– De som lever då väljer att inte äga sitt boende, de hyr. Man värderar sin fritid mer och vill ha ett bekvämt boende där man inte behöver bry sig så mycket. Kollektivtrafiken införlivas i planen och elbussen kör in i sjukhuset. Vi bygger på höjden och mycket är integrerat i boendet som bilpooler, förskola och man beställer mat till dörren. Närhetsprincipen, med allt på nära avstånd, gäller. Vi på Helsingborgshem gör omvärldsanalyser för att ligga i framkant. Jag tror att förändringarna går snabbt.



"För mig är det viktigt att skapa bra boende och levande stadsdelar för alla helsingborgare"

KORT OM LARS:

Styrelseordförande i Helsingborgshem

Tillträdde 2014, 23 % tjänst i styrelsen, inne på mandatperiod två

Fritidspolitiker i Helsingborg (C), ledamot i regionfullmäktige, vice ordförande i Skånetrafiken, ersättare i kommunfullmäktige

Yrke: Sakkunnig nationellt på droger på Tullverkets högkvarter.

Fritid: snickrar, cyklar och går ut med hunden Zorro.

VERKSAMHETEN

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 omvärlden ställer höga krav på vår förmåga att agera flexibelt, kunna fånga upp marknadens behov, vara nyänkande och ställa om snabbt.

Vi utvecklar hela tiden vårt arbetssätt för att matcha den verklighet vi befinner oss i och för att nå vår och stadens långsiktiga vision. Det höga utvecklingstempo som det medför gör att Helsingborgshems gemensamma utgångspunkter blir viktigare än någonsin tidigare.

VÅRA VÄRDEORD LEDER OSS I VARDAGEN

Värdeorden vi vågar, vi utvecklar och vi bryr oss är basen i hur vi agerar i vardagen. Allt ifrån hur vi möter

våra kunder och samarbetspartners till hur vi möter varandra som kollegor. Värdeorden spelar också roll för produkten vi erbjuder. Vi behöver ständigt hålla värdegrunden levande för att den ska spela en roll på riktigt och vara en naturlig del av vårt arbete. Ambitionen är att den ska vara levande och aktuell för alla medarbetare. Men vi vill också att de som är i kontakt med oss på olika sätt ska uppfatta att värdegrunden är en del av vår identitet och vårt varumärke.

ATTRAKTIVITET SOM FRAMGÅNGSAKTOR

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

Vår affärsmodell



MÅL

Vårt arbete ska leda till att nå de uppsatta målen. Ägar-direktivet och affärsplanen 2016–2019 uttrycker tydligt att vi ska:

- Bidra till bostadsförsörjningen i Helsingborg.
- Skapa en variation av boendealternativ 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. När fler aktörer satsar i staden kan vi dra ned på nybyggnadstakten och har möjlighet att fokusera på andra områden. Den fortsatta höga nyproduktionstakten har även lett till högre priser på byggentreprenaderna och i flera fall uteblivna anbud på våra upphandlingsförfrågningar. Redan under 2017 bidrog det till att vi medvetet drog ned på nybyggnadstakten för att inte skapa en överhettning på marknaden och även under 2018 har vi flyttat fram planerade byggstartar.

För att lyckas har vi identifierat sex strategiska val som är vår kompass och viktiga verktyg i vårt arbete mot de uppsatta målen:

- 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.

Gränserna mellan valen är inte knivskarpa utan de överlappar ofta varandra. De hjälper oss i allt från att göra vägval i vardagen till att styra strategiskt mot Helsingborgshem och stadens mål och vision.



Vi vågar

Vi debatterar, utmanar och provar gärna nya vägar. Vi tar initiativ och ansvar i våra roller och vågar fatta beslut. Vi är prestigelösa, lär av det vi gör och av varandra.

Vi bryr oss

Vi gillar och bryr oss om våra hyresgäster, våra stadsdelar, Helsingborg och varandra. Vi sätter kunden i fokus, är tydlig och ärlig i vår dialog, stöttar varandra och håller det vi lovar. Vi balanserar kortsiktig kundnytta med långsiktig hållbarhet.



Vi utvecklar

Vi utvecklar för att möta de olika behoven och drömmarna om livet hemma. Vi är nyfikna på omvärlden, inspireras och tar vara på goda idéer som vi delar med varandra.



REGION, STAD OCH STADSDEL

Samhällsutvecklingen påverkar oss och vi påverkar den. Vad som händer i omvärlden är något vi hela tiden förhåller oss till.

Helsingborgs folkmängd ökade under 2018 med 2 111 personer och uppgick den 31 december 2018 till 145 415 personer. Ökningen beror främst på ett stort flyttnetto från utlandet. Det var 1 371 fler personer som invandrade till Helsingborg än som utvandrade härifrån.

Inflyttningen från utlandet består både av asylinvandring och av en förhållandevis hög arbetskraftsinvandring. Fler flyttade också hit från övriga Sverige, plus 504 personer. Medan flyttnettot mot övriga Skåne var negativt, minus 115 personer. Dessutom föddes 429 fler personer än som dog i Helsingborg under 2018.

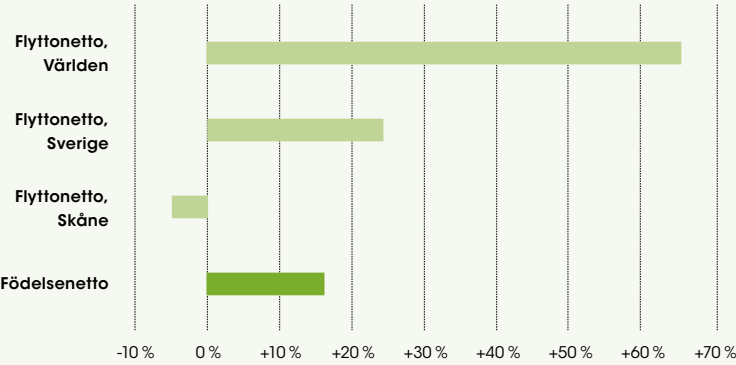
Den befolkningsökning som vi sett under åren 2014–2018 är den högsta uppmätta någonsin både när det gäller faktiska antal och i relation till folkmängden totalt.

Befolkningsökning (2018)

	Födda	Döda	Födelsenetto
	1 715	1 364	351
	Inflyttning	Utflyttning	Flyttnetto
Skåne	4 330	4 445	-115
Sverige	2 583	2 079	504
Världen	2 427	1 056	1 371
			Total ökning
			2 111

Källa: SCB (via Stadsledningsförvaltningen, Helsingborgs stad)

Befolkningsökningen komponenter (2018)



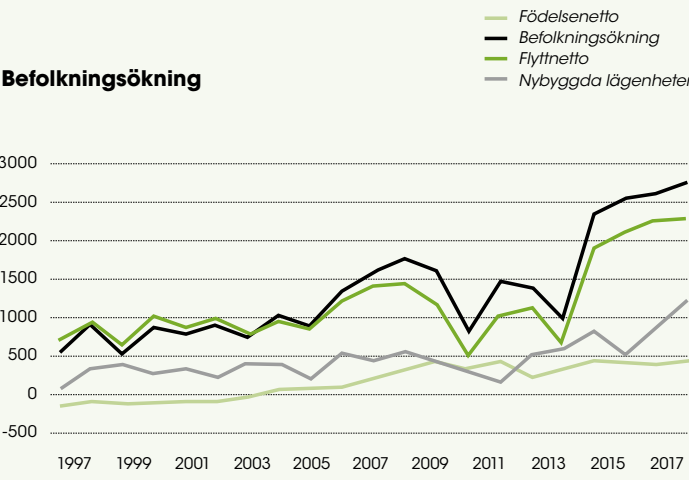
Källa: SCB (via Stadsledningsförvaltningen, Helsingborgs stad)

Födelsenetto	16,6 %
Flyttnetto, Skåne	-5,4 %
Flyttnetto, Sverige	23,9 %
Flyttnetto, Världen	64,9 %
	100 %

BEFOLKNINGSÖKNING

Prognosen pekar på att befolkningen kommer fortsätta att öka vilket ställer ytterligare 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. Med fler äldre växer också kommunens behov av anpassade bostäder. Detta gäller särskilt när de stora åldersgrupperna födda på 1940-talet nu kommer upp i 80-årsåldern. Barnkullarna var stora även på 1990-talet och dessa unga vuxna lämnar nu föräldrahemmen och flyttar till sina första egna bostäder.

Befolkningsökning

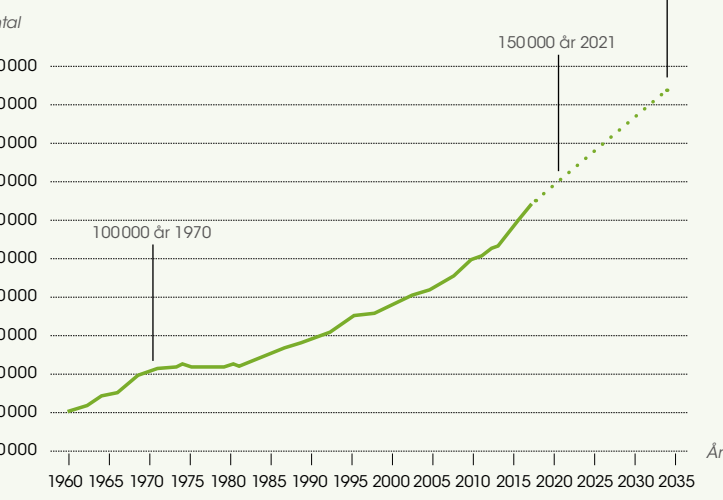


Källa: Helsingborgs stad Årsredovisning 2017

SYSSELSÄTTNINGSGRADEN ÖKAR

En av de viktigaste faktorerna för såväl bostadsmarknaden som för välfärden som helhet är att befolkningen är i arbete. I Helsingborg har både antalet sysselsatta och befolkningen i förvärsarbetande ålder ökat sedan år 2000. Andelen förvärsarbetande helsingborgare i åldersgruppen 20–64 år låg 2017 på 73,9 procent, vilket är den högsta siffran sedan 2007. De som bor i Sverige men arbetar i annat land, så kallade gränspendlare, ingår inte i den officiella svenska statistiken. Därför underskattas antalet förvärsarbetande och pendlare med över 1 100 personer i Helsingborg. Räknas dessa med i sysselsättningsstatistiken ökar andelen förvärsarbetande helsingborgare till 75 procent. Trots detta har Helsingborg en lägre sysselsättningsgrad än landet som helhet.

Befolkningsprognos



Källa: Stadsledningsförvaltningen, Helsingborgs stad.

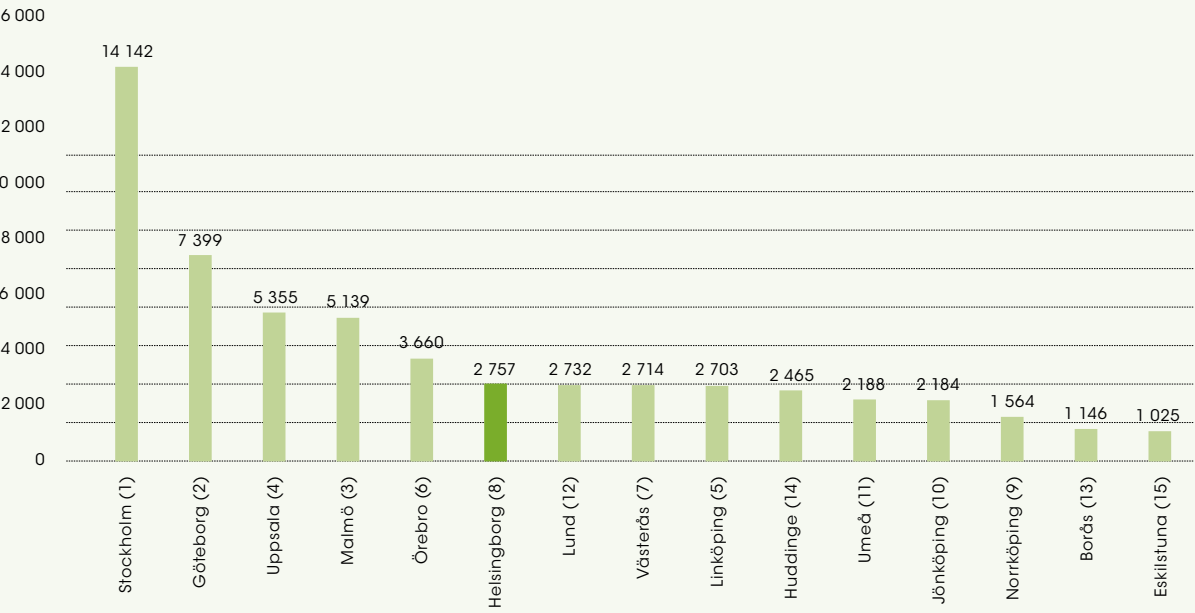
EN ATTRAKTIV BOSTADSORT

Många flyttar till Helsingborg. Flyttningsnettot 2018, det vill säga skillnaden mellan antalet in- och utflyttade, blev 2 111 personer. Bland Sveriges 15 största kommuner är Helsingborg en av dem med störst befolkningsökning, och av Skånes 33 kommuner är det bara Malmö som har en större ökning. Procentuellt sett ökar vår befolkning mer än Malmö, men det finns ett par andra kommuner som har en större relativ ökning (2017).

RÖRLIGHETEN MELLAN STADSDELAR

Det totala flyttflödet in och ut från Helsingborg var under förra året 16 920 personer, det vill säga 9 340 personer flyttade till kommunen och 7 580 flyttade härifrån. Men Helsingborg har även en stor rörlighet inom kommunen och det finns tydliga skillnader i flyttnettot mellan kommunens olika delar. I stadsdelar där det i större utsträckning har färdigställts bostäder under det gångna året är inflyttningen högre. Det finns även klassiska instegsområden, till exempel Eneborg, Drottninghög, Söder och Planteringen. Det innebär att inflyttningen utifrån till dessa områden är stor, men att många efter en tid i stadsdelen väljer att flytta vidare inom kommunen.

Befolkningsökningen i Sveriges 15 största kommuner (2017)



Källa: Stadsledningsförvaltningen, Helsingborgs stad



FASTIGHET OCH BOSTAD

Helsingborgs marknad för både kommersiella fastigheter, specialfastigheter och bostäder karaktäriseras sedan ett par år tillbaka av en generellt hög nyproduktionstakt.

De stora kommersiella projekten drivs av Wihlborgs, Castellums och Midrocs kontorsbyggen på Oceanpiren. Andra stora projekt är SeaU, ombyggnaden av Knutpunkten samt utbyggnaden av Helsingborgs lasarett. Kopplat till den höga befolkningsstillväxten bygger olika aktörer även för vård, skola och omsorg runt om i kommunen.

PRIVATA AKTÖRER

De stora privata ägarna av bostadsfastigheter i Helsingborg är fortsatt Folksamgruppen, Erik Selin Fastigheter, Garnito, Willhem och Rikshem. Antalet transaktioner inom bostadssegmentet låg på en normal nivå under året. Rikshem och Willhem har fortsatt att växa, men endast genom enstaka förvärv.

FORTSATT HÖG BYGGTAKT

Bostadsbyggandet i Helsingborg ligger fortsatt på höga nivåer. Under 2018 påbörjades 1 361 nya bostäder, varav 59 procent hyresrätter, 31 procent bostadsrätter och 10 procent äganderätter. Det största utbyggnadsområdet under 2018 var nordöstra staden med totalt cirka 330 påbörjade bostäder på Fredriksdal och Drottninghög. I området Maria Station påbörjades 230 nya bostäder. Utöver dessa områden byggs det även på Miatorp, Högastan, Pålsjö, Oceanhamnen och i Ödåkra. Det är fortfarande många privata aktörer som bygger och investerar i staden.

PRIVATBOSTÄDERNAS PRISUTVECKLING

Priserna på bostadsrätter i Helsingborg har ökat generellt de senaste åren. Toppen på cirka 23 500 kronor per kvadratmeter nåddes under augusti i fjol, för att sedan sjunka något under december och hamna på strax under 23 000 kronor per kvadratmeter vid årsskiftet. Prisutvecklingen följer ett liknande mönster som främst Malmö, medan Lund har större variation i utvecklingen. Priserna på de orterna ligger dock generellt högre än i Helsingborg. Framöver kommer försäljningar sannolikt att påverka statistiken, bland annat i Oceanhamnen.

För villamarknaden har utvecklingen varit positiv med en kvadratmeterprisökning på 2,4 procent under det senaste året. K/T-talet, som anger förhållandet mellan betald köpeskilling och fastighets taxeringsvärde, ligger i nivåer med Lund medan Malmö särskiljer sig med en något lägre nivå.

HYRESBOSTADSMARKNADEN

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. Marknaden kännetecknas av en hög efterfrågan på lägenheter med låg hyra där omflyttningsgraden också är lägst. Efterfrågan på nyproducerade hyresrätter är i balans och varierar beroende på läge och produkt. Även under 2018 tillfördes det stort antal nya hyresrätter i Helsingborg. I viss mån möter dessa efterfrågan, men det finns lägenhetstyper i vissa lägen som tar längre tid att hyra ut, vilket kan bero på att en stor volym gått ut på marknaden under en begränsad tid. Det handlar framför allt om mindre lägenheter på Söder och i Mariastaden.



EN AKTIV FASTIGHETSÄGARE

Som aktiv fastighetsägare bidrar vi till ett ökat fastighetsvärde genom att vi arbetar för en större variation och en ökad attraktivitet i de bostadsområden där vi verkar. Vi kan bygga om och tillföra nya bostäder, vi kan också driva utveckling genom försäljning av fastigheter och köpa fastigheter i nya områden.

För att främja bostadsförsörjningen i Helsingborg måste vi vara aktiva och agera strategiskt på fastighetsmarknaden. Det krävs att vi har god marknadskännedom för att förutse och parera händelser och förändringar i vår omvärld. Ett aktivt agerande från vår sida leder till ökad variation av upplåtelseformer där hyresrätter, bostadsrätter och egna hem kan möta behoven hos en mångfald av människor.

Exempel på aktivt fastighetsägande är att vi bygger om, renoverar och tillför nya bostäder. Genom försäljningar av fastigheter skapar vi investeringsmöjligheter för andra aktörer. Det är bra efter-

som att fler aktörer kan bidra till stadens utveckling tillsammans.

VI ANPASSAR NYPRODUKTIONSTAKTEN
Det stora nybyggnationstrycket leder till högre priser på byggentreprenaderna och i flera fall uteblivna anbud på våra upphandlingsförfrågningar. Redan under 2017 gjorde detta att vi medvetet drog ned på nybyggnadstakten för att inte ytterligare bidra till en överhettning på marknaden.

Även det gångna året har vi generellt valt att hålla en låg byggtakt och främst fokusera på våra stadsutvecklingsområden; Närlunda, Drottninghög och Fredriksdal. Här pågår sedan flera år tillbaka stora upprustnings- och förtätningsprojekt i kombination med satsningar på trivsel och trygghet.

Grönkulla Gård, vårt första nybygge på Drottninghög sedan området byggdes, blev inflyttningsklart under året. Sextiosju hyresrätter, effor till femmor, har bidragit till att öka utbudet och variationen av bostäder i området ytterligare.

Ombyggnadsprojekten på Drottninghög fortsätter. I dagsläget har vi renoverat cirka 110 lägenheter.

I samband med att vi byggde Höjd-punkten, ett landmärke för Helsingborg med 22 våningar som blev klart 2014, på Närlunda bestämde vi oss för att ta ett helhetsgrepp och utveckla hela stadsdelen. Vi delade in upprustningen i fyra områden med syfte att öka variationen i standard. Detta för att attrahera en bredare målgrupp i ett från början homogent område.

Renoveringen av Närlunda Östra blev klar under året och består av 264 lägenheter fördelat på fyra niovåningshus. Renoveringen har bland annat inneburit att vi har moderniserat det exteriöra uttrycket och den mörkgrå fasaden har fått ett ljusare intryck. Vi har breddat balkongerna och renoveringen har även inneburit stambyte och nya fönster. I bottenvåningarna har vi byggt om lokalerna och där finns olika typer av verksamheter som bidrar till ett ökat flöde av människor och rörelse. Renoveringen av Närlunda Östra har nominerats till Årets Bygge 2019.

Under året påbörjade vi en totalrenovering av Närlundavägen 6 och 10 med sammanlagt 64 lägenheter. Renoveringen innebär en standardhöjning på bostäderna motsvarande nyproduktionsstandard.



Våra första bostäder i Rydebäck blev inflyttningsklara under första kvartalet. Här har vi tillfört 51 hyresrätter på Klostervägen, strax intill centrum, i ett område som domineras av villabebyggelse. Ett av de större underhållsprojekten som blev klara under året var på Lussebäck- en där vi sedan 2015 lagt om tak, bytt fönster och renoverat tegelfasader på fastigheterna på Brunnbäcksgatan. Under året har vi startat ett projekt där vi successivt börjar förändra gamla sidoobjektsavtal, till exempel parke- ringar. Projektet utgörs av två delar där den ena syftar till att momsjustera alla parkeringsobjekt som hyrs av externa kunder. Den andra delen handlar om att förändra avtalsvillkoren för kontrakt tecknade innan 2014 så att hyrorna blir marknadsmässiga och justeras med 2 procent varje år.

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH NYA AKTÖRER I VÅRA OMRÅDEN
Helsingborgshem fick under 2017 ett uppdrag av Helsingborgs Stads För-

valtning AB att sälja fastigheter, bland annat för att kunna finansiera LSS-bostä- der och andra bostäder inom stadens bostadssociala program. För att frigöra kapital till stadsdelsutvecklingsprojekten i framför allt de nordöstra stadsdelarna sålde vi 77 lägenheter på Kullavägen i Mariastaden, och 7 radhus på Majors- gatan i stadsdelen Ringtorp i början av 2018. Fastighetsvärdet var 204 mil- joner kronor och det var Rikshem som köpte fastigheterna.

Det var ett stort intresse för fastigheterna och intressenterna utvärderades utifrån högt ställda kriterier om långsiktighet, förvaltningskompetens och ekonomisk styrka. Rikshem har ett påtagligt enga- gemang för staden och dess utveckling. Därför är vi glada att Rikshem tagit över fastigheten och fortsätter att skapa en mer variationsrik stad tillsammans med oss och andra aktörer.

Utvecklingen av Drottninghög handlar inte bara om att bygga om och bygga

nytt utan lika mycket om att skapa möjligheter för näringslivet att etable- ra sig och utvecklas i området. Den 16 november togs det symboliska första spadtaget för Helsingborgshems och företaget Stenströms gemensamma satsning på Drottninghög. Vid korsning- en Regementsvägen och Vasatorps- vägen kommer Stenströms att bygga nya kontorslokaler om 6 000 kvm och samtidigt bygger Helsingborgshem ett nytt parkeringshus med lager precis intill. Projektet går under namnet Drottningen och planen är att det ska vara klart till årsskiftet 2020/2021.

Denna kommersiella satsning på Drott- ninghög tillför viktiga delar till ett Drott- ninghög i förändring både för dem som bor i området idag och för dem som flyttar hit framöver. Det bidrar till en mer dynamisk stadsdel med liv och rörelse och vi skapar en ny entré till Drottning- hög och ett nytt landmärke för nordöstra Helsingborg.

Genomförda underhållsprojekt 2018

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">Husensjö, Ella 1-4, Rosa 1-4 – TakbyteNärlunda västra 2 – fönsterbyte, underhåll fasad och balkongerNärlunda östra 1 – renovering hissarDalhem, Emil 1, Emanuel 1, Enar 1 – byte badrumsfönsterLussebäcken, Paradisfågeln 20, Paradisfågeln 21 – takbyte, fönsterbyte, omfogning, installation solcellerPlanteringen, Rosenknoppen 32 och 33 – renovering hissarRaus, Rimfaxe 4 – målning | <ul style="list-style-type: none">Ödåkra, Duvestubbe 1:22 – målning förrådFredriksdal, Flanken 2 – byte fasadskivorHögaborg, Stenbiten 3 – takbyte, omfogningHusensjö – byte takfönsterTågaborg, Pelikanen 11 – fönsterbyte, takbyte, omfogning, målningLussebäcken, Brunnbäcksgatan – garageunderhåll – målning, byte av portar, ny belysningDrottninghög, Eskadern 6 – målning garageportarDalhem – byte våtrumsfönsterMörarp, Skänken 3 – byte papptakMariastaden, Maria Park 14, 53, 54 – fönsterrenovering, målningLaröd, Hästskon 1 – målning garage | <ul style="list-style-type: none">Mariastaden, Maria Park 52 – ombyggnad teamkontor till lägenheterTågaborg, Salvator 20 – ombyggnad av lokalStaffena, Linvävaren 24 – ombyggnad av lokalDalhem, Ernst 3 – ombyggnad av KulturpunktenHusensjö, Glimten 4 – ombyggnad av utemiljö och parkeringsplatserDrottninghög, Drottninghög S3 – ombyggnad av butiklokalKattarp, Godståget – ombyggnad av vårdcentral till 4 lägenheterTågaborg, Salvator 18 – ombyggnad av bageriet |
|---|--|--|

Otroligt kul att
få jobba med
professionella
Helsingborgshem

En ståtlig, högrest drottning till skjortkungen

Stenströms skjortfabriks ägare Anders Bengtsson är helsingborgsprofilen som engagerar sig för att skapa staden Helsingborgs profil och "skyline". Nu byggs Drottningen – en port till det nya, moderna Drottninghög.

Stenströms är ett av Sveriges mest välkända varumärken. Företaget har utvecklats på ett fantastiskt sätt och har behållit sin topplacering i hela 120 år. Det började med att skräddaren August Stenström sydde väldigt fina skjortor i sitt skrädderi, så fina och populära att han 1899 lät bygga en fabrik – i hjärtat av Helsingborg.

Helsingborg är navet

Stenströms fortsätter att växa mot nya exportmarknader, där USA och Tyskland växer kraftigt, men också den nya e-handelsbutiken bidrar till internationell kännedom.

– Vi får beställningar från hela världen, berättar Anders. Faktum är att 70 procent går på export. Och vi säljer till länder vi aldrig sålt till tidigare som Australien, Japan och Kina. Men för att kunna garantera kvalitet, och se till att allt kommer till rätt adress, går alla produkter via Helsingborg. Vi måste helt enkelt ha mer yta.

För tre år sedan tog Anders kontakt med Helsingborgs stad för att hitta mark, allra helst centralt. Han hänvisades till Helsingborgshem, som redan startat ett byggprojekt på Drottninghög. Och nu öppnade sig en möjlighet. Rakt över gatan från Stenströms fanns en tomt med en trädunge, en parkeringsplats och ett elskåp. En perfekt plats.

Anders blev delägare i projektet och hans bolag har förvärvat byggrätten för höghuset Drottningen, med 11 våningar, och sidobyggnaden med fem. Helsingborgshem äger parkeringsgaraget intill.

– Det är fantastiskt för oss att inte behöva flytta. Vi

kommer att ha ett stort lager på andra sidan vägen och ett nytt showroom högst upp i Drottningen. I parkeringshuset blir ett lager där lastbilarna kan köra in. Bygget frigör också yta i vårt befintliga kontor.

– Jag tror verkligen på projektet, det är en bra investering för framtiden. Det satsas i området, det ligger centralt och nära vägar. Faktum är att 60 procent redan är uthyr.

Stil, komfort och kvalitet

Stenströms filosofi är: stil, komfort och kvalitet in i minsta detalj. Och filosofin verkar smittat av sig på Drottningen.

– Vi skapar ljusa, luftiga och flexibla kontorsmiljöer. Vi erbjuder öppna planlösningar där hyresgästen kan designa sitt kontor och bestämma var vägarna ska vara. På taket finns en terrass. Dessutom kommer två kända helsingborgskrögare att ha en restaurang högst upp och i gatuplan skapar de ett nytt lunchkoncept av hög kvalitet, berättar Anders.

Ett unikt projekt

Samarbetet, som omfattat både byggprojektering och byggplanering, har fungerat mycket bra.

– Det har varit otroligt kul att jobba med professionella Helsingborgshem, och lärorikt för mig att samverka med ett så stort företag. Personkemin funkade från första början. Drottningen är klar för inflyttning i november 2020 och då vi har premiär för höstkollektionen 2021, avslutar en nöjd Anders.

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.

ATTRAKTIVITET I HELA STADSDELEN

Att bidra till att skapa attraktiva stadsdelar är ett strategiskt val för oss och attraktivitet är ett bärande begrepp i vår affärsmodell. Vi vill att människor som bor i Helsingborg ska trivas och att fler ska vilja flytta hit.

Att människor upplever platser som attraktiva spelar en betydande roll för en stads framtid, utveckling och välbefinnande. Vårt enträgnade arbete för att utveckla attraktiva stadsdelar är strategiskt viktigt för oss – en förutsättning för att vi ska nå våra mål och vår vision. Sedan 2012 har vi utvecklat arbetet kring attraktivitet i samarbete med Lunds Universitet, Campus Helsingborg. Med avstamp i de senaste forskningsrönen har vi identifierat kriterier som utmärker en attraktiv stadsdel – till exempel en tydlig identitet med trygga och stolta invånare, utrymme för

mångfald och goda förutsättningar för folklikt och mötesplatser.

Vilka komponenter som behövs för att människor ska trivas i en stad, vilja bo, leva och vistas där?

Vi jobbar på en rad olika sätt för att utveckla våra stadsdelar. Det gör vi framför allt genom vår dagliga service och skötsel som är grunden för att skapa trivsel. Men också genom att vi bygger, renoverar och utvecklar på en rad olika sätt. Vårt arbete omfattar både konkreta fysiska åtgärder och olika typer av aktiviteter och sociala insatser. Vi arbetar utifrån en modell med tre huvudområden, struktur, funktion och upplevelse. Modellen gör oss medvetna om hur vi kan utveckla en stadsdel på ett genomtänkt sätt. Att lyssna på vad våra kunder önskar och tycker är en viktig del i att göra rätt saker på rätt plats. Dialog och feedback från kunderna är något vi utvecklat under året, det berättar vi mer om i avsnittet om dialog och medskapande.

Vi vet också att vi inte kan skapa attraktivitet på egen hand. Det gör vi tillsammans med våra kunder, och inte minst med staden, andra samarbetspartners och aktörer. Efter flera års systematiskt arbete ser vi att vårt arbete fortsatt går i rätt riktning och att vi bidrar till att utveckla våra stadsdelar och Helsingborg.

TRIVSEL OCH TRYGGHET

Att trivas i sin stadsdel är viktigt för att uppleva livskvalitet och en grundförutsättning för att kunna trivas handlar om att känna sig trygg. Trygghet är ett prioriterat område för såväl Helsingborgshem som för Helsingborg i stort, inte minst kopplat till stadens Livskvalitetsprogram. Vårt enkätverktyg Kundbarometern visar också att trygghet är viktigt för våra hyresgäster och något som vi behöver arbeta mer med. Genom både proaktiva och reaktiva åtgärder tar vi oss an denna komplexa fråga ur flera perspektiv. Den 1 november 2018 införde vi Trygghetsjouren som är ett resultat av önskemål från hyresgäster om ökad tillgänglighet, service och trygghets-



skapande åtgärder i våra områden. Trygghetsjouren är vår förlängda arm i bostadsområdena, där de rör sig på kvällar och helger. De passar också på att prata med våra hyresgäster och andra som är ute. På det här sättet höjer vi tryggheten samtidigt som vi får bättre kännedom om hur det är i stadsdelarna kvälls- och nattetid. Jouren innebär också ökad tillgänglighet för våra hyresgäster, som kan nå oss via telefon dygnet runt i frågor som rör trygghet, trivsel och akuta felanmälningar. Vi har även ett nära samarbete med staden, polisen och andra aktörer i vårt trygghetsarbete. Vi samarbetar även med lokala föreningar på Dalhem, Drottninghög och Närlunda som vistas ute kvällar och nätter för att öka tryggheten och prata med ungdomar och andra som vistas i området.

Belysning, gröna kvaliteter, stråk för flöden bidrar till ökad attraktivitet. Det är viktiga delar i vårt tidigare projekt Trygghetscertifiering, som i augusti övergick till att bli en del av ordinarie linje- och verksamhet. Att trygghetscertifiera ett område eller en fastighet innebär att vi erbjuder ett helt paket av åtgärder med bland annat förbättrad belysning, säkerhetsdörrar



och säkra källarförråd. Under 2018 trygghetscertifierade vi totalt 411 lägenheter på Dalhem, Högaborg och Söder.

För stadsdelarna Söder och Planteringen har trygghet varit i särskilt fokus under 2018. Helsingborgshem har under året initierat ett gemensamt och nära samarbete med övriga större bostadsföretag i områdena, vilket vi vet är en nyckel till framgång. Det finns flera olika exempel på lyckade samarbeten mellan fastighetsägare som vi har inspirerats av, bland annat från New York, Göteborg och Malmö. Tillsammans med de andra hyresvärdarna på Söder går vi ihop i ett nätverk och hjälps åt att lyfta stadsdelen och öka attraktiviteten. Under 2019 intensifierar vi arbetet med konkreta åtgärder utifrån en gemensam avsiktsförklaring. Nätverket kommer också engagera sig i fastighetsägargruppen som blir en del av Purple Flags satsning på Söder.

Kring Furutorpsparken har Helsingborgs stad satsat på ett flertal trygghetsskapande åtgärder, bland annat genom åtgärder i parken samt

ljussättningsprojekt på Bryggaregatan studenthem och i huset där vi har vår Bobutik. I det arbetet har staden fört dialog med oss och våra hyresgäster i området.

En viktig del i trivsamma och trygga stadsdelar är goda grannar. Trivselen ökar när vi känner igen varandra och det är tryggt att veta att man har grannar som bryr sig. För att uppmuntra till omtanke lanserade vi "Våga bry dig" under hösten. Det handlar om att vara uppmärksam på grannar som kan behöva hjälp och stöd – våld i nära relationer, ett barn som ser ut att fara illa, eller en äldre grann som har svårt att klara vardagen. Hyresgästerna har genom olika informationsinsatser fått tips på hur de kan agera och vem de kan kontakta om de känner oro för någon i sitt bostadsområde.

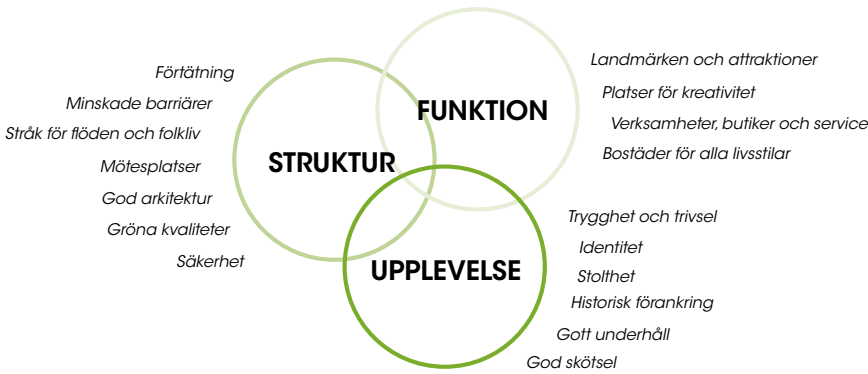




Bild från glöggminglet på Poppeln.

TRE JUBILERANDE KVARTER

Under året har vi tillsammans med hyresgästerna firat tre jubilerande bostadskvarter. Äldst av de tre är kvarteret Poppeln på Tågaborg. Det var 70 år sedan de första hyresgästerna flyttade in. Kvarteret var Helsingborgshems andra bostadsbygge efter grundandet 1946 och det första med badrum inne i lägenheterna. Vi firade tillsammans med hyresgästerna på ett gemensamt glöggmingel.

I slutet av juni firade Rosenknoppen på Planteringen 60 år. Tillsammans med Helsingborgs stad bjöd vi hyresgästerna i området på tårtkalas och grillkväll. Under 2018 var det också 20 år sedan våra fyra hus kring Henry Dunkers plats i Norra Hamnen blev inflyttningsklara. Detta uppmärksammade vi en sommareftermiddag i augusti då vi bjöd hyresgästerna på mingel, mat och jazzmusik.

Händelser under 2018 som förändrar Drottninghög

- Det symboliska första spadtaget togs för Stenströms och Helsingborgshems gemensamma satsning på Drottninghög – kontor och parkeringshus.
- Det första nybygget på Drottninghög sedan 40 år blev klart. Under hösten flyttade hyresgästerna in på Grönkulla Gård.
- Riksbyggen byggstartade sitt projekt Körsbärlunden med 38 bostadsrätter, 111 hyresrätter och underjordiskt garage längs med Regementsvägen.
- Tornet övertog byggrätten som de tidigare köpt längs Vasatorpsvägen och planerar för drygt 100 hyresrätter.
- HP Boendeutveckling köpte bygg rätt längs Vasatorpsvägen 2017 och planerar för två bostadsrättsföreningar med totalt 72 lägenheter.
- Magnolia Bostad fortsatte processen för etablering på Drottninghögs centrum där det ska bli ett kvarter med bland annat vårdcentral, vårdboende med cirka 70 lägenheter, samt 35 hyresrätter.
- Grönkulla 1, 3 och 7 hyrdes ut med korttidskontrakt. De tre husen rymmer i dag 63 lägenheter som planeras att rivas för att ge plats åt cirka 200 nya lägenheter.
- Samtliga hyresgäster på Grönkulagatan 29–35 godkände åtgärderna inför renovering av etapp 3.
- Arbetet med detaljplanen för Grönkulla Östra startade.
- Detaljplanen i Drottninghög Centrum och planen för Drottninghögshögsbadet blev antagen.
- Helsingborgshem vann Boinstitutets pris Bopriset 2018 för dialog med boende och utvecklingen av Drottninghög.
- Den ovanligt varma sommaren lockade rekordmånga 45 000 badande från hela Helsingborg till Drottninghögshögsbadet.
- Trygghetsvandringar och trygghetsdialoger fortsatte.
- Arbetsmarknadsprojektet Rekrytera fortsatte med goda resultat.
- Work-shops med allmänheten om ny fritidsverksamhet i Tryckeriet, det tidigare HD-huset.
- Kulturella och sociala aktiviteter, till exempel musikteater East side stories, Drömljus, hundcoaching.
- Vasatorpsvägen byggdes om till stadsgata med bland annat hållplats för den kommande HelsingborgsExpressen.
- Körsbärlunden med nästan 100 träd invigdes.

Vi vill att hyresgästerna gör saker tillsammans

Janet och Kenneth jobbar med glädje och gemenskap

Grannarna Janet Weikel och Kenneth Fritz kan sitt Närlunda. Janet växte upp här, flyttade men kom tillbaka, och Kenneth har bott hela 27 år i området. Kanske är det därför som båda visar ett brinnande engagemang för att skapa och driva aktiviteter för alla hyresgäster.

Kenneth är den som har nyckel till "Lokalen" på Närlunda. Lokalen ligger intill den 22 våningar höga Höjdpunkten – Helsingborgs gröna landmärke. Från sin lägenhet på 17:de våningen har han en vidunderlig utsikt över landskapet, Ven och Köpenhamn.

– Alla vet att jag har nyckeln, och alla vet vem jag är. Lokalen finns för hyresgästerna och så länge de sköter sig lånar jag ut den. Här har varit zumba, tango och ungdomar som sett Champions league. Och så damerna som spelar canasta – dem bråkar du inte med, skattar Kenneth.



Inneboende drivkraft

Janet, som bor i en tvåa i markplan, har drivit ett kafé i kvarteret men nu ligger verksamheten i vila. – Jag har inte riktigt orken men den kommer nog tillbaka, säger positiva Janet.

Engagemanget för Närlunda började när Janet satt i styrelsen för Hyresgästföreningen. När den lades ner jobbade eldsjälarna vidare på frivillig basis. – Vi vill att hyresgästerna gör saker tillsammans, säger Janet. Alla mår bättre och grannsämjan blir bra. Det sociala är viktigt. – Jag har jobbat i föreningslivet hela livet, berättar

tar Kenneth. Men Janet är den drivande och jag hänger med.

Gemenskap på många olika sätt

Två gånger om året anordnas en uppskattad loppis. De som bor i området får hyra ett bord i lokalen. Vid solsken flyttas allt ut på gården. Janet brukar koka kaffe och baka i sann kaféstil. – Vi annonserar i HD och sätter upp lappar, men de flesta vet när det är loppis, säger Kenneth.

För 16 år sedan startade Kenneth en samlarklubb. Medlemmarna samlar allt möjligt och träffas en gång i månaden. Då visar en samlare sin samling och berättar om den. – Det är mest frimärken och brev, men även moraknivar och snidade hästar.

Kanelbullar och rulltårta på Närlundadagen

Varje höst arrangerar Helsingborgshem Närlundadagen med hoppborg, korv och uppträdanden. – Då hjälper vi självklart till, säger Kenneth. Det känns naturligt. Jag drar ledningar och stödar. – Och jag öppnar mitt kafé med hembakat. Det gick riktigt bra sist, berättar Janet.

På önskelistan: träffpunkt för alla

Från och med januari tar Helsingborgshem över lokalen. – Vi vet inte hur det blir med tillgängligheten, säger Kenneth. De boende vill starta verksamheter men då måste det finnas en lokal.

– Många vill ha en plats för att träffas, säger Janet. Här finns flera ensamma, både yngre och äldre, som sitter hemma. Vi önskar en träffpunkt med en ansvarig anställd, ett kafé och en lunchrestaurang som är öppen varje dag.

Här bor vi bra

– Närlunda är ett fint område, säger Janet. Vi har Jordbrodalen och bara fem minuter till stan. – Jag hade inte bott här i så många år om jag inte hade trivts, avslutar Kenneth.

EN VARIATION AV BOENDELÖSNINGAR

Med olika typer av bostäder, standard, prisnivåer och upplåtelseformer bidrar vi till att våra stadsdelar blir attraktiva för en mångfald av människor. Vårt uppdrag handlar om att skapa ett varierat utbud av bostäder där människor kan bo och leva på olika sätt.

Med en samhällsutveckling där de individuella önskemålen blir allt fler och där befolkningen blir allt mer heterogen är ett varierat utbud en viktig förutsättning. Med en stor variation av bostadstyper blir det helt enkelt lättare för fler människor att hitta en bostad som passar just dem. Det bidrar till att människor kan göra olika val. Samtidigt som det också bidrar till en hållbar stadsutveckling där olika människor bor sida vid sida i samma stadsdel. En mångfald av människor skapar möjlighet till möten och en ökad förståelse för varandra.

Vi erbjuder lägenheter och radhus i olika storlekar, med olika hyresnivåer, olika standard och i olika stadsdelar. Hos oss finns också möjlighet att bo i en seniorlägenhet eller i ett trygghetsboende. Många av våra hyresgäster kan välja att utrusta sin bostad med exempelvis en tvättmaskin eller ett nytt kök.

Olika människor, olika behov
För att kunna möta framtida behov och önskemål arbetar vi kontinuerligt för att förstå våra kunder. Vi bygger nytt, utvecklar nya koncept och väljer nya produkter

så att vi kan erbjuda ett varierat utbud. Vi arbetar inte bara med de enskilda bostäderna utan också med helheten i våra stadsdelar. Varje år gör Helsingborgshem en systematisk genomlysning av varje stadsdel och dess sortiment där vi ser närmare på hur bostadsutbudet i stadsdelen ser ut. Analysen görs av en bred grupp av medarbetare med olika kompetenser som tittar på stadsdelen som helhet och inte bara utifrån vårt eget bestånd. Vilka olika bostadstyper, boendeformer, standarder med mera finns här? Utifrån vad analysen visar tar vi fram en variationsplan för att bidra till en bredd i vårt utbud. Ibland resulterar behovet av ökad variation i större utvecklingsprojekt, som på Drottninghög och Närlunda, där vi involverar och samarbetar med andra aktörer och med staden. I andra stadsdelar handlar det om att lyfta standarden i vissa lägenheter, inte sällan i samband med ombyggnadsprojekt, eller att skapa BoBas-lägenheter.

En viktig del i handlar också om att lyssna på kundernas åsikter och idéer och att ta in influenser och kunskap utifrån. På så sätt kan vi tänka nytt och säkerställa ett utbud som matchar livet hemma idag och i morgon.

BoBas
BoBas är lägenheter med enklare standard och vänder sig till personer som kan tänka sig att fixa mer själva i sin bostad, i utbyte mot en lägre hyra. Hyresgästen avstår från möjligheten att beställa nya tillval, mot att vi garanterar en maximal årlig hyresjustering på genomsnittet eller lägre. Syftet med BoBas är att säkerställa att vi har lägenheter med låga hyror också i framtiden.

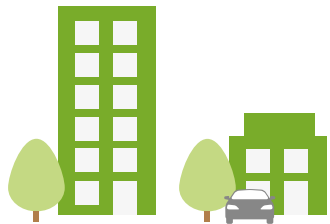
För att vara säkra på att vi utvecklar vårt utbud i rätt riktning behöver vi veta vad kunderna tycker och vi jobbar därför med olika pilotprojekt för att ständigt lära. BoBas var ett sådant pilotprojekt som nu har övergått till ordinarie verksamhet. Under året har vi konverterat 63 standardlägenheter i vårt bestånd till BoBas, utöver det byggde vi 67 nya Bobas-lägenheter på Grönkulla Gård.

Grönkulla gård
Grönkulla Gård är ett av våra nybyggnadsprojekt som blev klart under året och som delvis är finansierat med statligt investeringsstöd. För att ett fastighetsbolag ska få investeringsstöd får hyran inte överstiga en viss nivå, samtidigt som bostäderna ska vara energieffektiva och erbjudas bostadssökande enligt öppna och transparenta principer. Investeringsstödet medför lägre hyror jämfört med annan nyproduktion. Hyresnivåerna i de 67 nya lägenheterna ligger mellan 5 855 kr för ett rum och kök och 10 745 kr för fem rum och kök. Alla lägenheterna på Grönkulla Gård är BoBas.

Bygget av Grönkulla Gård är ett sätt att skapa variation på Drottninghög – helt nya bostäder i ett område där övriga delar av beståndet utgörs av äldre hus från miljonprogramseran. Lägenheterna har nybyggnadstandard med öppna ljusa planlösningar, något som även det skiljer sig från de äldre husen i stadsdelen.

Lägenheterna erbjöds i första hand med boendeförbrukare för våra hyresgäster och intresset var stort, med många besökare på lägenhetsvisningarna och med mellan 60 och 200 intresseanmälningar per lägenhet.

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

Butiker och service och andra objekt

I en varierad stadsdel finns inte bara olika boendeformer utan också olika typer av verksamheter, service, handel och samhällsfunktioner. På Drottninghög innebär utvecklingen att en verksamhetsfastighet i centrum rivs för att möjliggöra en ny vårdcentral, som byggs av Magnolia Bostad AB. Den före detta butiken rivs och ersätts med en

mindre servicebutik med postutlämning i en närliggande lokal på Drottninghögs centrum.

På Planteringen har vi under året utökat lokalen intill "Anna Direkten", i samarbete med handlaren, för att butiken ska få en större yta och kunna sälja enklare dagligvaror. Den tidigare ICA-butiken på området lade ner för ett par år sedan,

den ska byggas om till en kombinerad arbets- och mötesplats för Helsingborgshem, staden, boende och andra aktörer.

2018 har vi också byggt om en av våra tidigare kontor på Maria Park till två lägenheter. Vi har också byggt om den tidigare vårdcentralen i Kattarp till 4 lägenheter som också blev klara under året.



Olika standard, lägen, storlekar osv ger utrymme för olika hyresnivåer, i vårt fall från 1 862 kronor per månad till 20 218 kronor per månad 2018



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



Fri utsikt och en körsbärsträdgård lockade Leif och Mariann

Efter många års villaliv i Gantofta, radhus i Wilson Park och en kort tid i hyreshus flyttade Leif och Mariann till Grönkulla gård på Drottninghög. Deras nya hem är en solig lägenhet med panoramautsikt.

– Vi hade inte tänkt oss Drottninghög, berättar Leif, men tillfället dök upp. Vi såg på Helsingborgshems hemsida att det skulle byggas nytt och promenerade i området. När vi upptäckte att en körsbärsträdgård skulle anläggas väcktes vårt intresse. Det visar att man satsar på Drottninghög.

– Dessutom har husen runt om nybygget renoverats, flikar Mariann in, annars hade det inte varit intressant för oss. Det har betydelse hur det ser ut runt omkring.

Andra fördelar, och en förutsättning för makarna Hanssons flytt, var att det fanns parkering, busshållplats och bra affärer på gångavstånd.

Önskan slog in

Intresset för de 67 lägenheterna på Grönkulla Gård var mycket stort, både vid informationsträffar och förhandsvisningarna. Leif och Mariann tittade på fyror och hade tydliga krav: en balkong i väster eller söderläge, inte markplan, fri sikt, hiss samt en rimlig hyra. Leif och Mariann hade turen att få precis den lägenhet de ville ha. Favoriten fanns på våning tre.

– Hu nej, inte högre upp! säger Mariann och skakar på huvudet. Dessutom kan vi gå upp för trapporna. Och hon berättar: Jag blev övertygad när jag såg vardagsrummet och köket med de stora fönstren – högt i tak, ljust och luftigt. Och det var bra med lite större rum så att vi kan möblera bättre. Det är parkett överallt, och kakel och klinker i badrummet. Vi visste inte att det skulle vara så fint.

– Vi gillade inte kök och vardagsrum i fil tidigare, kommenterar Leif, men vi ändrade oss när vi såg lägenheten.

BoBas – flexibelt för alla

Lägenheterna ingår i Bobas som på ett klokt sätt balanserar kostnader för en lägre hyresnivå. Basinredning ingår i kök och badrum, men inga tillvalsprodukter eller tapeter. Helsingborgshem svarar för underhåll av golv, vitvaror, köksinredning och badrum.

– Alla väggar är målade i off-white, säger Leif, men det vill vi inte ändra på just nu. Och vi har köpt en torktumlare och en tvättmaskin. Det är som en villa helt enkelt – fast utan problem!

God mat ger bra promenadbränsle

– Promenader är en viktig del i vårt liv och här finns det sköna promenadstråk, säger Mariann. – Dessutom har vi hittat flera restauranger runt omkring, understryker Leif. Det är också positivt.

RÖRLIGHET I VÅRT BOSTADSBESTÅND

Genom att stimulera rörlighet på bostadsmarknaden kan vi göra det möjligt för människor att hitta en bostad som passar dem i den livssituation som de befinner sig i.

billigare, som var spridda över hela staden och som nu blev lediga för andra att söka. I Rydebäck frigjordes också ett antal villor på den privata marknaden eftersom flera av de nya hyresgästerna bott i villa tidigare.

Inför uthyrningen av Grönkulla Gård på Drottninghög gick vi ett steg längre och hyrde ut samtliga 67 lägenheter med boendeförtur till våra befintliga hyresgäster. En första analys av projektet visar att vi genom att erbjuda förtur uppfyller våra målsättningar om ökad rörlighet

Glesboddhetsförtur som vi kommer att fortsätta med. Det innebär vi erbjuder hyresgäster som bor i en fyrarummare eller mer, med en maxhyra på 10 000 kronor i månaden, att flytta till en mindre lägenhet. Hyresgästen får förtur till en lägenhet och dessutom erbjudande om gratis flyttstädning.

Under året har vi erbjudit cirka 50 lägenheter med glesboddhetsförtur. Av dessa har sex hyresgäster valt att flytta till en mindre lägenhet. Detta visar hur svårt det är att hitta en lägenhet som match-

NYPRODUCERADE LÄGENHETER HAR I SIG EN POSITIV INVERKAN PÅ MÄNNISKORS MÖJLIGHETER ATT HITTA EN NY BOSTAD EFTERSOM FLYTTKEDJOR SKAPAS I FLERA LED.

på bostadsmarknaden i Helsingborg med råge. Grönkulla Gård har gjort bostadskarriär inom stadsdelen möjlig och har lockat nya invånare till området samt frigjort billigare lägenheter i vårt övriga bestånd.

Alla lägenheter utom fem hyrdes ut till våra befintliga hyresgäster. Av dem som bodde hos oss sedan tidigare kom 22 från Drottninghög, medan andra kom från Ringstorp, Dalhem, Elineberg, Fredriksdal, Planteringen, Söder, Närlunda, Lussebacken och Slottshöjden. De som flyttade in var i olika åldrar och majoriteten av dem lämnar en billigare lägenhet som blivit ledig för någon annan att hyra.

Glesboddhetsförtur – flera stora lägenheter för uthyrning

Under året har vi testat det vi kallar

ar hyresgästernas behov och önskemål när de redan bor i en mycket prisvärd lägenhet. Vi kommer att se över och utveckla erbjudandet för att bättre kunna möta behoven hos våra kunder.

Max 25

För den som står utan bostad är det svårt att få in en fot på bostadsmarknaden, inte sällan krävs det flera års köpoäng. Allra svårast är det för gruppen unga vuxna. För att hjälpa denna grupp kan den som vill registrera sig som bostadssökande redan vid 16 års ålder. Med fler köpoäng i bagaget ökar utsikterna att få en egen bostad. Vi reserverar dessutom upp till 20 procent av våra lediga, mindre lägenheter som är lämpliga för unga, till personer under 26 år – Max 25. Under 2018 hyrdes 73 lägenheter ut till denna målgrupp.

UTVECKLING GENOM DIALOG OCH MEDSKAPANDE

Helsingborgshem har ett öppet och transparent förhållningssätt där boendeinflytande är en viktig del i vår verksamhet. I takt med att omvärlden förändras ökar kraven och förväntningarna på oss. Därför är det viktigt att vi har en ständig dialog med våra kunder där vi lyssnar och fångar upp behov.

KUNDBAROMETERN

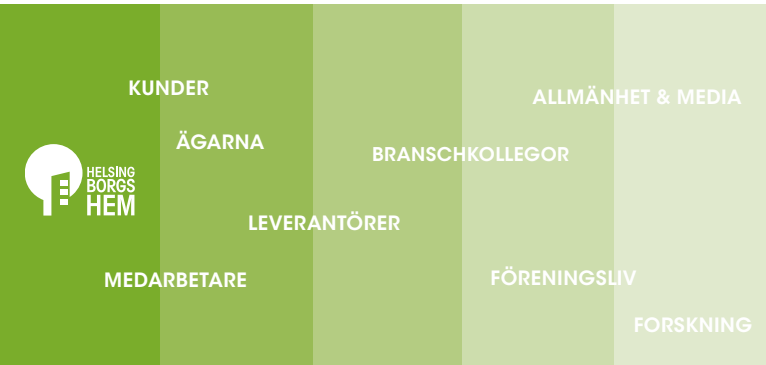
Under 2018 fick vi de första resultaten från vårt nya digitala Nöjd-kund-undersökningsverktyg "Kundbarometern". Via Kundbarometern ber vi hyresgästerna att ge återkoppling om boendet och oss som hyresvärd samt dela med sig av idéer och förbättringsförslag. Det som är nytt med Kundbarometern är att vi mäter kontinuerligt, det vill säga att vi skickar ut enkäten slumpmässigt till alla våra hyresgäster under ett år. Detta innebär att vi hela tiden har en aktuell bild av vad våra kunder tycker.

I enkäten har vi gått från att möta andelen nöjda kunder till mycket nöjda kunder vilket har varit en utmaning för oss. Mycket nöjda kunder är de som har gett oss högsta betyg på en femgradig skala. Vid årets slut var 33 procent mycket nöjda när de gjorde en helhetsbedömning av Helsingborgshem. Vårt mål är att nå 40 procent till årsskiftet 2019/2020. Vi ser att frågor kopplade till trygghet är viktiga för våra hyresgäster utifrån resultaten i Kundbarometern. *Läs mer om detta i avsnittet Attraktivitet i hela stadsdelen.*

Kundbarometerns analysverktyg gör det möjligt för oss att direkt återkoppla och fortsätta dialogen med de hyresgäster som önskar det och agera snabbare än tidigare på hyresgästernas synpunkter. Till exempel har vi efter feedback förbättrat städningen av trapphus och gemensamma tvättstugor genom nya upphandlade städavtal med krav på att följa kvalitetssystemet INSTA 800.

I de fyra områden där kundnöjdheten under året varit lägre än i övriga beståndet ordnade vi hyresgästdialoger i respektive stadsdel. Under fyra kvällar i november träffade vi hyresgäster i Mariastaden, Laröd, Slottshöjden och Tågaborg och fick värdefull input till vårt fortsatta arbete. Vi fick också möjlighet att berätta om alla de åtgärder vi redan gör ute i områdena som vi inte alltid lyckas nå ut med.

Oavsett närheten till våra intressenter har vi alltid ett ansvar i förhållande till dem och de är en del av det vi kan påverka. Vi upplever att avståndet mellan oss och våra intressenter minskar samtidigt som gemensam utveckling och utbyte ökar, helt i linje med samhällstrenden co-creation, samskapande. Intressenternas påverkan på oss och vice versa kan 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.



"Med hjälp av en aktiv dialog kan vi skapa förståelse för vårt uppdrag och skapa förutsättningar för att utveckla våra stadsdelar i Helsingborg tillsammans med våra hyresgäster, andra helsingborgare och olika aktörer i samhället."



Vi driver och stödjer olika initiativ för skapa förutsättningar för en meningsfull fritid för barn och unga.

SAMARBETEN MED FOKUS PÅ BARN OCH UNGA

Som allmännyttigt bostadsbolag tar vi ansvar för hela boendemiljön. Därför driver vi och står bakom en rad olika evenemang och initiativ i våra områden för att öka trivseln och tryggheten samt för att skapa förutsättningar för en aktiv och meningsfull fritid framförallt hos barn och unga. Ett mycket nära samarbete med Helsingborgs stad är en förutsättning för att detta ska vara möjligt och ge resultat. Vi arbetar även nära ideella krafter, kultur- och näringsliv. När det gäller våra sociala aktiviteter prioriterar vi områden där vi har många hyresgäster, äger större delen av beståndet, där våra fastigheter ligger samlade och där det bor många barn och unga och där deltagande i fritids- och föreningsliv är lägre.

Våra områdesdagar under året, Drottninghögsdagen och Närlundadagen, har varit välbesökta och båda dagarna avslutades med utomhusbio vilket blivit ett dragplåster

som lockar andra helsingborgare till de båda stadsdelarna. Områdesdagarna stärker grannsämjan och ger de boende, olika aktörer i området och idrottsföreningar en möjlighet att mötas.

Varje år brukar Dalhem ha en egen områdesdag. I år blev dagen istället en välbesökt nyinvi gning av den populära mötesplatsen Kulturpunkten på Dalhems centrum som vi renoverade under året efter hyresgästernas önskemål. På Kulturpunkten gör vi möten och upplevelser möjliga som ger ökad gemenskap och trygghet i området. Kulturpunkten används av dalhemsborna, föreningar, studieförbund, Helsingborgs stad och andra aktörer som vill vara verksamma i området. Engagerade medarbetare från Helsingborgshem ordnar regelbundet temakvällar och bjuder in gästföreläsare.

På Kulturpunkten arrangerades Kitchen Stars Sweden för andra året i rad – ett samarbete med skolan med syfte att skapa en meningsfull

fritid för barn och unga. Genom att väcka intresset för hälsosam, lokalproducerad och modern mat som tillagas på ett kreativt och nyskapande sätt stärker projektet barnens självkänsla och självförtroende. Under sommaren och våren 2018 deltog 25 barn från Dalhem, Drottninghög och Fredriksdal.

På Närlunda finns en hyresgästlokal med kurskök som är en samlingspunkt för Stadsdelsmammorna 2.0. Stadsdelsmammorna fungerar som brobyggare för nyanlända och bryter den sociala isolering som nyanlända kvinnor kan uppleva. Matlagning i kursköket har blivit en naturlig utgångspunkt i arbetet med att stötta varandra kvinnor emellan. Vi stödjer även fotbollsklubben Bergandy som i gengäld nattvandrar i området. Den populära fritidsgården på Block 15 har många aktiviteter och lockar många barn, till exempel arrangerade de Barnens julfirande i början av december där det kom 150 personer.



Här är en bild från Plantandagen i stadsdelen Planteringen i september 2018. Arrangemanget var välbesökt och det fanns olika aktiviteter för både stora och små. Plantandagen arrangerades av Helsingborgs stad, Helsingborgshem och många fler aktörer.

Det välbesökta Drottninghögsbadet, med gratis inträde, är en naturlig mötesplats för barn och ungdomar i hela Helsingborg. Där arrangerar vi simskola dit strax över 300 barn anmälde sig denna sommar. Den rekordvarma sommaren lockade många badgäster – hela 45 000 besökare mellan maj och september.

Vi sponsrar flera föreningar och verksamheter som bidrar till olika aktiviteter för boende i våra områden eller på annat sätt bidrar till en ökad känsla av trygghet och ökat umgänge. Vi har inlett nya samarbeten under året, till exempel Kaisho Kampsport som varje vecka engagerar över 30 barn och ungdomar mellan 8–25 år på Dalhem. Vasatorps golfklubb ordnade under tre tillfällen prova-på-golf ute i bostadsområdena.

BOPRISET FÖR DIALOG MED HYRESGÄSTER PÅ DROTTNINGHÖG

Ett gott exempel på en stadsdel som vi tillsammans med boende och andra aktörer stärker attraktiviteten i är Drottning-

hög där det pågår många olika projekt. Vi har höga ambitioner med stadsdelen Drottninghög för att området ska utvecklas till en mer tillgänglig del av staden där både boende och besökare upplever livskvalitet. Sedan flera år tillbaka har vi och staden en målsättning att utveckla stadsdelen till en mer tillgänglig del av staden med god livskvalitet för både boende och besökare. I det arbetet har vi lagt stor vikt vid att involvera, prata med och lyssna på drottninghögsborna i den pågående och framtida utvecklingen av stadsdelen. Vi fick uppmärksamhet för vårt arbete i december 2018 då vi tog emot Bopriset av Boinsitutet.

Motiveringen till priset i sin helhet:
"Helsingborgshem har utsetts till vinnare 2018 av Bopriset – till minne av Josef Frank för att man i stadsdelen Drottninghög rustat upp och utvecklat ett klassiskt miljonprogramområde, med stor respekt för de boendes villkor och önskemål. Drottninghög är idag på väg på att bli en stadsdel med olika typer av bostäder, vackra miljöer, bra kommunikationer, flera parker och skolor, allt det som skapar en helhet, en stadsdel med

liv mellan husen, och där människor trivs. Nya Drottninghög visar på betydelsen av dialog och involvering, där boende och andra aktörer möts, men visar också på hur viktigt det är med en lokal bostadspolitik, präglad av långsiktighet, och en vilja att skapa en stad – ett Helsingborg för alla."

Helsingborgshem är stolta och hedrade över priset. Prispengarna på 100 000 kronor vill vi använda till ökade simkunskaper för barn och unga, till exempel i samarbete med Drottninghögsbadet.

INTRESSENTÖVERSIKT 2018

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 samman-

hang. 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
102-40, 102-42 GRI			
Ägare, Helsingborgs stads förvaltningar och bolag	- Gemensam strävan för att uppnå visionen - Ekonomisk avkastning - Måluppfyllelse	- Samverkanprojekt - Löpande dialog och möten - Webbplats, varumärke - Ekonomiska rapporter, VD-brev	- Väl fungerande bosocialt program - Fortsatt utveckling i stadsdelsutvecklingsprojekten DrottningH och på Närlunda
Medarbetare	- Arbetsvillkor - Arbetsmiljö - Ledar- och teamutveckling	- Möten, medarbetarsamtal, lönesamtal - Enkätundersökningar - Medarbetardagar - Ledarforum - Utbildningar (Spira)	- Grupputveckling - Aktiv hälsogrupp - Undersökning för andra året som sätter fokus på medarbetarengagemang samt ny hälso- och livsstilsundersökning
Kunder	- Stadsdelsutveckling - Daglig drift, skötsel och service - Trygghet och trivsel - Hantering av fel och brister - Planerat underhåll och byggprojekt - Matchning mellan behov och utbud - Tillval och personlig prägel på hemmet - Livet mellan husen	- Områdespersonal, kundservice, säljare, projektpersonal och entreprenörer - Webbplats, varumärke - BoButik - Trapphusinformation - Dialogmöten	- Omorganisation för tydligare kundfokus - Kundbarometern att fånga upp synpunkter och initiera direkt dialog med enskild hyresgäst - Fler projekt/processer som drivs genom dialog och medskapande med våra kunder. - Framgångsrika rörlighetspiloter
Leverantörer, entreprenörer	- Samarbeten - Upphandlingsfrågor	- Avtal, inköp och upphandling - Löpande avtal och projekt	- Helsingborgskraft, ett samarbete mellan Helsingborgshem och Öresundskraft - Helsingborgshem arbetar med avtal-suppföljning, bland annat för att följa upp att leverantörer lever upp till sociala och miljömässiga krav 102-9 GRI - Dialogmöten och entreprenörstrukost
Branschkollegor främst inom fastighets- och bostadsbranschen	- Utveckling av hyresrätten och dess konkurrenskraft genom nätverk på lokal nivå - Trepartssamarbetet mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Syd och Helsingborgshem och på nationell nivå (SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) och internationell nivå (Eurhonet, European Housing, Network) 102-13 GRI	Möten, studiebesök gemensamma projekt och nätverksträffar	Fortsatt engagemang för gemensamma frågor och dialog med parterna i branschen
Föreningsliv, ideella initiativ	- Integrationsfrågor - Barn och unga - Stadsdelsutveckling	- Områdesaktiviteter och nätverk - Sponsring och samarbeten	Stöttat befintliga aktörer på olika sätt att vara aktiva i våra stadsdelar, exempelvis i samband med områdesdagar
Forskning och utbildning	- Forskningsförankring för långsiktig planering och strategier - Examensarbeten och praktikplatser	Möten och nätverk	Fortsatta samarbeten med bland annat Campus Helsingborg och Malmö Högskola bland annat föreläsningar, traineer och examensarbeten
Allmänhet och media i staden	- Stadsdelsutveckling - Trygghet och trivsel - Service och hyresgästnära frågor - Ekonomisk ställning	- Presskontakter - Webbplats - Sociala medier - Varumärke - Samverkanprojekt	- Plan för dialog i sociala medier, uppväxling - Fortsatt arbete mot ett kommunikativt företag där alla medarbetares kommunikativa roll i förhållande till omvärld blir tydligare. Uppstart av arbete med kommunikationsstrategi samt förnyad Spira utbildning för nyanställda



Problemlösaren Martins belöning: kaffe och nybakade muffins

Vi på Helsingborgshem vill att våra hyresgäster ska trivas och vara nöjda. För att kunna se vad som är bra, och vad vi kan göra bättre, mäter vi kundnöjdheten med verktyget Kundbarometern. Här ligger våra reparatörer mycket bra till.

Martin har ansvar för arbetslaget med tre reparatörer i Maria Park och Laröd.

– Kundbarometern mäter bemötande, utförande och väntetid, berättar Martin. De få klagomål vi har är på väntetiderna. Kunderna vill helst att man ska komma samma dag. Vi försöker lösa problemen så fort som möjligt och flaggar redan på vårt morgonmöte om vi behöver hjälp under dagen. Vi prioriterar trasiga vitvaror, det är akut, och när en toalett går sönder ska kunden inte behöva vänta.

Jag jobbar enligt vår arbetsorder, men när jag är klar i en lägenhet och ser smågrejor som måste åtgärdas, gör jag dem. Till exempel om en kran, som inte är felanmäld, läcker så byter jag packningen direkt.

Allt i allo för alla
Martin jobbar med allt från byte av blandare till att rikta dörrar och fixa fönster som är svåra att stänga. Det händer att det blir diskussioner när en kund inte vill laga utan ha nytt.

– Jag är anställd som reparatör och ska laga grejor, inte byta dem. Om det inte är fel på funktionen byter vi i regel inte. Ofta kan det räcka med att förklara att till exempel toaletten blir som ny om man borstar med avkalkning. Men visst, påpekar Martin,

FAKTA:
Namn: Martin Sessarego
Bor: Mariastaden
Familj: sambon Madelene och Emilio 3 år
Yrke: reparatör, och den som är ansvarig för Maria Park och Laröd

vitvaror och spisar har en livslängd på cirka tio år och reservdelar kostar också. När jag avgör om grejor ska bytas gäller sunt förnuft.

Samarbete för nöjda kunder
Reparatörerna och kundservice på kontoret samarbetar för att kunna ge ännu bättre service. De båda arbetslagen sitter med på varandras möten och kundservicegänget har följt reparatörerna ute i fält.

– Vi får förståelse för hur många frågor de får, och de lär sig vårt jobb. Nu vet de hur lång tid arbeten tar så att de kan svara kunderna. De kan också ge tips så att kunden kan lösa problemet själv: Har du rensat filtret på tvättmaskinen? Vårt mål är att det ska gå smidigt.

Tryggt med anställda reparatörer
En parameter som är viktig för kundnöjdheten är att Helsingborgshem har egna reparatörer.

– Kunderna vet vem jag är. De litar på oss reparatörer och vågar släppa in oss i lägenheten även om de inte är hemma. Jag lämnar alltid en lapp om att jag har varit där och skriver vad jag har gjort. Jag vill ge bra service, jag är ansvarig. Jag tänker på hur det skulle vara om en reparatör kom till mitt hem.

Jag gillar att prata med kunder, framför allt äldre. Det är också en del i min yrkesroll. Ibland doftar det nybakat och jag blir bjuden på en kopp kaffe och en varm muffins, säger Martin och ler sitt soligaste leende.

AGERA LÅNGSIKTIGT HÅLLBART

Helsingborgshem är en långsiktig aktör med visionen att göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor. Vi tar därför en aktiv roll i att utveckla ett hållbart samhälle utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

102:18 GRI
kar med intressenter som på något sätt påverkas av det vi gör. Det allmännyttiga uppdraget och vår vision om att utveckla Helsingborg innebär att styrning av hållbarhetsfrågor blir en företagsövergripande angelägenhet. Under 2018 tog vi för första gången fram en hållbarhetsplan i syfte att arbeta samlat och systematisk med hållbarhetsfrågorna.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Vårt arbete mot ekologisk hållbarhet delas in i tre block:

- Vi möjliggör förbättring av hyresgästernas miljöpåverkan.
- Vi skapar långsiktigt hållbara fastigheter.
- Vi lever som vi lär ur ett miljöperspektiv.

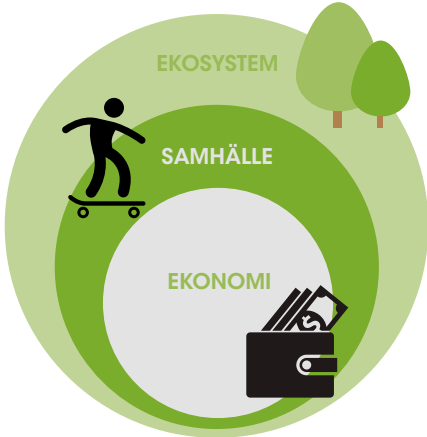
Vi möjliggör förbättring av hyresgästernas miljöpåverkan vilket innebär att vi ser över hur vi kan påverka miljöfrågor som är nära våra hyresgäster. Till exempel hyresgästernas avfallshantering, transporter och användning av energi och vatten. För att underlätta för våra

hyresgäster att agera hållbart lyssnar vi på dem, informerar och tillhandahåller olika lösningar. Under hösten slutade vi med individuell värmedebitering då vi kunde konstatera att systemet inte längre bidrog till nöjda kunder, lägre energiförbrukning eller ekonomisk nytta. De avfallsprojekt som startades före 2018 har utvärderats och vi har bjudit in NSR till dialog om hur vi kan förbättra avfallshanteringens påverkan på såväl miljö, arbetsmiljö och ekonomi.

Vi skapar långsiktigt hållbara fastigheter, vilket bland annat handlar om att minska klimatpåverkan som kommer från elanvändning och uppvärmning i våra fastigheter. Under året minskade Helsingborgshems energiförbrukning och växthusgasutsläpp. Viktiga orsaker till det är att vi har skapat energieffektiva byggnader vid nyproduktion och renovering och att vi sålde energiintensiva fastigheter året innan. Att vi ökade antalet installerade solceller kraftigt och ett gynnsamt år för solelproduktion har också bidragit något. Utsläppsminskningarna hör även ihop med att 2018 var det första hela året då vi enbart

VERKSAMHETEN
Hela samhället står inför stora utmaningar när det gäller att minska klimatpåverkan och att anpassa sig till klimatförändringar. Globala, nationella och regionala agendor visar vägen mot ett hållbart samhälle. Som bostadsbolag, samhällsaktör och arbetsgivare vill vi ta en aktiv roll i omställningen och har en ambition att hela tiden förbättra oss.

102:18 GRI
Vi strävar efter att integrera social, ekonomisk och miljömässig hänsyn i beslut, framtida satsningar och den dagliga verksamheten och samver-



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 långsiktigt hållbar samhällsutveckling.



använt biogas där vi har gaspannor för uppvärmning. Energi till våra fastigheter är en viktig miljöfråga för oss och därför tog vi under året fram en Energieffektiviseringsplan och en Solplan som hör till vår nya hållbarhetsplan. Planerna är långsiktiga och vi arbetar vidare med ambitionsnivå och genomförande. Vi fortsatte också vår samverkan med Öresundskraft i energiarbetet och projektet Helsingborgskraft.

Att vi lever som vi lär ur ett miljöperspektiv är vårt sätt att visa att vi tar våra egna transporter och konsumtion på allvar även om de står för en mindre andel av vår totala miljöpåverkan. Vi ser det som en förutsättning för att vi ska kunna

påverka våra hyresgäster, medarbetare och leverantörer att göra hållbara val och samtidigt vara trovärdiga. Vi har under året haft cykelfrämjande aktiviteter för våra medarbetare och ökade antalet elcyklar och elhybridbilar i våra cykel- och bilpooler för tjänsteresor. Dessa har använts flitigt, inte minst för resor mellan våra bostadsområden och kontor. Att Helsingborgshem vann stadens utmärkelse Årets cykelvänligaste arbetsplats är något vi är mycket stolta över.

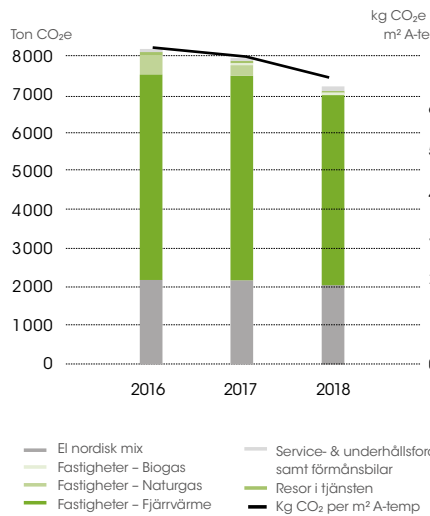
I vår strävan efter ekologisk hållbarhet är vår utgångspunkt att följa försiktighetsprincipen i miljöbalken på samma sätt som vi följer annan lagstiftning. Efter bevakning av forsk-

ning och omvärld väljer vi ut och testar nya lösningar. Vanligtvis genomför vi först ett begränsat test och efter utvärdering skalar vi upp lösningen.

Vi anslöt oss vid årets slut till Allmännyttans Klimatinitiativ och ska därmed bidra till att allmännyttan blir fossilfri och energieffektivare. Både genom egna förbättringar och genom kunskapsutbyte med över hundra allmännyttiga bostadsbolag.

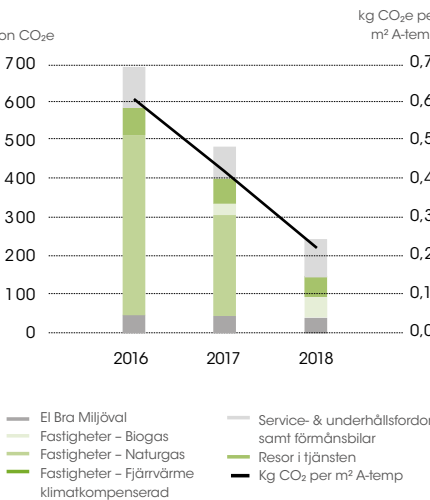
Initiativet har tre fokusområden; effektoppar och förnybar energi, krav på leverantörer och klimatsmart boende.

Helsingborgshems växthusgasutsläpp
-Fjärrvärme lokal mix och el nordisk mix



CO₂e = Koldioxidekvivalenter, det vill säga utsläpp av växthusgaser (koldioxid med flera gaser) omräknat till mängden koldioxid

Helsingborgshems växthusgasutsläpp
-Klimatkompenserad fjärrvärme och Bra Miljöval (allokerad) el



Vi redovisar i år både utsläpp enligt faktiska miljövärden och med den klimatkompensation och den allokerade el (Bra Miljöval) vi köper. Detta för att synliggöra skillnaden och de faktiska utsläppen. Från 2018 ändrades också den fjärrvärmeprodukt vi tidigare köpt så att den inte längre är en allokerad produkt vilket innebär att vi för jämförbarhetens skull använder samma emissionsfaktor för alla år.

ENERGI OCH MILJÖREDOVISNING

Information, ändringar och avgränsningar: Vi redovisar i år både utsläpp enligt faktiska miljövärden och med den klimatkompensation och den allokerade el (Bra Miljöval) vi köper. Detta för att synliggöra skillnaden och de faktiska utsläppen. Från 2018 ändrades också den fjärrvärmeprodukt vi tidigare köpt så att

den är inte längre en allokerad produkt vilket innebär att vi för jämförbarhetens skull använder samma emissionsfaktor för alla år. 2018 är också det år vi börjar redovisa enligt Allmännyttans klimatberäkningsmetod vilket innebär att vi använder andra emissionsfaktorer för flera bränslen. Livscykelperspektiv an-

vänds genomgående för emissionsdata med well-to-wheels (WTW). Alla utsläpp är inte med, till exempel saknas utsläpp från produktion av byggmaterial och transport av byggmaterial och avfall då vi inte har den datan.

GRI 302-1:	Energiinnehåll	Energikonsumtion, kWh		
Energikonsumtion inom organisationen (Scope 1)		2016	2017	2018
Till fordon:				
Naturgas ⁽¹⁾	13,3 kWh/kg	189 079	50 660	133 901
Biogas ⁽¹⁾	12,9 kWh/kg	65 648	203 807	133 380
Etanol (E85) ⁽¹⁾	6,48 kWh/L	21 095	19 084	14 067
Bensin ⁽²⁾	9,11 kWh/L	109 564	99 882	102 070
Biodiesel HVO (100%) ⁽²⁾	9,44 kWh/L	0	0	13 417
Diesel med inblandning av biodiesel ⁽¹⁾	9,68 kWh/L	60 288	47 780	57 053
Diesel ⁽²⁾	9,95 kWh/L	10 797	25 124	10 008
Till fastigheter:				
Naturgas		1 875 200	1 087 400	0
Biogas		0	813 200	1 802 000
Solceller (el)		127 478	147 815	220 951
S:a		2 459 149	2 494 752	2 486 847

GRI 302-2:	Energikonsumtion, kWh		
	2016	2017	2018
Energiintensitet (energinyckeltal)			
Fjärrvärme	111 242 843	110 351 700	102 869 800
El	16 804 893	16 906 465	15 800 852
S:a	128 047 736	127 258 165	118 670 652

GRI 302-3:	Energiintensitet, kWh/m2 (A-temp ⁽¹⁰⁾)		
	2016	2017	2018
Energikonsumtion utanför organisationen (Scope 2)			
Scope 1	2,18	2,21	2,27
Scope 2	113,40	112,94	108,15
S:a	115,58	115,15	110,42
-Varav fastigheterna står för	115,18	114,75	110,00

GRI 303-5: Vattenanvändning		Enhet	2016	2017	2018
Kallvatten		m3	835 360	812 003	790 312
Varmvatten ⁽³⁾		m3	556 906	541 335	526 874
Total Vattenanvändning			1 392 266	1 353 338	1 317 186
Nyckeltal vattenanvändning per lägenhet		m³/lägenhet	115	112	112
Nyckeltal vattenanvändning per yta		m³/m2(A-temp)	1,23	1,20	1,20

GRI 305-1:		Emissionsfaktor	Växthusgasutsläpp, kg CO²e		
Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)		CO²e/kWh	2016	2017	2018
Till fordon:					
Naturgas ⁽⁴⁾		0,249	47 081	12 614	33 341
Biogas ⁽⁴⁾		0,073	4 792	14 878	9 737
Etanol (E85) ⁽⁴⁾		0,184	3 882	3 511	2 588
Bensin ⁽⁴⁾		0,329	36 047	32 861	33 581
Biodiesel HVO (100%) ⁽⁴⁾		0,050	0	0	671
Diesel med inblandning av biodiesel ⁽⁵⁾		0,248	14 947	11 846	14 145
Diesel ⁽⁴⁾		0,333	3 596	8 366	3 333
Till fastigheter:					
Naturgas ⁽⁴⁾		0,247	463 174	268 588	0
Biogas ⁽⁶⁾		0,030	0	24 022	53 231
S:a			573 518	376 687	150 627

GRI 305-2:		Emissionsfaktor	Växthusgasutsläpp, kg CO²e		
Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)		CO²e/kWh	2016	2017	2018
Fjärrvärme ⁽⁶⁾		0,048	5 339 656	5 296 882	4 937 750
El Nordisk mix ⁽⁷⁾		0,131	2 204 802	2 218 128	2 073 072
S:a			7 544 458	7 515 010	7 010 822
Fjärrvärme med klimatkompensation		0	0	0	0
El Bra Miljöval (allokering) ⁽⁶⁾		0,00264	44 365	44 633	41 714
S:a			44 365	44 633	41 714

GRI 305-3:		Emissionsfaktor	Växthusgasutsläpp, kg CO²e		
Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)		CO²e/pkm	2016	2017	2018
Tjänsteresor bil ⁽⁴⁾		190 ⁽⁸⁾	27 629	25 954	18 540
Tjänsteresor tåg ⁽⁴⁾		0,25	6	7	9
Tjänsteresor flyg ⁽⁴⁾		429 ⁽⁹⁾	48 776	39 494	35 174
S:a			76 411	65 455	53 724

GRI 305-4:		kg CO²e/m2 (A-temp ⁽¹⁰⁾)		
Intensitet utsläpp av växthusgaser (utsläppsnyckeltal)		2016	2017	2018
Scope 1		0,51	0,33	0,14
Scope 2 - med klimatkompensation och allokering		0,04	0,04	0,04
Scope 3		0,07	0,06	0,05
S:a - med klimatkompensation och allokering		0,62	0,43	0,22
Scope 1		0,51	0,33	0,14
Scope 2 - utan klimatkompensation och allokering		6,68	6,67	6,39
Scope 3		0,07	0,06	0,05
S:a		7,26	7,06	6,58

		Växthusgasutsläpp, kg CO²e		
Totala växthusgasutsläpp		2016	2017	2018
S:a utsläpp med klimatkompensation och allokering		694 295	486 775	246 066
-Varav fastigheterna står för		507 539	337 243	94 945
S:a utsläpp utan klimatkompensation och allokering		8 194 388	7 957 152	7 215 174
-Varav fastigheterna står för		8 007 633	7 807 620	7 064 053

Källor och förklaringar
1. Data om energiinnehåll från Gröna bilisters Drivmedelsfakta 2015.
2. Data om energiinnehåll från Klimatberäkningsmetod för allmännyttans bostadsföretag.
3. Varmvattenanvändning beräknas som en schablon av total vattenanvändning.
4. Data om emissionsfaktor från IVL rapport B2302 - Klimatberäkningsmetod för allmännyttans bostadsföretag.
5. Data om emissionsfaktor från Gröna bilisters Drivmedelsfakta 2015.
6. Data om emissionsfaktor från leverantör, vi köper Bra Miljöval el och klimatkompenserad fjärrvärme (Fjärrvärme Guld).
7. Data om emissionsfaktor från IVL rapport B2118 - Emissionsfaktor för nordisk elmix.
8. Emissionsfaktorn avser egen bil. En mindre andel utsläpp kommer från bilpool med laddhybrider och där använde vi faktorer från IVL rapport B2302 - Klimatberäkningsmetod för allmännyttans bostadsföretag.
9. Emissionsfaktorn avser inrikes flyg. Enstaka kontinental flyg förekommer varje år och då har 231 CO²e/pkm använts.
10. Area enligt Atemp är beräknad via schablon då den ej finns uppmätt för hela fastighetsbeståndet. Atemp = uppvärmd yta enligt Boverkets definition.



Hållbar byggnation

304-2 GRI

Drottninghög, Grönkullagatan 5, 17 och 19

- 54 renoverade lägenheter
- Minskat energibehov med 40 procent
- Sedumtak
- Bättre inomhusmiljö
- Bättre förutsättningar för källsortering

Drottninghög, Grönkullagatan 15

- 67 nya lägenheter
- Solceller
- Lågt energibehov
- Fjärrvärme
- Sedumtak
- Dagvattenfördröjning i grönyta mellan husen
- Första projektet med investeringsstöd

Rydebäck, Klostervägen 11-15

- 51 nya lägenheter
- Solceller
- Lågt energibehov
- Bergvärme
- Sedumtak
- Cykelparking inomhus
- Förberett för elbils-laddning
- Miljöbyggnad Silver

Sedumtak från Grönkullagatan.

DEN VARMA OCH TORRA SOMMAREN

Sommaren 2018 var exceptionellt varm och torr. Det medförde grill- och eldningsförbud vilket innebar att våra hyresgäster under en period inte kunde grilla på gårdar och uteplatser. Vi fick också uppmana våra hyresgäster att hushålla med vattnet. Vi vattnade väsentligt mindre denna sommar och prioriterade växter som var planterade under våren. Den varma sommaren medförde också att vi fick en del frågor om inomhusklimatet från våra hyresgäster. Vi förklarade våra begränsade möjligheter att påverka värmen och vi upplevde en förståelse för detta. Vi gav tips och råd på hur hyresgästerna kunde få det svalare i sina bostäder.

Vår trädgårdsgrupp har anlagt några fjärilsrabatter under året. Bland annat på Fredriksdal, Drottninghög och Slottshöjden. Fjärilsrabatter är bra för hela ekosystemet. De växter vi planterar gynnar pollinerande insekter som bin, humlor och fjärilar. Ytorna är också vackra att se på och det doftar gott. Rabatterna skapar också ett flöde av människor, vi planterar dem på väl valda platser för naturliga stråk. På Stattena skapade trädgårdsgruppen en särskild fjärilsrabbatt som tar tillvara på dagvattnet från stuprören så att det rinner ner i marken via en stenbädd. Det underlättar för dagvattensystemet, inte minst vid stora och häftigare regnmängder som klimatförändringarna förväntas medföra.



HELINGSBORGSKRAFT – FÖR FRAMTIDENS BOENDE I EN HÅLLBAR STAD

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.

102-9 GRI

304-2 GRI

I oktober 2018 upphörde Helsingborgshem med Individuell mätning och debitering av värme

Individuell mätning och debitering, IMD, är ett sätt att mäta den enskilda lägenhetens värmekomfort och vattenförbrukning. Ambitionen med den individuella mätningen och debiteringen av värme var att möjliggöra för hyresgästen att själv kunna välja sin inomhustemperatur. Men också att skapa incitament för hyresgästen att sänka sin inomhustemperatur och därmed minska miljöpåverkan och sin månadskostnad.

Efter en kundenkät med fokus på inomhusklimat blev slutsatsen att IMD varken gjorde våra kunder mer nöjda eller att den totala energiåtgången minskade. Därför upphörde vi med den individuella mätningen och debiteringen av värme efter överenskommelse med Hyresgästföreningen. Det innebär att värmen åter ingår i hyran med ett riktvärde på 21 grader.

Helsingborgshem har tillämpat IMD sedan mitten av nittiotalet i mindre skala och växlade upp till fler bostäder 2012, cirka halva vårt fastighetsbestånd.

Om och hur vår vattendebiteringsmodell ska förändras fortsätter vi arbeta med.

Under 2018 har vi fortsatt arbeta tillsammans för att göra Helsingborg till en mer attraktiv stad att bo och leva i utifrån några av de idéer som vi startade 2017:

- smart fastighet
- framtidens medialösningar
- laddlösning för elbilar.

Vi fortsätter utveckla dessa projekt under 2019.

SOCIALT HÅLLBARA STADSDELAR FÖR ALLA

En socialt hållbar stadsdel är något vi ser 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 människor i arbetsför ålder utan arbete. I en hållbar stadsdel är det också centralt att bostäderna är väl underhållna, något som vi kan möjliggöra med en fortsatt stark ekonomi. Är vi framgångsrika ökar attraktiviteten i området och det i sin tur ökar värdet på våra fastigheter och påverkar våra möjligheter att hyra ut och bygga nytt.

Det kommer in ett hundratal störningsärenden till Helsingborgshem varje år. Vi deltar i många hembesök varje år, under 2018 gjorde vi över 300 hembesök. Vi försöker jobba för att hyresgäster i möjligaste mån ska undvika uppsägningar eller avhysningar och jobbar nära staden, region Skåne och familjevårdsguppen i dessa ärenden.

Sedan 2017 har vi arbetat systematiskt och målmedvetet med att minska oörliga andrahandsuthyrningar. Arbetet fortsatte under 2018 med 79 uppsägningar. Helsingborgshems sade upp 40 av dessa lägenheter på grund av otillåten andrahandsuthyrning och, eller, bristande behov. Övriga lägenheter sade hyresgästen själv upp efter kontakt med oss.

Det finns invånare som av olika skäl behöver stöd för sitt boende och då kan stadens bostadssociala program bli aktuellt. Helsingborgshem bidrar med ett visst antal bostadssociala lägenheter varje år efter överenskommelse med staden, efter behov och utifrån vår storlek, det vill säga 37 procent av hyres-

VERKSAMHETEN

rättsmarknaden. Att bidra är ett gemen- samt samhällsansvar som även privata fastighetsägare bidrar till. Under 2018 förändrades behoven inom det bostads- sociala programmet, färre men större lägenheter behövdes och fler hyresvär- dar bidrog med lägenheter. Antalet bostadssociala lägenheter justerades i överenskommelse med staden efter förändrade behov. Helsingborgshem bi- drog med överenskomna 70 lägenheter av stadens totala behov om 125 lägen- heter, det vill säga 56 procent. Av dessa var 64 bostadssociala lägenheter och 6 lägenheter till målgruppen nyanlända.

ATT FÅ IN EN FOT PÅ ARBETS- MARKNADEN

Som allmännyttigt företag om- fattar vårt uppdrag samverkan med lokalsamhället, forskning och utbildning vilket öppnar upp för många spännande möjligheter. Vi samverkar också med staden för att få människor i arbete. För att människor ska komma in i sam- hället är arbete en förutsättning. Helsingborgshem deltar sedan 2016 i samverkansprojektet Rekrytera till- sammans med staden, Försäkrings- kassan, Arbetsförmedlingen och Region Skåne. Syftet med projektet är att långtidsarbetslösa och nyanlän- da i de nordöstra delarna av Helsing- borg ska få in en fot på arbetsmark- naden eller gå vidare till utbildning. Helsingborgshems arbetsmarknads- insats Eget Driv är en del av projekt Rekrytera. Helsingborgshem har valt att förlänga projektet hela 2019 och förhoppningen är att verksamheten kan permanentas. Från projektets början till slutet av 2018 har 193 del-

tagare från projekt Rekrytera fått ar- bete eller påbörjat en utbildning. Av dessa var det 97 deltagare i projektet som fick arbete eller gick vidare till studier 2018, det är en ökning med en procent jämfört med 2017. Totalt har 218 personer deltagit i projekt Rekrytera fram till 2018 års slut.

Vi har också tydliggjort våra sociala krav vid upphandlingar i våra ramav- tal. Det innebär bland annat att vi har dialogmöten om social hänsyn med leverantörer. I en del fall kan det handla om att ta emot praktikanter eller sommarjobbare.

EKONOMISKT HÅLLBAR VERKSAMHET

En i grunden sund ekonomi är förutsätt- ningar för att åstadkomma attraktiva och hållbara stadsdelar. Först med en god lönsamhet har vi råd att ta vårt an- svar fullt ut. Ärligen gör vi stora insatser för att hålla våra hus och fastigheter i ett gott skick. Vi har en stor andel byggna- der från 50-, 60-, och 70-talet och varje underhållsprojekt och investering är av- görande för att de ska fortsätta fungera i framtiden. Det är också en möjlighet för oss att byta ut och ersätta med mer håll- bara 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 Hyres- gästföreningen, som företräder våra hyresgäster. Hyran höjdes för 2018 med 1 procent från den 1 januari. Hyres- förhandlingen för året speglade det ekonomiska läget, med låg inflation och låga räntor. Helsingborgshems målsätt-

ning har varit att landa på en nivå som täcker bolagets ökade kostnader för drift och underhåll.

Tillsammans med Hyresgästförening- en Norra Skåne och Fastighetsägarna Syd har vi tagit fram en hyressättnings- modell, den så kallade Helsingborgs- modellen. Modellen används vid alla hyresjusteringar på Helsingborgs hyres- marknad. 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, driftskostnader eller underhållskostna- der. 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.

ANSVAR OCH TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Helsingborgshems ledningsgrupp är huvudansvariga för att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling.

Det säkerställer vi genom en hållbar- hetsplan som vi tog fram under 2018. Ansvaret för de olika fokusområde- na har fördelats i Helsingborgshems ledningsgrupp och följs upp i den ordinarie styrningen. Vår klimat- och miljöansvarige som tillträdde vid årsskiftet ledde arbetet att ta fram planen med stöd av en tvärorganisa- torisk hållbarhetsgrupp. De hållbar- hetsaspekter som vi identifierade som väsentliga under 2018 var: ►

HELA FIGUREN OM HÅLLBARHETSASPEKTER AVSER 102-47 GRI



Hållbarhetsaspekterna identifiera- des i en väsentlighetsanalys som vi påbörjade 2018. Vi har genomfört gapanalys (bedömning om krav, förväntningar och mål har uppfyllts), intressentundersökning och om- världsanalys och vi arbetar vidare med riskanalys. Intressentundersök- ningen gjorde vi för att få insikt om vad som är viktigt för våra intressen- ter och om det skiljer sig från vad vi har prioriterat i hållbarhetsarbetet sedan tidigare. Efter en första analys konstaterar vi att vi inte behöver göra

några större förändringar i hållbar- hetsplanen. Vi fortsätter att utveckla analysen och hållbarhetsarbetet kontinuerligt.

Helsingborgshem redovisar hållbar- hetsarbetet enligt GRI på kärnnivå (core) som utgångspunkt. Utifrån väsentlighetsanalysen så här långt har vi har bedömt att intressenter och avgränsningar i rapporteringen är oförändrad jämfört med före- gående år.

Index för GRI-indikatorerna finns på sidorna 50–52. Alla delar som tillhör vår hållbarhetsredovisning markeras med tunn linje och nummer till GRI-indikator till vänster om textstycket, då vi inte har samlat hållbarhetsrapporteringen i en sammanhållen del.

ENGAGEMANG OCH SAMARBETE ÄR NYCKELN TILL FRAMGÅNG

Under 2018 fortsatte vi att satsa på aktiviteter som gör oss mer kundorienterade och snabba i de omställningar vi behöver göra för att möta en omvärld med hög förändringstakt och för att vara en attraktiv arbetsgivare. Under 2018 började vi prata om hur vi kan jobba ännu smartare tillsammans för mycket nöjda kunder där samarbete, dialog och digitala verktyg är centrala delar.

MORGONDAGENS ARBETSSÄTT – JOBBA SMARTARE

Vi tog nästa stora kliv i vårt förändrade arbetssätt, som vi tidigare benämnde som morgondagens arbetssätt. I början av året öppnade vi två kontor med miljöer för ett aktivitetsbaserat arbetssätt. I hop med vårt kontor på Närlunda har vi ställt om hälften av kontoren till aktivitetsbaserade arbetsplatser.

I slutet av året blev det också klart att vi ska öppna en kombinerad arbets- och mötesplats i före detta ICA-affären på Wienerorget på Planteringen. På så sätt utvecklar vi vår närvaro i området och kommer närmre kunder och samarbetspartners.

Medarbetarna arbetar mer och mer i digitala verktyg. Det har bland annat lett till att vi har fler skypemöten och att vi använder digitala samarbetsytor i projekt, processer och arbetsgrupper. Fler medarbetare delar med sig av sin kunskap och arbetsvardag på intranätet @home. Vi började även identifiera kund- och medarbetarresan ur ett digitalt perspektiv. Det är starten på en fortsatt spännande digital utveckling med användarnas fokus.

Under året har vi fortsatt kartlagt och identifierat hur vi arbetar i gemensamma arbetsflöden med kundens fokus. Till exempel har vi förenklat processen kring att beställa HLU, hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll.

Vi måste vara mästare på att samarbeta och kommunicera för att klara av vårt uppdrag. Som en del i årets grupp-utveckling har vi tränat på det, både individuellt och i grupp – bland annat på vårens medarbetardag. Höstens medarbetardag tog temat vidare där vi lyssnade på en inspirerande föreläsning om samtal som gör skillnad. Flera medarbetare var aktiva under dagen och berättade om goda exempel på samarbete och nöjda kunder.



Illustration av Maja Larsson från medarbetardagen hösten 2018.

ENGAGERADE MEDARBETARE

En attraktiv arbetsgivare skapar förutsättningar för ett hållbart arbetsliv.

Att ge möjlighet och förutsättningar för att kombinera till exempel föräldraskap med arbetsliv är en viktig del av att vara en attraktiv arbetsgivare.

Under året har vi fortsatt arbeta för att få ner sjuktalen i organisationen vilket också har lyckats. Helsingborgshems sjuktal har gått ned, från ett snitt på 5,9 procent sjukfrånvaro 2017 till ett snitt på 4,9 procents sjukfrånvaro 2018.

Under våren genomförde vi en hälso- och livstilsundersökning som vi erbjöd alla medarbetare. Över nittio procent av dem som svarade trivs med sitt arbete och tycker att det är meningsfullt. Det visar också att det finns en god gemenskap mellan kollegor och många känner ett bra stöd från närmsta chef.

* Medarbetarnas engagemang ökade 2018

Medarbetarengagemanget ökade till 49 (2018) från 43 (2017) och andelen Ambassadörer* ökade från 54 till 60 procent.

*Ambassadörer är de som med hög sannolikhet skulle rekommendera Helsingborgshems som arbetsgivare. Måttet på medarbetarengagemang baseras på mätmetoden Net Promoter Score där 30 räknas som ett bra resultat och över 50 är exceptionellt bra.

Det finns fortfarande en del medarbetare som upplever stress i arbetet, något vi tar på största allvar och fortsätter arbeta aktivt med.

Den nya fysiska aktivitetsbaserade arbetsmiljön uppskattas av många. I uppföljningen efter 100 dagar med de nya kontoren tyckte 80 procent av medarbetarna att arbetsmiljön var bättre än tidigare. Arbetet med arbetssätt och arbetsmiljö fortsätter för att skapa goda förutsättningar för medarbetarna att lyckas och för verksamheten att utvecklas.

Få företag når en hög kundlojalitet utan en kärna av engagerade medarbetare. Högt medarbetarengagemang är nyckeln för att lyckas - det skapar bättre kundupplevelser, ökar produktiviteten och skapar kreativa idéer som utvecklar verksamheten. Därför är vi mycket glada för att vårt medarbetarengagemang har gått upp i vår årliga engagemangsmätning. Vårt medarbetarengagemang* ökade från 43 under 2017 till 49 under 2018. Andelen ambassadörer uppgick till 60 procent, en ökning med 11 procent.

Uppdraget att utveckla Helsingborg som stad att leva och bo i för en mångfald av människor är något som medarbetarna tycker är en styrka och skapar mening. Vår värdegrund – Vi vågar, Vi utvecklar och Vi bryr oss – är levande och genomsyrar i många fall vår kultur i mötet med varandra och andra. Att hålla värdegrunden levande är ett arbete som vi behöver arbeta med varje dag. Vi är stolta över resultaten från årets undersökningar, de visar att vi är på rätt väg.

KOMPETENTA MEDARBETARE

För att lyckas med vårt uppdrag behöver vi engagera, attrahera och behålla rätt medarbetare. Vi arbetar kontinuerligt



med mål, uppföljning, prioritering och kompetensplanering på individ- och gruppnivå som vi kopplar till affärsplan och verksamhetsplanering.

404-1 GRI

I genomsnitt har vi utöver ledar- och grupputveckling genomfört kompetensinsatser för 10 306 kronor per medarbetare 2018.

Genom vårt interna utbildningsprogram SPIRA samt grupp- och ledarutvecklingsprogram får medarbetarna kontinuerlig utveckling och relevant kompetens. Alla medarbetare får också regelbunden utvärdering och karriärutveckling genom medarbetarsamtalen som vi har varje år. Under året har vi utvecklat arbetet med mål och uppföljning, genom nytt arbetssätt för planering och prioritering på individuell- och, eller, gruppnivå.

För att fånga upp medarbetarnas innovationsförmåga och idéer införde vi Helsingborgs innovationsprogram HIP. Tre arbetsgrupper tog fram genomarbetade förslag inom crowdsourcing, delaeconomien och tomma lokaler. Helsingborgshem valde att gå vidare med idén om en app inom crowdsourcing där kunder och leverantörer kan samverka för att leverera kvalitet snabbare.

Vi har även gjort mindre organisationsjusteringar, bland annat inom vår bosociala verksamhet där vi

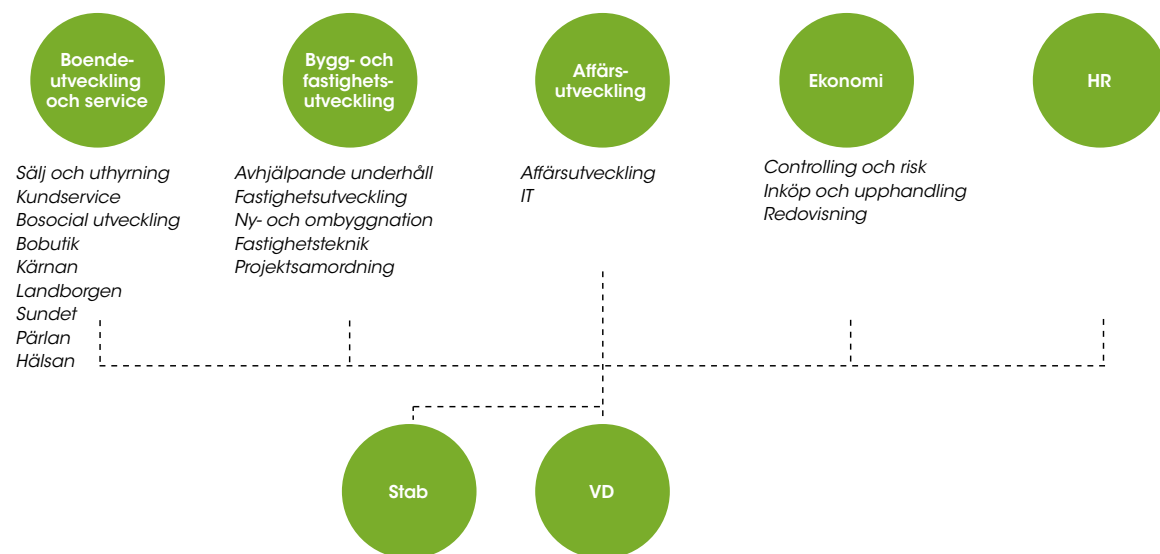
404-2, 404-3, 102-10, 401-1, EGEN, 102-8 GRI

samlat alla funktioner i en enhet. Under året fick 14 personer tillsvidare- eller provanställning hos oss, det handlade till största delen om ersättningsrekryteringar. Totalt var vi 227 medarbetare, varav 96 procent tillsvidareanställda. Personalomsättningen landade för året på 10,9 procent. Under året har vi haft 3 medarbetare inom ramen för projekt Helsingborg Vill.

401-1 GRI

Under sommaren tog vi emot 54 sommarjobbare, varav 22 var sommarpraktikanter från staden. Många ungdomar får på så sätt en första kontakt med arbetsmarknaden och vi får en möjlighet att visa hur det fungerar att arbeta hos oss.

HELA FIGUREN AVSER 102-45 GRI



"Det allra bästa med jobbet var gemenskapen mellan oss badvårdar"



Sommarjobb som badvårdar

Sommaren 2018 slog alla rekord med sol och värme. Något som Firdaus och Khalil märkte av när de sommarjobbade som badvårdar på Drottninghögssbadet som Helsingborgshem driver. Det var 45 000 besökare på badet under årets sommar.

– Min mamma tipsade mig att söka det här jobbet, jag visste inte att Helsingborgshem hade en badanläggning, berättar Khalil som blev glad över möjligheten att jobba som badvård. Innan Firdaus och Khalil började jobba fick de genomgå ett simprov och en livräddarutbildning.

Varierande uppgifter

Badvårdarna börjar ofta sin arbetsdag med att städa, rengöra bassängerna och sedan är det dags för simskola innan det allmänna badet öppnar.

– Simskolan är roligast att hålla i, säger Firdaus. Det är otroligt kul att se hur barnen lär sig simma och får vattenvana, de är jätteduktiga.

Både Khalil och Firdaus kan tänka sig vara badvårdar igen, eller kanske jobba med något annat inom Helsingborgshem.

– Det allra bästa med jobbet var gemenskapen mellan oss badvårdar, berättar Firdaus. Och så lärde vi känna mycket folk, delar av Helsingborgshems medarbetare och flera badgäster.

Linda Hasselgren, HR-chef på Helsingborgshem ser många fördelar med att unga arbetar extra i bolaget.

– Vi får hjälp med bemanning och samtidigt förmodligen att få in nya perspektiv och förmågor. Det är värdefullt för hela organisationen och vi får möjlighet att visa upp bostadbranschen för dem som står inför framtida yrkesval, säger Linda.

GRI-INDEX

Här är en förteckning över de GRI-indikatorer som vi har valt att rapportera för 2018. Alla delar som tillhör vår hållbarhetsredovisning markeras med tunn linje och nummer till GRI-indikator till vänster om textstycket, då vi inte har samlat hållbarhetsrapporteringen i en samlad del. GRI, Global Reporting Initiative, är en oberoende internationell organisation som utfärdar riktlinjer för hållbarhetsredovisning. Helsingborgshem redovisar hållbarhetsarbetet enligt GRI på kärnnivå (core) som utgångspunkt.

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 50 (läs kommentar)	Helsingborg
102-4	Övrig lokalisering av verksamheten	Sida 50 (läs kommentar)	All verksamhet bedrivs i Helsingborg, merparten av leverantörerna finns i Sverige.
102-5	Ägarstruktur och företagsform	Sida 54	
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Sida 2	
102-7	Organisationens storlek	Sida 2	
102-8	Information om personalstyrkan	Sida 2, 48	Hänvisar till faktiskt antal medarbetare per 31 december 2018. På sidan 69 och 78 anges medeltal anställda samt beräkning.
102-9	Organisationens leverantörskedja	Sida 30,34,43,44	
102-10	Förändringar i organisation eller leverantörskedja	Sida 48	
102-11	Försiktighetsprincipen	Sida 38	
102-12	Externa engagemang i hållbarhetsinitiativ	Sida 38	
102-13	Medlemskap i organisationer	Sida 34	

Strategi

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

Etik och integritet

102-16	Värderingar, principer och normer	Sida 9
--------	-----------------------------------	--------

Styrning

102-18	Styrning, hållbarhetsfrågor	Sida 36	
102-22	Styrelsesammansättning	Sida 50 (läs kommentar)	www.helsingborgshem.se/om-oss/allmannyttan
102-23	Styrelsens ordförande	Sida 6–7 samt foto sida 116	
102-24	Val av styrelse	Sida 50 (läs kommentar)	www.helsingborgshem.se/om-oss/styrelse
102-38	Ersättning, styrelsen	Sida 78	

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

Intressentdialog

102-40	Förteckning över intressenter	Sida 34	
102-41	Kollektivavtal	Sida 67	
102-42	Princip för identifiering och urval av intressenter	Sida 34	
102-43	Tillvägagångssätt för dialog med intressenter	Sida 34	
102-44	Väsentliga aspekter som lyfts fram av intressenter	Sida 45	

Redovisningsprofil

102-45	Rapporterande enheter, organisationsstruktur	Sida 48, 55	
102-46	Beskrivning av hur avgränsningar i redovisningen sker (väsentlighetsanalys) och resultatet, avgränsningar	Sida 45	
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	Sida 45	
102-48	Förklaring av förändringar av information i tidigare redovisningar, skäl och effekt	Sida 51 (läs kommentar)	Rapportering med utgångspunkt från GRI:s riktlinjer sedan 2016 för att öka transparens och jämförbarhet med andra verksamheter. Inga förändringar i vilka indikatorer vi redovisar från 2017. Förändringar med nya värden i redovisning av växthusgasutsläpp på grund av nya emissionsfaktorer och ändrade förutsättningar i köpt energiprodukt. För mer information se energi och miljöredovisning sida 39–41.
102-49	Förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning	Sida 44 Sida 51 (läs kommentar)	Nej.
102-50	Redovisningsperiod, hållbarhet	Sida 51 (läs kommentar)	För verksamhetsåret 2018.
102-51	Senaste utgivna hållbarhetsrapport	Sida 51 (läs kommentar)	För verksamhetsåret 2017.
102-52	Hållbarhetsredovisningscykel	Sida 51 (läs kommentar)	Följer verksamhetsåret.
102-53	Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen	Sida 51 (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 och sida 51 (läs kommentar)	Nej. Vi utgår från GRI:s riktlinjer på core-nivå men rapporterar inte enligt det fullt ut.
102-55	GRI innehållsförteckning	Sida 50, 51 och 52	
102-56	Policy för externt bestyrkande av redovisningen	Sida 51 (läs kommentar)	Granskat i enlighet med regelverket RevR 12 av KPMG, i övrigt ingen extern granskning av hållbarhetsredovisningen.

EKONOMI

Utfall

201-3	Förmåner och pensioner	Sida 76, 78 och 84	
EGEN	Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet	Sida 51 (läs kommentar)	Investering och underhåll per lägenhet under 2018 var 22 Tkr (43 Tkr för 2017 och 76 Tkr för 2016).
EGEN	Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder	Sida 51 (läs kommentar)	2018 var den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäderna 99,3 % (99,4 % för 2017 och 99,5 % för 2016).

Korruptionsförebyggande

205-2	Utbildning och kommunikation, korruption	Sida 67
-------	--	---------

MILJÖANSVAR

Energi

302-1	Energiförbrukning inom organisationen	Sida 39
-------	---------------------------------------	---------

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar
302-2	Energiförbrukning, utanför organisationen	Sida 39	
302-3	Energiintensitet	Sida 39	
Vatten			
303-5	Vattenanvändning	Sida 40, samt sid 52 (läs kommentar)	Allt vatten vi använder är kommunalt.
304-2	Påverkan från aktiviteter, produkter och tjänster på den biologiska mångfalden	Sida 42	
Utsläpp			
305-1	Direkt utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Sida 40	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	Sida 40	
305-3	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	Sida 40	
305-4	Intensitet utsläpp av växthusgas	Sida 41	
SOCIALT ANSVARSTAGANDE			
Anställning			
401-3	Föräldraledighet NY GRI-faktor 2017	Sida 47	
EGEN	Anställningsform	Sida 48	
Utbildning			
404-1	Utbildningsinsatser för personalen	Sida 48 samt sid 52 (läs kommentar)	Uppgift om timmar finns ej.
404-2	Kompetensutvecklingsprogram (och avvecklings-program)	Sida 48	
404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och karriärutveckling	Sida 48	
Mångfald och jämställdhet			
405-1	Mångfald i styrelse, ledning och bland anställda	Sida 78	
405-2	Löneförhållanden kvinnor/män	Sida 52 (läs kommentar)	Under året har en grundlig lönekartläggning i enlighet med diskrimineringslagen och marknadslöneanalys genomförts. Utifrån dessa har justeringar genomförts, kopplat till marknadsstatistik och intern lönestruktur. Lönekartläggningen visar på ett jämlikt förhållande mellan kvinnors och mäns löner och visar inte på några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män.
Icke-diskriminering			
406-1	Fall av diskriminering, åtgärder	Sida 52 (läs kommentar)	Något fall av diskriminering har inte anmälts 2018 och således har inte heller några åtgärder vidtagits. En generell uppdatering av våra rutiner inom arbetsmiljö pågår efter signaler från hälsoundersökning som samtliga medarbetare erbjöds under våren, och däribland rutinerna vid trakasserier och kränkande särbehandling.
Lokal hänsyn			
413-1	Verksamhet som stöttar lokalsamhället och lokal utveckling	Sida 23, 32, 33, 44, 46	

ÅRS REDO VISNING

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 ursprungligen 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 ägar-direktivet för perioden är Helsingborgshems specifika uppdrag att bidra till att uppfylla stadens vision och att göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva

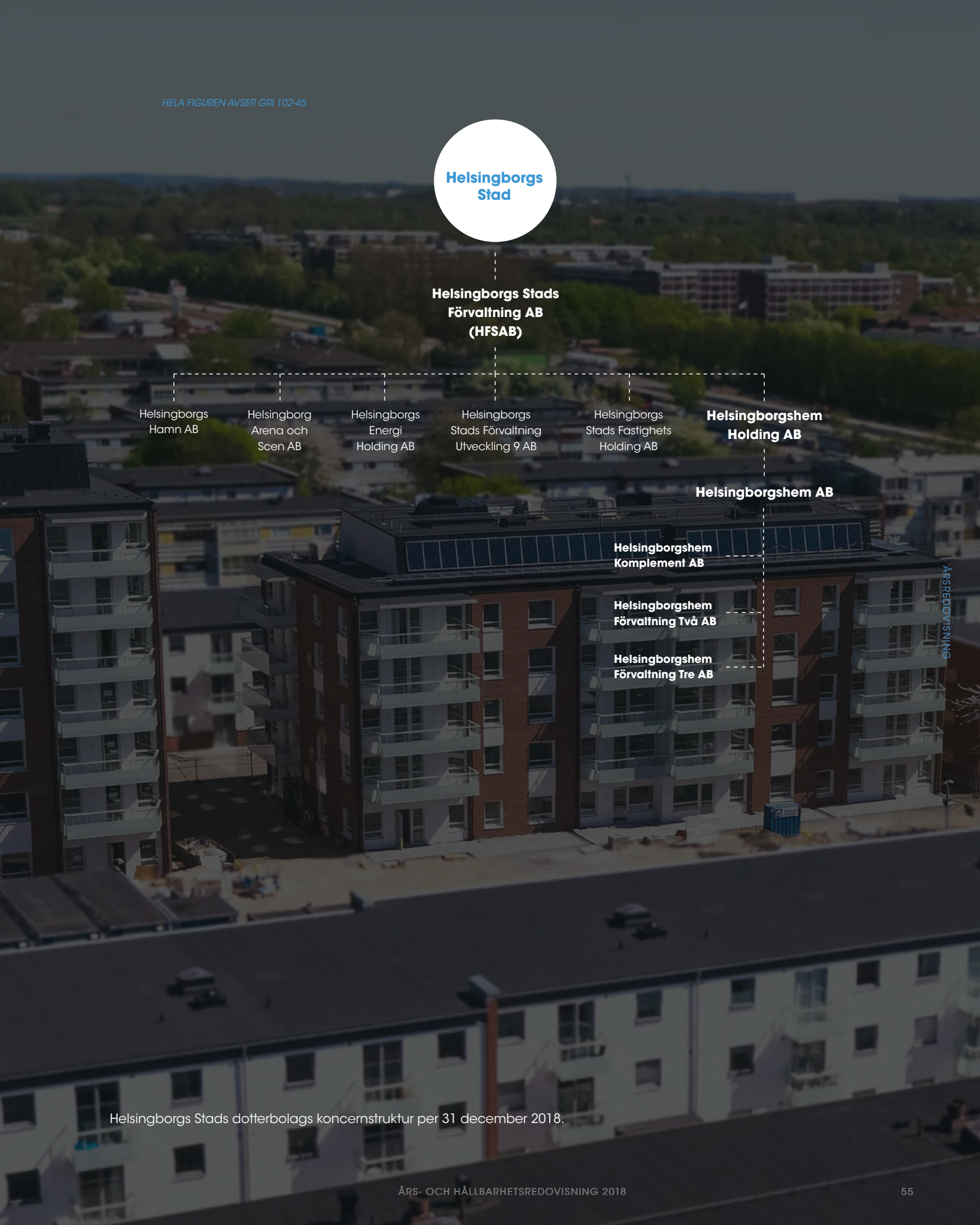
och verka i för människor och näringsliv, ett uppdrag som inkluderar en god boendemiljö för alla.

Helsingborgshems verksamhet ska ha en långsiktigt effektiv förvaltning av fastighetsbeståndet och agera på ett sätt som säkerställer ett utbud med både bredd och variation på stadens hyresmarknad, samt medverka till att utveckla utbudet på stadens hyresmarknad i linje med invånarnas behov och förväntningar. Bolaget ska även sträva efter variation och blandade upplåtelse-former i stadsdelarna.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

Helsingborgs Stads dotterbolags koncernstruktur per 31 december 2018:



HELA FIGUREN AVSER GRI 102-45

Helsingborgs Stads dotterbolags koncernstruktur per 31 december 2018.

ÄGARDIREKTIV

Helsingborgshems uppdrag är 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. Vi ska vårda fastighetsbeståndet genom löpande underhåll i hållbar omfattning före vinstmaximering av årets resultat.

MÅLUPPFYLLELSE AV ÄGARDIREKTIVET

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 minus kostnader för drift och underhåll.

För 2018 var målet att nå en direktavkastning i intervallet 2,5–3,0 % och Helsingborgshem lyckas med ett utfall på 2,6 % att nå målet.

Totalavkastningsmålet är 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 de två senaste åren. Med en totalavkastning på 5,1 % för 2018 hamnar avkastningen något under det 10-åriga kommunägda företagssnittet på 6,2 %, 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
Inflyttningarna till Helsingborg är bland de högsta i Skåne. I år har vi haft cirka 1 700 inflyttningar till våra lägenheter jämfört med cirka 1 500 inflyttningar 2017. Helsingborgshems uthyrning är öppen och transparent för att säkerställa ett högt förtroende för oss som hy-

resvärd. Vi har fortsatt arbetat systematiskt och målmedvetet med att minska olovliga andrahandsuthyrningar under året. Arbetet startade 2017 och fortsatte under 2018 med 79 uppsägningar, vilket innebär att lägenheter blir lediga för den ordinarie kön.

Helsingborgshem bidrar med ett visst antal bostadssociala lägenheter varje år i överenskommelse med staden efter behov och utifrån vår storlek. Att bidra är ett gemensamt samhällsansvar som även privata fastighetsägare bidrar till. Under 2018 förändrades behoven inom det bostadssociala programmet, färre men större lägenheter behövdes och fler hyresvärdar bidrog med lägenheter. Helsingborgshem bidrog med överenskomna 70 lägenheter varav 64 bostadssociala lägenheter och 6 lägenheter till målgruppen nyanlända.

Helsingborgshem ska skapa en variation av boendeanternativ i de stadsdelar där bolaget verkar
I stadsdelen Drottninghög blev nybyggnationen Grönkulla Gård färdigt med 67 lägenheter i olika storlekar. De 67 nybyggda lägenheterna är från ett rum och kök till fem rum och kök, och är delvis finansierade med statligt investeringsstöd. Lägenheterna ingår i BoBas, vilket innebär lägenheter med enklare standard och vänder sig till personer som kan tänka sig att fixa mer själva i sin bostad i utbyte mot en lägre hyra. Grönkulla Gård har uppfyllt våra ambitioner – att bredda variationen av boenden inom Drottninghög och möjliggöra bostadskarriär inom stadsdelen. Det har även lockat nya invånare till området

och frigjort billigare lägenheter i vårt övriga bestånd.

Vi, staden och olika aktörer som etablerar sig på Drottninghög skapar ett omväxlande utbud av bostäder, kontorsfastigheter och restauranger vilket bidrar till en levande stadsdel. Utvecklingsarbetet på Drottninghög fortsätter. I samarbete med Stenströms kommer ett nytt landmärke att växa fram i stadsdelen som ska stå klart vid årsskiftet 2020/21. Nya kontorslokaler, mötesplatser och parkeringsmöjligheter tillför viktiga delar till ett Drottninghög i förändring både för dem som bor i området idag och för dem som flyttar hit framöver. Det bidrar till en mer dynamisk stadsdel med liv och rörelse.

Under året har vi byggt om 173 lägenheter. Av dem är 37 så kallade "Lyfta lägenheter". Det innebär att vi förbättrar lägenheternas standard i samband med omflyttning. Projektarbetet med förändringen av Spanaren 1, tidigare Fredriksdalshemmet, till ett gemensamhetsboende för både gamla och unga har startat, med beräknad inflyttning under 2019.

Helsingborgshem ska bidra till att Helsingborg ska vara en öppen och inkluderande stad
I vår nöjd-kundenkät, "Kundbarometern" har vi gått från att mäta andelen nöjda kunder till mycket nöjda kunder, vilket har varit en utmaning för oss. Genom Kundbarometern får vi återkoppling från hyresgäster om vad som fungerar bra och vad som kan bli bättre. Under året har vi, tack vare Kundbarometern,

snabbare än tidigare kunnat agera på hyresgästernas synpunkter - exempelvis förbättrat städningen med nya städavtal. Vi har även haft hyresgästdialoger och fått in värdefulla synpunkter.

Trygghetsfrågan har prioriterats under året. Resultat från Kundbarometern visar att trygghet är viktigt för våra hyresgäster. Med proaktiva och reaktiva åtgärder tar vi oss an denna komplexa fråga ur flera perspektiv. I höstas införde vi Trygghetsjouren, ett resultat av önskemål från hyresgäster som önskar ökad tillgänglighet, service och trygghetsskapande åtgärder. Trygghetsjouren är vår förlängda arm i bostadsområdena på kvällar och helger. Hyresgästerna kan nå oss via telefon dygnet runt i frågor som rör trygghet, trivsel och akuta felanmälningar. Trygghetsvårdarna är också ute regelbundet i våra bostadsområden och pratar med boende. På så sätt får vi bättre kännedom om vad som sker i stadsdelarna kvälls- och nattetid.

En viktig del i trivsamma och trygga stadsdelar är goda grannar. Trivseln ökar när vi känner igen varandra och det är tryggt att veta att man har grannar som bryr sig. För att uppmäna till omtanke lanserade vi ”Våga bry dig” som handlar om att uppmärksamma grannar som kan behöva hjälp – våld i nära relationer, ett barn som ser ut att fara illa, eller en äldre granne. Vår förhoppning är att satsningarna bidrar till trivsamma, trygga stadsdelar där våra kunder är mycket nöjda.

Vårt framgångsrika arbete med trygghetscertifiering av fastigheter fortsatte under 2018. Certifieringen innebär att vi erbjuder ett paket med åtgärder som tillsammans skapar trygghet hela vägen från bilparkeringen fram till lägenheten. Under 2018 certifierade vi fastigheter på Dalhem, Högaborg och Söder.

Helsingborgshems bostadsområden ska ha en god boendemiljö för barn och unga
Vi fortsätter att reservera upp till 20 procent av våra lediga, mindre lägenheter som är lämpliga för unga vuxna, till gruppen ”Max 25”. Andelen hyresgäster under 26 år som flyttat in under 2018 minskade något jämfört med 2017. Däremot ökade andelen studenter som flyttade in i Helsingborgshems studentlägenheter. Under året har vi inlett ett samarbete med Lunds universitet i liten skala och tecknat blockavtal med Lunds Universitet för studentlägenheter till utlandsstudenter. Vi börjar i liten skala med sex lägenheter, och ser positivt på möjligheten att utveckla detta samarbete över tid. Under våren har vi deltagit i enkäten Nöjd StudBo. Resultatet var positivt för oss då studenterna som svarade gav oss 74 av 100 i Nöjd Kund Index. Genom enkäten ser vi att trygghetsfrågorna står högt på agendan för studenterna. För att öka tryggheten för våra studenter har vi, tillsammans med staden, utvecklat stråk och grönytor kring bostäderna.

När vi arrangerar aktiviteter såsom områdesdagar, julmarknader och liknande har vi med oss perspektivet att bidra till en god uppväxtmiljö för barn och unga. På Drottninghög har vi startat en fokusgrupp som diskuterar hur vi tillsammans kan skapa en bättre boendemiljö. På Närlunda skapar fritidslokalen nya möjligheter till möten genom fotboll, schack, dans och föreläsningar.

Kulturpunkten på Dalhem är en annan uppskattad mötesplats som vi har renoverat och nyinvigt i år. Där utvecklar vi aktiviteter tillsammans med dem som bor i området, föreningslivet och andra aktörer för att skapa ökad gemenskap och trygghet. Några exempel på aktiviteter från året är street dance, kampsport och hiphopdans för kvinnor.

I samarbete med skolan deltar vi i projektet Kitchen Stars Sweden, 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.

Helsingborgshem ska stödja initiativ inom företagande, utbildning och kultur
Det är viktigt med sociala aktiviteter i våra stadsdelar. Helsingborgshems återkommande områdesdagar är uppskattade, de stärker grannsamman och ger boende, föreningar, olika aktörer möjligheter att träffas. Det är också värdefullt för oss att träffa våra hyresgäster. På höstens större områdesdagar kom polis och räddningstjänst för att berätta och svara på frågor från besökarna. Vi avslutade årets områdesdagar med den uppskattade utomhusbion på Närlunda.

Under året har Boverket beviljat två ansökningar om ”Stöd till utemiljöer i socioekonomiskt utsatta områden” som ska bidra till attraktiva, funktionella, jämställda och trygga utemiljöer som stimulerar till aktivitet och social gemenskap. Den ena avsåg den centrala gårdsmiljön med dammen på Pålshög Östra. Studenter från Malmö Högskola arbetade fram två utformningsalternativ som hyresgästerna fick rösta på. Den andra beviljade ansökningen ska gå till att rusta upp multiarenan på Närlunda, med ny belysning, nya redskap, DJ-bås, kombinerad åhörarläktare och scen i syfte att aktivera barn och unga och skapa trygghet i området.

Samarbetsprojektet med Stenströms på Drottninghög, där vi bygger pareringshus och Stenströms kontor, är ett exempel på hur vi stödjer initiativ inom företagande och utvecklar en stadsdel. Första spadtaget togs i november och

bygget är nu igång. Under hösten fick konstplanket på Drottninghög ett nytt motiv, vilket främjar kulturen på området. Trettiofem sommarjobbare hjälpte oss med bemanningen under sommaren och vi tog emot 22 sommarpraktikanter från staden. Sommarjobb är en möjlighet att få praktisk erfarenhet och är för många första kontakt med arbetsmarknaden.

Ett levande Campus är viktigt. Vi bidrar genom studentbostäder, samarbete med Helsingborgs studentförening och medlemskap i Campus Vänner. Under året har studenter bidragit till att utveckla vår verksamhet genom examensarbete och andra uppdrag.

Helsingborgshem ska minska sitt ekologiska fotavtryck
Energiförbrukningen och växthusgasutsläppen minskade 2018, såväl totalt som per kvadratmeter. Orsakerna är

flera. Att vi har skapat energieffektiva byggnader vid nyproduktion och renovering och att vi sålde energiintensiva fastigheter året innan har bidragit. Solcellsutbyggnad har också gett viss effekt. Utsläppsminskningarna hör även ihop med att 2018 var det första hela året då vi enbart använt biogas där vi har gaspannor för uppvärmning, vilket minskar våra koldioxidutsläpp för berörda fastigheter. Vi har tagit fram en hållbarhetsplan som innehåller ett flertal miljöaktiviteter. De som handlar om energi har vi samlat i en långsiktig energieffektiviseringsplan och en solutbyggnadsplan. Under hösten slutade vi med individuell värmedebitering. Vår förhoppning är att debiteringen av vatten ska leda till minskad vattenförbrukning hos våra hyresgäster. Vi fortsatte också vår samverkan med Öresundskraft i energiarbetet och projektet Helsingborgskraft.

Vi har även bjudit in NSR till dialog om vilka insamlingslösningar som kan förbättra såväl miljö, arbetsmiljö och ekonomi för avfallshanteringen, ett arbete som fortsätter 2019.

Vi ökade antalet elcyklar och elhybridbilar i våra cykel- och bilpooler. Dessa har använts flitigt under året för tjänsteresor i närområdet. För att öka det hållbara resandet och möjligheten att ta sig mellan våra olika kontor har vi haft flera cykelfrämjande aktiviteter för våra medarbetare. Helsingborgshem vann stadens utmärkelse Årets cykelvänligaste arbetsplats vilket vi är mycket stolta över.

Vid årets slut anslöt vi oss till Allmännyttans Klimatinitiativ och ska därmed bidra till att allmännyttan blir fossilfri och energieffektivare. Vi ser fram mot ett gemensamt kunskapsutbyte med över hundra allmännyttiga bostadsbolag.

Nyckeltal (samtliga normalårskorrigerade)	2018	2017	2016
Fastigheternas energianvändning (kWh/m ² Atemp) Normalårskorrigerad	110,00	114,75	115,18
Växthusgasutsläpp (kg CO ² e) med klimatkompenserad fjärrvärme och allokerad el (Bra Miljöverk)	246 066	486 775	694 295
Växthusgasutsläpp (kg CO ² e)	7 215 174	7 957 152	8 194 388
Växthusgasutsläpp (kg CO ² e/m ² Atemp) med klimatkompenserad fjärrvärme och allokerad el (Bra Miljöverk)	0,22	0,43	0,62
Växthusgasutsläpp (kg CO ² e/m ² Atemp)	6,58	7,06	7,26

Tabellförklaring:

Redovisningen av växthusgasutsläpp är summan av alla inrapporterade poster – både uppvärmning, fastighetsel och transporter. Vi redovisar i år både utsläpp enligt faktiska miljövärden och med den klimatkompenserade fjärrvärme och den allokerade el (Bra Miljöverk) vi köpt. Detta för att synliggöra skillnaden och de faktiska utsläppen. 2018 ändrades också den Fjärrvärmeprodukt vi tidigare köpt så att den inte längre är en allokerad produkt, vilket innebär att vi för jämförbarhetens skull använder samma emissionsfaktor för fjärrvärmens för alla år.

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 Ringstorp (84 bostäder till ett fastighetsvärde om 204 mkr sålda till Rikshem) samt två byggrätter på Drottninghög om totalt 18 mkr (till Tornet och Stenströms skjortfabrik). Affärerna bidrar till ökad variation i områdena och kapitaltillskottet återinvesteras i olika stadsdelsutvecklingsprojekt i stadens nordöstra delar.

Generellt producerades många bostäder i Helsingborg, i synnerhet hyresrätter 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 142 (418) mkr, en minskning som främst förklaras av lägre reavinster från fastighetsförsäljning. Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 003 (1 001) mkr, vilket var 2 mkr högre

än föregående år. Nettoomsättningens ökning förklaras främst av färdigställandet av bolagets nyproduktion på Drottninghög (2018) och i Rydebäck (slutet 2017) blev klara, samt hyreshöjningen på 1 procent. Ökningen dämpades av avyttringen på Dalhem (slutet av 2017) och tomställda lägenheter i samband med större renoveringar.

Vid utgången av 2018 var årets genomsnittliga hyra 1 173 (1 146) kronor per kvadratmeter. Ökningen förklaras främst av nyproduktion som blivit färdig och den generella hyreshöjningen med 1,0 procent från 1 januari samt höjd standard genom ombyggnationsprojekt. Vakansgraden för bostäder var 0,7 (0,6) procent. Driftkostnaderna uppgick till 437 mkr (431), en ökning med drygt 1 procent. Ökningen förklaras i huvudsak av högre kostnader för fastighetsskötsel och fastighetsadministration. Ökningarna tas delvis ut av lägre kostnader för det akuta underhållet.

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

Bolagets underhållskostnader uppgick till 177 mkr (193) och förklaras framför allt av en lägre aktivitet på underhåll vid ombyggnationer kopplat till en överhettad byggmarknad. Den totala underhållskostnaden blev 201 (215) kronor per kvadratmeter.

De underhållsprojekt som vi har utfört

under året är bland annat ombyggnation av Närlunda Östra, Närlunda Västra samt underhållsprojekt på Drottninghög.

Årets av- och nedskrivningar uppgick till 178 mkr (154). Ökningen förklaras främst av nedskrivningar och en ändrad avskrivningstakt på äldre tillval. Återläggning (reversering av tidigare gjorda nedskrivningar) har skett av fastigheterna Branten 1, Dalen 5, Dalgången 4, Drottninghögs barnstuga 2, Liden 1, Sluttningen 1 samt Tornistern med sammanlagt 8 mkr till följd av högre marknadsvärde än bokfört värde. Nedskrivning av fastigheten Drottninghög V8, har skett med 17 mkr till följd av lägre marknadsvärde än bokfört värde.

Vinst vid avyttring av fastigheter uppgick till 49 mkr (374). Reavinsten hänförs till fastigheterna Frigg 1, Infanteriet 1 samt Släden 4 och 8. Helsingborgshems övriga rörelseintäkter och kostnader uppgick till 4 mkr (9). Minskningen förklaras främst av minskade utranteringskostnader på grund av projekt som har skjutits på framtiden.

Finansiella kostnader minskar till 52 mkr (101) och förklaras främst av minskade förtidsinlösen av ränteswappar samt ett lägre ränteläge.

FINANS

Koncernens lånevolym uppgick till 4 425 (4 200) mkr varav 100 procent 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 2018 till 1 600 (1 300) mkr, vilket är något högre än föregående års volym. Utvecklingen av marknadsräntorna under 2018 har medfört att lån med rörlig ränta har varit gynnsamt. Bolaget har refinansierat och tagit upp nya lån på totalt 800 mkr varav 600 mkr till rörlig ränta. Marknadsvärdet på ränte-

säkringarna i form av ränteswappar har förbättrats från minus 21 mkr till minus 9 mkr. Genomsnittlig räntebindningstid har ökat till 2,5 (1,6) år och den genomsnittliga återstående konverteringstiden var 2,9 (2,9) år.

Den genomsnittliga bruttosnitträntan för låneportföljen uppgick vid årsskiftet till 0,92 (0,97) procent. De allt lägre mark-

nadsräntorna har bidragit till minskad genomsnittsränta. Räntekostnaderna efter avdrag för ränteintäkter uppgick till totalt 52 mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Försäljning och förvärv

I februari 2018 tillträdde Rikshem fastigheten Frigg 1 med 84 lägenheter för en köpeskilling om 204 mkr. Som en del i utvecklingen av stadsdelen Drottninghög har Helsingborgshem sålt två fastigheter i området under 2018. Våren 2018 tillträdde Tornet fastigheten Infanteriet 1, en byggrätt där avtal tecknats 2016, med en köpeskilling om 10,9 mkr. Där planeras byggstart av 108 hyresrätter och två lokaler våren 2019. Hösten 2018 sålde Helsingborgshem fastigheten Infanteriet 3, byggrätt, med köpeskilling 7 mkr till Helsingborgsföretaget Stenströms skjortfabrik som bygger nya kontors- och lagerlokaler vid Regementsvägen med färdigställande årsskiftet 2020/2021. Fastigheten köptes tidigare under året från Helsingborgs stad och såldes därefter i en bolagsaffär (bolaget bildat och sålt innevarande år). Under 2018 sålde vi två radhus i Laröd till hyresgäster som fått erbjudande om att friköpa sina hyresrätter som äganderätter,

med så kallat hyrköp under en begränsad optionsperiod. Köpeskillingen uppgick till 3,7 mkr för respektive fastighet.

Investeringar

Under 2018 investerade vi i pågående och avslutade projekt med totalt 255 (503) mkr, vilket var cirka 50 procent lägre än föregående år. Pågående projekt uppgick vid årets slut till 85 (289) mkr. Nyproduktionen på Drottninghög samt underhållsprojekten på Närlunda och Drottninghög utgjorde en stor del av pågående projekt.

Under 2018 påbörjade vi ombyggnation av 173 lägenheter och nyproduktion av 2 lägenheter. Även parkeringsanläggningen Drottningens byggstart påbörjades med cirka 280 parkeringsplatser liksom kontorshuset Drottningen på cirka 7000 BTA vilken byggstartades av köparen av den mark som Helsingborgshem avyttrat.

Värderingar

En bedömning av det totala marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 15,7 (15,1) mdr exklusive pågående nyproduktion. Med 2018 års investeringar avdragna innebär detta en värdeförändring på 2,5 (2,2) procent på befintligt bestånd. Marknadsvärdet kan jämföras med 2018 års taxeringsvärden som uppgår till 9,4 (9,3) mdr samt det bokförda värdet på 6,2 (6,2) mdr exklusive pågående nyanläggningar.

Värdeutvecklingen på det befintliga fastighetsbeståndet och direktavkastningen ger en totalavkastning* på 5,1 (5,0) procent (varav 2,5 procent är värdeförändring och 2,6 procent direktavkastning). Värdering har skett enligt de principer som beskrivs under not 2.

*se definition i nyckeltalsavsnittet

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

UTSIKTER FÖR 2019

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 arbetet 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 digitaliseringens möjligheter. 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. Om vi lyckas så bejaktas 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 värdeutveck-

ling. Vi bedömer att utvecklingen framöver sannolikt kommer bli mer balanserad under de närmaste åren. För 2019 är vårt mål att nå en direktavkastning i spannet 2,5–3,0 procent och att följa marknadens totalavkastning i enlighet med ägardirektivet.

RÄNTEMARKNAD OCH RÄNTERISK

Sammanfattning av 2018

De låga marknadsräntorna fortsatte under 2018 med måttliga variationer utan någon tydlig trend förrän mot slutet av året. Då började räntorna främst på långa löptider sjunka trots Riksbankens uttalande om en näraliggande höjning av reporäntan i december 2018 eller februari 2019. Den löpande statistiken om den ekonomiska utvecklingen innebar att tillväxten i prognoserna för 2019 sänktes steg för steg. Räntenedgången har fortsatt in på det nya året framför allt på långa lån och swappar.

I december beslutade Riksbanken att höja reporäntan med 0,25 %. Höjningen innebar att den tidigare minusräntan halverades samtidigt som Riksbanken sänkte räntebanan och uttalade viss tveksamhet kring den fortsatta utvecklingen. Beslutet om att höja reporäntan kom efter en lång tid av överväganden och innebar slutet på den nästan 3 år

långa perioden där reporäntan har legat på minus 0,50 %.

I omvärlden skiftar bilden lite mer. Tillväxten i den globala ekonomin fortsätter att vara stark och i USA har ekonomin hittills haft en fortsatt god utveckling. I Europa har tillväxten gått ner, statistiken pekar på en fortsatt nedgång vilket i så fall får stor påverkan på den svenska ekonomin eftersom handelsutbytet är stort i vårt närområde.

Utsikter för 2019

Utsikterna för Sverige har försämrats steg för steg under hösten och i de senaste prognoserna för 2019 förutsätts därför en nedgång i tillväxten med 1,5–2,0 procent. Hushållens sparande har ökat och den tidigare snabba ökningen av bolån är på väg att bromsas upp som en följd av att bostadspriserna inte längre stiger, vilket påverkar tillväxten genom att hushållskonsumtionen förväntas minska. Till detta kommer ett minskat byggande, vilket även det är en konsekvens av osäkerheten kring framtida bostadspriser. Som tidigare nämnt har även utvecklingen i vårt närområde en stor påverkan.

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

Förändring av	Fastighetsbestånd 2018-12-31	Förändring	Positiv påverkan marknadsvärde	Negativ påverkan marknadsvärde
Yield	4,3 %	-/+ 1,0 %	4,6 mdr	-2,9 mdr

Känslighetsanalys av resultatpåverkande poster

Förändring av	Enligt budget	Förändring	Positiv resultatpåverkan	Negativ resultatpåverkan
El och fjärrvärme	111 mkr	-/+ 10 %	11 mkr	-11 mkr
Vakans i bostäder	6	-0,5 %		-5 mkr
Räntekostnad	49 mkr	-/+ 0,25 % - enheter	5 mkr	-5 mkr
Resultat	93 mkr	Resultateffekt	16 mkr	-21 mkr

MARKNADSRISK

Utveckling av Fastighetsmarknaden i Helsingborg

Bostadsmarknaden i Helsingborg har under 2018 fortsatt varit god med hög aktivitet både vad gäller transaktionsmarknad och nybyggnation. Transaktionsmarknaden har dock inte varit lika stor som föregående år som då utmärktes av stora portföljtransaktioner. År 2017 avyttrade Helsingborgshem 582 lägenheter på Dalhem till Riksbyggen och Akelius avyttrade 2 300 lägenheter till Willhem och Folksamgruppen.

Bostadsmarknaden blir allt mer homogen och skillnader i direktavkastningskrav mellan olika lägen är inte längre lika tydlig. Det finns även ett stort intresse för bostadsrättsombildningar. De senaste åren har flera ombildningar skett på Tågaborg. De senaste åren har nyproducerade bostäder främst koncentrerats till centralorten, i synnerhet till Mariastaden. De etapper som pågår innefattar bland annat cirka 1 200 bostäder fördelat på flerbostadshus och småhus. Under våren var det gemensam byggstart för området Oceanhamnen. I etapp ett medverkar sju byggherrar som ska bygga cirka 340 bostäder i flerbostadshus med inflyttning 2019. Etapp två kommer ge ytterligare 100 bostäder. Det är inte bara i centralorten tillväxten sker. I kommunens mindre samhällen, som Gantofta, Kattarp, Allerum, Påarp och Rydebäck, pågår omfattande småhusbebyggelse.

I det kommersiella segmentet tillförs även nyproduktion. Tillskottet av kontorslokaler i Helsingborg har de senaste åren legat på en nivå kring 4 000–5 000 kvadratmeter årligen vilket bedöms som en rimlig nivå för Helsingborgs kontorsmarknad. Tillskottet blir cirka 4 900 kvadratmeter (Scala) under 2018, cirka 4 000 kvadratmeter (Wihlborgs i Knutpunkten) under 2019, drygt 21 000

kvadratmeter (Castellum och Wihlborgs i Oceanhamnen) 2020 och cirka 4 500 kvadratmeter (Midroc i Oceanhamnen) 2021. Därmed finns det en viss risk för överetablering av kontorslokaler under 2020, med vakanser som följd. Risken för ökade vakanser och pressade hyresnivåer bedöms dock inte drabba främst nyproduktion. Med hänsyn till att dagens efterfrågan till stor del gäller för flexibla, yteffektiva lokaler i kommunikationsnära lägen kan det i huvudsak vara en risk för det äldre beståndet som får svårt att konkurrera med nyproduktion. Det kommer sannolikt krävas modernisering av befintliga lokaler för anpassning efter hyresgästernas behov, alternativt konkurrens med relativt låg hyresnivå.

På lasarettsområdet fortsätter den pågående omfattande om- och tillbyggnaden.

Utvecklingen av Söder fortsätter där Jefasts omvandling av köpcentrumet Söderpunkten är inne i sin sluffas. I stort sett samtliga lokaler är uthyrda och efter en viss tidsförskjutning i schemat invigdes Söderpunkten i oktober 2018. Jefast har även fått bygglov för att bygga ett 20-våningshus i kvarteret som kommer rymma ett 80-tal lägenheter och centrumverksamhet i de nedre fem våningarna.

Utveckling av Bostadsmarknaden i Helsingborg 2018

Nybyggnationstakten i kommunen är hög, under 2017 blev cirka 1 225 bostäder färdiga, vilket kan jämföras med det årliga genomsnittet på 590 bostäder de senaste tio åren. 53 procent av de färdigställda bostäderna var hyresrätter, 39 procent var bostadsrätter och resterande 8 procent var äganderätter. Nyproduktionen förväntas dessutom öka ytterligare. Under 2018 och 2019 beräknas 1 280 respektive 1 439 bostäder på-

börjas. Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av bostadsrättsföreningar och privata fastighetsbolag. Av det totala befintliga beståndet är cirka 47,2 procent hyresrätter. Helsingborgshem är tillsammans med Rikshem och Willhem de största ägarna av hyresrätter i kommunen.

Befolkningen i Helsingborgs kommun har ökat med cirka 8,6 procent sedan 2013 samtidigt som bostadsbeståndet har vuxit med cirka 6,7 procent. Enligt kommunens egna beräkningar bedöms det vara balans mellan bostadsproduktion och bostadsbehov i kommunen. Trots hög nyproduktion av bostäder kan vi inte bortse ifrån att det finns ett glapp mellan utbud och efterfrågan, bostadsmarknaden i Helsingborg bedöms framöver vara fortsatt stark.

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 vaksangraden 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 påverka 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 bostadssociala arbete bedöms bli färre eftersom att antalet anvisade nyanlända förväntas bli betydligt lägre än

2017. I dagsläget råder det efterfrågejämvikt för nyproducerade lägenheter och bostäder i bra lägen, 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. 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 2018-12-31 till cirka 15,7 mdkr exklusive pågående nyproduktion med en genomsnittlig yield på 4,3 procent. Givet det marknadsvärdet och ett bokfört värde om 6,2 mdr ger det bolaget ett övervärde i fastighetsportföljen på cirka 9,5 mdr vid utgången av 2018. Känslighetsanalysen (se tabell på föregående sida) visar att

ett ökat avkastningskrav på fastighetsmarknaden i Helsingborg på 1 procent 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. Marknadsvärden förändras kontinuerligt i takt med olika stadsdelars attraktivitet. Likväl som att extra insatser i ett område ökar attraktiviteten och därmed sänker yelden, kan motsatsen uppstå om en stadsdel tappat 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 övervärde.

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 har infört amorteringskrav för hushåll med hög skuld 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 all upplåning för Helsingborgshems 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. 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, som består 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 i oktober 2018. Som del av bolagets systematiska arbetsmiljöarbete har bolaget en arbetsmiljökommitté med representanter från verksamheten och fackliga organisationer. Glädjande är att vi under året erhöll Helsingborgs Stads utmärkelse för Årets cykelvänligaste arbetsplats 2018.

Utöver ovanstående har bolaget vidtagit arbetsmiljöåtgärder i form av:

- Kontorsprojekt som inledes hösten 2016 och som 2018 resulterat i ytterligare två kontor med aktivitetsbaserat arbetssätt och planering för ytterligare två under 2019.
- Kompetenshöjande aktiviteter för chefer med fokus på förändringsledning och kommunikation.
- Löpande kompetenshöjande utbildningar inom trygghet och säkerhet samt arbetsmiljö genom SPIRA, interna utbildningar.
- Hälso-, Arbetslivs- och Livstilsundersökning erbjöds samtliga medarbetare. Resultatet har använts för handlingsplan 2019–2020.
- Aktiviteter i linje med vår internkontrollplan inom bakgrundskontroll vid rekrytering.

Kompetensförsörjning

Under 2018 genomfördes en mindre organisationsjustering som innebar att vi samlade alla funktioner för vår sociala verksamhet i en enhet.

Det grupputvecklingsarbete som startade 2013 är en löpande del av verksamheten och kompetensutvecklingen. Fokus för 2018 var samarbete och målet är att öka samarbetseffektiviteten och produktiviteten i organisationen, inom och mellan arbetsgrupper och mellan organisationen och dess samarbetspartners. Mätningar visar att satsningen ger önskad effekt. Bolaget fortsätter även utvecklingen av ledarskapet, en viktig bas för att vara en attraktiv arbetsgivare.

Kompetensförsörjningsprocessen säkerställer kompetensen på lång och kort sikt. Den ger en plan för minskad sårbarhet och inför succession. Arbete med processen ger önskad effekt, särskilt gällande organisationens sårbarhet.

Personalomsättningen för året uppgick till 10,9 procent. Vid rekrytering uppfattas vi som en attraktiv arbetsgivare. Vi får många och kvalificerade sökanden, vilket är glädjande.

Mångfald och likabehandling

Inför budget 2018 genomfördes en lönekartläggning, denna gång med interna resurser. Kartläggningen visar inte på några osakliga löneskillnader. Bolaget arbetar med mångfaldsfrågan på alla nivåer. Fördelningen mellan kvinnor och män är jämn, både generellt och på chefsnivå. Medelåldern är 44 år och medarbetarna talar tillsammans fler än 18 språk.

MILJÖ

Läs mer i avsnittet Långsiktigt Hållbart på sidorna 39–41.

Styrande dokument i hållbarhetsfrågor

Helsingborgshems hållbarhetsarbete styrs bland annat av olika styrdokument som policys, riktlinjer, instruktioner och rutiner. Nedan följer en redovisning av väsentliga styrdokument inom hållbarhetsområdet. Uppföljning av styrdokumenten sker vid behov eller vid förutbestämda tillfällen. De styrande dokument som är väsentliga för hållbarhetsområdet är:

Hållbarhetsplan

Helsingborgshems ledningsgrupp är huvudansvariga för att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling. Det säkerställer vi genom en hållbarhetsplan som vi tog fram under 2018. Planen innehåller väsentliga hållbarhetsaspekter och aktiviteter inom ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Aktiviteter och uppföljning av planen sker löpande. Miljöstyrningen finns i hållbarhetsplanen samt i underliggande energieffektiviseringsplan och solplan.

Styrande dokument inom personalområdet

Hållbarhetsarbetet inom personalområdet styrs genom styrande dokument som löneriktlinjer, arbetsmiljöplan, alkohol och drogriktlinjer, mångfalds- och jämställdhetsplan, trygghets- och säkerhetsarbete samt krisplan. Målet med styrande dokument inom personalområdet är att de ska bidra till en arbetsplats som bejakar mångfald och jämställdhet, respekt för mänskliga rättigheter samt motverkande av korruption (se särskilt avsnitt till höger).

Tillämpningen för dessa styrande dokument ser olika ut. Till exempel har vi genomfört arbetsmiljöutbildningar för nyanställda och har förtydligat arbetsmiljöprocessen vilket har kommunicerats till samtliga medarbetare genom närmaste chef. Vi ha infört ny utbildning mot hot och våld samt gjort en årlig lönekartläggning.

STYRANDE DOKUMENT FÖR ANTIKORRUPTION

Helsingborgshem har flera styrande dokument för att förhindra korruption:

Policy mot mutor och bestickning

Policyn hanterar frågor om förmåner, beloppsgränser och intressekonflikter. I policyn tydliggörs också hur uppföljning ska ske samt vilket ansvar medarbetare och chefer har i dessa frågor. Målet med policyn är att minska risken för korruption, skydda bolagets medarbetare och underlätta för Helsingborgshems relationer med externa aktörer.

Under 2017 säkerställdes processen för att alla medarbetare ska skriva under policyn mot mutor och bestickning, en del av vår internkontrollplan. Helsingborgshems nya medarbetare under 2018 har tagit del av riktlinjerna i samband med anställning och utbildningar för nyanställda, som från och med 2018 även följs upp med stickprov. Under 2018 har policyn förtydligats vilket innebär att medarbetare och chef varje år ska gå igenom policyn för att säkerställa att medarbetarna

känner till den. Rutinen vid misstanke eller händelse kopplat till korruption har förtydligats i policyn.

Rese- och representationspolicy styr hur vi reser i tjänsten. Policyn uppdaterades under 2018 för att förtydliga vad som gäller bland annat kring dokumentation, förmånsdelar vid representation.

Uthyrningspolicy styr bolagets uthyrningsverksamhet genom att reglera hur lägenheter förmedlas och vilka krav som ställs för att få hyra bostad. Målet med uthyrningspolicyn är att den ska bidra till social hållbarhet, respekt för mänskliga rättigheter samt motverkande av korruption. Helsingborgshem ska i sin uthyrningsverksamhet motverka diskriminering, främja mångfald och integration i boendet. Alla som uppfyller våra grundkrav har samma rätt att söka och få bostad. Vi kommunicerar policyn på vår webbplats så att den finns tillgänglig för alla. Policyn, som revideras varje år, är ett centralt arbetsverktyg i vårt uthyrningsarbete och all personal som arbetar med uthyrning utbildas flera gånger varje år. Vi säkerställer också att uthyrningspolicyn efterlevs genom interna kontroller i samband med nytecknande av kontrakt och ett aktivt arbete med att utreda och agera på olovliga andrahandsuthyrningar.

Upphandlings- och inköbspolicy med tillämpningshänvisningar

Vi har en upphandlings- och inköspolicy med tillämpningsanvisningar. Helsingborgshem strävar efter balanserade krav så även mindre och medelstora företag kan lämna anbud, i de upphandlingar som det är relevant ställer Helsingborgshem miljökrav. Målet med styrdokumenten på upphandlingsområdet är att underlätta för medarbetarna att följa LOU, göra så bra affärer som möjligt samt minska risken för korruption. Under året har vi uppdaterat tillämpningsanvisningarna och nya roller har skapats; avtalsägare och avtalsuppföljare. Vi har utbildat avtalsorganisationen och har kartlagt inköpsprocessen utifrån nuläge och börnläge. Identifierade processförbättringar implementeras löpande.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

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

205-2 GRI

102-41 GRI

Läs mer i hållbarhetsavsnitt på sidorna 36–45 och i GRI-index på sidorna 50–52. Alla delar som tillhör vår hållbarhetsredovisning markeras med tunn linje och nummer till GRI-indikator till vänster om textstycket, då vi inte har samlat hållbarhetsrapporteringen i en samlad del.

205-2 GRI

FLERÅRSÖVERSIKT KONCERNEN

RÄKENSKAPS SAMMANDRAG, MKR		2018	2017	2016	2015	2014	2013
Resultatfräkning							
Intäkter		1 003	1 001	990	927	893	913
Driftkostnader		-437	-431	-439	-425	-354	-365
Underhåll		-177	-193	-182	-176	-170	-162
Fastighetsskatt		-21	-21	-21	-20	-20	-21
Av- och nedskrivningar		-178	-154	-144	-127	-118	-155
Centrala adm. och fsg. kostn. (exkl avskr.)		-41	-48	-32	-24	-75	-62
Övriga rörelsekostnader		-4	-9	-2	-10	-5	-12
Finansnetto		-52	-100	-57	-56	-88	-87
Rearesultat		49	374	5	18	191	397
Resultat efter finansiella poster		142	418	118	107	254	446
Balansräkning							
Anläggningstillgångar		6 385	6 498	6 306	5 750	4 981	4 523
Omsättningstillgångar		112	41	102	64	29	34
Summa tillgångar		6 497	6 539	6 409	5 814	5 010	4 557
Eget kapital		1 688	1 945	1 522	1 473	1 390	1 178
Avsättningar		125	97	99	70	44	32
Långfristiga skulder		4 454	4 244	4 478	4 020	3 320	3 104
Kortfristiga skulder		229	253	310	251	256	243
Summa eget kapital och skulder		6 497	6 539	6 409	5 814	5 010	4 557
Förvaltad bestånd 2018-12-31 koncern							
Lägenheter:	Antal	11 804	11 766	12 244	11 866	11 590	11 664
	Yta, kvm	812 345	810 084	844 806	826 301	806 550	814 214
Lokaler:	Antal	762	768	752	748	729	742
	Yta, kvm	69 379	69 725	66 386	64 179	61 184	61 085

LÄGENHETSFÖRÄNDRING 2018		ANTAL
Tillkommer:	Nyproducerade:	
	Dalarö 1	51
	Drottninghög Västra 8	67
	Ombyggda lägenheter:	6
Rivna lägenheter:		
Sålda lägenheter:		-86
Förändring:		38

NYCKELTAL

NYCKELTAL (AVSER KONCERNEN)		2018	2017	2016	2015	2014	2013
1.	Driftnetto, kr per kvm ^{b)}	418	398	385	347	341	395
2.	Direktavkastning, % ^{b)}	2,6	2,8	2,6	2,6	2,9	3,2
3.	Totalavkastning, % ^{b)}	5,1	5,0	12,2	6,3	6,7	6,4
4.	Ekonomisk vakansgrad, bostäder, %	0,7	0,6	0,5	0,3	0,2	0,3
5.	Ekonomisk vakansgrad, lokaler, %	15,3	8,6	2,5	3,2	3,9	4,4
6.	Inflyttning av hyresgäster, %	14,6	12,0	12,0	14,4	14,3	10,9
7.	Soliditet, %	26,0	29,7	23,7	24,6	27,7	25,8
8.	Portföljens snittränta, %	0,9	1,0	1,2	1,6	2,1	2,8
9.	Investeringar i fastigheter, mkr	258	511	750	909	715	478
10.	Kassaflöde, mkr	252	249	311	206	191	227
11.	Självfinansieringsgrad, %	97,8	48,8	41,5	22,6	26,7	47,5
12.	Belåningsgrad, %	28,2	27,9	30,6	32,3	29,7	29,6
13.	Hyra bostäder, kr per kvm	1 173	1 150	1 122	1 081	1 037	1 004
14.	Underhållskostnad, kr per kvm ^{c)}	201	215	202	201	201	179
15.	Medeltal anställda	231	231	233	216	200	200

^{a)} Jämförelsetalen för 2013 och tidigare är inte jämförbara då förändring av definition av de driftnettopåverkande kostnaderna och central administration har skett 2015. ^{b)} Hyresvärde är hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor, hyresrabatter och hyresförluster.

DEFINITIONER

1. Driftnetto är summa av hyresintäkter minskat med drift-, underhållskostnader, fastighetsskatt och tomrättsavgäld, i förhållande till genomsnittlig yta för bostäder och lokaler.

2. Direktavkastning är driftnetto (pkt 1) i förhållande till fastigheternas genomsnittligt marknadsvärde exklusive årets aktiverade investeringar och sålda fastigheter.

3. 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.
4. Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde c) för bostäder.

5. Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde c) för lokaler

6. Inflyttning av hyresgäst exklusive studentbostäder.

7. Justerat eget kapital i % av balansomslutning vid årets slut.

8. Låneportföljens snittränta, % (momentan).

9. Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier.

10. Kassaflöde från den löpande verksamheten.
11. Kassaflöde från den löpande verksamheten i % av investeringar.

12. Räntebärande skulder i % av fastigheternas marknadsvärde vid årets slut.

13. Utgående medelvarmhyra inkl tillval vid årets slut.

14. Underhållskostnad delad med genomsnittlig yta för bostäder och lokaler.

15. Betald årsarbetstid i förhållande till beräknad årsarbetstid 1 700 timmar.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, KR

Styrelsen föreslår att:		
	Balanserade vinstmedel	1 048 664 981
	Årets vinst	115 146 002
		1 163 810 983
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:		
	Utdelning till moderbolag	36 723 000
	I ny räkning överförs	1 127 087 983
		1 163 810 983

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 bostadssförsörjningsansvar är tillåtna, dock ej med ett belopp överstigande årets överskott. Helsingborgshem fick under 2017 ett uppdrag av Helsingborgs Stads Förvaltning AB att avyttra fastigheter som stärker Helsingborgshems likviditet och möjliggör finansiering av bostäder inom SOL- och LSS boenden,

särskilda boenden samt bostäder inom det bosociala programmet som staden ansvarar för att tillhandahålla.

Helsingborgs Stads kommunfullmäktige beslutade 12 juni 2018 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.

EGET KAPITAL

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

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	ANNAT EGET KAPITAL	ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
KONCERNEN					
Ingående eget kapital 2018-01-01	29 300	0	1 492 721	422 941	1 944 962
Vinstdisposition enligt årsstämman:					
Balanseras i ny räkning	0	0	422 941	-422 941	0
Utdelning till moderbolag	0	0	-373 678	0	-373 678
Årets resultat	0	0	0	117 215	117 215
Utgående eget kapital 2018-12-31	29 300	0	1 541 984	117 215	1 688 499
	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	ANNAT EGET KAPITAL	ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
MODERBOLAG					
Ingående eget kapital 2018-01-01	29 300	470 000	1 003 083	419 260	1 921 643
Vinstdisposition enligt årsstämman:					
Balanseras i ny räkning	0	0	419 260	-419 260	0
Transaktioner med ägaren:					
Utdelning till moderbolag	0	0	-373 678	0	-373 678
Årets resultat	0	0	0	115 146	115 146
Utgående eget kapital 2018-12-31	29 300	470 000	1 048 665	115 146	1 663 111

RESULTATRÄKNING

BELOPP I KKR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018	2017	2018	2017
INTÄKTER:					
INTÄKTER:	1, 2				
Hyresintäkter	3	995 275	994 454	995 160	994 330
Övriga intäkter		7 515	6 787	7 515	6 787
Summa intäkter	4	1 002 790	1 001 241	1 002 675	1 001 117
FASTIGHETSKOSTNADER:					
Driftkostnader	4, 5, 6	-437 016	-431 218	-437 016	-431 218
Underhållskostnader	7	-176 956	-192 811	-176 956	-192 811
Fastighetsskatt		-20 795	-21 131	-20 795	-21 131
Summa fastighetskostnader		-634 767	-645 160	-634 767	-645 160
Driftnetto		368 023	356 081	367 908	355 957
Av- och nedskrivningar	8	-178 338	-154 043	-178 338	-154 043
Resultat efter avskrivningar		189 685	202 038	189 570	201 914
Central administration	4, 5, 6, 9	-41 332	-48 481	-41 332	-48 456
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	10	48 693	373 722	48 693	-42 286
Övriga rörelsekostnader	11	-3 780	-9 107	-3 780	-9 107
Rörelseresultat		193 265	518 172	193 150	102 065
Finansiella intäkter	12, 13, 14	150	701	150	416 709
Finansiella kostnader	15	-51 810	-100 739	-55 430	-103 604
Resultat efter finansiella poster		141 605	418 134	137 870	415 170
Bokslutsdispositioner	16	0	0	1 333	-1 758
Resultat före skatt		141 605	418 134	139 203	413 412
Inkomstskatt	17	-24 390	4 807	-24 057	5 848
ÅRETS VINST		117 215	422 941	115 146	419 260

BALANSRÄKNING

BELOPP I KKR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018	2017	2018	2017
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar:					
Förvalningsfastigheter	18, 19	6 241 519	6 154 246	6 241 519	6 154 246
Inventarier	20	54 427	50 449	54 427	50 449
Pågående nyanläggningar	21	84 819	289 003	84 819	289 003
		6 380 765	6 493 698	6 380 765	6 493 698
Finansiella anläggningstillgångar:					
Andelar i koncernföretag	22	0	0	150	150
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	2 393	2 393	2 393	2 393
Andra långfristiga fordringar	24	1 804	1 694	1 804	1 694
		4 197	4 087	4 347	4 237
Summa anläggningstillgångar		6 384 962	6 497 785	6 385 112	6 497 935
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar:					
Hyses- och kundfordringar		2 305	1 808	2 305	1 808
Fordringar hos Helsingborgs stad	25	80 764	16 434	80 662	16 406
Aktuell skattefordran		1 945	806	1 941	803
Övriga fordringar		13 576	11 010	13 576	11 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	11 998	10 276	11 998	10 276
Avrundningsfel		0	0	1	0
		110 588	40 334	110 483	40 303
Kassa och bank		1 329	614	1 329	614
Summa omsättningstillgångar		111 917	40 948	111 812	40 917
SUMMA TILLGÅNGAR		6 496 879	6 538 733	6 496 924	6 538 852

ÅRSREDOVISNING

BELOPP I KKR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018	2017	2018	2017
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL	27				
Bundet eget kapital:					
Aktiekapital, 293 000 aktier		29 300	29 300	29 300	29 300
Reservfond		0	0	470 000	470 000
Fritt eget kapital:					
Balanserat resultat		0	0	1 048 665	1 003 083
Moderbolag årets resultat		0	0	115 146	419 260
Annat eget kapital		1 541 984	1 492 722	0	0
Koncern årets resultat		117 215	422 940	0	0
Summa eget kapital		1 688 499	1 944 962	1 663 111	1 921 643
OBESKATTADE RESERVER	28				
Ackumulerade avskrivningar utöver plan avseende inventarier		0	0	32 301	29 907
Summa obeskattade reserver		0	0	32 301	29 907
AVSÄTTNINGAR					
Avsättningar för pensioner	29	46 717	42 884	46 717	42 884
Avsättningar för uppskjuten skatt	30	78 354	53 963	71 441	47 383
		125 071	96 847	118 158	90 267
LÅNGFRISTIGA SKULDER	31, 32, 33				
Skulder till Helsingborgs stad		4 425 000	4 200 000	4 425 000	4 200 000
Övriga långfristiga skulder		29 233	43 712	29 233	43 712
Summa långfristiga skulder		4 454 233	4 243 712	4 454 233	4 243 712
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		67 192	99 747	67 192	99 747
Skulder till Helsingborgs stad	34	15 922	9 890	15 922	9 890
Skulder till koncernföretag		26 302	26 867	26 377	26 993
Övriga kortfristiga skulder		6 851	6 079	6 821	6 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33,35	112 809	110 629	112 809	110 614
Summa kortfristiga skulder		229 076	253 212	229 121	253 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 496 879	6 538 733	6 496 924	6 538 852

ÅRSREDOVISNING

KASSAFLÖDESANALYS

ÅRSREDOVISNING

BELOPP I KKR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018	2017	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat efter finansiella poster	36	141 605	418 134	137 870	415 170
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:					
Avskrivningar/utrangeringar avseende anläggningstillgångar		190 148	190 999	190 148	190 999
Nedskrivningar/återläggningar avseende anläggningstillgångar		9 091	-3 362	9 091	-3 362
Rearesultat avseende anläggningstillgångar		-48 693	-374 319	-48 693	42 374
Utdelning anticiperad		0	0	0	-416 008
Förändring av avsättning till pensioner		3 833	2 710	3 833	2 710
		295 984	234 162	292 249	231 883
Aktuell inkomstskatt		-1 139	1 117	-1 138	1 120
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		294 845	235 279	291 111	233 003
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:					
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-3 958	84 778	-3 853	494 728
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-38 510	-70 724	-34 954	-70 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten		252 377	249 333	252 304	657 026
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter		-255 885	-518 735	-255 885	-518 735
Investeringar i inventarier		-11 288	-12 487	-11 288	-12 487
Försäljning av fastigheter		229 325	517 069	229 325	109 402
Försäljning av inventarier		234	167	234	167
Förändring finansiella fordringar		-110	111	-110	111
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-37 724	-13 875	-37 724	-421 542
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyupptagna långfristiga lån		225 000	0	225 000	0
Amortering/lösen av långfristiga lån		0	-220 000	0	-220 000
långfristiga		-373 678	0	-373 678	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-148 678	-220 000	-148 678	-220 000
Årets kassaflöde		65 976	15 458	65 903	15 484
Likvida medel vid årets början		16 038	580	16 010	526
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	25	82 014	16 038	81 913	16 010

NOTER

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 hänförts 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 äganderätten 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 avser det år som det är sannolikt att den temporära skillnaden upphör, för år 2019-2020 tillämpas 21,4 % och för 2021 eller senare tillämpas 20,6 %.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka underskott 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 BFNAR 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. Det samma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts 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 anskaffningsvärde, 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.

ÅRSREDOVISNING

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 hänför sig, utom i den del de inräknas i ett byggnadprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar låneutgifter som är hänförlbara till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att fördigställa innan den kan användas eller säljas.

Leasing

Leasingsvtal 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 lesingavgiften 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 defineras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet defineras 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 helt eller delvis, om det inte längre bedöms finnas skäl för denna, till ett värde som inte får överskrida det redovisade värdet som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. Nedskrivningar och återföring av tidigare gjorda nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Offentliga bidrag

Offentligt bidrag som hänför sig 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 planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler 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 koncernens 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.

Bokslutsdipositioner 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 21,4 % (22 % 2017).

Bolag som förvärvas under löpande år ingår i koncernens 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. Risker

Yta	Intäkter	Avkastningskrav	Vakanser	Driftkostnader	Underhållskostnader
Bostäder	Budgeterad hyra för 2019 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, baserade på genomsnittligt utfall mellan 130101-171231. Principen används för att taxekostnadernas årliga variation inte ska medföra stora slag i värdeförändringen 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.
Kommersiella lokaler	Budgeterad hyra för år 2019. Total yta (även vakanser) redovisas.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Varierar beroende på tillgång till underlag på faktiska driftskostnader. För ytor där underlag på faktiska driftskostnader saknas används schablon enligt Datscha.	Enligt schablon i Datscha.
Parkering / Garage	Faktiska uppgifter. För Garage saknas areauppgifter och uppgifter på drift- och underhållskostnader. För att korrigera för den driftnettopåverkan som drift- och underhållskostnader innebär i praktiken görs ett schablonmässigt avdrag på intäkterna på 10 %. Dvs totalhyresintäkt 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 driftnettopåverkan som drift- och underhållskostnader innebär i praktiken görs ett schablonmässigt avdrag på intäkterna på -10 %.	Enligt schablon i Datscha.
Ej uppvärmda lokaler	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.
Övriga ytor	Faktiska uppgifter enligt Fast2.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.

finns i att kostnadsbudgeten inte håller, samt att det kan bli vakanser. För att förhindra detta, görs 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 görs 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 görs 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.

Marknadsinformationen (avkastningskrav, hyresnivåer, vakansnivåer och schabloner för drift och underhåll) som Datschas värderingar baseras på, hämtas från värenummerade fastighetskonsultfirmor. Och marknadsinformationen baseras i huvudsak på information 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 i fastighetsvärderingen.

NOT 3 Intäkternas fördelning

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
HYROR				
Bostäder	935 073	931 277	935 073	931 277
<i>varav studentbostäder</i>	20 193	20 054	20 193	20 054
Avgår HLU-rabatt	-8 679	-9 092	-8 679	-9 092
Kommersiella lokaler	56 408	53 065	56 408	53 065
Bostadskomplement	3 900	4 174	3 900	4 174
Garage	18 034	19 313	17 631	18 617
Bilplatser	5 036	4 760	5 036	4 760
Övriga hyror	3 160	3 634	3 160	3 634
	1 012 932	1 007 131	1 012 529	1 006 435

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
HYRESBORTFALL, OUTHYRDA OBJEKT				
Bostäder	-6 393	-5 515	-6 393	-5 515
<i>varav studentbostäder</i>	-214	-65	-214	-65
Kommersiella lokaler	-8 652	-4 552	-8 652	-4 552
Bostadskomplement	-563	-477	-563	-477
Garage	-1 418	-1 620	-1 130	-1 048
Bilplatser	-287	-189	-287	-189
Övriga hyror	-344	-324	-344	-324
	-17 657	-12 677	-17 369	-12 105
Hyresintäkter, netto	995 275	994 454	995 160	994 330

NOT 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderbolagets nettoomsättning utgjorde 3,3 % (3,7) omsättning mot andra koncernföretag.Av moderbolagets rörelsekostnader utgjorde 14,6 % (15,0) kostnader mot andra koncernföretag.

NOT 5 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda *GRI 405-1*
(Koncern och moderbolag)

	2018	2017
Totalt	231	231
Kvinnor	114	108
Män	117	123

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

Företagsledningens könsfördelning, antal personer *GRI 405-1*
(Koncern och moderbolag)

	2018		2017	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse, inkl. suppleanter	4	8	4	8
VD, övriga ledande befattningshavare	4	2	4	2
Totalt	8	10	8	10

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

GRI 201-3 (Koncern och moderbolag)

	2018	2017	2016
STYRELSE OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR			
Löner och ersättningar	-2 306	-2 763	-2 447
Sociala kostnader	-947	-923	-807
Pensionskostnader	-794	-572	-493
Summa	-4 047	-4 258	-3 747
ÖVRIGA ANSTÄLLDA			
Löner och ersättningar	-98 682	-93 158	-90 975
Sociala kostnader	-40 927	-32 713	-31 898
Pensionskostnader	-8 947	-7 319	-6 927
Summa	-148 556	-133 190	-129 800
Summa styrelse, VD och övriga anställda	-152 603	-137 448	-133 547

Ersättning under året till förtroendevalda
(Koncern och moderbolag, 2018)

	Styrelse- arvode	Mötes- arvode	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	-181	-11	-33	-225
Styrelsens viceordförande	-87	-14	-7	-108
Styrelseledamöter 5 pers	-71	-45	-76	-192
Suppleanter 5 pers	-82	-58	-48	-188
Summa	-421	-128	-164	-713

Till verkställande direktören finns pensionsutfästelse inom ramen för allmän pensionsplan. Företagets utestående pensionsförpliktelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 4 290 (4 340) 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	
	2018	2017	2018	2017
Operationell leasing, inkl. hyra för lokal				
<i>Leasingavgifter, årets kostnad</i>	3 330	1 474	3 330	1 474
<i>– varav hyra för hyrd lokal</i>	2 072	1 017	2 072	1 017
Återstående leasingavgifter förfaller enligt följande:				
<i>Inom ett år</i>	3 741	3 214	3 741	3 214
<i>Senare än ett år men inom fem år</i>	9 197	9 342	9 197	9 342
Summa	12 938	12 556	12 938	12 556

Leasingavtal där bolaget är leasegivare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<i>Inom ett år</i>	37 858	41 242	37 858	41 242
<i>Mellan ett och fem år</i>	53 909	61 643	53 909	61 643
<i>Senare än fem år</i>	2 657	1 832	2 657	1 832
Summa	94 424	104 717	94 424	104 717
<i>Variabla intäkter som ingår i resultatet</i>	56 408	53 605	56 408	53 605

94,4 % (94,8 %) 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 224 360 (223 536) och en månads hyresintäkter från avtalen med en månads uppsägningstid uppgår till 1 880 (1 877).

NOT 7 Underhållskostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Periodiskt underhåll	-123 262	-139 304	-123 262	-139 304
HLU (Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll)	-53 694	-53 507	-53 694	-53 507
Summa	-176 956	-192 811	-176 956	-192 811

NOT 8 Av- och nedskrivningar fördelade på funktion

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
FASTIGHETSKOSTNADER				
Byggnader, nedskrivning	-16 603	-47 800	-16 603	-47 800
Byggnader, återföring av nedskrivning	8 791	53 703	8 791	53 703
Byggnader, avskrivning	-175 118	-166 806	-175 118	-166 806
Upplösning erhållet bidrag modulhus	15 468	15 383	15 468	15 383
Markanläggningar, avskrivning	-5 867	-4 449	-5 867	-4 449
Inventarier, avskrivning	-5 009	-4 074	-5 009	-4 074
Summa	-178 338	-154 043	-178 338	-154 043

NOT 9 Ersättning till revisorer

Revisionsarvodet inkl moms fördelas enligt följande:

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
KPMG AB				
<i>Revisionsuppdrag</i>	-223	-338	-223	-317
<i>Övriga tjänster</i>	-139	-327	-139	-327
Ernst & Young AB				
<i>Revisionsuppdrag</i>	-26	-45	-26	-45
Summa	-388	-710	-388	-689

NOT 10 Resultat från försäljning av anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Försäljning fastigheter	48 466	373 678	48 466	-42 330
Försäljning av inventarier	227	44	227	44
Summa	48 693	373 722	48 693	-42 286

NOT 11 Övriga rörelsekostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Utrangering fastigheter	-3 780	-9 107	-3 780	-9 107
Summa	-3 780	-9 107	-3 780	-9 107

NOT 12 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018		2017	
	2018	2017	2018	2017
Anteiciperad utdelning	0		416 008	
Summa	0		416 008	

NOT 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Erhållen utdelning	4	0	4	0
Summa	4	0	4	0

NOT 14 Ränteintäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter, övriga	146	701	146	701
Summa	146	701	146	701

NOT 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader, derivat	-27 226	-84 826	-27 226	-84 826
Räntekostnader, Helsingborgs stad	-24 144	-15 424	-24 144	-15 424
Räntekostnader koncernbolag	0	0	-3 621	-2 865
Räntekostnader, övriga	-439	-489	-439	-489
Summa	-51 810	-100 739	-55 430	-103 604

NOT 16 Bokslutsdispositioner

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	0	-2 394	-4 730
Mottaget koncernbidrag	0	0	3 727	2 973
Summa	0	0	1 333	-1 758

NOT 17 Skatt på årets resultat

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Uppskjuten skatt	-24 390	4 807	-24 057	5 848
Summa	-24 390	4 807	-24 057	5 848

AVSTÄMNING

Redovisat resultat före skatt	141 605	418 133	139 203	413 412
-------------------------------	---------	---------	---------	---------

Skatt enligt gällande skattesats (22 %)	-31 153	-91 989	-30 625	-90 951
---	---------	---------	---------	---------

Skatteeffekt omvärdering till följd av nya skattesatser	4 422	0	4 047	0
---	-------	---	-------	---

Skatteeffekt av ej avdraggilla kostnader	-512	-873	-512	-873
--	------	------	------	------

Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	91 522	0	91 522
--	---	--------	---	--------

Skatteeffekt utnyttjat underskott	2 853	6 149	2 853	6 149
-----------------------------------	-------	-------	-------	-------

Redovisad skattekostnad	-24 390	4 807	-24 057	5 848
-------------------------	---------	-------	---------	-------

NOT 18 Förvaltningsfastigheter

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	396 513	392 198	396 513	392 198
Omklassificering från pågående nyanläggningar	14 138	8 348	14 138	8 348
Nyanskaffningar	7 061	1 301	7 061	1 301
Försäljning	-27 485	-5 334	-27 485	-5 334
Ombildning	-145	0	-145	0
Utgående anskaffningsvärden mark	390 082	396 513	390 082	396 513

MARK

BYGGNADER

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	8 126 122	7 635 726	8 126 122	7 635 726
Omklassificering från pågående nyanläggningar	422 913	765 029	422 913	765 029
Nyanskaffningar	0	9 542	0	9 542
Försäljning	-164 910	-242 187	-164 910	-242 187
Utrangerat	-17 903	-41 988	-17 903	-41 988
Utgående anskaffningsvärden*	8 366 222	8 126 122	8 366 222	8 126 122

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

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående avskrivningar	-2 343 985	-2 305 925	-2 343 985	-2 305 925
Årets avskrivning	-175 117	-166 806	-175 117	-166 806
Försäljning	13 829	95 818	13 829	95 818
Utrangerat	14 268	32 928	14 268	32 928
Utgående avskrivningar	-2 491 005	-2 343 985	-2 491 005	-2 343 985

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående nedskrivning	-119 576	-125 479	-119 576	-125 479
Årets återföring av nedskrivning	8 791	53 703	8 791	53 703
Årets nedskrivning	-16 603	-47 800	-16 603	-47 800
Utgående nedskrivningar	-127 388	-119 576	-127 388	-119 576
Utgående redovisat värde byggnader	5 747 829	5 662 561	5 747 829	5 662 561

MARKANLÄGGNINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	109 795	71 978	109 795	71 978
Omklassificering från pågående nyanläggningar	14 303	37 885	14 303	37 885
Utrangering	0	-68	0	-68
Utgående anskaffningsvärden**	124 098	109 795	124 098	109 795

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående avskrivningar	-14 623	-10 196	-14 623	-10 196
Årets avskrivning	-5 867	-4 449	-5 867	-4 449
Utrangering	0	22	0	22
Utgående avskrivningar	-20 490	-14 623	-20 490	-14 623
Utgående redovisat värde markanläggningar	103 608	95 172	103 608	95 172
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	6 241 519	6 154 246	6 241 519	6 154 246

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

NOT 19 Upplysning verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Taxeringsvärde	9 390 718	9 328 366	9 390 718	9 328 366
Marknadsvärde	15 689 085	15 059 425	15 689 085	15 059 425

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 marknadsmåsigt driftnetto år Y+1.

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

Geografisk marknad	Typ av fastighet	Hyresintäkter kr/kvm	Drift- och underhålls-kostnad kr/kvm	Direkt avkastningskrav
A Centrum, Strandvägen	Bostad	1 000–1890	270–650	3,00–3,70
B Centrala Helsingborg, Helsingborgs tätort, Rådå, Söder	Bostad	960–1960	300–580	3,60–4,35
C Resterande kommunen	Bostad	870–1820	320–660	4,00–4,65
D Drottninghög	Bostad	840–1220	360–500	4,90–5,00
A Centrum	Lokal	1680–2000	400–440	5,25–5,75
B Centrala Helsingborg	Lokal	825–1540	300–440	6,25–7,25
C Helsingborgs tätort	Lokal	620–1945	280–510	7,20–7,50
A Centrum	Parkering/Garage	*	**	5,25–5,35
B Centrala Helsingborg	Parkering/Garage	*	**	6,25–6,50
C Helsingborgs tätort	Parkering/Garage	*	**	7,25–7,50

*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	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	91 820	80 806	91 820	80 806
Nyanskaffningar	6 289	7 887	6 289	7 887
Omklassificering från pågående arbete	4 999	4 496	4 999	4 496
Försäljningar/utrangeringar	-3 721	-1 369	-3 721	-1 369
Utgående anskaffningsvärden	99 387	91 820	99 387	91 820
Ingående avskrivningar	-41 371	-38 558	-41 371	-38 558
Årets avskrivningar	-5 009	-4 074	-5 009	-4 074
Försäljningar/utrangeringar	1 420	1 261	1 420	1 261
Utgående avskrivningar	-44 960	-41 371	-44 960	-41 371
Utgående redovisat värde	54 427	50 449	54 427	50 449

NOT 21 Pågående nyanläggningar

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	289 003	601 507	289 003	601 507
Nedlagda kostnader	252 168	503 254	252 168	503 254
Omklassificering, byggnader	-422 913	-765 029	-422 913	-765 029
Omklassificering, mark	-14 138	-8 348	-14 138	-8 348
Omklassificering, markanläggningar	-14 302	-37 885	-14 302	-37 885
Omklassificering, anslutningsavgifter	-4 999	-4 496	-4 999	-4 496
Utgående anskaffningsvärden	84 819	289 003	84 819	289 003
Utgående nedskrivning	0	0	0	0
Utgående redovisat värde	84 819	289 003	84 819	289 003

Aktiverad ränta ingår i anskaffningsvärdena med 1 086 (2 155).

NOT 22 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag		
		2018	2017
Ingående anskaffningsvärde		150	150
Utgående anskaffningsvärden		150	150
Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag			
Dotterföretag / Org nr / Säte	antal andelar	andel i % ¹⁾	Redovisat värde
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
			150

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

NOT 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	2 393	2 393	2 393	2 393
Utgående anskaffningsvärden	2 393	2 393	2 393	2 393

NOT 24 Andra långfristiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående värde långfristiga fordringar	1 694	1 805	1 694	1 805
Årets förändring	110	-111	110	-111
Utgående värde långfristiga fordringar	1 804	1 694	1 804	1 694

NOT 25 Likvida medel

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Kassa och bank	1 329	614	1 329	614
Fordran Helsingborgs Stad, koncernkonto	80 685	15 424	80 584	15 396
Summa	82 014	16 038	81 913	16 010

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	
	2018	2017	2018	2017
Övriga upplupna intäkter	972	1 687	972	1 687
Förutbetald hyra	795	0	795	0
Förutbetald försäkring	5 911	5 292	5 911	5292
Övriga förutbetalda kostnader	4 320	3 297	4 320	3 297
Summa	11 998	10 276	11 998	10 276

NOT 27 Förslag till vinstdisposition

Styrelse föreslår att:

Balanserade vinstmedel	1 048 664 981
Årets vinst	115 146 002
kronor	1 163 810 983

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning till moderbolag	36 723 000
I ny räkning överförs	1 127 087 983
kronor	1 163 810 983

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 bostadssförsörjningsansvar är tillåtna, dock ej med ett belopp överstigande årets överskott. Helsingborgshem fick under 2017 ett uppdrag av Helsingborgs Stads Förvaltning AB att avyttra fastigheter som stärker Helsingborgshems likviditet och möjliggör finansiering av bostäder inom SOL- och LSS boenden, särskilda boenden samt bostäder inom det bosociala programmet som staden ansvarar för att tillhandahålla.

Helsingborgs Stads kommunfullmäktige beslutade 12 juni 2018 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	
	2018	2017
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	32 301	29 907
Summa	32 301	29 907
Uppskjuten skatt i ovanstående obeskattade reserv	6 913	6 580

*justerad utifrån skatteändringen 2019 från 22 % till 21,4 %

NOT 29 Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

GRI 201-3

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

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran				
Temporärt ej avdragsgilla kostnader	228	243	228	243
Uppskjuten skattefordran avseende fastighetsförsäljning	0	12 692	0	12 692
Skattemässigt underskott	22 009	25 832	22 009	25 832

Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader i fastigheter	-93 677	-86 150	-93 677	-86 150
Akkumulerade överavskrivningar	-6 913	-6 580	0	0
	-78 354	-53 963	-71 441	-47 383

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 113 077 (144 044).

NOT 31 Långfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
LÅN MED FÖRFALLODAG				
inom 1 år från balansdagen (avsedda att refinansieras)	900 000	575 000	900 000	575 000
inom 1–7 år från balansdagen	3 525 000	3 625 000	3 525 000	3 625 000
Övrig långfristig skuld	29 233	43 712	29 233	43 712
Summa	4 454 233	4 243 712	4 454 233	4 243 712

Finansiering är säkrad hos Helsingborgs Stad.

NOT 32 Finansiella instrument och riskhantering

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Lånevolym	4 425 000	4 200 000	4 425 000	4 200 000
Swap volym	1 600 000	1 300 000	1 600 000	1 300 000
Snittränta, %	0,92	0,97	0,92	0,97
Återstående räntebindningstid (år)	2,52	1,57	2,52	1,57
Återstående kapitalbindningstid	2,87	2,88	2,87	2,88
Marknadsvärde skuldportfölj	-4 451 559	-4 230 746	-4 451 559	-4 230 746
Marknadsvärde Swap portfölj	-8 816	-20 829	-8 816	-20 829

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	
	2018	2017
Övriga långfristiga skulder	29 233	43 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 478	14 478

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 2–3 år (2–4 år 2017) redovisas som långfristig övrig skuld och delen som avser nyttjandetid inom 1 år redovisas som en förutbetald intäkt.

NOT 34 Checkräkningskredit

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Beviljat belopp på checkräkningskred uppgår till	200 000	205 000	200 000	205 000
Outnyttjad del	200 000	205 000	200 000	205 000

NOT 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna räntor, derivat	1 408	1 850	1 408	1 850
Förskottsbetalda hyresintäkter	70 385	72 551	70 385	72 551
Semester- och löneskuld	9 173	8 063	9 173	8 063
Skuld för sociala kostnader	7 764	7 276	7 764	7 276
Upplupna driftkostnader	5 095	5 959	5 095	5 959
Förutbetalt investeringsbidrag	14 478	14 478	14 478	14 478
Övrigt	4 506	452	4 506	437
Summa	112 809	110 629	112 809	110 614

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 2–3 år (2–4 år 2017) 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	
	2018	2017	2018	2017
Erhållen ränta	1 232	2 856	1 232	2 856
Erlagd ränta	-52 896	-105 759	-52 896	-105 759
Erhållen utdelning	4	0	4	0

NOT 37 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ställda säkerheter	0	0	0	0
Eventualförbindelser				
Garantiförbindelse PRI	882	858	882	858
Garantiförbindelse FASTIGO	1 937	1 877	1 937	1 877
Summa ställda säkerheter och eventualförbindelser	2 819	2 735	2 819	2 735

NOT 38 Koncernuppgifter

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

Helsingborgshem Komplement AB organisationsnummer 556932-8254, med säte i Helsingborg, Helsingborgshem Förvaltning 2 AB organisationsnummer 556932-8239, med säte i Helsingborg, och Helsingborgshem Förvaltning 3 AB organisationsnummer 556932-8213, med säte i Helsingborg, är helägda dotterbolag till Helsingborgshem AB.

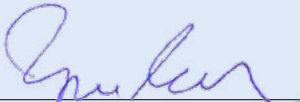
NOT 39 Väsentliga händelser efter balansdagen

Efter räkenskapsårets utgång har Helsingborgshem överlåtit fastigheten Bilkåristen 1 till Magnolia Bostad AB.

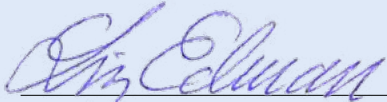
Helsingborg 2019-03-14



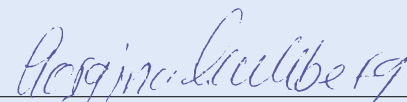
Lars Hansson
Ordförande



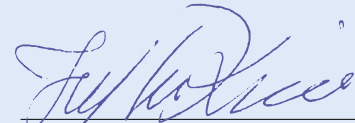
Ingela Andersson
Vice ordförande



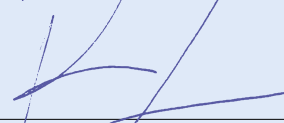
Liz Edman



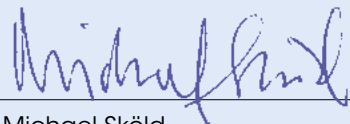
Gorgina Gullberg



Felizia Kino



Robert Lexeklint



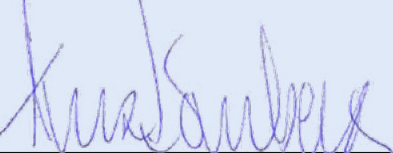
Michael Sköld



Jonas Hansson
Verkställande direktör

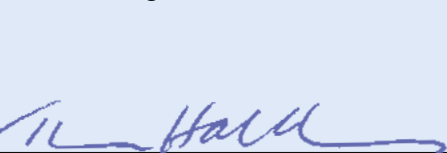
Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-03

KPMG AB



Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor, suppleant

Min granskningsrapport har lämnats 2019-03-14



Bengt Jönsson
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH
KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Helsingborgshem AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisning- en upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncer- nens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings- berättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovis- ningens 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 on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder be- skrivs 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 ända- målsenliga som grund för våra uttalanden.

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 verkstäl- lande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedö- mer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernre- dovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen an- svarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bola- gets 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 verk- ställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksam- heten 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 årsredo- visningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra ut- talanden. 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 så- dan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimli- gen 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 misstag, utformar och utför granskningsåt- gärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbe- vis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig fel- aktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig fel- aktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan inne- fatta 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 granskningsåt- gärder 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 an- vänds och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställan- de direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprät- tandet 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 verksam- heten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhets- faktor, 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 revisionsbe- vis 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, däri- bland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncerne- dovisningen återger de underliggande transaktionerna och hän- delserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avse- ende den finansiella informationen för enheterna eller affärsak- tiviteterna 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 in- formera 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 Helsingborgshem AB för år 2018 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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.

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

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en

rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

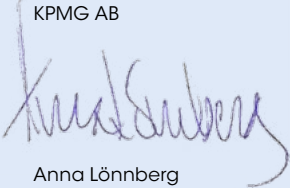
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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.

Helsingborg den 3 april 2019

KPMG AB	Ernst & Young AB
	
Anna Lönnberg Auktoriserad revisor	Thomas Hallberg Auktoriserad revisor, suppleant

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE
HÅLLBARHETSRAPPORTEN

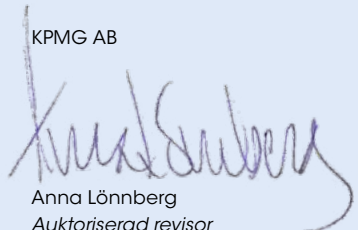
Till bolagsstämman i Helsingborgshem AB, org. nr 556048-0674

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 på sidorna 2-85 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING
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.

UTTALANDE
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Helsingborg den 3 april 2019

KPMG AB	Ernst & Young AB
	
Anna Lönnberg Auktoriserad revisor	Thomas Hallberg Auktoriserad revisor, suppleant

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Helsingborgshem AB Org. nr 556048-0674

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR AB HELSINGBORGSHEM ÅR 2018

Jag, av fullmäktige i Helsingborgs stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Helsingborgshem ABs verksamhet under 2018.

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.

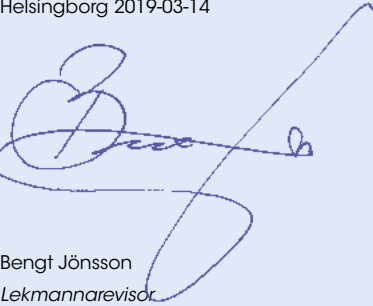
Granskningen har utgått från bedömningen av väsentlighet och risk och utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och ägardirektiv. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

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

Under året har en särskild granskning av förtroendekänsliga områden genomförts. Granskningen visar att bolaget har ändamålsenliga regler och policy för de granskade områdena och den slutliga bedömningen är att bolaget haft en i allt väsentligt korrekt hantering av förtroendekänsliga områden och att den interna kontrollen inom dessa områden har varit tillräcklig.

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 2019-03-14



Bengt Jönsson
Lekmannarevisor

FASTIGHETSVÄRDEN

DEN 31 DECEMBER 2018

Fast. nr	Fastighet	Nybygg- nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings- värde kkr	Taxerings- värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2018-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
	FASTIGHETER, FÄRDIGSTÄLLDA							
	Centrum Norr:							
13001	Hamilton 3	1969	1969		96 470	246 737	1 086	
19701	Hilltorp Norra 6	1930	1983	1996	9 532	24 063	1 042	
19702	Hilltorp Norra 7	1929	1982	1996	9 692	20 834	1 084	

115 694 291 634

Dalhem:								
40002	Berga 3:1	2017			35 049	-	-	2)
10501	Emanuel 1	1973	1979		26 227	24 594	955	
10502	Emil 1	1973	1973		56 578	79 069	982	
10503	Enar 1	1973	1973		58 950	62 433	1 024	
10507	Engelbrekt 1	1973	1973		46 008	56 414	1 048	
10506	Erik 1	1973	1973		61 105	71 803	1 032	
10505	Erland 1	1973	1973		77 139	71 531	1 031	
10504	Erling 1	1973	1973		58 909	76 893	1 053	
10508	Ernst 3	1973	1973		124 503	103 237	1 047	

544 468 545 974

Drottninghög:								
10310	Bilkåristen 1	2018			45			
10105	Drottninghög Barnstuga 2	1975	-		7 782	-	-	
10203	Drottninghög Norra 3	1967	1967		17 641	44 593	858	
10204	Drottninghög Norra 4	1967	1967		18 171	34 825	890	
10205	Drottninghög Norra 5	1967	1967		4 559	3 178	-	
10201	Drottninghög Norra 6	1967	1967		23 724	57 200	918	
10202	Drottninghög Norra 7	1967	1967		25 226	44 505	850	
10304	Drottninghög Södra 2	1967	1977		3 802	3 773	-	
10305	Drottninghög Södra 3	1967	1977		16 539	11 666	-	
10101	Drottninghög Västra 1	1967	1967		17 071	35 971	902	
10102	Drottninghög Västra 2	1967	1967		24 194	46 945	892	
10103	Drottninghög Västra 3	1967	1967		21 898	44 288	879	
10104	Drottninghög Västra 6	1967	1967		13 267	33 200	885	
10107	Drottninghög Västra 7	1967	1967		37 691	23 310	1 028	
10110	Drottninghög Västra 8	1967	1977		212 914	37 118	1 262	



HILLTORP, CENTRUM NORR



EDVARD, DALHEM



DROTTNINGHÖG, DROTTNINGHÖG

Fast. nr	Fastighet	Nybygg- nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings- värde kkr	Taxerings- värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2018-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
	Drottninghög fortsättning							
10302	Drottninghög Östra 2	1967	1967		22 144	45 536	902	
10303	Drottninghög Östra 3	1967	1967		19 958	41 251	889	
10307	Drottninghög Östra 5	1967	1967		7 444	20 800	883	
10308	Drottninghög Östra 6	1967, 1990	1967, 1990		79 288	40 248	921	
10306	Eskadern 1	1967	1967		1 687	1 999	-	
10111	Fanbäraren 1	1967	1977		95 359	39 689	1 194	
10106	Flottiljen 2	1967	1967		4 266	4 576	-	
10206	Fältköket 4	1967	1967		1 750	696	-	
10207	Fältköket 5	1991	-		7 444	-	-	
10109	Infanteriet 2	2016			716	648	-	
10112	Infanteriet 4	2018			11	5 600	-	
10114	Infanteriet 5	2018			373	-	-	
10309	Lottan 1	2018			104		-	

685 068 621 615

Elineberg:								
11902	Brodden 1	1955	1965		5 847	15 246	1 068	
11901	Isbanan 1	1955, 2015	1965, 2015		271 918	247 146	1 269	
15101	Lantmätaren 19	1945, 1987	1986, 1987	1984	15 374	13 735	1 074	
11903	Skrinnaren 1	1952	1982	1984	11 746	14 476	1 044	

304 885 290 603

Fredriksdal Västra:								
12701	Flanken 1	1966	1966		179 140	150 419	1 186	
12702	Flanken 2	1966	1966		99 696	92 148	1 105	
12704	Fronten 3	2008	2008		63 222	41 600	1 395	
10801	Glimten 4	2002, 2005	2002, 2005		64 605	49 621	1 484	
12703	Pistolen 1	1966	1966		30 100	24 508	1 147	
12705	Spanaren 1	1969		2015	21 939	-	-	

458 702 358 296

Gustavslund:								
21201	Godset 23	2014	2014		50 238	32 006	1 577	
21202	Godset 24	2014	2014		27 420	17 420	1 579	
21501	Pigan 14	2015	2015		26 479	15 840	1 639	

104 137 65 266



ISBANAN, ELINEBERG



GLIMTEN, FREDRIKSDAL VÄSTRA



KARPEN, GÅSEBÄCK,

FASTIGHETSVÄRDEN

DEN 31 DECEMBER 2018

Fast. nr	Fastighet	Nybygg-nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings-värde kkr	Taxerings-värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2018-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
	Gåsebäck:							
21901	Karpen 21	1964–1989		2017	10 843	8 662	-	

10 843 8 662

Husensjö:

13801	Ella 1	1979	1979		32 924	52 600	1 143	
13804	Ella 2	1979	1979		12 842	20 541	1 116	
13803	Ella 3	1979	1979		15 607	32 200	1 097	
13802	Ella 4	1979	1979		27 608	49 820	1 115	
13809	Ella 5	1979, 2017	1979		50 544	32 133	1 669	
13805	Rosa 1	1979	1979		16 251	25 501	1 162	
13806	Rosa 2	1979	1979		17 838	33 600	1 122	
13807	Rosa 3	1979	1979		16 908	29 284	1 121	
13808	Rosa 4	1979	1979		16 731	29 600	1 073	
13810	Rosa 5	1979, 2017	1979		48 819	28 983	1 668	

256 072 334 262

Högaborg:

14701	Krabban 12	1984	1984		23 419	28 991	1 026	
14702	Krabban 13	1936	1960	1990	9 787	15 308	1 011	
11203	Ormen 15	1937	1967	1990	5 782	9 349	951	
11201	Ormen 17	1948	1968		14 960	31 948	993	
11202	Ormen 18	1986	1986		19 212	19 312	1 092	
11103	Snoken 26	1946	1946	1990	21 185	30 240	968	
11102	Snoken 27	1976	1976		16 385	38 062	965	
11101	Snoken 5	1936	1976		2 541	5 827	976	
12002	Stenbiten 19	1976	1976		12 809	20 018	986	
12003	Stenbiten 20	1976	1976		7 243	13 762	986	
12001	Stenbiten 3	1955	1955		13 120	26 729	1 000	

146 443 239 546

Högasten:

12406	Knoppen 9,10, 11	1992	-		1 136	-	- ²⁾	
12405	Kolibrin 1	1960	1960		6 376	9 288	1 112	
12402	Kungsörnen 1	1959	1959		10 859	14 808	1 142	
12403	Kungsörnen 2	1959	1959		23 712	32 986	1 165	



ELLA, HUSENSJÖ



ORMEN, HÖGABORG



KUNGSÖRNEN, HÖGASTEN

Fast. nr	Fastighet	Nybygg-nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings-värde kkr	Taxerings-värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2018-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
	<i>Högasten fortsättning</i>							
12404	Kungsörnen 3	1959	1959		27 394	39 889	1 144	
12401	Kungsörnen 4	1959	1959		24 083	33 016	1 159	

93 560 129 987

Kattarp

16701	Kattarp 13:67	1963,1970	1963, 1970	1990	9 434	3 398	1 032	
16702	Kattarp 28:1	1963	1978	1990	7 585	9 564	917	
16801	Tägmästaren 1	1984	1984	1990	16 493	10 753	915	¹⁾

33 512 23 715

Laröd, Domsten:

20904	Droskan 1	2010	2010		14 173	11 208	1 419	
20905	Droskan 2	2010,2012	2010,2012		66 415	47 114	1 437	
20901	Droskan 3	2011	2011		28 326	24 296	1 450	
20902	Droskan 4	2011	2011		30 256	25 864	1 474	
20903	Droskan 5	2010	2010		27 611	23 242	1 450	
18901	Däckelremmen 1	1992	1992		29 412	26 572	1 169	
19601	Grimman 1	1990	1990	1996	19 128	27 375	1 176	
17301	Hummertinan 10	1991	1991		6 783	8 921	1 092	¹⁾
15801	Hästsken 1	1990	1990,1993		48 391	42 940	1 145	
17901	Höskrindan 1	1993	1993		29 370	23 312	1 257	
40003	Laröd 55:1	2016			25 469	-	-	²⁾
18402	Nosremmen 6	1993	1993		13 067	13 515	1 251	
18902	Pannremmen 1	1992	1992		22 629	21 552	1 186	
15803	Sadelknappen 1	1990	1990		21 207	22 010	1 120	
18401	Seldonet 1	1993	1993		12 481	10 557	1 275	
21001	Släden 3	2011	2011		3 160	2 591	1 299	¹⁾
21003	Släden 5	2011	2011		3 109	2 580	1 295	¹⁾
21004	Släden 6	2011	2011		3 109	2 579	1 295	¹⁾
21005	Släden 7	2011	2011		3 109	2 578	1 295	¹⁾
21007	Släden 9	2011	2011		3 160	2 577	1 299	¹⁾
21008	Släden 10	2011	2011		3 092	2 576	1 295	¹⁾
21009	Släden 11	2011	2011		3 092	2 576	1 295	¹⁾
21010	Släden 12	2011	2011		3 194	2 581	1 317	¹⁾



TÄGMÄSTAREN, KATTARP



DROSKAN, LARÖD

FASTIGHETSVÄRDEN

DEN 31 DECEMBER 2018

Fast. nr	Fastighet	Nybygg- nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings- värde kkr	Taxerings- värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2018-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
	Laröd, Domsten fortsättning							
18802	Tornistern 1	1992	-		27 811	-	-	
18801	Tornistern 2	1992	1992		8 110	10 503	1 287	
19602	Tygeln 1	1990	1990	1996	907	2 261	986	1)
18903	Tömtygeln 1	1991	1991		21 683	23 776	1 181	

478 254 385 656

Lussebäcken, Miatorp:

11505	Bönan 1	1951	1965		41 755	44 098	1 157	
11402	Citronen 2	1942, 1992	1965, 1992	1990	29 640	23 164	1 163	
11501	Lussebäcken 18	1951	1965		60 945	57 934	1 125	
11504	Lyrn 10	1951	1965		31 690	32 975	1 105	
11502	Paradisfågeln 20	1951	1965		54 025	52 024	1 053	
11503	Paradisfågeln 21	1951	1965		7 058	8 053	1 088	
11401	Tomaten 6	1949	1966		45 163	59 798	1 081	

270 276 278 046

Maria Park, Pålsjö Ö, Ringstorp:

20506	Basilikan 1	2008	2008		47 414	35 800	1 437	
20509	Citronmelissen 2	2016			38 908	24 576	1 701	
20505	Dragonen 1	2008	2008		47 759	37 000	1 440	
20507	Dragonen 2	2017			74 617	61 078	1 746	
20508	Dragonen 3	2017			48 220	35 840	1 684	
40001	Järnåldern 1	2016			16 820	-	-	2)
21301	Luna 1	2015	2015		455 130	218 866	1 692	
15510	Maria Park 7	1929	1929	1997	336	1 596	861	
15501	Maria Park 11	1920	1929	1997	2 402	2 929	822	
15507	Maria Park 14	-	1929	1997	948	1 351	928	1)
15512	Maria Park 15	1999	1999	1997	8 118	7 480	1 315	
15506	Maria Park 17	1940	1940	1997	2 532	2 807	1 119	
15505	Maria Park 18	1940	1940	1997	1 469	2 414	885	
15504	Maria Park 19	1940	1940	1997	2 661	2 414	1 082	
15503	Maria Park 20	1940	1940	1997	1 430	2 608	870	
15502	Maria Park 21	1926	1970	1997	3 368	3 948	1 111	
15516	Maria Park 23	2008	2008		79 181	64 200	1 391	

Fast. nr	Fastighet	Nybygg- nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings- värde kkr	Taxerings- värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2018-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
	Maria Park, Pålsjö Ö, Ringstorp forts.							
15508	Maria Park 24	1929, 2008	1999, 2008	1997	21 482	15 999	1 238	
15511	Maria Park 49	1999	1999	1997	45 841	48 600	1 293	
15509	Maria Park 52	2001, 2002	2001, 2002	1997	147 290	98 400	1 369	
15515	Maria Park 53	2003	2003		24 857	17 724	1 490	
15514	Maria Park 54	2003	2003		23 985	17 724	1 485	
20502	Oreganon 1	2008	2008		61 351	58 400	1 424	
20501	Oreganon 2	2007	2007		37 164	31 600	1 414	
20504	Rosmarinen 2	2008	2008		29 171	23 600	1 450	
20503	Rosmarinen 3	2008	2008		29 140	23 000	1 443	
14501	Skogsbrynet 1	1982	1983		58 402	163 138	1 092	
14502	Skogsbrynet 2	1983	1983		8 767	19 698	1 071	
14503	Skogsbrynet 3	1983	1983		13 904	29 200	1 075	
14504	Skogsbrynet 4	1983	1983		16 680	35 162	1 062	
12601	Sleipner 1	1964	1964		16 322	57 770	962	

1 365 669 1 144 922

Mörarp:

16001	Bakträget 1	1982	1982	1990	24 310	22 497	924	1)
15901	Skänken 3	1988	1988	1990	22 744	11 442	909	1)

47 054 33 939

Norra Hamnen:

19802	Helsingör 1	1999	1999		152 798	106 918	1 696	
19801	Kronborg 1	1998	1998		143 369	105 067	1 709	

296 167 211 985

Närlunda:

13202	Närlunda Västra 1	1971	1970		49 590	75 855	1 043	
13203	Närlunda Västra 2	1971, 2013	1970, 2014		330 410	185 389	1 295	
13201	Närlunda Östra 1	1970	1970		252 916	169 016	1 208	
13204	Närlunda Västra 3	1971	1971		740	2 210	869	
13207	Närlunda Västra 6	1971	1971		769	2 190	905	
13208	Närlunda Västra 7	1971	1971		842	2 181	951	
13209	Närlunda Västra 8	1971	1971		737	2 178	865	



PARADISFÅGELN, LUSSEBÄCKEN



DRAGONEN, MARIA PARK



MARIA PARK, MARIA PARK



SKOGSBRYNET, PÅLSJÖ ÖSTRA



BAKTRÅGET, MÖRARP



KRONBORG, NORRA HAMNEN

FASTIGHETSVÄRDEN

DEN 31 DECEMBER 2018

Fast. nr	Fastighet	Nybygg- nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings- värde kkr	Taxerings- värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2018-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
	Närlunda fortsättning							
13210	Närlunda Västra 11	1971	1971		739	2 161	917	
13212	Närlunda Västra 14	1971	1971		757	2 210	887	
13215	Närlunda Västra 18	1971	1971		738	2 186	891	
13217	Närlunda Västra 20	1971	1971		737	2 179	935	
13218	Närlunda Västra 21	1971	1971		743	2 239	875	
13220	Närlunda Västra 25	1971	1971		740	2 213	884	
13221	Närlunda Västra 29	1971	1971		738	2 192	888	

641 196 454 399

Olympia:

20701	Lärkan 5	1907	2009	2006	55 426	19 400	1 637	
14601	Sköldenborg 17	1985	1985		117 040	214 587	1 221	
12201	Sköldenborg 2	1957	1957		75 170	120 783	1 530	
12202	Sköldenborg 20	1990, 1991	1990, 1991	1996	19 310	43 417	1 188	
10701	Vattentornet 6	1965	1992		58 337	72 295	1 892	
19101	Ärlan 4	1929	1991	1994	9 116	16 826	1 115	

334 399 487 308

Planteringen:

14107	Pinjen 9	1987	1987		59 348	56 609	1 097	
14108	Pinjen 10	1980	1980		422	183	-	
14105	Pinjen 11	1981	1981		22 658	35 663	1 039	
14109	Pinjen 12	1980	1980		1 351	2 464	-	
14106	Pinjen 14	1981	1981		12 581	19 557	1 075	
14110	Pinjen 15	1987	1987		3 442	2 375	-	
12301	Rosenknoppen 32	1960	1970		157 213	174 140	993	
12302	Rosenknoppen 33	1960	1989		61 765	76 809	1 007	

318 780 367 800

Påarp:

16401	Myntan 2	1960	1987	1990	2 447	1 798	1 015	
16402	Mänviolen 7	1985	1985	1990	14 437	9 278	924	

16 884 11 076



SKÖLDENBORG, OLYMPIA



PINJEN, PLANTERINGEN



MYNTAN, PÅARP



YMER, RAUS



KYRKOHEDEN, SLOTTSHÖJDEN



TYSKLAND, SÖDERCITY



BJÖRNEN, WILSON PARK



MALMÅN, ÖDÅKRA

Fast. nr	Fastighet	Nybygg- nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings- värde kkr	Taxerings- värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2018-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
	Raus:							
20301	Loke 1	2006	2006		56 583	41 714	1 391	
15601	Rimfaxe 1	1988	1988		12 930	10 043	1 041	
15602	Rimfaxe 2	1988	1988		16 184	14 102	1 065	
15603	Rimfaxe 3	1988	1988		23 972	21 139	1 102	
15604	Rimfaxe 4	1990	1990		74 314	71 919	1 120	
20401	Ymer 1	2006	2006		51 849	37 220	1 401	

235 832 196 137

Rydebäck:

21601	Dalarö 1	2018	2018		118 730	56 096	1 789	
-------	----------	------	------	--	---------	--------	-------	--

118 730 56 096

Rådå:

18601	Bajonetten Norra 1	1944	1987	1994	7 626	11 184	1 193	
18602	Hornblåsaren 7	1944	1987	1994	8 374	11 374	1 151	

16 000 22 558

Slottshöjden:

15001	Bröstvärnet 5	1952	1952	1984	5 885	21 502	1 049	
15701	Kapellet 20	1946	1985	1987	17 732	38 625	1 131	
15702	Klostret 16	1946	1986	1987	20 488	43 200	1 103	
20201	Kyrkoherden 6	2007	2007	2007	51 201	54 760	1 545	
18001	Långvinkeln Västra 5	1988	1988	1993	7 269	13 800	1 123	
17701	Parkkvarteret 1	1943	1986	1991	4 606	11 600	1 114	
17702	Parkkvarteret 2	1943	1986	1991	6 096	13 943	1 158	
17703	Parkkvarteret 3	1943	1986	1991	4 480	13 593	1 075	
17704	Parkkvarteret 4	1943	1986	1991	5 291	13 705	1 111	
17705	Parkkvarteret 5	1943	1986	1991	5 507	13 920	1 134	
17707	Parkkvarteret 6	1943	1986	1995	6 694	15 600	1 124	
17706	Parkkvarteret 9	1965, 2015	1980, 2015	1991	355 379	297 842	1 733	
18101	Prins Fredrik 20	1929	1989	1993	14 757	23 000	1 150	
14301	Uggulan 16	1981	1981		14 620	41 297	1 200	
13702	Ören 13	1949	1987	1994	14 300	30 400	1 124	
13701	Ören 20	1977	1977		7 875	34 262	1 092	

542 180 681 049

FASTIGHETSVÄRDEN

DEN 31 DECEMBER 2018

Fast. nr	Fastighet	Nybygg-nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings-värde kkr	Taxerings-värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2018-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
Stattena:								
12101	Gjuteriet 6	1956	1956		25 379	58 743	1 337	
13502	Hantverkaren 17	1976	1976		35 849	117 008	1 168	
14201	Linvävaren 24	1980	-		27 855	-	-	
13503	Skomakaren 3	1976	1976		22 205	63 000	1 195	
13501	Stattena 13	1976	1976		76 539	233 569	1 187	
17401	Vädermöllan Södra 2	1971	1971	1991	36 691	82 449	1 104	

224 518554 769

Södercity:

14401	Belgien Södra 10	1981	1981		21 042	28 689	1 115	
14402	Belgien Södra 11	1981	1981		10 163	12 301	1 152	1)
13901	Belgien Södra 9	1930	1930	1979	20 726	11 875	1 243	
21401	Sibylla 1	2016			135 701	91 933	2 018	
20601	Turkiet Västra 2	2008	2008		172 958	101 008	1 460	
20101	Turkiet Östra 2	2004	2004		63 507	53 200	1 839	
14405	Tyskland 25	1981	1981		6 421	9 131	1 063	
14403	Tyskland 26	1981	1981		25 793	36 141	1 116	
14404	Tyskland 27	1981	1981		9 535	13 517	1 119	

465 846357 795

Tågaborg:

15301	Fortuna 15	1934	1986	1985	7 868	16 800	1 228	
15302	Fortuna 22	1990	1990		21 497	21 804	701	1)
14801	Hjorten 11	1989	1989	1984	11 858	15 200	1 159	
14803	Hjorten 5	1989	1989	1984	3 047	6 273	1 085	
17801	Kronan 23	1979	1979	1991	16 549	37 742	1 190	
17802	Kronan 24	1982	1982	1991	10 314	25 449	1 239	
17803	Kronan 34	1987	1987	1991	16 353	27 764	1 160	
18301	Morgonstjärnan 12	1974	1974	1993	8 452	27 332	1 126	
17501	Pelikanen 11	1946, 1988	1988, 1992	1991	35 785	51 698	1 194	
11301	Poppeln 1	1948, 2006	1982, 2006		93 827	201 919	1 175	
18201	Rödspottan 3	1985	1985	1993	18 655	31 230	1 241	
14003	Salvator 12	1929	2010	1985	12 669	18 000	1 550	
14004	Salvator 18	1959	1959	1987	9 251	48 047	1 015	
14002	Salvator 19	1979	1979		9 977	34 873	1 162	
14001	Salvator 20	1979	1979		12 620	25 044	1 108	
17601	Städet 1	1930	1988	1991	24 158	37 111	1 057	
13301	Viktoria 19	1971	1970		29 061	114 553	1 147	
15203	Wismar 1	1950	1981	1994	4 653	13 600	1 013	
15202	Wismar 13	1995	1995		24 274	25 915	1 332	
15201	Wismar 20	1986	1986		27 230	56 109	1 174	

398 098836 463

Fast. nr	Fastighet	Nybygg-nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings-värde kkr	Taxerings-värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2018-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
Wilson Park:								
11801	Björnbäret 1	1954	1954		39 206	52 827	1 157	
11601	Björnen 25	1900, 1951	1929, 1981		55 147	47 694	1 138	
11802	Hallonet 1	1954	1954		23 702	29 404	1 143	
18502	Renen 29 & 30	1996	1996		28 970	21 638	1 386	
11702	Sobeln 26	1952	1972		53 210	51 989	1 105	
11701	Tapiren 1	1952	1992		71 473	65 789	1 126	

271 708269 341

Ödåkra:

20803	Branten 1	2010	2010		19 128	14 033	1 380	
20805	Dalen 5	2010	2010		6 950	5 394	1 401	
20804	Dalgången 4	2010	2010		12 571	6 112	1 412	
16501	Duvestubbe 1:22	1967	1967	1990	7 930	19 858	919	
16601	Klarälven 1	1978	1978	1990	27 515	49 749	1 023	
20802	Liden 1	2010	2010		6 310	3 181	1 394	
10901	Malmån 3	1997	1997	2003	16 242	14 000	1 203	
20801	Sluttningen 1	2010	2010		23 899	19 492	1 369	

120 545131 819

DELSUMMA

8 915 5209 390 718

	Diverse småinstallationer	1 445			
	Installation kabel-TV	11 615			
	Summa	8 928 580			

Medelhyra per 2018-12-31

1 173

FASTIGHETER UNDER BYGGNAD

	Närlunda ombyggnad	32 837			
	Drottninghög nybyggnation	9 905			
	Drottninghög ombyggnad	17 653			
	Elineberg ombyggnad	6 476			
	Fredriksdal ombyggnad	4 263			
	Planteringen ombyggnad	2 067			
	Trygghetscertifiering	3 610			
	Övrig byggnation	8 008			
	Summa	84 819			

TOTALT FASTIGHETSVÄRDEN

9 013 3999 390 718

1) Bränsleavgift betalas separat av hyresgäst

2) Anskaffningsbelopp avser byggnad på arrenderad mark

BOSTADSLÄGENHETER, LOKALER, GARGE OCH BILPLATSER DEN 31 DECEMBER 2018

Fast. nr	Fastighet	Bly kvm	Medel- bly kvm	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Antal lägenheter	Kommersiella lokaler		Bostads- komplement		Garage- platser Antal	Bil- platser Antal
										Antal	Kvm	Antal	Kvm		
	Centrum														-
19802	Helsingör 1	5 174	94	2	13	35	4	1	55	7	582	-	-	45	-
19801	Kronborg 1	5 112	85	4	19	31	6	-	60	6	584	-	-	45	-
Total		10 286	89	6	32	66	10	1	115	13	1 167	-	-	90	-
Dalhem															
40002	Berga 3:1 (Modulfastighet)	762	76	-	-	6	-	4	10	-	-	-	-	-	10
10501	Emanuel 1	3 188	80	4	4	20	12	-	40	1	906	-	-	20	-
10502	Emil 1	10 825	69	6	102	36	14	-	158	1	127	-	-	68	-
10503	Encar 1	8 557	70	14	58	34	17	-	123	-	-	-	-	45	-
10507	Engelbrekt 1	7 552	78	6	20	46	25	-	97	-	-	-	-	46	-
10506	Erik 1	9 774	71	4	83	24	27	-	138	-	-	1	127	73	-
10505	Erland 1	9 707	73	-	68	46	19	-	133	-	-	-	-	62	-
10504	Erling 1	10 432	69	4	90	47	10	-	151	-	-	1	27	53	-
10508	Ernst 3	12 125	63	51	96	39	7	-	193	11	2 365	5	77	100	2
Total		72 923	70	89	521	298	131	4	1043	13	3 398	7	231	467	12

Domsten															
17301	Hummertinan 10	521	74	-	3	4	-	-	7	-	-	-	-	-	-
Total		521	74	-	3	4	-	-	7	-	-	-	-	-	-

Drottninghög															
10203	Drottninghög Norra 3	6 849	88	-	4	21	50	3	78	-	-	6	109	-	-
10204	Drottninghög Norra 4	5 239	83	-	13	13	34	3	63	-	-	7	113	-	-
10205	Drottninghög Norra 5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	137	-
10201	Drottninghög Norra 6	8 546	73	3	54	12	47	1	117	-	-	2	131	-	-
10202	Drottninghög Norra 7	6 855	82	-	18	19	47	-	84	-	-	3	50	-	-
10302	Drottninghög Östra 2	6 926	73	4	7	40	44	-	95	-	-	7	66	-	-
10303	Drottninghög Östra 3	6 323	74	4	5	33	43	1	86	-	-	1	24	-	-
10307	Drottninghög Östra 5	3 174	76	-	-	21	21	-	42	-	-	-	-	-	-
10308	Drottninghög Östra 6	2 247	62	6	27	3	-	-	36	6	4 585	4	201	-	-
10304	Drottninghög Södra 2	-	-	-	-	-	-	-	-	3	880	-	-	-	-
10305	Drottninghög Södra 3	-	-	-	-	-	-	-	-	14	3 175	3	496	-	-
10101	Drottninghög Västra 1	5 284	84	-	9	10	44	-	63	-	-	2	237	-	-

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		
10102	Drottninghög Västra 2	6 962	75	2	4	46	40	1	93	-	-	5	215	-	-
10103	Drottninghög Västra 3	6 779	73	4	5	41	43	-	93	-	-	3	43	-	-
10104	Drottninghög Västra 6	4 987	76	-	-	33	33	-	66	-	-	-	-	-	-
10107	Drottninghög Västra 7	3 082	51	18	41	1	-	-	60	-	-	8	217	-	-
10110	Drottninghög Västra 8	9 041	75	17	19	24	60	1	121	-	-	8	230	-	-
10105	Drottninghøgs Barnstuga 2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	328	-	-	-	-
10306	Eskadern 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89	14
10206	Fätköket 4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	-
10111	Fanbäraren 1	4 695	82	1	9	14	33	-	57	-	-	7	261	-	-
10106	Flotfiljen 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	162	-
10109	Infanteriet 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47	-
10112	Infanteriet 4	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	552	-
Total		86 988	75	59	215	331	539	10	1 154	26	8 968	66	2 394	1 015	14

Elineberg															
11902	Brodden 1	1 861	47	16	24	-	-	-	40	-	-	-	-	-	-
11901	Isbanan 1	23 240	59	50	184	145	12	1	392	3	234	20	558	19	202
15101	Lantmätaren 19	1 526	95	-	5	3	8	-	16	-	-	-	-	10	15
11903	Skrinnaren 1	1 698	53	8	18	6	-	-	32	1	33	-	-	-	-
Total		28 324	59	74	231	154	20	1	480	4	266	20	558	29	217

Fredriksdal															
12701	Flanken 1	16 363	76	1	22	182	9	1	215	7	1 014	10	240	65	52
12702	Flanken 2	12 263	75	-	19	127	18	-	164	3	242	18	685	71	84
12704	Fronten 3	3 297	66	-	31	18	1	-	50	-	-	1	70	-	40
10801	Glimten 4	4 356	66	-	23	27	13	3	66	-	-	-	-	34	37
12703	Pistolen 1	3 186	76	-	6	28	8	-	42	2	156	5	159	21	36
12705	Spanaren 1	-	-	-	-	-	-	-	-	5	4 850	-	-	-	20
Total		39 465	73	1	101	382	49	4	537	17	6 263	34	1 154	191	269

Gåseback															
21901	Karpen 21	-	-	-	-	-	-	-	-	10	3 066	-	-	-	-
Total		-	-	-	-	-	-	-	-	10	3 066	-	-	-	-

BOSTADSLÄGENHETER, LOKALER, GARGE OCH BILPLATSER DEN 31 DECEMBER 2018

Fast. nr	Fastighet	Bly kvm	Medel- bly kvm	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Summa lägenheter	Kommerciella lokaler		Bostads- komplement		Garage- platser Antal	Bil- platser Antal
										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
Total		4 410	98	-	-	-	45	-	45	-	-	-	-	-	14
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	Stenbilen 19	2 127	64	-	22	9	1	1	33	1	113	-	-	-	-
12003	Stenbilen 20	1 444	58	2	18	5	-	-	25	-	-	4	173	-	-
12001	Stenbilen 3	3 117	50	20	36	6	-	-	62	-	-	3	121	8	-
Total		26 229	62	28	269	109	16	2	424	5	875	39	1 137	17	21

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	10	387	-	-
12401	Kungsörnen 4	3 967	58	12	21	35	-	-	68	-	-	10	187	27	17
Total		15 458	62	31	54	150	13	2	250	10	1 170	31	726	53	35

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	Medel- bly kvm	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Summa lägenheter	Kommerciella 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	1 765	57	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	43	38	62
Total		34 494	74	1	189	218	58	-	466	10	985	7	294	151	203
Kattarp															
16701	Kattarp 13:67	869	51	6	8	2	1	-	17	-	-	-	-	1	-
16702	Kattarp 28:1	2 229	72	5	6	20	-	-	31	-	-	-	-	8	-
16801	Tågmästaren 1	1 699	68	-	13	10	2	-	25	-	-	1	15	10	10
Total		4 797	66	11	27	32	3	-	73	-	-	1	15	19	10

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	Hätskon 1	3 568	85	-	18	4	17	3	42	1	448	-	-	24	18
17901	Höskrindan 1	1 702	85	-	4	7	9	-	20	1	407	-	-	4	3
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	Släden 10	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
21009	Släden 11	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
21010	Släden 12	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
21001	Släden 3	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
21003	Släden 5	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-

BOSTADSLÄGENHETER, LOKALER, GARGE OCH BILPLATSER DEN 31 DECEMBER 2018

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		
21004	Släden 6	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
21005	Släden 7	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
21007	Släden 9	119	119	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
18903	Törnhygeln 1	1 852	97	-	-	10	3	6	19	-	-	-	-	-	-
18802	Törnistern 1	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1 550	1	130	-	-
18801	Törnistern 2	661	51	4	9	-	-	-	13	-	-	-	-	-	3
19602	Tygeln 1	118	118	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Total		28 291	88	4	75	97	130	15	321	8	2 817	4	342	68	56
Lusseböcken															
11505	Bönan 1	5 361	51	21	78	6	-	-	105	-	-	17	434	-	-
11501	Lusseböcken 18	6 616	59	-	49	60	3	-	112	6	631	18	465	56	-
11504	Lyrån 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	-	-
Total		22 986	56	30	227	144	9	-	410	10	1 208	64	1 792	112	-

Mariastaden

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	Järnådem1 (Modulfastighet)	363	40	6	-	2	-	1	9	-	-	-	-	-	5
15501	Maria Park 11	357	89	-	-	-	4	-	4	-	-	-	-	-	-
15507	Maria Park 14	54	54	1	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-
15503	Maria Park 20	162	81	-	-	2	-	-	2	-	-	-	-	-	-
15502	Maria Park 21	368	37	6	4	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-

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	Antal	Kvm		
15516	Maria Park 23	4 836	86	-	12	8	36	-	56	-	-	-	-	80	
15508	Maria Park 24	1 218	87	-	-	10	4	-	14	-	-	-	-	7	
15511	Maria Park 49	3 886	88	-	9	16	18	1	44	-	-	-	-	-	
15509	Maria Park 52	7 515	78	-	40	51	5	-	96	1	2 484	-	-	96	
15515	Maria Park 53	1 242	69	-	8	10	-	-	18	-	-	-	-	18	
15514	Maria Park 54	1 242	69	-	8	10	-	-	18	-	-	-	-	18	
15510	Maria Park 7	70	70	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	
20502	Oreganon 1	3 644	85	-	13	7	23	-	43	-	-	-	-	20	
20501	Oreganon 2	2 036	78	-	6	12	8	-	26	-	-	-	-	65	
20504	Rosmarinen 2	1 686	67	-	6	19	-	-	25	-	-	-	-	23	
20503	Rosmarinen 3	1 686	67	-	6	19	-	-	25	-	-	-	-	23	
Total		43 090	77	14	172	232	143	2	563	2	2 503	-	-	452	

BOSTADSLÄGENHETER, LOKALER, GARGE OCH BILPLATSER DEN 31 DECEMBER 2018

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		
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	-	-	-	-	-	-
Total		44 036	71	118	185	245	61	11	620	8	1 979	21	867	292	31

Norr

13001	Hamilton 3	13 974	98	19	46	14	11	53	143	4	2 194	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	-	-	-	-
Total		16 758	96	23	56	17	21	57	174	5	2 222	4	160	134	48

Ödåkra

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	Klärläven 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
Total		13 865	77	7	47	81	44	-	179	2	259	1	74	67	44

Olympia

19101	Ärlan 4	1 043	87	4	-	8	-	-	12	-	-	1	18	-	7
20701	Lärkan 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	Vattenörnei 6	2 525	21	123	-	-	-	-	123	1	454	-	-	-	7
Total		25 068	55	163	160	78	50	1	452	4	1 088	19	399	86	97

Påarp

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

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		
16401	Myntan 2	370	37	10	-	-	-	-	10	-	-	1	16	-	4
Total		1 934	62	10	9	12	-	-	31	5	587	1	16	-	4

Pålsjö Östra

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

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	12	1 599	7	151	54	27
12302	Rosenknoppen 33	8 585	66	20	43	49	18	-	130	9	1 111	6	177	67	36
Total		42 406	67	122	154	253	88	15	632	23	3 116	16	581	209	176

Råå

18601	Bajonetten Norra 1	866	54	-	14	2	-	-	16	-	-	-	-	1	-
18602	Hornblåsaren 7	902	75	-	2	10	-	-	12	-	-	1	7	-	-
Total		1 768	63	-	16	12	-	-	28	-	-	1	7	1	-

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
Total		19 065	90	-	23	76	86	27	212	1	319	3	218	53	123

Ringtorp

21301	Luna 1	14 682	76	13	53	94	20	13	193	-	-	2	156	164	6
-------	--------	--------	----	----	----	----	----	----	-----	---	---	---	-----	-----	---

BOSTADSLÄGENHETER, LOKALER, GARGE OCH BILPLATSER DEN 31 DECEMBER 2018

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		
12601	Slipner 1	7 618	81	-	14	46	28	6	94	-	-	4	136	20	64
Total		22 300	78	13	67	140	48	19	287	-	-	6	292	184	70
Rydebäck															
21601	Dalarö 1	3 664	72	-	18	30	3	-	51	-	-	1	36	12	49
Total		3 664	72	-	18	30	3	-	51	-	-	1	36	12	49
Sjöfshöjden															
15001	Bröstvärnet 5	1 356	50	9	18	-	-	-	27	1	69	1	71	-	10
15701	Kapellet 20	2 358	59	10	18	12	-	-	40	-	-	8	26	-	-
15702	Klostret 16	2 688	55	15	32	-	2	-	49	-	-	-	-	-	-
20201	Kyrkoherden 6	2 164	87	1	8	16	-	-	25	-	-	1	50	17	-
18001	Långvinkeln Västra 5	842	84	1	4	1	4	-	10	-	-	-	-	-	-
13702	Örnen 13	1 869	67	2	18	8	-	-	28	-	-	-	-	-	-
13701	Örnen 20	2 100	70	-	25	-	5	-	30	1	136	1	8	-	22
17701	Parkvareret 1	696	58	4	8	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-
17702	Parkvareret 2	844	70	-	12	-	-	-	12	1	80	-	-	-	-
17703	Parkvareret 3	840	70	-	8	4	-	-	12	-	-	2	49	-	-
17704	Parkvareret 4	832	69	-	8	4	-	-	12	-	-	2	40	-	-
17705	Parkvareret 5	849	71	-	8	4	-	-	12	-	-	2	33	-	-
17707	Parkvareret 6	940	67	-	7	7	-	-	14	-	-	-	-	-	-
17706	Parkvareret 9	11 812	71	45	34	76	8	4	167	-	-	2	110	163	65
18101	Prins Fredrik 20	1 373	92	-	4	10	1	-	15	-	-	-	-	-	6
14301	Ugglan 16	2 290	76	-	4	22	4	-	30	2	69	2	115	-	-
Total		33 852	68	87	216	164	24	4	495	5	354	21	501	180	103

Söder

14401	Belgien Södra 10	2 992	70	1	29	13	-	-	43	-	-	4	38	-	-
14402	Belgien Södra 11	1 269	75	-	10	5	1	1	17	-	-	1	10	-	18
13901	Belgien Södra 9	1 403	78	-	12	1	4	1	18	4	374	3	69	-	-
21401	Sibylla 1	4 154	26	132	20	8	-	-	160	1	73	4	84	-	32
20101	Turkiet Östra 2	3 519	25	134	6	-	-	-	140	-	-	-	-	-	32
20601	Turkiet Västra 2	7 465	70	-	48	43	11	4	106	1	175	-	-	126	20
14405	Tyskland 25	991	110	-	-	-	5	4	9	-	-	1	9	-	-
14403	Tyskland 26	3 464	69	1	34	15	-	-	50	1	370	4	193	-	-

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		
14404	Tyskland 27	1 342	71	1	11	5	2	-	19	-	-	4	24	-	-
Total		26 599	47	269	170	90	23	10	562	7	992	21	427	126	102
Stattena:															
13502	Hantverkaren 17	6 957	64	-	78	30	-	-	108	-	-	-	-	55	36
14201	Linväaren 24	-	-	-	-	-	-	-	-	7	3 306	2	170	-	-
13503	Skomakaren 3	3 857	64	-	44	16	-	-	60	-	-	-	-	-	22
13501	Stattena 13	14 030	65	6	154	52	4	-	216	-	-	18	509	-	38
17401	Vädermöllan Södra 2	5 078	65	-	58	15	5	-	78	1	532	1	47	32	42
Total		29 922	65	6	334	113	9	-	462	8	3 838	21	725	87	138

Tågaborg:

15301	Fortuna 15	978	51	9	10	-	-	-	19	-	-	-	-	-	-
15302	Fortuna 22	1 563	78	-	4	7	8	1	20	-	-	2	300	-	-
12101	Gjuteriet 6	2 900	60	12	24	6	6	-	48	4	710	-	-	58	-
14801	Hjorten 11	895	90	-	3	6	1	-	10	-	-	2	72	-	-
14803	Hjorten 5	264	132	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-
17801	Kronan 23	2 118	71	-	10	20	-	-	30	2	242	2	26	-	-
17802	Kronan 24	1 564	71	-	11	10	1	-	22	-	-	3	62	-	-
17803	Kronan 34	1 644	71	1	11	11	-	-	23	1	39	2	16	-	-
18301	Morganstjärnan 12	1 659	66	-	15	10	-	-	25	1	82	-	-	-	-
17501	Pelikanen 11	2 958	72	4	22	10	3	2	41	-	-	-	-	17	-
11301	Poppeln 1	11 819	63	7	108	58	15	-	188	3	198	9	247	4	58
18201	Rödspottan 3	1 625	63	9	9	8	-	-	26	1	294	1	20	-	-
14003	Salvator 12	808	73	1	2	8	-	-	11	-	-	-	-	-	-
14004	Salvator 18	2 991	70	8	4	23	8	-	43	2	310	3	30	9	6
14002	Salvator 19	1 999	71	-	16	10	2	-	28	1	153	-	-	-	-
14001	Salvator 20	1 395	87	-	11	-	5	-	16	1	334	-	-	-	-
17601	Städet 1	2 281	81	1	14	12	1	-	28	2	129	-	-	-	-
13301	Viktoria 19	6 933	67	-	46	57	1	-	104	1	70	6	135	76	-
15203	Wismar 1	871	87	-	2	5	3	-	10	-	-	-	-	-	-
15202	Wismar 13	1 385	73	-	10	8	1	-	19	-	-	1	58	-	-
15201	Wismar 20	3 205	84	-	14	11	12	1	38	1	317	2	33	-	28
Total		51 854	69	52	346	280	67	6	751	20	2 877	33	999	164	92

BOSTADSLÄGENHETER, LOKALER, GARGE OCH BILPLATSER DEN 31 DECEMBER 2018

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		
	Wilson Park:														
11801	Björnbäret 1	6 351	55	15	90	5	4	1	115	2	296	4	163	26	8
11601	Björnen 25	4 864	52	14	60	19	-	-	93	6	858	4	100	-	26
11802	Hällonet 1	3 265	58	13	13	30	-	-	56	3	603	4	169	-	-
18502	Renen 29	1 847	92	-	5	8	6	1	20	-	-	-	-	10	10
11702	Sobelns 26	5 689	46	51	62	10	-	-	123	3	101	8	320	54	5
11701	Tapiren 1	7 132	56	25	70	32	-	-	127	5	455	7	220	2	2
Total		29 148	55	118	300	104	10	2	534	19	2 313	27	971	92	51
Totalt		812 345	69	1 356	4 428	4 065	1 756	199	11 804	239	53 155	523	16 225	4 042	2 442

i % av samtliga lägenheter

11,5 % 37,5 % 34,4 % 14,9 % 1,7 %

100,0 %





DOMSTEN



KATTARP



LARÖD



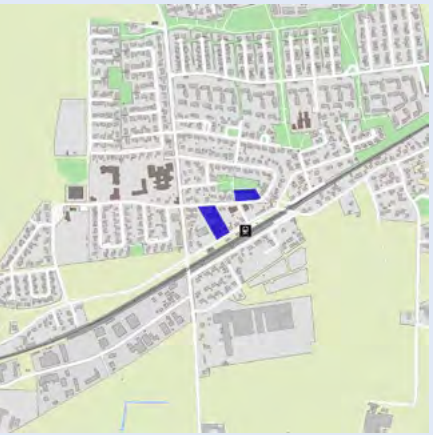
MARIASTADEN



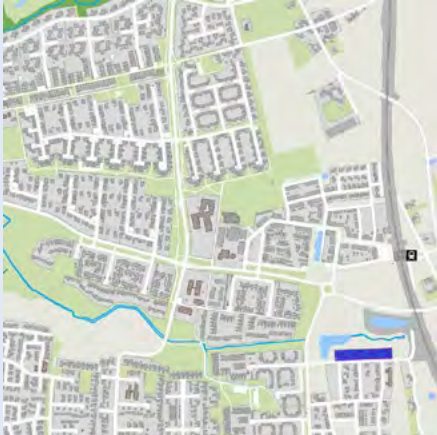
MÖRAP



ÖDÅKRA



PÅARP



RYDEBÄCK

●
HÄR FINNS
VÅRA FASTIGHETER



Lars Hansson (C),
ordförande



Ingela Andersson (S),
vice ordförande



Robert Lexeklint (S)



Svjetlana Saric (V),
suppleant



Felizia Kino (M)



Sejran Morina (S),
suppleant



Gorgina Gullberg (S)



Liz Edman (SD)



Sophia Ulrich Nevalainen,
(M) suppleant



Christer Boström (L),
suppleant



Mattias Arlefalk (SD),
suppleant



Michael Sköld (M)



Jonas Hansson, VD



Linda Hasselgren, HR-chef, Emma Järund, chef bygg- och fastighetsutveckling, Helena Fremle, chef boendeutveckling och service, Jonas Hansson, VD, Magnus Jönsson, ekonomichef (CFO) och Kristin Nilsson, chef affärsutveckling.

ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

