

2019



Årsredovisning

Hållbarhetsrapport

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.

Vision

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

Affärsidé

Helsingborgshem erbjuder en variation av bostäder för människor som vill leva och verka i Helsingborg. Tillsammans är vi aktiva, långsiktiga och tar samhällsansvar.



Grundad

1946



Balansomslutning:

6 729 283 kkr

Antal anställda:

232



Nettoomsättning:

1 026 631 kkr

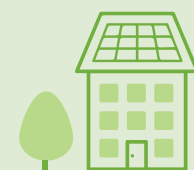
Organisationens namn:
Helsingborgshem AB

Ägare:
Helsingborgs stad

Årsresultat efter finansiella poster:



116 514 kkr



Antal bostäder:

11 859



Antal lokaler:

748

Innehåll

VD har ordet	4
VERKSAMHETEN	6
Vision, värden och affärsmodell	7
Mål och strategiska val	8
Många vill bo i ett växande Helsingborg	10
En attraktiv stad består av attraktiva stadsdelar	12
Trygghet och trivsel	26
Bidra till klimatomställningen	30
En attraktiv arbetsgivare	34
ÅRSREDOVISNING	36
Hållbarhetsrapport	37
Om hållbarhetsrapporten	37
Styrdokument som stöd för hållbarhetsarbetet	38
Hållbarhetsplan	38
Uthyrningspolicy	38
Styrdokument inom personalområdet	38
Riktlinjer för att motverka korruption	39
Inköp och upphandlingspolicy	39
Finansreglemente	39
Väsentlighet och väsentlighetsanalys	40
Våra viktiga hållbarhetsområden	42
Ekonomisk hållbarhet	42
Social hållbarhet	43
Ekologisk hållbarhet	44
Nyckeltal	46
Revisorns yttrande avseende hållbarhetsrapporten	51
Förvaltningsberättelse	52
Verksamhetens art och inriktning	52
Ägarförhållanden	53
Ägardirektiv	54
Måloppfyllelse av ägardirektivet	55
Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning	55
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	56
Förväntad framtida utveckling	57
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	58
Användning av finansiella instrument	59
Icke-finansiella upplysningar	59
Flerårsöversikt	60
Nyckeltal	61
Förslag till vinstdisposition	61
Eget kapital	62
Resultaträkning	63
Balansräkning	64
Kassaflödesanalys	66
Noter	67
Revisionsberättelse	80
Granskningsrapport	83
Styrelse och ledningsgrupp	84

Tillsammans bygger vi ett tryggt och trivsamt Helsingborg

Globala skeenden påverkar den lokala samhällsutvecklingen, även Helsingborgshem. Därför är det viktigt för oss att lyfta blicken och försöka tolka, analysera och förstå omvärlden, så att vi gör rätt vägval för framtiden. Hur påverkas vi av globalisering, demografiska förändringar, värderingsförändringar, teknikutveckling och klimat- och miljöförändringar? Hur behöver vi anpassa oss? Och viktigast – hur kan vi hämta kraft och hitta nya smarta sätt att lösa vårt uppdrag utifrån de förändringar som sker?

Året 2019 har varit ett utvecklande år där vi arbetat fram en ny affärsplan för perioden 2020 till 2023. Arbetet har pågått under hela året och hela företaget har involverats längs resan.

I affärsplanen lägger vi fast vår strategiska inriktning för hur vi ska nå vår långsiktiga vision. Vi tar avstamp i tre utgångspunkter; omvärldsfaktorer, ägarens viljeinriktning och vårt nuläge.

Helsingborgs stads vision är att bli den skapande, pulserande, gemensamma, globala och balanserade staden 2035. I dialog med oss har staden utifrån visionen arbetat fram ett nytt ägardirektiv för oss som fastställdes av kommunfullmäktige i juni 2019. Vi ska bidra till en fungerande bostadsmarknad, utveckla attraktiva bostäder och stadsdelar och medverka till att Helsingborg är en långsiktigt hållbar och attraktiv stad. Särskilt fokus ska

vara på att öka tryggheten, där vi har fått ett konkret mål att öka andelen människor som känner sig trygga i bostadsområdet från 60 till 70 procent.

En ny styrelse tillträdde i början av året. Den har fått ett bra introduktionsprogram och är nu väl rustad i uppdraget att styra bolaget framöver.

Under året har vi lagt fokus på att öka förståelsen för affärsmannaskap genom en omfattande utbildning i fyra steg för samtliga medarbetare. Det ger en god grund för vårt arbete där vi ska få fler mycket nöjda kunder, samtidigt som vi ska bedriva verksamheten på ett effektivt sätt.

I vårt stadsdelsutvecklingsarbete vill jag gärna nämna några milstolpar under det gångna året. På Närlunda har vi lyckats ombilda ett antal lägenheter till bostadsrätter och åstadkommer därmed den variation i området som vi är övertygade bidrar till ökad attraktivitet.

På Drottninghög har vi tagit flera viktiga steg i områdets långsiktiga utveckling. Styrelsen har fattat beslut om en investering på 440 miljoner kronor vilket är en av de största i bolagets historia, vi går vidare med ytterligare en renoveringsetapp och detaljplanearbetet för den östra delen av Grönkulla är i full gång. En trevlig och annorlunda händelse var när kronprinsessan Victoria besökte Drottninghög i början

av 2019 för att se och höra mer om hur vi arbetar med utveckling av området.

Slutligen vill jag nämna vårt nya kontor @Plantan på Planteringen som vi tog i bruk precis i slutet av året. @Plantan är ett co-working kontor och en mötesplats där den röda tråden är samarbete, medskapande och service. Syftet är att bidra positivt till utvecklingen på Planteringen och att öka tryggheten i området. Andra aktörer är redan knutna till kontoret och vi räknar med att det blir fler framöver.



Ett av våra riktigt innovativa projekt, vårt nya konceptboende SällBo som vi invigde i slutet av året, har fått stor uppmärksamhet, både i svensk och i internationell media.

Mer om vårt utvecklingsarbete, SällBo och mycket annat kan du läsa på de följande sidorna.

Jonas Hansson, VD



“Vi har fått ett konkret mål att öka andelen människor som känner sig trygga i bostadsområdet från 60 till 70 procent”

VERKSAMHETEN

Helsingborgshem erbjuder en variation av bostäder för människor som vill leva och verka i Helsingborg. Tillsammans är vi aktiva, långsiktiga och tar samhällsansvar.

Vision, värden och affärsmodell

En ökad förändringstakt i omvärlden ställer höga krav på vår förmåga att agera flexibelt, ställa om snabbt och fånga upp marknadens behov och tänka nytt.

Vi utvecklar vårt arbetssätt hela tiden 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.

Vår värdegrund leder oss i vardagen

Värdegrunden vi vägar, vi utvecklar och vi bryr oss är basen för hur vi

agerar i vardagen. Allt ifrån hur vi möter våra kunder och samarbetspartners till hur vi möter varandra som kollegor.

Värdegrunden spelar också roll för produkten vi erbjuder. Vi behöver ständigt hålla värdegrunden levande för att den ska spela en roll på riktigt för våra medarbetare, och vara en naturlig del av vårt arbete. 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 framgångsfaktor

Vår affärsmodell vilar tungt på attraktivitet. Vår förmåga att höja attraktiviteten i de olika stadsdelarna fungerar som en hävstång och är därmed helt avgörande för att höja fastighetsvärdet och påverkar såväl kundnöjdhet som samhällsnytta.

HELSINGBORGS VISION

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

HELSINGBORGSHEMS VISION

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

Vår affärsmodell



Mål och strategiska val

Vårt arbete ska leda till att nå de uppsatta målen för Helsingborgshem. Ägardirektivet och affärsplanen 2016–2019 uttrycker tydligt att vi ska:

- Bidra till bostadsförsörjningen i Helsingborg
- Skapa en variation av boendebalternativ 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

För att lyckas nå våra mål har vi haft sex strategiska val som kompass och verktyg under affärsplaneperioden 2016–2019:

Vi arbetar med **attraktivitet** i hela stadsdelen

Vi vill att människor som bor i Helsingborg ska trivas och att fler ska vilja flytta hit och då är det avgörande med en attraktiv stad där vi utvecklar attraktiva bostadsområden.

Att människor upplever platser som attraktiva spelar en betydande roll för en stads framtid, utveckling och välbefinnande. 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 folkliv och mötesplatser.

Vi erbjuder 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.

Vi främjar **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. Att öka rörligheten på bostadsmarknaden är nödvändigt för att möta den ökade rörligheten i samhället i stort, inte bara i Helsingborg utan i hela Sverige.

Vi är 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.

Vi utvecklar genom **dialog och medskapande**

Helsingborgshem har ett öppet och transparent förhållningssätt där inflytande från dem som bor hos oss är en viktig del i vår verksamhet. I takt med

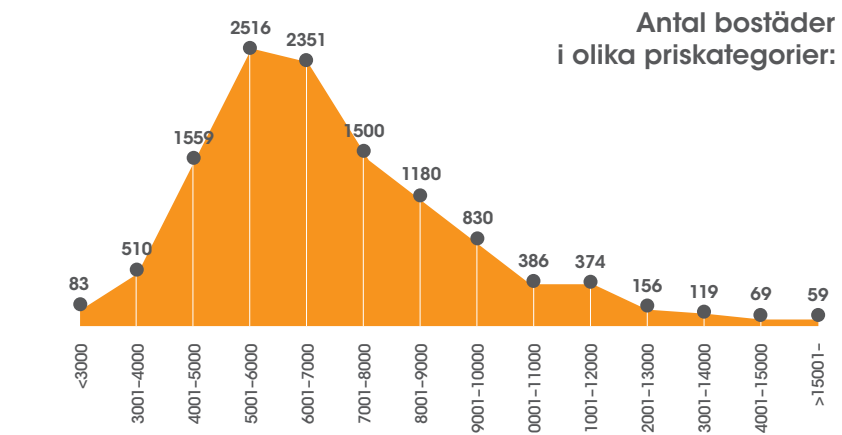
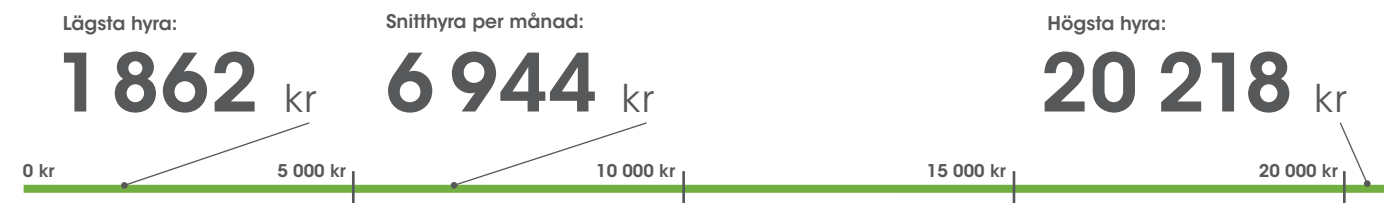
att omvärlden förändras ökar kraven och förväntningarna på oss. Därför är det viktigt att vi har en ständig dialog med våra kunder där vi lyssnar och fångar upp behov.

Vi agerar **långsiktigt hållbart**

Helsingborgshem är 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. Som bostadsbolag, samhällsaktör och arbetsgivare vill vi ta en aktiv roll i omställningen och har en ambition att hela tiden förbättra oss.

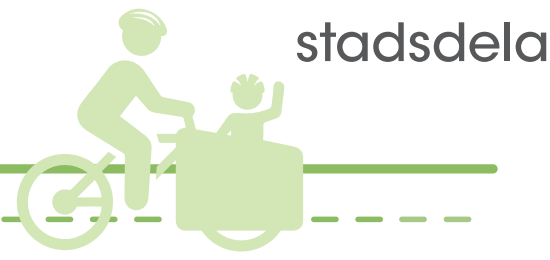
I juni 2019 fick vi nytt ägardirektiv med ett nytt mål: Andelen hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med den upplevda tryggheten i bostadsområdena ska öka från 60 procent till minst 70 procent fram till 2022.

Under 2019 har vi särskilt jobbat mot målen: fyrtio procent mycket nöjda hyresgäster, engagerade medarbetare med minst 60 procent ambassadörer, 40 miljöaktiviteter för att bidra till klimatomställningen samt ökad lönsamhet med tio miljoner kronor i bolaget.



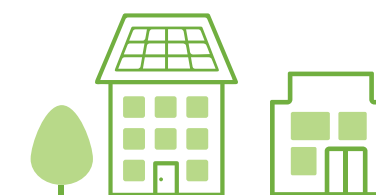
Vi finns i

31 av **42**
stadsdelar



Snittyta lägenhet (m²):

68,7



55 nya lägenheter klara för inflytt 2019

1-6 rok i flerfamiljshus och radhus

Vi har

11 859

lägenheter och cirka

20 000

helsingborgare bor hos oss



Driftnetto 2019:

376 miljoner kronor

Driftnettet är enkelt förklarad det årliga överskott som finns kvar efter att alla omkostnaderna för drift, administration och skötsel av fastigheterna är betalda.



Många vill bo i ett växande Helsingborg

Omvärlden och samhällsutvecklingen påverkar oss. Det är många som flyttar till Helsingborg både från utlandet och från övriga Sverige och det ställer krav på fler bostäder.

Helsingborgs folkmängd ökade under 2019 med 2319 personer, eller 1,59 procent, och uppgick den 31 december 2019 till 147 734 personer. Detta är en något lägre befolkningsökning än mellan rekordåren 2014–2017. Befolkningsökningen var i faktiska tal den sjätte största i Sverige, efter kommunerna Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Örebro.

Ökningen beror, liksom under föregående år, främst på ett positivt flyttnetto, det vill säga att många flyttar till Helsingborg. Störst är inflyttningen från utlandet. Det var 1088 fler personer som flyttade till Helsingborg från andra

länder än som flyttade från Helsingborg. Inflyttningen från utlandet består både av asylinvandring och av en förhållandevis hög arbetskraftsinvandring.

Fler flyttade också hit från övriga Sverige, plus 508 personer. Flyttnettot mot övriga Skåne var också positivt, plus 179 personer, vilket är den största ökningen mot övriga Skåne sedan 2014. Utöver detta föddes det 525 fler än som dog i Helsingborg under 2019, vilket kan kopplas till att vi lever allt längre. Detta är det högsta uppmätta födelsenettet i statistiken sedan 1968, och beror på ett rekordhøgt antal födda barn, 1744 personer, och ett ovanligt lågt antal döda, 1219 personer. Med undantag för 2011 behöver vi gå tillbaka till 80-talet för ett år med så lågt antal döda.

Enligt Region Skåne kommer befolkningsökningen att vara större i Skåne än i övriga delar av landet. Prognosen pekar på en ökning med 9,1 procent, vilket motsvarar cirka 124 000 invånare,

mellan 2019 och 2028. Störst blir ökningen i västra Skåne, framförallt i sydväst. Prognosen visar även på en ökad koncentration av unga till de stora städerna. Malmö, Lund och Helsingborg förväntas vara de kommuner som ökar mest, räknat i antal personer.

Prognosen för Helsingborg pekar på att befolkningen kommer uppgå till 150 000 år 2021 och 174 000 år 2035. De relativt höga födelseetalen i kombination med hög invandring betyder i praktiken att alla åldersgrupper växer. Andelen som är över 80 år förväntas att öka mest. Men räknat i antal ökar gruppen barn och unga ungefär tre gånger så mycket som den äldsta befolkningsgruppen fram till 2025 och dubbelt så mycket fram till 2035. Den fortsatta befolkningsökningen ställer ytterligare krav på fler bostäder och utökad kommunal service. Den växande gruppen 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.

Rörligheten mellan stadsdelar

Många flyttar till och från kommunen, men rörligheten inom kommunen är också stor och det finns tydliga skillnader i flyttnettot mellan kommunens olika delar. I stadsdelar där det har färdigställts många nya bostäder under det gångna året är inflyttningen högre. Andra områden har mer karaktären av instegsområden till kommunen, det vill säga att inflyttningen utifrån är stor men inte från den egna kommunen. Eneborg, Högaborg och Planteringen är exempel på sådana stadsdelar.

Sysselsättningsgraden ökar

Precis som en välfungerande bostadsmarknad är arbetsmarknaden en viktig faktor för välfärden. I Helsingborg har både antalet sysselsatta och befolkningen i förvärsarbetande ålder ökat sedan år 2000. Andelen förvärsarbetande helsingborgare i åldersgruppen 20–64 år ökade även under 2018 och låg då på 74,1 procent. Räknas även de som arbetar i annat land, så kallade gränspendlare, ökar andelen till 75 procent. I takt med att sysselsättningen har ökat har arbetslösheten successivt minskat. Trots den positiva utvecklingen har Helsingborg en lägre sysselsättningsgrad än landet som helhet.

Bostadsbyggandet i Helsingborg

Helsingborgs marknad för bostäder har sedan ett par år karaktäriserats av rekordhög nyproduktionstakt, men under förra året minskade byggandet och ligger nu på en mer normal nivå.

Under 2019 påbörjades 822 nya bostäder, varav cirka 48 procent hyresrätter, 44 procent bostadsrätter och 8 procent äganderätter. Siffrorna skiljer sig jämfört med tidigare år, då bostadsbyggandet varit rekordhøgt och med större tyngdpunkt på hyresrätter. Den ökade andelen bostadsrätter kan

härledas till Oceanhamnen som är den första etappen i stadsutvecklingsprojektet H+, där även stora kommersiella projekt ingår. Detta var det enskilt största utbyggnadsområdet under 2019 med Magnolias, Midrocs och Sundprojekts knappt 300 nya bostadsrätter.

De stora hyresrättsprojekten utgörs av Drottninghög och Rosengården, där det byggstartades nära 300 lägenheter, samtliga av privata aktörer.

Bostadsmarknaden

Läget på bostadsmarknaden som helhet skiljer sig åt mellan kommunens olika delar. Vi bedömer att det finns ett generellt underskott på bostäder i centralorten, medan det råder balans i övriga delar. Avseende hyresrätter är efterfrågan fortfarande större än utbudet, men även inom detta segment finns stora skillnader. Marknaden kännetecknas av stor efterfrågan på lägenheter i de lägre prissegmenten, vilket är särskilt tydligt i Helsingborgs centralare delar. Något som förstärks av att omflyttningsgraden är låg i de lägenheterna. Vi bedömer att marknaden för nyproducerade hyresrätter överlag är i balans, men även här varierar det beroende på läge och produkt. Det finns fortsatt stor efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen med en profil som tilltalar rätt målgrupp.

Priserna på bostadsrätter i Helsingborg har under 2019 ökat med 2,4 procent. Efter en nedgång kring årsskiftet nåddes toppen om cirka 25 000 kronor per kvadratmeter under mars månad, som efter hand sjönk något med svag återhämtning under hösten. Genomsnittspriset under året blev drygt 24 000 kronor per kvadratmeter. För villa-marknaden har prisutvecklingen under året ökat med 6,5 procent till ett genomsnittligt pris om cirka 30 300 kronor per kvadratmeter. Prisnivåerna är fortfarande lägre än i Lund och Malmö.

De stora privata ägarna av bostadsfastigheter i Helsingborg är fortsatt Folksamgruppen, Erik Selin Fastigheter, Garnito, Willhem och Rikshem. Transaktionsmarknaden inom bostadssegmentet har varit i nivå med tidigare år, frånsett vid Akelius stora försäljning av sina fastigheter i Helsingborg 2017.



Flyttstudier

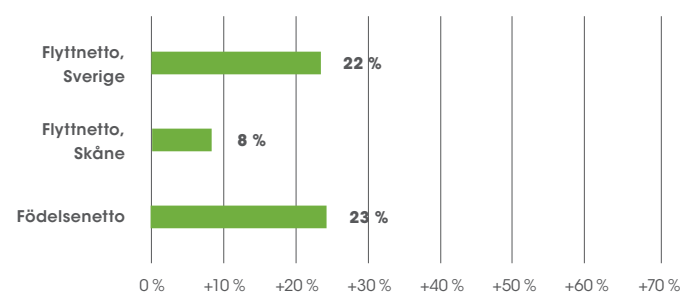
Nyproduktion bidrar till ökad rörlighet på hela bostadsmarknaden.

Sedan ett par år tillbaka har vi kartlagt hur nyproduktion av hyresrätter skapar flyttkedjor. Studierna visar att nyproducerade bostäder har stor betydelse för bostadsmarknaden och för stadens utveckling som helhet.

- **Den första studien** från november 2017, omfattar totalt 460 nybyggda hyresbostäder som gjorde det möjligt för 883 hushåll att flytta.
- **Den andra studien** från maj 2019, omfattar totalt 177 nybyggda hyresbostäder som gjorde det möjligt för 420 hushåll att flytta.

Sammantaget betyder det att 637 nya lägenheter har gjort det möjligt för 1 303 hushåll att flytta till eller inom Helsingborg. De flyttkedjor som skapades med anledning av dessa nya bostäder innebar att 772 andra bostäder blev lediga i Helsingborg. Av vakanserna var 465 hyresrätter, 160 bostadsrätter och 147 villor eller radhus i hela Helsingborg.

Befolkningsökning 2019



Flyttnetto, världen	1088
Flyttnetto, Sverige	508
Flyttnetto, Skåne	179
Födelsenetto	525
Justeringar (SCB)	19
Totalt	2319

Källa: SCB (via Stadsledningsförvaltningen, Helsingborgs stad)



En attraktiv stad består av attraktiva stadsdelar

För oss är boende mer än en lägenhet, det omfattar även de gemensamma miljöerna och hela stadsdelen. Och det innebär att vi lyfter blicken och fokuserar på våra stadsdelar. Vi utgår från områdets förutsättningar och har en aktiv dialog med de boende för att utveckla varje stadsdel till en unik och attraktiv plats. Vi arbetar med alla de delar som lägger grunden till en välfungerande, trygg och trivsamt

stadsdel. Det är ett arbete som är både omfattande och långsiktigt och som kräver gott samarbete med stadens olika aktörer, med näringsliv och akademi. Sedan flera år tillbaka har vi tagit hjälp av forskare inom plats- och stadsdelsutveckling för att lära oss mer om hur attraktiva miljöer fungerar, och vår kunskap finns idag samlad i en handbok som hjälper oss i vardagen.

Helsingborgshem är den enskilt största bostadsaktören i kommunen och vi finns representerade i flertalet stadsdelar och orter. Vår storlek och utbredning tillsammans med vårt breda uppdrag gör oss till en viktig aktör i det långsiktiga utvecklingsarbetet av stadens attraktivitet. Det gäller särskilt i områden där vi idag har en dominerande ställning, som Drottninghög och Närlunda.

Drottninghög – en stadsdel i unik förändring

Drottninghög har många kännetecken från 60-talets miljonprogram bortsett från att bebyggelsen är relativt låg. Här finns likformighet och trafikseparation uppbyggt kring tidens klassiska stadsdelscentrum. Den utveckling som nu har startat är dock inte klassisk, utan snarare unik. I flera etapper ska projekt DrottningH pågå fram till 2035 under ledorden "Öppna, koppla, förtäta och barn och unga i fokus".

Projektet drivs av Helsingborgs stad tillsammans med Helsingborgshem med syftet att bryta strukturer och skapa förutsättningar för en modern livsstil. För att lyckas har vi tagit ett helhetsgrepp där stor vikt läggs på dialog med dem som bor på Drottninghög.

– Samspelet gör projektet unikt. Stadens alla förvaltningar, vi som bostadsbolag, samt dem som bor och är verksamma på området involverades från start. Fler byggherrar har bjudits in efter hand för att bidra till att utveckla och förtäta området, konstaterar Mikaela Åberg, Helsingborgshems projektledare för stadsdelsutveckling.

Bostadskarriär på området

Drottninghög, som ligger nära centrum, byggdes mellan 1966 och 1969 med utslutande hyresrätter i form av treor och fyror. Den likformigheten luckras nu upp. Det totala antalet bostäder ska mer än fördubblas och de befintliga

hyresrätterna ska kompletteras med nya upplåtelseformer som bostadsrätter och hyrköpslägenheter.

– Vi vill locka nya målgrupper och skapa möjligheter att göra bostadskarriär inom området. Därför var det viktigt att få olika aktörer på plats. Riksbyggen, HP boendeutveckling och Tornet bygger nytt på Drottninghög, säger Mikaela Åberg.

Arbete för arbeten

Men allt är inte nya bostäder i DrottningH-projektet. Bland de sociala insatserna står sysselsättning högt på agendan. Helsingborgshem har deltagit i samverkansprojektet Rekrytera för att hitta vägar till arbetsmarknaden för invånare i nordöstra Helsingborg.

– Sysselsättning på våra områden är ett stort fokus, vi vill komplettera med verksamheter som skapar arbetstillfällen, säger Mikaela Åberg.

Ett tillskott i det avseendet, som också blir ett landmärke för området, är samarbetsprojektet Drottningen där Stenströms skjortfabrik bygger kontorshus och precis intill bygger Helsingborgshem ett parkeringshus.

Förändringsarbetet på Drottninghög påbörjades på allvar 2014 och mycket återstår fram till 2035. Effekterna börjar dock redan att märkas.

– Att vi fick Bopriset förra året var ett kvitto och det pratas om Drottninghög på ett nytt, positivt sätt nu. Helhetsgreppet och dialogen med alla berörda har varit en nyckelfaktor och det ska vi fortsätta att hålla fast vid, säger Mikaela Åberg.

Bilden nedan är en visionsbild av ett framtida Drottninghög.



Drottninghög – från stadsdel till del av staden

Historik

1966-1969

Drottninghög byggs i ett område som tidigare varit en stor äppelodling. Stadsdelen är ett klassiskt miljonprogramsområde med drygt 1100 bostäder, enbart hyresrätter ägda av Helsingborgshem, och ett eget stadsdelscentrum.

Tidigt 2000-tal

Diskussioner om utveckling av Drottninghög påbörjas.

Feb 2008

Helsingborgshems ledning beslutar att utreda förutsättningarna för utveckling av området.

2009

Arbetet med att ta fram ett planprogram formaliseras och tar fart på riktigt, sammanhållet av Helsingborgs stad i ett projekt som så småningom får namnet "DrottningH".

Dec 2012

Planprogrammet godkänns av stadsbyggnadsnämnden. Programmet bygger på tre strategier: öppna, koppla och förtäta.

Hösten 2013

Intervjuer genomförs med över 300 hyresgäster på Drottninghög som del av underlaget till det fortsatta arbetet.

Sep 2014

Lekplatsen Prinsessor och drakar invigs.



Jan 2015

Detaljplan Grönkulla etapp 1 (G1) fastställs bland annat för det som ska bli Grönkulla gård.

2020

Planerad inflyttning Riksbyggen, 150 hyresrätter och bostadsrätter, och Tornet, 110 hyresrätter, Grönkulla etapp 1 (G1).

Nov 2019

Beslut om att ta fram detaljplan för Grönkulla etapp 3 (G3), baserat på en av Helsingborgshem framtagen förstudie.

Juni 2019

Investeringsbeslut på 440 Mkr av Helsingborgshems styrelse. Invigning av den ombyggda Vasatorpsvägen och den nya busslinjen Helsingborgs-Expressen, linje 1.

Okt 2018

Inflyttning på Grönkulla gård, de första nybyggda bostäderna på Drottninghög sedan 1960-talet.

Sommaren 2018

Strukturbild Drottninghög. Strukturbilden är en komplettering och uppdatering av planprogrammet från 2012 utifrån erfarenheter av arbetet hittills.

Våren 2018

Körsbärlunden, ett parkområde med nästan hundra nya träd, invigs mellan Drottninghögsparken och Grönkulla.

Feb 2018

Detaljplan för del av Drottninghögs Centrum (C) fastställs.

Juni 2017

Detaljplan Grönkulla etapp 2 (G2) fastställs för området vid Regementsvägen. Omfattar bland annat Stadskvarteret och Drottningen.

2022

Ytterligare inflyttningar. H22 genomförs under sommaren, med Drottninghög som ett fokusområde. Under året ska byggnationen i detaljplanerna för Grönkulla etapp 1 och 2 (G1 och G2) vara färdigställd.

Framtid



Här syns 11-våningshuset Drottningen som byggs av Stenströms och där Helsingborgshem blir en av hyresgästerna när huset står klart vid årsskiftet 2020/21.

2020-2022

Östra Blåkulla, detaljplan fastställs (B1), följt av genomförande.

2022-2027

Östra Grönkulla (G3), genomförande av om- och nybyggnation.

2025-2030

Östra Rökulla, detaljplan, genomförande av om- och nybyggnation (R1 och R2). Norra Blåkulla, detaljplan, om- och nybyggnation (B2 och B3).

2030-2035

Västra Rökulla, detaljplan, genomförande av om- och nybyggnation (R3). Östra Blåkulla, detaljplan, genomförande av nybyggnation (B4).



I närtid

Kronprinsessan besökte Drottninghög

I januari 2019 besökte kronprinsessan Victoria Drottninghög för att se arbetet med utvecklingen av stadsdelen och för att höra mer om Helsingborgshems dialog med de boende inför renoverings- och omvandlingsarbetet i stadsdelen. Rundvandring, besök i visningslägenheter och samtal med bland annat boende och skolelever stod på programmet.



Bopriset firades med kalas

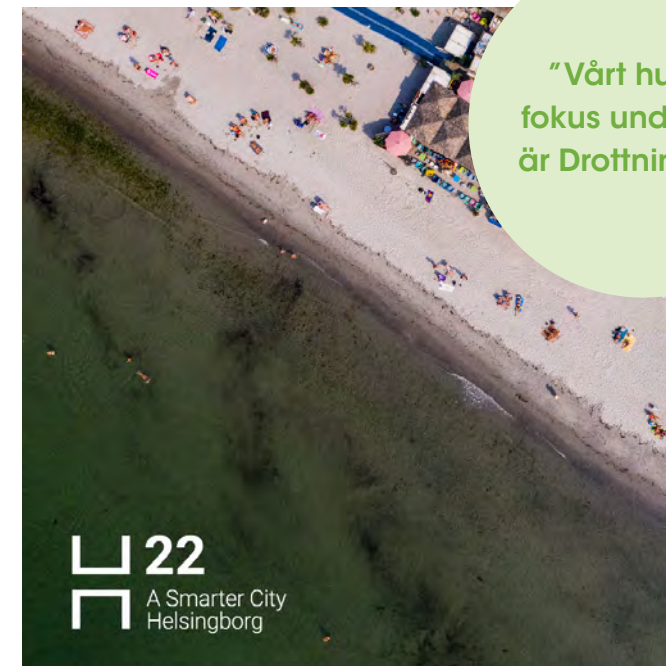
Det var 400 drottninghögabor som kom till kalas i Körsbärslunden när Helsingborgshem i maj 2019 firade att vi fått Bopriset 2018 för utvecklingen av Drottninghög. Helsingborgshem fick priset för att vi har rustat upp och utvecklat det klassiska miljonprogramsområdet med stor respekt för de boendes villkor och önskemål. Förutom till kalasfirandet använde vi prissumman på 100 000 kronor till simskola under sommaren.

Förändrade parkeringsregler

Under 2019 har vi gjort om reglerna för parkeringarna på Drottninghög. Tidigare var parkeringarna inräknade i hyran, men i praktiken fria för vem som helst att nyttja. Nu kostar det i stället 150 kronor i månaden att hyra en plats, samtidigt som alla hyresgäster har fått en sänkning av hyran med 150 kronor. Det betyder att den som inte hyr någon parkeringsplats gör en besparing. Den som endast hyr en parkeringsplats betalar lika mycket som tidigare, medan hushåll som har behov av mer än en plats nu får betala extra för det. Motivet till förändringen är att det är den som använder en tjänst, en parkeringsplats i det här fallet, som ska betala för den och inte hyreskollektivet i stort.

Sommaraktiviteter ersatte bassängbad

Drottninghögskolans bad fick en tuff start i början av sommaren med en skada på bassängen som tyvärr innebar att den inte gick att använda på hela säsongen. Men med gemensamma krafter mellan Helsingborgshem, staden och föreningarna lyckades vi erbjuda en rad sommaraktiviteter som alternativ till det uteblivna bassängbadet. Vissa dagar kom upp till 100 små och stora besökare som roade sig med vattenbollar, skimboard, utomhusträning, vattenhinderbana, bungee run, såpatrippelboll och den populära vattenrutschkanan. Att simbassängen inte gick att använda under sommaren är tråkigt, men intrycket är att de alternativ som vi med gemensamma ansträngningar erbjöd uppskattades mycket av våra besökare. Simskolan för barn flyttades till Filborna Arena.



“Vårt huvudfokus under H22 är Drottninghög”



Planeringen igång för H22

Sommaren 2022 går stadsmässan H22 av stapeln i Helsingborg, men planeringen är redan igång för fullt. Mikaela Åberg, projektledare, beskriver vad H22 är och vad mässan innebär för Helsingborgshem. Drottninghög kommer att vara vårt huvudfokus på H22.

Vad är H22?

– Helsingborg har en stolt tradition om att arrangera stora mässor. 1955 ägde designmässan H55 rum, 1999 var det dags för bomässan H99 i Norra Hamnen och 2022 har staden siktet inställt på stadsmässan H22. Syftet med H22 är att, via några utvalda platser, visa upp stadsutvecklingsarbetet i staden med fokus på samarbete, innovation och smarta lösningar på tuffa samhällsutmaningar. Under 30 dagar sommaren 2022 kommer H+-området, SeaU och Drottninghög att vara huvudsakliga skådeplatser för en mässa som bjuder in både Sverige och världen till en stad som växer och samtidigt aktivt arbetar för att möta utmaningar som hållbarhet, integration och digitalisering.

På vilket sätt kommer Helsingborgshem att vara involverat i H22?

– Vårt huvudfokus under H22 är Drottninghög. Vi befinner oss mitt i ett intensivt utvecklingsarbete i stadsdelen och vill ta tillfället i akt visa upp och öppna upp för nya idéer och samarbeten. Det unika i arbetet på Drottninghög kan summeras i begreppet “tillsammans”; tillsammans med de som bor på området idag och tillsammans med kommunen och nya aktörer som kliver in på området. Vi vill bjuda in till framtidens Drottninghög; en hållbar, urban och mångfacetterad stadsdel mitt i Helsingborg!

Hur har Helsingborgshem under 2019 arbetat med planeringen för mässan?

– Tydligast är arbetet med Stads kvarteret på Regementsvägen där nya innovativa lösningar och tjänster inorporeras för att skapa en områdes- och stadsunik boendemiljö som främjar hållbarhet. Mycket av 2019 års arbete med H22 har i övrigt bestått av att berätta om Drottninghög för potentiella samverkanspartners, hitta samverkansytor inför mässan lokalt i staden samt att börja lägga pusslet för hur vår roll under mässan ska se ut.

Närlunda – en grönskande stadsdel nära centrum

Utvecklingen av Närlunda, ett klassiskt miljonprogramsområde i Helsingborg, pågår sedan flera år tillbaka. Området som byggdes på 70-talet har många fina kvalitéer och grönområden samtidigt som det ligger nära centrum.

Närlunda är ett stadsdelsutvecklingsområde som Helsingborgshem tillsammans med både boende och många andra aktörer jobbar för att utveckla. Arbetet startade redan år 2012 och kommer att pågå under flera år framöver, preliminärt till 2032. Det går ut på att ta tillvara på det som är bra och utveckla det som behövs. Utvecklingen sker i etapper och berör så småningom hela Närlunda.

Ett bättre boende

Idag har vi drygt 600 lägenheter på området och här bor omkring 1 400 personer. Den långsiktiga målsättningen är att skapa bättre boendemiljö och fler bostäder. I framtiden planerar vi för cirka 250 nya bostäder.

– Samtidigt gör vi också ett förnyelse- och utvecklingsarbete i form av ombyggnader och renoveringar, både invändigt och utvändigt. Det skapar en stor variation i boendeformer, något som är viktig för en långsiktig attraktiv och levande stadsdel, berättar Jenni Wehrmann, projektutvecklare Bygg- och Fastighetsutveckling.

Fokus på sysselsättning och områdets unga

Centralt i stadsdelsutvecklingen är sysselsättning, arbete, utbildning, samt en meningsfull fritid för barn och unga. Ett exempel är samarbetet med arbetsmarknadsförvaltningen som under 2019 utgår från Närlunda och områdets aktiva Stadsdelsmammor.

Den omtyckta och populära fritidsverksamheten Block 15 som vänder sig till barn och unga i åldrarna 13–19 år lockar mellan 30–40 besökare varje dag. Här finns möjligheter till möten genom många olika aktiviteter, schack, dans och föreläsningar. Läxhjälp är en viktig pusselbit i verksamheten.

Ny förstudie visar vägen för nästa steg

Som ytterligare ett led i den långsiktiga utvecklingen av Närlunda gör vi nu en förstudie för Närlunda Västra 1. Här ingår befintliga parkeringsplatser och Närlundavägen 2. Parallellt ser vi också

över hur vi tillsammans med staden kan utveckla de gröna kvalitéerna och öppna upp stadsdelen.

– Förstudien visar på vilket sätt och i vilken omfattning nya hus skulle kunna byggas. Resultatet från förstudien tar vi med oss när vi ansöker om en ny detaljplan. Detaljplanen blir nästa steg för att komplettera Närlunda med nya bostäder, samtidigt som entréerna till Närlunda utvecklas både från gång- och cykelvägen och från Närlundavägen. På så sätt vill vi tillföra nya kvaliteter och välkomna till stadsdelen, avslutar Jenni Wehrmann.



Skiss över de de nyrenoverade lägenheterna på Närlundavägen som såldes som bostadsrätter.

Högsta betyg från fler hyresgäster på Närlunda

Under året ökade nöjdheten en hel del vilket är glädjande. Störst var ökningen mellan september 2018 och maj 2019 då andelen som gav allra högsta betyg ökade från 29 till 35 procent.

Bra belysning, inbjudande grönområden och välkomnade mötesplatser är centrala faktorer för trivsel och trygghet. Minst lika viktigt är samarbetet med föreningar, olika samhällsaktörer och engagerade

hyresgäster. Att fler rör sig i området bidrar till att människor lär känna varandra och skapar ett lugn.

– Det finns inte en enskild förklaring till att fler ger högre betyg, utan det är flera faktorer som spelar in. Men att vi har ökat medarbetarnas tillgänglighet och närvaron ute i området för att möta våra hyresgäster tror vi har påverkat resultatet, menar Helena Jirsved, bostadschef på Närlunda.



Vi säljer nyrenoverat som bostadsrätter för att öka attraktiviteten och variationen

En blandning av boendeformer, olika stilar och tilltalande utomhusmiljöer ger förutsättningar för liv och rörelse och ökar trivseln. För att bidra till detta på Närlunda bestämde vi oss för att sälja de 32 nyrenoverade lägenheterna på Närlundavägen 10 som bostadsrätter.

Intresset var stort och lägenheterna såldes slut på bara några månader. Som ytterligare ett led i att öka variationen startade vi under hösten försäljningen av de 32 nyrenoverade lägenheterna i grannfastigheten på Närlundavägen 6.

– Närlunda är ett område med många fina kvalitéer. Här bor man både nära naturen och nära centrum. Försäljningen av bostadsrätterna på Närlundavägen 10 blev en succé och det är riktigt roligt att vi nu kan erbjuda bostadsrätter här. Det bidrar till ett mer attraktivt Närlunda och större variation på området, säger Hanna Meijer, sälj- och marknadsansvarig för projektet.

Ny multiarena med olika aktiviteter

Fritidspersonalen från den populära fritidsgården Block 15 var med och utformade den nya multiarenan som invigdes i september. Ungdomar i området fick tycka till och ge feedback på olika förslag. Det blev en multiarena och aktivitetspark med bland annat scen, dj-bås, klätterstockar, pingisbord, spelbord och en separat plan för streetbasket och bandy.

– Nu kan flera aktiviteter och spel pågå samtidigt och den nya multiarenan passar fler åldersgrupper. Jag hoppas att det här blir en självklar plats där barn och unga i området träffas. Ett ställe där du får nya vänner, kan vara kreativ och prova på och hitta nya fritidsintressen, säger Helena Jirsved, bostadschef.

Multiarenan delfinansierades med bidrag från Boverket. Boverket ger stöd till utvecklingen av utemiljöer i socioekonomiskt utsatta områden.



Närlunda – en gemensam utvecklingsresa

Historik

I närtid

1969-1971

Närlunda, ett klassiskt miljonprogramsområde bildades. Vi byggde drygt 500 bostäder, fördelade på 12 flerbostadshus och 27 radhus. Här ligger Helsingborgs äldsta koloniområde.

1971

Vårdcentral och vårdboende byggs.

1994

Trygghetsboendet Närlunda Park byggs.

2008

Vårdboendet byggs ut.

Höst 2019

Försäljningsstart av lägenheterna på Närlundavägen 6.

Juli 2019

Detaljplan som möjliggör en ny förskola börjar gälla.

Maj 2019

Försäljningsstart av lägenheterna på Närlundavägen 10.

2019

Arbetsmarknadsförvaltningen flyttar in på Närlunda.

Renoveringen av östra Närlunda som gjordes i partnersamarbete mellan Helsingborgshem och Peab nomineras till Årets bygge 2019.

2018-2019

Vi gör en omfattande renovering av Närlundavägen 6 och 10.

2017

Fritidsverksamheten Block 15 startar.

Helsingborgshem öppnar nytt kontor.

2015-2017

Ombyggnad badrum, allmänna utrymmen, fasader, balkonger, entréer och fönsterbyte på Närlundavägen 11, 13, 15, 17.

2014

För att öka variationen säljer vi successivt radhusen där de blir lediga. Idag är 16 av 27 sålda.

Höjdpunkten är klar. Med sina 22 våningar blev det ett nytt landmärke för Närlunda och hela Helsingborg.

2020

Närlunda firar 50 år.

**2020**

Tillsammans med staden tar vi fram en strategi för utvecklingen av utemiljön.

Jan 2020

Inflyttning på Närlundavägen 10.

**Maj 2020**

Inflyttning på Närlundavägen 6.

Sommar 2020

Utifrån förstudien påbörjar vi nästa detaljplan för bostäder på västra Närlunda.



Närlunda är en stadsdel i utveckling. Här ska bland annat 250 nya bostäder byggas fram till 2032. Det finns också planer på en ny förskola i området.

1. Renovering, nya bostäder och service, utreds 2018-2025
2. Utveckling av service (förskola), 2018-2025
3. Nya bostäder 2023-2030

Underhållsarbete under året

Varje år genomför vi ett stort antal underhållsaktiviteter i våra fastigheter runt om i vårt bestånd. Vi utgår från vår långsiktiga underhållsplan. Det är stort och smått, från målning till takbyten och allt möjligt däremellan. Exempel på vad vi har gjort för underhållsarbete under året och i vilka bostadsområden:



VERKSAMHETEN

Trapphusrenovering

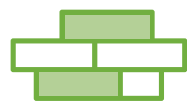
Norr, Hilltorp 6 och 7

Byte av hissar

Norr, Hamilton 3

Underhåll ventilation

Norr, Hamilton 3

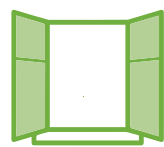


Omfogning tegelfasad

Tågaborg, Poppel 1

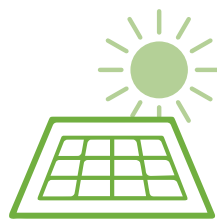
Fönsterrenovering och målning fasad

Mariastaden, Maria Park 17-20



Fönsterbyte

Stattena, Ugglan 16



Takbyte, installation solceller

Olympia, Sköldenborg 17

Takbyte, fönsterbyte, målning, installation solceller samt ombyggnation utemiljö

Söder, Tyskland 26 och 27

Målning komplementbyggnader, uteplatser

Fredriksdal, Flanken 2

Renovering hissar Fredriksdal

Flanken 1, Vaktgatan 1 och 3

Målning

Fredriksdal, Glimten 4

Underhåll ventilation (byte FTX-aggregat)

Dalhem, Erland 1

Byte våtrumsfönster

Dalhem, Erland 1 & Erling 1

Byte hissar

Planteringen, Rosenknoppen 32 och 33

Takbyte

Planteringen, Rosenknoppen 32, Industrigatan 35



Renovering tvättstugor och byte tvättutrustning

Miatorp, Tomaten 6

Asfaltering

Högasten, Kungsörnen

Målning

Raus, Rimfaxe 1-3

Fasadrenovering

Kattarp, Snälltåget



”Delaktighet och dialog är viktiga verktyg och kunden måste vara i fokus”



Åsa Nymberg, chef för projektsamordning på Helsingborgshem.

Konsten att renovera samtidigt som hyresgästen bor kvar

Vi jobbar på olika sätt för att skapa attraktiva stadsdelar och vi har många olika yrkesroller för att klara av vårt uppdrag. En roll är projektsamordnare, vad innebär den?

En projektsamordnare är den samordnande länken vid ombyggnad och renovering. Projektsamordnaren ansvarar för kommunikationen med hyresgäster och kundteam. Delaktighet och dialog är viktiga verktyg och kunden måste vara i fokus. Exempel på arbetsuppgifter är; dialog i tidigt skede, få godkännande när vi bygger om samtidigt som hyresgästen bor kvar, försäljning av tillval, tomställning av fastigheter och daglig kontakt med entreprenörerna.

Åsa Nymberg är chef för projektsamordning på Helsingborgshem.

Vilka var de största projekten för projektsamordnarna under 2019?

– Vi hade två riktigt stora projekt under året. Båda gällde ombyggnad där hyresgästerna bor kvar samtidigt som vi

renoverar, dels på Vaktgatan 1 till 3 på Fredriksdal och dels på Harlyckegatan 7 och 9 på Elineberg. Vi byggde främst om på grund av ett underhållsbehov, men passade samtidigt på att minska husens ekologiska fotavtryck genom att energieffektivisera.

Vi försöker tillmötesgå hyresgästernas önskemål och trygghetsfrågorna är också centrala.

– Många personer med olika roller är involverade i ombyggnadsprojekten, men vi genomför dem tillsammans och det är därför vi lyckas ro dem i hamn.

Vilka var de svåraste utmaningarna?

– Förutsättningarna ändras ibland, vilket tyvärr kan skapa problem för våra hyresgäster. I de aktuella projekten

förändrades tidplanerna och det resulterade dessvärre i för mycket spring in och ut hos hyresgästerna. Sådant skapar irritation – vilket är lätt att förstå – och det ställer stora krav på våra medarbetare.

– Men trots alla utmaningar har projektsamordnarna hela tiden haft fokus på målet – att hitta lösningar tillsammans med entreprenörerna och stå fast vid visionen för hyresgästerna av hur fint det kommer att bli när allt är klart. Att ha tålamod, lyssna, förklara och underlätta för hyresgästerna, och ett tätt samarbete med projektgrupp, entreprenörer och team är framgångsfaktorer.

VERKSAMHETEN

SällBo – bo lite mindre och dela mer

SällBo är ett sällskapsboende i ett tidigare vårdboende som vi har byggt om och renoverat under året. SällBo har 51 lägenheter som hyrs ut till personer som är 70+ eller mellan 18 och 25 år, däribland unga vuxna som nyligen fått uppehållstillstånd i Sverige.

Förutom den egna lägenheten har hyresgästerna tillgång till drygt 500 kvadratmeter gemensamma ytor som konceptinredda kök, vardagsrum, träningsrum, spelrum och bibliotek. Genom att bo lite mindre och dela mer, och genom att mixa åldrar och olika bakgrunder vill vi öka integrationen och gemenskapen mellan grannarna i boendet.

Vi öppnade intresseanmälan för lägenheterna i februari och redan första dagen fick vi in 66 anmälningar. I slutet av sommaren var alla 51 lägenheter uthyrda. Lägenheterna är tvåor med balkong eller uteplats. Storleken varierar mellan 36 och 49 kvadratmeter och månadshyran från 4 650 till 5 410 kronor. I hyran ingår el, vatten, värme och källarförråd. Förväntansfulla hyresgäster flyttade in i december.

SällBokonceptet har fått stor uppmärksamhet under hela året, både i Helsingborg, Sverige och internationellt. Bland annat har brittiska BBC gjort reportage om Helsingborgshems unika koncept.

Helsingborgshems
unika sällskapsboende
öppnade 2019

Olika bakgrunder och åldrar möts på SällBo

I slutet av året flyttade Anki, Nooroz, Abbas och Zia in på Helsingborgshems unika sällskapsboende på Fredriksdal. Alla fyra gillar matlagning och att träffa nya människor.

Zia, eller Ziaullah, som han egentligen heter, flyttade in på sin 18-årsdag den 21 december. Zia kom till Sverige som ensamkommande flykting för fyra år sedan. Hans kontaktperson på HVB-boendet* där han tidigare bodde tipsade honom om SällBo.

– Jag fick höra att de skulle renovera fastigheten, och fick se lägenheten innan jag bestämde mig, berättar Zia.

Den sociala aspekten vägde också in. Zia vill gärna vill lära känna nya människor utöver sina klasskompisar och lagkamrater i fotbollslaget. Han hoppas få ta del av lärdomar från de äldre grannarna.

– I Sverige lever många mer individualistiskt. I Afghanistan, där jag kommer ifrån, träffades vi ofta i olika åldrar och lagade mat tillsammans. Det gillar jag och hoppas kunna göra det här också. Min favoriträtt heter Biryani, kyckling med ris, men jag har inte fått tag på alla goda kryddor för att kunna laga den rätten än.

Anki är en av 70-plussarna som bor på SällBo

När Anki och hennes man fick upp ögonen för planerna med SällBo tyckte de att boendet skulle passa dem bra.

– Vi börjar komma till åren och tyckte inte vi behövde bo så stort längre, förklarar Anki. En dag faller någon av oss ifrån och då är det bra att bo lite

mindre och att ha möjlighet till sällskap. Det är kul att träffa nytt folk!

De sökte och fick en fin tvåa på 39 kvadratmeter. Anki gillar de gemensamma utrymmena. Hon berättar att hon häromdagen var nere i det stora gemensamma vardagsrummet och pysslade med scrapbooking, och fick då sällskap av intresserade grannar.

Kul att prata med äldre grannar

Norooz och Abbas är bröder och kom till Sverige 2015, också de från Afghanistan. De är glada över att ha flyttat in på SällBo där de har fått varsin egen lägenhet. Att det är många grannar som är äldre tycker de båda är roligt.

– Det är jag van vid, en av mina kompisar är en äldre dam på 94 år, vi har ett gemensamt trädgårdsintresse och lärde känna varandra när jag var ny i Sverige, berättar Norooz som studerar på trädgårdsskolan Hvilan.

Hans bror Abbas håller med:

– Jag vill träna på svenskan, lära känna fler svenskar och kunna ställa frågor, säger Abbas.

Inte bara nya människor möts på SällBo, även möbler och saker kan byta ägare. Eftersom en del hyresgäster inte fått plats med alla sina saker vid inflyttning, finns ett rum i källaren där det går bra att lämna saker som någon annan hyresgäst kan ha nytta av.

– Jag var där igår och hämtade en grå lampa, säger Abbas.

– Vad roligt att den kommer till nytta, utbrister Anki. Det var vår gamla.

* Ett HVBboende betyder hem för vård eller boende för bland annat ensamkommande ungdomar som kommunen ansvarar för.





Trygghet och trivsel

Vi vill skapa attraktiva och välmående stadsdelar. En förutsättning för det är att våra hyresgäster känner sig trygga och trivs med sitt boende, sitt område och relationen med sina grannar. Det är viktigt att vi har en aktiv dialog med våra hyresgäster och lokala aktörer och att de kan påverka, komma med initiativ och känna förtroende för att vi lyssnar på dem.

Mycket nöjda kunder

Vi är angelägna om att få veta vad våra kunder tycker om oss. Sedan två år tillbaka använder vi enkätverktyget Kundbarometern där vi får veta vad vilket nöjdhetsbetyg våra kunder ger oss. Genom den input vi får från Kundbarometern kan vi återkoppla till kunderna och hela tiden förbättra vårt arbete utifrån de synpunkter som kommer in. I snitt var det 33 procent av hyresgästerna som gav oss

högsta betyg på en femgradig skala på vad de tycker om Helsingborgshem som helhet, vårt mål var 40 procent.

Våra hyresgäster är särskilt nöjda med våra reparatörer. Under året visade Kundbarometern att hela 79 procent är mycket nöjda med reparatörernas bemötande. Det är bland de bästa resultaten totalt i branschen och mycket bra jobbat av alla inblandade.



Burim och Hanna, två av de medarbetare som fick priset "årets externa serviceupplevelse".

Pris för god service till våra hyresgäster

I år fick vi utmärkelsen årets externa serviceupplevelse av Helsingborgs stad. Tre av våra medarbetare, Hanna, Burim och Maria blev nominerade av en hyresgäst. Utmärkelsen är ett fantastiskt kvitto på god service och att vi möter vår hyresgästers förväntan. De tre medarbetarna prisas för sin goda service som präglas av omtanke, professionalitet och ett varmt välkomnande av Helsingborgshems kunder.

Juryns motivering av priset:

"Gemensamma krafter kan vara nyckeln till god service. Vinnarna av årets externa serviceupplevelse visar genom sitt goda samarbete hur omtanke, professionalitet och ett varmt välkomnande leder till ökad trygghet för kunden. Med aktivt lyssnande har de skapat en serviceupplevelse utöver det vanliga. Vinnarna prisas för hur de tar kundens fokus och tillsammans ser på saker med nya ögon."



Mimmi och Vanessa, besökare på områdesdagen EAST.

Tre områdesdagar blev EAST

Som allmännyttigt bostadsbolag tar vi ansvar för hela boendemiljön. Tillsammans med andra aktörer, bland annat Helsingborgs stad och föreningslivet, skapar vi förutsättningar för en aktiv och meningsfull fritid hos barn och unga.

När det gäller våra sociala aktiviteter prioriterar vi områden där vi har många hyresgäster, där vi äger större delen av beståndet, där våra fastigheter ligger samlade, där det bor många barn och unga och där färre deltar i fritids- och föreningsliv. Varje år ordnar vi områdesdagar i dessa bostadsområden. I år valde vi att arrangera en områdesdag istället för tre separata

för områdena Dalhem, Drottninghög och Fredriksdal under namnet EAST. Syftet var att arbeta över gränserna, öka gemenskapen och flödet mellan de nordöstra stadsdelarna, men även att locka besökare från övriga Helsingborg till området. EAST gick av stapeln den 15 september i Drottninghögsparken vid Drottninghögsbadet. Många kom för att umgås, prova roliga aktiviteter för olika åldrar, smaka spännande mat, lyssna på musik och lära sig mer om hållbarhet.

– Det är verkligen trevligt här idag och området har blivit väldigt fint under senare år. Här finns ju så många fina

”Det är verkligen trevligt här idag och området har blivit väldigt fint under senare år. Här finns ju så många fina grönområden och lekplatser”

grönområden och lekplatser. Vi bor på Dalhem nu, men jag brukar alltid gå min powerrunda hit, berättar Mimmi. Mimmi Mihajlic, uppvuxen på Drottninghög, var på plats på EAST med dottern Vanessa, 9.



Bild från Hamilton House 50-årsfirande.

Vi firade Hamilton och Husensjö

Under 2019 firade vi att Hamilton House i norra Helsingborg fyllde 50 år och att bostadsområdet Husensjö, Tyringegatan, fyllde 40 år! Båda jubilarerna firades med mat och dryck tillsammans med hyresgästerna.

Pålsjö damm invigdes

Den efterlängtdade renoveringen av Pålsjö damm på Pålsjö Östra pågick under sommaren och i oktober kunde vi inviga dammen och området runt om. Själva dammen har blivit mindre och grönområdet runt omkring har utökats med nya planteringar och bättre belysning. Nu finns det gott om sittplatser och lektyr med bland annat klätternät, balansstockar och hoppkubb för barnen. Flera av idéerna som blev verklighet kom från hyresgästerna själva.

Trygga bostadsområden

Att våra hyresgäster känner sig trygga är viktigt för oss. För att öka känslan av trygghet jobbar vi på flera sätt, vi har bland annat ökat närvaron och tillgängligheten av vår personal i flera av våra bostadsområden och samverkar med föreningar för aktiviteter för barn och unga. Vi fortsätter även utveckla trygghetsarbetet i de södra delarna i Helsingborg där vi har en dialog med studenterna, staden, polisen och andra aktörer.

Vi arbetar även vidare i fastighetsägarnätverket - Fastighetsägare på Söder. Vi krokas också arm med Helsingborgs stads trygghetsarbete inom ramen för Purple Flag för en tryggare stad nattetid där inte minst Söder står i fokus. Likaså fortsätter vi med Trygghetsjouren, trygghetsvandringar och uppmaning till omsorg om grannar genom informationsinsatser kring det vi kallar ”Våga bry dig”.

Vår målsättning på kort sikt är att 70 procent av våra hyresgäster ska känna sig trygga i bostadsområdet. Det betyder att de ska ange 4 eller 5 på en femgradig skala i Kundbarometern, om de är nöjda eller mycket nöjda med tryggheten där de bor. I december 2019 var den andelen 64 procent. Det är en tydlig ökning jämfört med årsskiftet 2018/19 då siffran var 58 procent.



En annan viktig del är för ökad trygghet är trygghetscertifiering. Det innebär att vi erbjuder hyresgästerna ett helt paket av åtgärder, bland annat

med förbättrad belysning, elektroniskt passagesystem, och säkra källarförråd. Under 2019 har åtta fastigheter med 517 lägenheter blivit trygghetscertifierade. Totalt är nu 3179 lägenheter trygghetscertifierade. I vår kundbarometer kan vi se att i de bostadsområden där vi har trygghetscertifierat, är hyresgästerna mer nöjda med tryggheten i området än före trygghetscertifieringen, till exempel på Dalhem och Miatorp.

Det finns invånare som av olika skäl behöver stöd med sitt boende och då kan stadens bostadssociala program bli aktuellt där Helsingborgshem bidrar med bostäder. År 2019 bidrog vi med 61 lägenheter till programmet vilket motsvarar 60 procent av den andel staden behöver. Det är en bra bit över den överenskomna nivån som baseras på vår marknadsandel – det vill säga 37 procent av hyresrättsmarknaden.

Sedan 2017 har vi arbetat systematiskt och målmedvetet med att minska olovliga andrahandsuthyrningar. Arbetet fortsatte under 2019 med totalt 92 uppsägningar där hyresgästen självantade upp 42 av dessa efter kontakt med oss.

Den 1 oktober fick vi en hårdare lagstiftning mot olovlig andrahandsuthyrning och svarhandel med hyreskontrakt. Den nya lagen underlättar vårt arbete och bidrar förhoppningsvis till en mer rättvis hyresmarknad.

Arbetet med olovliga andrahandsuthyrningar har resulterat i följande antal uppsägningar:





Vi bidrar till klimatomställningen och minskar vårt ekologiska fotavtryck

Som bostadsbolag har vi stor inverkan på vår närmiljö men också på hur våra hyresgäster kan bidra till ett mer hållbart samhälle. Vi har ambitioner att minska Helsingborgshems klimatpåverkan från både byggande och drift. Vi vill också förbättra avfallshantering och använda mindre av hälso- och miljöfarliga ämnen.

Mer förnybar energi med våra solceller

Vi behöver öka produktionen av förnybar el, det är klimatsmart och gynnar också den förväntade ökade elanvändningen i framtiden. Dessutom vill vi bidra till Helsingborgs stads ambition att tio procent av elanvändningen ska komma från lokalt producerad solexel 2035.

Vi har fortsatt vår utbyggnad av solceller och vid slutet av året 2019 hade vi solcellsanläggningar på 27 av våra byggnader. Vi arbetar ständigt med

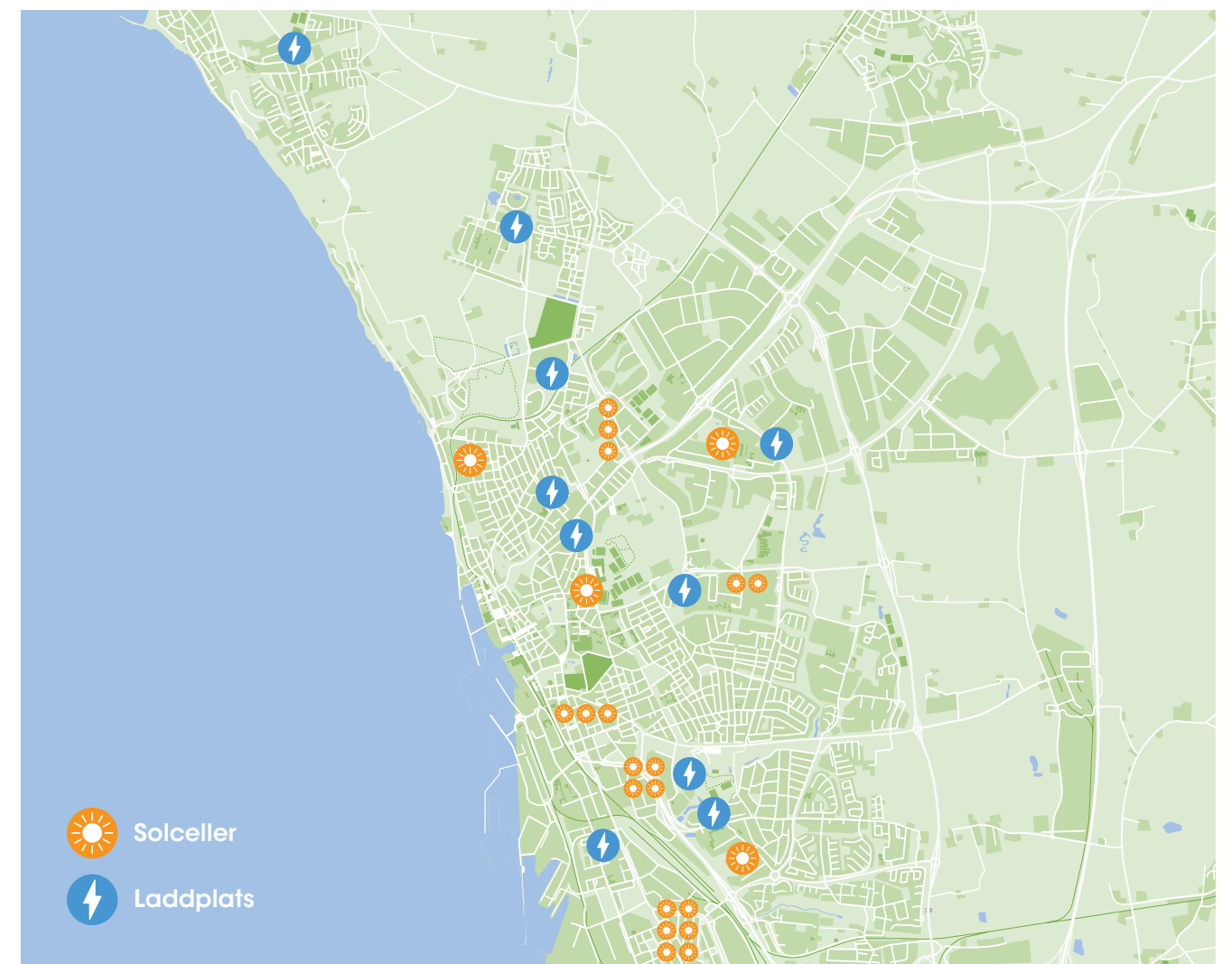
att utveckla vårt fastighetsbestånd och några exempel på energieffektiviseringsåtgärder är solcellsanläggningar, energilagring och att vi kan flytta energi mellan våra byggnader. Det innebär att vi kan använda den förnybara energin vid olika tid på dygnet, till exempel kan vi lagra solenergin från dagen och nyttja den på kvällen.

Laddplatser i tio områden för hållbart resande

Användningen av el- och hybridfordon ökar och fler och fler hyresgäster vill

kunna ladda sitt elfordon. För att underlätta laddning av elbilar för våra hyresgäster och andra helsingborgare, började vi bygga tio laddplatser i tio av våra bostadsområden tillsammans med Öresundskraft. På varje laddplats finns fyra ladduttag. Laddplatsprojektet är ett utvecklingsprojekt inom ramen för Helsingborgskraft – vårt samarbete med Öresundskraft där vi jobbar tillsammans för att hitta nya lösningar som är bra för såväl våra kunder, miljön och affären.

Solcellsanläggningar och laddplatser i Helsingborgshems bostadsbestånd





Vi vågar testa klimatsmart byggande

Det är svårt att ställa krav på klimatpåverkan när vi bygger nya hus idag. Branschen vet för lite för att kunna sätta kravnivåer på utsläpp från materialproduktion och byggande till en rimlig kostnad. Därför utvecklade vi ett nytt sätt att ställa klimatkrav i upphandling av nyproduktion av flerfamiljshus och

lät entreprenörerna tävla om klimatpåverkan.

Den entreprenör som redovisade lägst påverkan på klimatet fick en betydande fördel i anbudet. Upplägget testades i en upphandling för nyproduktion på Högasten med 67 lägenheter där

NCC tog hem affären – deras anbud hade både lägst pris och lägst klimatpåverkan. Att testa att använda klimatkrav på byggfasen är ett första steg, och något vi kommer utvärdera och vidareutveckla framöver.



”Av de byggbolag som lämnade anbud visade det sig den här gången att det lägsta anbudet också var det som hade lägst klimatpåverkan. Vi valde att låta priset stå för 80 procent och klimatpåverkan 20 procent av poängen när vi gick igenom anbuderna. Med 80/20-fördelningen visar vi att klimatet är viktigt för oss, samtidigt som vi bygger hus som folk har råd att bo i”, säger Björn Ravemark, projektchef och initiativtagare till anbudstävlingen som vi berättade om på sidan 32.

Återanvända av byggmaterial

Användning av byggmaterial är en stor källa till klimatpåverkan och att jordens resurser används ohållbart. I samband med att vi ska riva byggnader på Drottninghög har vi därför börjat undersöka hur vi kan återbruka hela material, till exempel fasadtegel. Det är ännu mer klimatsmart att låta befintliga byggnader vara kvar, när vi totalrenoverade Närlundavägen 6 och 10 valde vi att låta hela stommen stå kvar och byggde nya bostäder på den. På Fredriksdal valde vi att renovera sällsboendet SällBo varsamt för att spara resurser både ekonomiskt och miljömässigt.



Effekter av att ta bort individuell värmedebitering

Hösten 2018 tog vi bort IMD, individuell mätning och debitering av värme. Det gjorde vi efter att ha kommit till slutsatsen att IMD för värme varken gjorde våra kunder mer nöjda eller att den totala energiåtgången minskade. Vi har ett riktmärke på 21 grader varmt för alla våra lägenheter. Under 2019 har vi arbetat vidare med utvärdering, analys och värmereglering i de cirka 6000 lägenheter som tidigare hade individuell debitering av värme. Resultatet av det visar att både energiförbrukningen och kostnaderna har minskat motsvarande uppvärmning av cirka 100 medelstora villor.

Hållbar avfallshantering

2019 tog vi ett större grepp om hantering av hyresgästernas sopor. Vi tog fram en strategi och handlingsplan för att testa åtgärder som kan minska avfallsmängderna och kostnaderna de närmaste åren. I det här arbetet har vi ökat kunskapen om avfallshantering hos medarbetare med nyckroller och samverkat med NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB) för att hitta de åtgärder som är lämpligast för att komma vidare.

Fasar ut hälso- och miljöfarliga kemikalier

Under 2019 har vi på Helsingborgshem haft ett ökat fokus på vår kemikaliehantering för att vi ska få ett mer strukturerat arbetssätt med kemikalier. Vi behöver få en större förståelse och kunskap om hur människor och miljö påverkas av de kemiska ämnen vi använder. Till exempel har vi startat en kemikaliesamordningsgrupp och vi har börjat att byta ut kemikalier mot miljövänligare alternativ och utbildar medarbetare i hur vi även ska hantera och förvara kemikalier.



En bisyssla

Biodling kan bidra till den biologiska mångfalden. Under 2019 satte vi upp två bikupor på taket av Furutorpsbackens studentboende.

Mer miljöfakta finns i hållbarhetsrapporten på sidan 37.



”Att involvera medarbetarna i vår verksamhetsutveckling är viktigt för att stärka engagemanget”



En attraktiv arbetsgivare

Medarbetarna är en nyckel till framgång för att Helsingborgshem ska lyckas. Därför jobbar vi kontinuerligt med att vara en attraktiv arbetsgivare. Att involvera medarbetarna i vår verksamhetsutveckling är viktigt för att stärka engagemanget och ta del av de idéer och den kompetens som finns. Under året har vi fortsatt utveckla hur vi kan jobba smartare och samarbeta bättre i riktning mot en sömlös organisation som har kundens fokus.

Temat på vårens medarbetardag var just kundens fokus och att våga testa nytt i en föränderlig omvärld. Då lade vi tyngdpunkt på målen vi jobbar mot, vårt samarbete och hur vi kan bli ännu bättre på att ”doppa tån i kundens vardag”. Vi fick även många kloka inspel kring hur vi kan göra mer av det som skapar värde för våra kunder och mindre av annat.

Under året har vi fortsatt att utveckla vårt aktivitetsbaserade arbetssätt och våra samarbetsformer. Till exempel

började vi testa den digitala samarbetsplattformen Teams som gör det lättare för medarbetarna att samarbeta, ha kontakt och dela dokument oavsett var de befinner sig fysiskt. I mitten av året tog vi ett omtag kring vår interna digitala plattform i projektet @home 2.0 där vi vill behålla det som fungerar bra och utveckla det som kan bli bättre.

I slutet av 2019 blev ett av våra nya kontor ”@plantan”, på Planteringen klart. @Plantan är ett co-working kontor där flera aktörer samverkar och en

mötesplats dit även boende på området kan vistas och ha aktiviteter. Syftet är att bidra positivt till utvecklingen på Planteringen och att öka tryggheten i området.

Vi jobbar vidare med våra interna arbetsflöden i pågående processprojekt. I delprocessen ”Säkerställa daglig drift och service” har vi tagit ytterligare ett steg framåt för att se till att vi har attraktiva, säkra och fungerande inne- och utemiljöer genom ett bra arbetsflöde där alla inblandade,

oavsett vilken roll man har, vet vad de ska göra och när.

Arbetsmiljöarbetet har haft stort fokus även detta år, dels för att säkerställa en gemensam grund och för att medarbetare ska känna sig trygga och säkra i sitt arbete. Sjuktalet är en viktig indikator på hur väl vi lyckas med det och vi kan konstatera att det aktiva arbetet har gett resultat. För tredje året i rad har vi en positiv trend och landar på 4,15 procent frånvaro, 2018 var det 4,94 procent.

Involvering och samsyn inför ny affärsplan

Vi fick nya ägardirektiv under året och påbörjade arbetet med ny affärsplan för 2020–2023 där alla medarbetare har varit involverade på olika sätt. Under hösten genomförde vi två medarbetardagar, en med fokus på involvering i affärsplanens innehåll. Under den andra medarbetardagen tog vi oss an Helsingborgshems verklighet, framtid och handlingsplan.

Detta för få medarbetarnas input kring vad vi behöver göra för att ta oss från nuläge till att förverkliga affärsplanen 2020–2023. Affärsplanen beslutades av styrelsen i december och då var våra medarbetare väl bekanta med innehållet.

Parallellt med detta arbete har vi satsat på en företagsgemensam utbildning i affärsmannaskap. Utbildningen syftade till gemensam kunskap och förståelse för hur vi kan fatta kloka affärsmässiga beslut i vardagen för att skapa lönsamhet och kundnytta.

Högre medarbetarengagemang

Helsingborgshem är en attraktiv arbetsgivare med ett högt medarbetarengagemang. I december fick vi resultatet av vår medarbetarundersökning med ett resultat på 71 procent ambassadörer – en ökning med 11 procentenheter jämfört med året

innan då motsvarande siffra låg på 60 procent. Helsingborgshems styrkor som arbetsgivare är möjligheten att göra skillnad utifrån vårt samhällsuppdrag. Själva uppdraget har varit i topp vid samtliga mätningar, därför uppfattar vi att det är vårt långsiktiga arbete som skapar engagemang, stolthet och mening i mångas arbetsvardag. Nittio procent av våra medarbetare anser sig vara väl insatta i bolagets värdegrund. Det är viktigt för hur vi vill uppfattas i mötet med kund och varandra. Vi behöver fortsatt utveckla våra arbetsflöde och interna samarbeten, något vi bland annat arbetar med i vårt processprojekt.

Vi är stolta!

71%

av medarbetarna är ambassadörer för Helsingborgshem.

Ambassadörer är de som svarar att de mycket sannolikt skulle rekommendera Helsingborgshem som arbetsgi-



EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

vare, 9 till 10 på en skala 0–10 där 0 är ”mycket osannolikt” och 10 är ”mycket sannolikt”. Målet om 60 procent ambassadörer uppnåddes med råge.

Helsingborgshems sommarjobb och arbetsmarknadsprojekt

Under sommaren har vi haft ett 60-tal sommarvikarier och praktikanter som hjälpt oss hålla en fortsatt hög service-nivå gentemot våra hyresgäster. Liksom tidigare år har vi erbjudit sommaranställning till unga från våra bostadsområden.

Vi tar även emot sommarpraktikanter via Helsingborgs stad. Genom att erbjuda sommarjobb och sommarpraktik ger vi möjlighet till sysselsättning för unga som får testa vår bransch. Vi har även haft en aktiv roll i arbetsmarknadsprojektet Rekrytera som vi deltagit i tillsammans med staden och andra aktörer. Projektet tog slut under hösten med ett fantastiskt resultat – av totalt 339 deltagare fick 220 personer arbete och 46 personer studerar. Parterna i Rekrytera har gemensamt ansökt om att förlänga projektet i två år till.

ÅRS REDO VISNING

Styrelsen och verkställande direktör avger följande hållbarhetsrapport, årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Hållbarhetsrapport

Om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsrapporten omfattar Helsingborgshems AB:s rapportering av hållbarhet enligt Årsredovisningslagen 6 kap.

De hållbarhetsfrågor som vi redovisar i denna rapport baseras på de väsentlighets- och riskanalyser som vi har gjort. I år är hållbarhetsrapporten samlad och placerad intill förvaltningsberättelsen till skillnad från tidigare år då den varit integrerad i hela årsredovisningen. För att ta fram hållbarhetsrapporten 2019 har vi som ett internt arbetsverktyg tagit hjälp av GRI, Global Reporting Initiative på grundnivå (core) men gör inte anspråk på att följa GRI fullt ut. GRI-indikatorerna redovisas inte i rapporten men finns registrerade internt.

Hållbarhetsrapporten har tagits fram av medarbetare som är ansvariga för de områden som redovisas i rapporten. Magnus Jönsson, ekonomichef, är ansvarig för hållbarhetsrapporten.

Företagspresentation

Helsingborgshem AB är ett allmännyttigt bostadsbolag, helägt av Helsingborgs stad. Vi producerar, hyr ut och förvaltar hyresrätter och lokaler. Vi verkar på bostadsmarknaden och fastighetsmarknaden i Helsingborg där vi även har vårt huvudkontor.

År 2019 omsatte vi 1 027 miljoner kronor. Helsingborgshem har 236 anställda och organisationen består av VD och stab

och avdelningarna boendeutveckling och service, bygg och fastighetsutveckling, affärsutveckling, ekonomi och HR. 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.

Ägaruppdrag och affärsmodell

Helsingborgshem grundades 1946 med uppdrag att "uppföra, hyra ut och förvalta bostadshus". Idag har vi ett breddat fokus att bidra till utvecklingen av Helsingborg mot stadens vision 2035. Stadens ägardirektiv har gett oss vårt specifika uppdrag att bidra till att uppfylla visionen och att göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva och verka i för människor och näringsliv.

• Affärsidé

Helsingborgshem erbjuder en variation av bostäder för människor som vill leva och verka i Helsingborg. Tillsammans är vi aktiva, långsiktiga och tar samhällsansvar.

• Affärsmodell

I vår affärsmodell fungerar förmågan att höja attraktiviteten i våra olika stadsdelar som en hävstång. Den är därför helt avgörande för att höja fastighetsvärdet och påverkar både kundnöjdhet och samhällsnytta.

• Värdegrund

Vår värdegrund "vi vågar, vi utvecklar, vi bryr oss" är basen för hur vi agerar i vår vardag gentemot våra kunder, samarbetspartners och kollegor.

Intressenter

Helsingborgshems intressenter för hållbarhetsarbetet och denna hållbarhetsrapport är:

- Hyresgäster
- Medarbetare
- Allmänheten i Helsingborg
- Hyresgästföreningen
- Leverantörer och entreprenörer
- Styrelse (HSFAB-koncernen och Helsingborgshem)
- Helsingborgs stads förvaltningar och bolag
- Föreningar i Helsingborg
- Media
- Revisorer

Urvalet av intressenterna ovan baseras på mottagarna av en intressentanalys om hållbarhet som vi skickade ut 2018. Utöver det har vi lagt till media, revisorer och föreningar.

Styrdokument som stöd för hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsarbetet på Helsingborgshem styrs av lagstiftning, ägardirektiv, bolagets affärsplan och hållbarhetsplan. Hållbarhetsfrågorna är en företagsövergripande angelägenhet, styrelsen beslutar om affärsplanen.

Hållbarhetsarbetet styrs även av bolagets årliga verksamhetsplan samt av olika styrdokument som policys, riktlinjer, instruktioner och rutiner. Här redovisar vi väsentliga styrdokument inom hållbarhetsområdet. Styrdokumentet följs upp vid behov eller vid förutbestämda tillfällen.

HÅLLBARHETSPLAN

Helsingborgshems hållbarhetsplan beskriver riktningen i hållbarhetsarbetet och vilka aktiviteter vi gör för att nå våra mål och övergripande ambitioner. Planen ger en samlad bild av hållbarhetsarbetet och en möjlighet att följa aktiviteterna.

Tillämpning

Hållbarhetsplanens riktning beskrivs genom ett antal huvudaktiviteter med underliggande detaljerade aktiviteter som beskriver vad som ska utföras, när och vem som är ansvarig. För att säkerställa att vi bidrar till FN:s globala hållbarhetsmål och stadens livskvalitetsprogram med tillhörande planer, jämför vi hållbarhetsplanen med de nämnda planernas mål. Vi följer upp hållbarhetsplanens aktiviteter varje tertiäl då vi även justerar och vidareutvecklar innehållet. Planen är tillgänglig för alla bolagets medarbetare som också har möjlighet att komma med synpunkter och förslag.

Effekt

Vi har genomfört många hållbarhetsaktiviteter under 2019 och vi kan se att Helsingborgshem bidrar till de flesta av FN:s 17 globala hållbarhetsmål. Vissa mål bidrar vi till mer än andra. Hållbara städer och samhällen är det mål som är tydligast kopplat till vårt uppdrag. Där påverkar vi delmålen Säkra bostäder till överkomlig kostnad, Inkluderande och hållbar urbanisering och Minska städernas miljöpåverkan, till exempel genom vår energianvändning och hur vi möjliggör för våra hyresgäster att välja hållbara transporter.

Vi bidrar även i ett större perspektiv, exempelvis Hållbar konsumtion och produktion som handlar om vad vi köper för varor och tjänster. Ett par mål, Ingen fattigdom och Ingen hunger, har vi ingen tydlig koppling till, de kan påverkas indirekt genom vårt uppdrag som bidrar till trygghet och förebygger social utsatthet i våra bostadsområden.

UTHYRNINGSPOLICY

Helsingborgshems uthyrningspolicy styr bolagets uthyrningsverksamhet. Den reglerar hur vi förmedlar lägenheter och vilka krav vi ställer för att man ska få hyra en lägenhet hos oss. Policyn anger att den som söker lägenhet ska ha en godtagbar inkomst i förhållande till hyran: den disponibla inkomsten ska vara minst dubbelt så stor som månadshyran. Som inkomst räknas bland annat förvärvsinkomst, sjukpenning, pension och studiebidrag.

Mål

Målet med uthyrningspolicyn är att säkerställa en rättvis och transparent uthyrning. Alla som uppfyller uthyrnings-

policyns grundkrav har samma rätt att söka och få bostad inom Helsingborgshems bestånd. Bostadsbehov för hushåll med särskilda stödbehov tillgodoses i samarbete med Helsingborg stad genom särskilt avtal.

Tillämpning

Under 2019 var det 1070 hyresgäster som flyttade in hos oss (exklusive korttid, direktbyte, studenter och Helsingborgshems interna projekt). Det var 263 hyresgäster som flyttade in i våra studentlägenheter.

Effekt

Vi kontrollerar efterlevnaden av uthyrningspolicyn genom stickprov och uppföljning av eventuella tips om oegentligheter. De uppföljningar vi har gjort under 2019 indikerar att uthyrningspolicyn tillämpas som avsett.

STYRDOKUMENT INOM PERSONALOMRÅDET

Mål

Helsingborgshems styrande dokument inom personalområdet ska bidra till en trygg och utvecklande arbetsplats genom en god arbetsmiljö, likabehandling, korrekt hantering vid representation och resor samt motverkande av korruption. Styrdokumentet inom personalområdet är en del i arbetet att nå det övergripande målet att vara en attraktiv arbetsgivare med högt medarbetarengagemang.

Tillämpning

Vi genomför medarbetarsamtal varje år och har gjort så även 2019. Vi har också upprättat vår årliga lönekartläggning. Bolagets riktlinjer för represen-

tation och resor har vi gjort tydligare. På uppdrag av ekonomiavdelningen går vi igenom samtliga styrande dokument i respektive arbetsgrupp varje år. Under året kartlades chefernas kompetens inom arbetsmiljöområdet som ett led i att säkerställa det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Effekt

Vi har inte identifierat några osakliga löneskillnader i bolaget och har använt underlaget från lönekartläggningen som del i löneanalysen inför budget.

Under året har vi slutfört upphandlingar av byråtjänster för resor och konferens som har implementerats i organisationen. Leverantörerna har tagit del av vår riktlinje för resor och representation. Det goda resultatet i bolagets medarbetarengagemang sett till den höga andelen ambassadörer, 71 procent, kan delvis förklaras av hur vi har tillämpat styrande dokument inom personalområdet, exempelvis har mål och uppföljning av den enskildes bidrag till verksamhetens framgång tydliggjorts. Vi har identifierat behovet av kompetenshöjande insatser för att säkerställa arbetsmiljökunskapen på chefsnivå.

Sjukfrånvaron har minskat enligt de mål vi satt upp och ligger på 4,13 procent för 2019. Vi har en jämn fördelning mellan kvinnor och män på arbetsplatsen inklusive chefsroller. Åldersstrukturen på personalstyrkan har en medelålder på 44 år. Vi har ett femtontal talade språk bland personalen vilket visar på en mångfald i organisationen.

RIKTLINJER FÖR ATT MOTVERKA KORRUPTION

Mål

Riktlinjerna syftar till att minska risken för korruption, skydda bolagets medarbetare och underlätta i våra relationer med leverantörer, entreprenörer och samarbetspartners.

Tillämpning

Årlig genomgång av samtliga styrande dokument har genomförts i respektive arbetsgrupp. I samband med anställning tar medarbetare del av bolagets policy mot mutor och bestickning.

Effekt

Kunskapsnivån i korruptionsfrågorna har bibehållits eller höjts då medarbetarna tar del av en summering av riktlinjerna varje år och i samband med anställning. Det minskar risken för korruption. Under året har vi identifierat behovet av att vidareutveckla rutinerna vid visselblåsning med anledning av kommande EU-direktiv.

INKÖP OCH UPPHANDLINGSPOLICY

Helsingborgshem har en inköp- och upphandlingspolicy genom Helsingborgs stad som vi har tagit fram tillämpningsanvisningar till. Policyn anger att all anskaffning av varor, tjänster, byggtreprenader och byggkoncessioner ska, oavsett värde, upphandlas i enlighet med svensk lagstiftning och grundläggande EU-rättsliga principer.

Vid all anskaffning bör det i möjligaste mån ställas relevanta och mätbara miljökrav, sociala, hälsomässiga och etiska krav. Vi ställer de kraven i de upphandlingar där det är relevant och ställer även andra kvalitetskrav när vi handlar upp. Helsingborgshem arbetar processorienterat och de processförbättringar vi identifierar implementeras löpande.

Mål

Målet med upphandlingsområdets styrdokument är att underlätta för medarbetarna att följa LOU (Lagen om offentlig upphandling), göra så bra affärer som möjligt samt minska risken för korruption och otillåtna direktupphandlingar.

Tillämpning

Både policy och uppdaterade tillämpningsanvisningar antogs på nytt

av Helsingborgshems styrelse den 21 maj 2019. Vi handlar upp varor och tjänster för stora belopp och utbildar vår personal kontinuerligt. Vi ser även över processer för att optimera såväl avtalstrohet som utformning av våra upphandlingar.

Effekt

Effekten av policy och tillämpningsanvisningarna är att risken för korruption och otillåtna direktupphandlingar minskar. Utöver det kan företagets affärer bli bättre och arbetet med miljö-, sociala- och etiska krav tydligare.

FINANSREGLEMENTE

Finansreglementet fastställs av Helsingborgshems styrelse och anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Helsingborgshem ska bedrivas. Bolagets finansreglemente ska hålla sig inom ramen för Helsingborgs stad beslutade finanspolicy och tillhörande riktlinjer.

Mål

Målet är att uppnå en långsiktigt stabil kapitalstruktur inom givna riskramar och reglementet ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal.

Tillämpning

Under året har vi reviderat reglementet och det antogs därefter av Helsingborgshems styrelse den 17 oktober 2019. Revideringen möjliggör en något kortare genomsnittlig kapitalbindningstid och har ersatt tidigare normportfölj med en genomsnittlig räntebindningstid.

Effekt

Effekten av reglementet är en väl balanserad finansportfölj vid årsskiftet 2019/2020 med en genomsnittlig bruttosnittränta på 1,0 procent, med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,6 år och en genomsnittlig kapitalbindningstid på 2,9 år.

Väsentlighet och väsentlighetsanalys

De hållbarhetsområden som vi har bedömt som väsentliga att redovisa baseras på företagets riskanalys och andra analyser.

Riskanalys om hållbarhet

Under 2019 har Helsingborgshem gjort ett större omtag och uppdaterat strukturen för riskarbetet och hur det integreras i affärsplaneringen. Vi utför nu riskanalysen på ett enhetligt sätt och miljöriskerna har analyserats djupare än tidigare. Helsingborgshems riskhanteringsprocess börjar i en riskidentifiering av bolagets risker där vi samtidigt kartlägger befintliga kontrollaktiviteter. När vi identifierar risker utgår vi från de mål och fokusområden som bolaget har. Genom en sammanvägning av konsekvens och sannolikhet för varje identifierad risk får vi fram ett riskvärde som ligger till grund för hur bolaget väljer att hantera sina risker. De risker som får ett högt riskvärde, samt risker som bedöms som särskilt viktiga att följa upp, hanteras sedan enligt ett strukturerat förfarande i vår internkontrollplan.

Vi testar och utvärderar de risker som tas med i internkontrollplanen utifrån

befintliga kontrollaktiviteter, som vid behov leder till en åtgärdsplan. Ledning och styrelse beslutar om internkontrollplanen i början av året och den följs sedan upp av revisionskommitté, ledningsgrupp och styrelse under året, de får sedan en avrapportering i början på nästkommande år.

Intressentanalys om hållbarhet

Vi skickade ut en hållbarhetsenkät hösten 2018 till intressenter som vi identifierade som viktiga för vårt hållbarhetsarbete. Över 1000 svar kom in. Resultat, analys och prioriteringar av enkäten publicerades på vår webb i början av 2019. Mer information om hållbarhetsenkäten finns på helsingborgshem.se.

Andra analyser på miljöområdet

• Analys av miljölag efterlevnad

Under 2019 har vi gjort en genomgång och gapanalys av den miljölagstiftning som berör Helsingborgshem.

• Omvärldsbevakning miljö

För att inte missa någon ny eller ändrad miljölagstiftning har vi använt oss av en lagbevakningstjänst och

har analyserat vad nya lagkrav innebär för Helsingborgshem. Genom omvärldsbevakning och nätverkade i bostadsbranschen har vi fått nya insikter och tagit del av andras erfarenheter.

• Gapanalys mot ambitioner och mål inom miljö

Under året genomförde vi en gapanalys mot våra ambitioner inom miljöområdet. Den enskilt största utmaningen enligt vår bedömning är att uppnå klimatneutralitet. Vi har ett stort bestånd äldre och energintensiva byggnader samtidigt som vi inte har rådighet över vilket bränsle som används till fjärrvärmen, samt eventuella driftstopp hos Öresundskraft.

Resultat av väsentlighetsanalysen

De hållbarhetsfrågor som har visat sig vara väsentliga för Helsingborgshem att arbeta med enligt de analyser som vi har nämnt ovan är enligt sidan till höger.

Väsentliga hållbarhetsfrågor för Helsingborgshem	Riskanalys	Källa till bedömning		
		Intressentanalys	Miljölaganalys	Gapanalys miljömål
att minska klimatpåverkan från verksamheten inklusive de leverantörer som utför uppdrag för oss	X			X
att möjliggöra för hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan		X		X
att undvika hälso- och miljöfarliga ämnen i material och produkter		X	X	
att förebygga problem i inomhusmiljön för våra hyresgäster		X	X	
att bibehålla en god utomhusmiljö		X		
att bidra till en hållbar avfallshantering		X	X	
att förebygga klimateffekters påverkan på hyresgäster vid värmepumpar (extremväder)	X			
att säkerställa tillräcklig miljökunskap hos våra anställda			X	
områden som kan påverka vår leveransförmåga såsom utebliven effekt av investering i stadsdelsutveckling, brist på möjliga byggrätter och skada vid eventuell konkurs hos leverantör	X			
IT-relaterade frågor såsom IT-säkerhet, informationssäkerhet, att kritiska IT-projekt behöver levereras enligt förväntan, att vi säkerställer ett strukturerat och sammanhållet datalager och tillfredsställande styrning och uppföljning av leverans från tredje part	X			
avtalstrohet och att direktupphandling sker korrekt	X			
att säkerställa ändamålsenlig hantering vid kris- och kontinuitetshantering	X			
brandskyddsrelaterade frågor	X			
att hantera ett hårdnande samhällsklimat som kan leda till fler och allvarliga incidenter i och kring våra fastigheter	X			
personalrelaterade frågor samt frågor inom området mänskliga rättigheter såsom hot och våld mot personal, tillräcklig arbetsmiljökompetens samt att det finns en fungerande rutin för visseblåsare	X			
att jobba aktivt för att motverka oegentligheter, mutor, bestickning	X			
att vi håller en bra balans mellan läge, standard, service och hyresnivå		X		
att vi bidrar till en ökad trygghet		X		
att vi involverar och kommunicerar med hyresgästerna på ett bra sätt		X		
att vi är ett välskött och stabilt allmännyttigt bostadsbolag		X		
att vi har ett varierat utbud av bostäder och lokaler som möter behovet över tid		X		

Våra viktiga hållbarhetsområden

Helsingborgshem är en långsiktig aktör med visionen att göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor. Därför tar vi en aktiv roll i att utveckla ett hållbart samhälle utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. En hållbar utveckling omfattar tre dimensioner – den ekonomiska, den sociala och den ekologiska. De tre är ofta beroende av varandra för att kunna leda till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Här beskriver vi i korthet vad vi har gjort inom hållbarhetsområdena under 2019.

DIALOG OCH DELAKTIGHET

Dialog med våra hyresgäster har sedan tidigare använts i frågor som stadsdelsutveckling och trygghet och i Kundbarometeren fångar vi upp våra kunders synpunkter och nöjdhet. Kundbarometern hjälper oss att se vad vi är bra på och vad vi kan förbättra genom kontinuerliga enkäter till dem som bor hos oss. Genom den återkoppling kunderna ger oss via verktyget får vi möjlighet till fördjupad kunddialog och tydliga indikationer på vad och var vi behöver bli bättre. 2019 kompletterade vi dialog och Kundbarometer med resultatet från en intressentenkät om hållbarhet som du kan läsa mer om under Väsentlighet och väsentlighetsanalys.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Helsingborgshem utvecklar och satsar på fastighetsbeståndet i Helsingborg. Vi står inför stora investeringar inom såväl nyproduktion som inom underhåll och ombyggnad av befintliga bostäder. Därför blir faktorer som lånebehov, ränteförändringar, investeringsvolym och ekonomisk medvetenhet centrala begrepp i den ekonomiska hållbarheten.

Under året har vi ökat den ekonomiska medvetenheten över hela företaget genom en affärsmannaskapsutbildning för bolagets alla medarbetare. Vi har fokus på 40 jakten (ett initiativ för ökad lönsamhet genom att jobba smartare) som gett engagemang i organisationen och därmed ökat ekonomisk hållbarhet genom kloka val i vardagen.

Flera risker är identifierade som kan påverka vår leveransförmåga kopplat till vårt uppdrag, exempelvis utebliven effekt av investering i stadsdelsutveckling, brist på möjliga byggrätter och skada av varumärke samt högre kostnader om en leverantör går i konkurs. Vi arbetar intensivt med att förbättra våra IT-system och mot ett effektivare sammanhållet datalager för att få ännu bättre indata i beslutsunderlagen. Vi handlar upp varor och tjänster för stora belopp och utbildar vår personal kontinuerligt.

Belåningsgrad och kreditram

Helsingborgshem är ett finansiellt stabilt bolag med en soliditet på 25,8 procent vid årsskiftet 2019/2020. Vid årsskiftet uppgick bolagets låneskuld till 4,5 miljarder kronor och belåningsgraden beräknad på bolagets marknadsvärde till 27,4 procent.

All upplåning sker via Helsingborg stads internbank på marknadsmässiga villkor. Helsingborgshem har en beslutad kreditram hos Helsingborgs stad på 6 miljarder kronor. Helsingborg stad har finansieringsrisken för Helsingborgshems lån och kapitalbehov. Den finansiella verksamheten styrs av Helsingborgshems finansreglemente.

Ränteförändringar

I dagsläget är räntorna låga med en styrränta på 0,0 procent vid årsskiftet. Den största delen av Helsingborgshems låneportfölj har idag en fast ränta, med räntebindningstiden som vid årsskiftet var 2,6 år. En riskfaktor är att räntorna sannolikt kommer att öka framöver. Enligt den känslighetsanalys som vi har tagit fram ökar bolagets finansiella kostnader med cirka 19 miljoner kronor under 2020 om räntan går upp med en procentenhet.

Investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd

Beslutade nyproduktionsprojekt och ombyggnadsprojekt ger ett positivt kassaflöde när de är färdigställda. En riskfaktor är förändringar i efterfrågan på nyproducerade lägenheter, vilket skulle kunna innebära en högre vakansgrad. Risken minskas bland annat genom att nyproduktionens tyngdpunkt finns i ett rimligt hyresintervall och beslut om nyproduktionsprojekt föregås av en marknadsanalys. Vi ställer även krav på ekonomisk stabilitet i upphandlingarna, samt tillämpar prestationsbaserad betalningsplan för att undvika extra kostnader vid en eventuell konkurs hos någon av våra entreprenörer. Vi bevakar och skannar fastighetsmarknaden löpande för att se över möjliga byggrätter, både inom vårt eget bestånd och ifall det går att förvärva byggrätter av andra aktörer.

ANALYS OCH SLUTSATS

Byggentreprenader är förknippade med stora investeringsbelopp. Vår analys visar att vi tar hänsyn till den ekonomiska hållbarheten genom marknadsanalyser, val av åtgärder, men även genom

en låg belåningsgrad och ett tydligt finansreglemente.

SOCIAL HÅLLBARHET

Helsingborgshems arbete med social hållbarhet omfattar sociala förhållanden, respekt för mänskliga rättigheter, motverkande av korruption samt personal.

Sociala förhållanden

Social hållbarhet är en naturlig utgångspunkt i vår verksamhet utifrån Helsingborgshems affärsmodell. Som samhällsaktör har vi ett ansvar för att på bästa sätt bidra till lokalsamhället och verka för ett tryggare Helsingborg.

Trygghetsskapande åtgärder

Vi vill skapa attraktiva och välmående stadsdelar. En förutsättning för det är att våra hyresgäster känner sig trygga och trivs med sitt boende, sitt område och relationen med sina grannar. Därför arbetar vi långsiktigt och strukturerat i samverkan med andra aktörer för att skapa trygghet och trivsel. Dagens utveckling visar på ett hårdnande samhällsklimat, vilket kan leda till fler och allvarigare incidenter i och kring våra bostadsområden. Därför har Helsingborgshem trygghetsvandringar och trygghetsjour i bostadsområdena. Vi för också en löpande dialog med Helsingborgs stad och polis. Vi har en inarbetad rutin för störningsärenden och utbildar nyanställd personal i både trygghet, säkerhet och interkulturella frågor.

För att göra Helsingborgshems bostadsområden tryggare trygghetscertifierar vi våra fastigheter om det finns en majoritet av hyresgästerna som vill det. Trygghetscertifiering innebär bland annat förbättrad belysning och elektroniska låssystem, vilket minskar risken för att obehöliga kommer in i fastigheterna.

Arbetsmarknadsinsatser och sociala aktiviteter

För att bidra till en attraktiv stad, där minskade sociala klyftor är en viktig del, bidrar Helsingborgshem bland annat

med arbetsmarknadsinsatser. Helsingborgshem är tillsammans med flera andra aktörer del av samverkansprojektet Rekrytera som delfinansieras av Europeiska Socialfonden. Rekrytera avslutades som projektform under hösten med ett mycket bra resultat – av totalt 339 deltagare fick 220 personer arbete och 46 personer studerar. Parterna i projektet har gemensamt ansökt om att förlänga Rekrytera i två år till.

Helsingborgshem arbetar också aktivt med social hänsyn vid upphandling. På så sätt kan vi möjliggöra olika former av praktik för människor som står utanför arbetsmarknaden. Varje sommar tar vi emot ungdomar mellan 16–19 år på tre veckors sommarpraktik via Helsingborgs stad. Sommarpraktiken är ett sätt för ungdomar från Helsingborgshems områden att få en första kontakt med arbetsmarknaden. Nytt för 2019 var att Helsingborgshem återanställde nio ungdomar från föregående sommar, för att stärka ungas inträde på arbetsmarknaden. Vi hade 37 sommarpraktikanter 2019.

Förutom att stötta arbetssökande hyresgäster till arbete bistår vi även flera lokala föreningar i våra bostadsområden. Under året har vi sponsrat både idrottsföreningar och föreningar som inriktar sig på trygghetsskapande åtgärder, till exempel nattvandring och idrottsaktiviteter, för att barn och unga ska få en mer meningsfull fritid. Vi sponsrar olika föreningar där ett krav från oss kan vara att de ska delta på våra uppskattade områdesdagar där grannar möts under lättsamma former med olika aktiviteter.

Sälls kapsboendet SällBo

Vi har under året tagit fram ett nytt boendekoncept med 51 lägenheter som vi kallar SällBo där hyresgästerna började flytta in i slutet av året. SällBo är ett sälls kapsboende i ett tidigare vårdboende som vi har byggt om och renoverat under året. SällBo har 51 lägenheter som hyrs ut till personer

som är 70+ eller mellan 18 och 25 år, däribland unga vuxna som nyligen fått uppehållstillstånd i Sverige. SällBo är ett sälls kapsboende med integration i fokus, där hyresgästerna väljer att bo lite mindre och dela lite mer, totalt 51 lägenheter. Förutom egen lägenhet har hyresgästerna tillgång till cirka 580 kvadratmeter gemensamma utrymmen.

Ändamålsenlig krishantering

Under året har bolagets krisledning haft utbildningar och genomgångar för att säkerställa en ändamålsenlig krishantering. Vi har uppdaterat bolagets krisplan. Vi har hanterat riskmatrisen som tillhör krisplanen som del av vår internkontrollplan. Vi har utsett en ny krisledare och krisledningsorganisationen har reviderats, detta för att minska sårbarhet och säkerställa kompetens. Under året konstaterades att behovet av en formell kontinuitetsplan bör ses över vilket påbörjas under nästkommande år.

Personal

Vi har haft ett stort fokus på att involvera organisationens chefer och medarbetare i arbetet med affärsplanen för 2020–2023. I samband med det arbetet har vi genomfört en stor utbildning i affärsmannaskap för all personal. Som ett led i arbetet med att skapa förutsättningar för att leverera enligt vår nya affärsplan har vi påbörjat ett övergripande organisationsarbete. Detta för att bland annat säkerställa en effektiv organisation där medarbetares kompetens tillvaratas och utvecklas utifrån bolagets verksamhet och behov.

Under året har vi också haft fokus på att säkerställa ett systematiskt arbetsmiljöarbete med fokus på en trygg arbetsmiljö. Vi har förtydligat bolagets nolltolerans mot hot och våld mot våra medarbetare, bland annat i samband med introduktion av nyanställda. Vi har också kartlagt våra chefers kunskap och erfarenhet inom arbetsmiljöområdet vilket ligger till grund för utbildningsinsatser till nästa år.

Mänskliga rättigheter

Under året har vi ökat vår kommunikation kring tidigare nämnda nolltoleransen av hot och våld mot våra medarbetare, bland annat i samband med introduktion av nyanställda.

Bolaget har en riktlinje mot trakasserier och kränkande särbehandling som finns tillgänglig för alla medarbetare på intranätet. Nya medarbetare informeras om denna i samband med sin introduktion. Eventuell förekomst av trakasserier eller diskriminering hanteras av HR i samarbete med ansvarig chef, och följs upp i arbetsmiljökommittén.

Den årliga lönekartläggningen visar inte på några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män. Fördelningen mellan kvinnor och män är jämn, 52 procent respektive 48 procent. Åldersstrukturen inom bolaget är tillfredsställande, 9 procent är 29 år eller yngre, 60 procent av medarbetarna är mellan 30 och 49 år, 31 procent är 50 år och äldre.

ANALYS OCH SLUTSATS

Slutsatsen och analysen är att Helsingborgshem arbetar aktivt med social hållbarhet och att fokus är trygga och nöjda kunder och medarbetare.

Vi har planerat och vidtagit olika åtgärder och aktiviteter för att få positiva effekter på den sociala hållbarheten.

Ekologisk hållbarhet

Klimatpåverkan och resursanvändning

Vår klimatpåverkan 2019

Helsingborgshems klimatpåverkan kommer framförallt från användning av fjärrvärme och el. Även byggprojektens utsläpp kan vara betydande men vi har inga uppgifter om det, se Byggprojekts klimatpåverkan och resursanvändning nedan. Under 2019 minskade våra utsläpp och det beror främst på förbättringar i fordonsanvändning. Vi har i praktiken även en minskad fjärrvärmeanvändning då vi köpte in mindre fjärrvärme 2019 jämfört med 2018, men den har inte minskat i förhållande till det milda vädret 2019. Den fjärrvärme som redovisas här är ett normalårskorrigerat värde som ska vara jämförbart med tidigare år, och efter korrigeringen ser vi istället en mindre ökning. Vi har inte gjort någon detaljerad analys per fastighet och kan därför inte säga vad det beror på. Samtidigt har vissa fastigheter blivit energieffek-

tivare, men de utgör inte så stor andel av vårt totala bestånd. Det återstår mer arbete att göra.

Energiåtgärder

Vi gör energieffektiviserande åtgärder vid ombyggnads- och renoveringsprojekt och ser ett behov av att ta åtgärderna ett steg vidare. Därför gjorde vi mycket grundarbete under året som ska hjälpa oss framåt. Exempelvis säkerställde vi att vår data om energianvändning baseras på rätt ytor istället för schabloner. Vi anlitade studenter som mätte upp den uppvärmda ytan i hela vårt bestånd. Vi har även gått igenom och anpassat värmeregleringen i de lägenheter där vi tidigare hade individuell reglering och på så sätt minskat berörda byggnaders energianvändning. En utredning av energianvändningen i våra tvättstugor visade att vi har goda möjligheter att spara energi där, framförallt om vi byter ut torkrum till torkskåp med värmepumpsteknik. Ett annat åtgärdsområde är vår fortsatta utbyggnad av solceller. Vår solesproduktion ökade med mer än 40 procent och motsvarade cirka 2,6 procent av vår använda fastighetsel.

Byggprojekts klimatpåverkan och resursanvändning

Nybyggnation och ombyggnation bidrar både till klimatpåverkan och användning av resurser. Branschen har svårt att ställa klimatkrav på byggprojekt till en rimlig kostnad. Därför har vi utvecklat ett nytt sätt att kravställa byggprojekts klimatpåverkan och vi deltar i klimatkravutveckling med andra parter. En byggnads klimatpåverkan handlar mycket om de stora materielmängder som framställs och transporteras. Därför är det klimatsmart att låta byggnadsdelar vara kvar istället för att riva och att återanvända byggmaterial. På Närlunda har vi genomfört ett projekt där vi lät husets stomme stå kvar och byggde sedan upp lägenheter. På Drottninghög har vi börjat utreda om vi kan återbruka byggmaterial från hus

som vi behöver riva för att utveckla stadsdelen.

Att leva som vi lär

Våra egna transporter orsakar också växthusgasutsläpp. Det är en mycket liten andel av våra totala utsläpp men en viktig fråga för vår trovärdighet och som vi därför har jobbat med under året. Klimatpåverkan från våra service- och underhållstransporter samt tjänsteresor med flyg och bil minskade 2019. Kontors- och IT-relaterade inköp orsakar både klimatpåverkan och resursanvändning. Under året bestämdes att delar av vår IT-utrustning som inte används ska gå till återbruk och återvinning under kontrollerade former. Vi har även valt utskrift som tjänst och samtidigt valt att införa ett system som innebär att utskriften skrivs ut när du står vid skrivaren och valt att skriva ut. På så sätt undviker vi onödiga och glömda utskrifter.

Möjliggöra för hyresgästerna att leva hållbart

Vi ser att vi som fastighetsägare kan skapa förutsättningar som gör det möjligt för våra hyresgäster att göra hållbara och klimatsmarta val. I år öppnade sällsboendet SällBo. Förutom de sociala fördelarna innebär boendet att man också delar på ytor och prylar och kan därmed minska varje persons behov av energi och konsumtion. Tillammans med Öresundskraft startade vi ett laddplatsprojekt för att öka antalet tillgängliga laddplatser. I syfte att minska avfallsvolymer och förbättra sorteringen tog vi fram en avfallsstrategi och handlingsplan som till exempel innebär test av olika insamlingslösningar.

Klimat effekter, hur värmeböljor drabbar hyresgäster

I 2019 års riskanalys lyftes frågan om hur värmeböljor påverkar våra hyresgäster. Riskanalysen gjordes sent på året och då vi inte haft fokus på frågan tidigare behöver vi utveckla vidare hur vi ska agera framåt.

Fasa ut hälso- och miljöfarliga kemikalier samt arbeta för en god inomhusmiljö

Under 2019 har Helsingborgshem haft ett ökat fokus på kemikaliehantering för att vi inom organisationen ska få en bredare och större förståelse och kunskap om kemiska ämnens påverkan på människor och miljö. Under året har vi lagt grunden för ett strukturerat arbetssätt med frågorna och har exempelvis startat en Kemikaliesamordningsgrupp. Vi har även börjat göra riskbedömningar av de kemikalier vi använder och byter ut skadliga kemikalier mot miljövänligare alternativ. Vid val av nya kemiska produkter bedömer vi produktens egenskaper utifrån försiktighetsprincipen. Vi har också utbildat våra fastighetsvärdar och reparatörer i hantering och förvaring av kemikalier. 2019 har vi också tagit fram en mer systematisk hantering av inomhusmiljöärenden.

Säkerställa tillräcklig miljökunskap hos våra anställda

År 2019 började vi arbeta med en miljögrundutbildning för våra anställda som ska lanseras 2020. Den ska stärka kunskapen hos våra medarbetare och fånga upp idéer om miljöförbättringar.

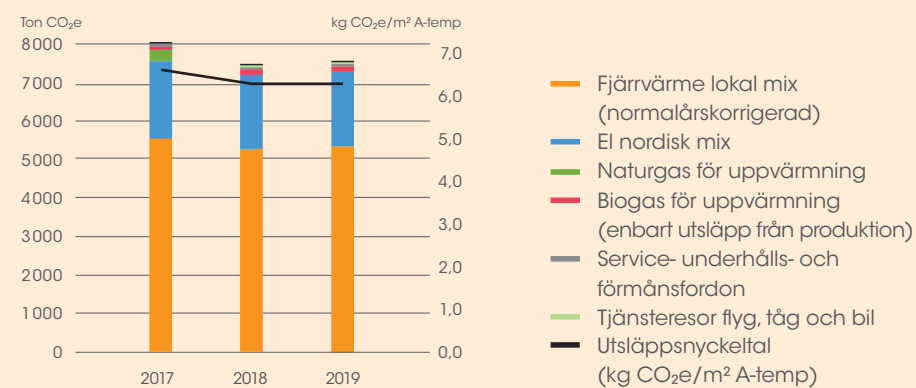
ANALYS OCH SLUTSATS

Vi har skaffat oss en bättre kunskap om våra risker och viktigaste miljöaspekter. En bra grund är satt för att jobba vidare med energieffektivisering och miljökrav. Vi har dock en lång resa kvar mot klimatneutral verksamhet.



Helsingborgshems växthusgasutsläpp

– Fjärrvärme lokal mix och el nordisk mix



Nyckeltal

Ekonomisk hållbarhet

	2017	2018	2019
Årliga investeringar och underhållskostnader kr per kvm befintligt bestånd	529	409	626
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder	99,4%	99,3%	99,3%
Investeringar, mkr	511	258	449
Låneskuld, mkr	4 200	4 425	4 525
Räntetäckningsgrad, ggr	5,06	3,86	3,54
Belåningsgrad, %	27,9	28,2	27,4

Social hållbarhet

Bosociala lägenheter	2017	2018	2019
Helsingborgshems andel av stadens behov av lägenheter avsatta till bostäder för hyresgäster med särskilda behov. Vi ska ligga i nivå med vår marknadsandel som anges i parenteserna.	54 % (37 %) 164 st lgh	56 % (37 %) 70 st lgh	60 % (37 %) 61 st lgh

Medarbetarengagemang	2017	2018	2019
Engagerade medarbetare / andel ambassadörer (andel 9–10 på en 10-gradig skala)	54 %	60 %	71 %

Antal kvinnor och män i personalstyrkan	2017	2018	2019
Fördelning kvinnor	108	114	121
Fördelning män	123	117	111

Kollektivavtalsansluten arbetsgivare	2017	2018	2019
	JA	JA	JA

Sjukfrånvaro total	2017	2018	2019
	5,92 %	4,94 %	4,13 %

Ekologisk hållbarhet

Nyckeltalen för ekologisk hållbarhet redovisas per Scope baserat på Green House Gas protocol (GHG). Undantag är de utsläpp som skett uppströms i livscykelkedjan för produktion och transport av bränsle. Istället för att det redovisas i Scope 3 utgör det en del av de utsläpp som vi redovisar i Scope 1 och 2.

- Scope 1 - organisationens bränsleanvändning
- Scope 2 - användning bränsleanvändning i produktion av inköpt energi
- Scope 3 - övrig bränsleanvändning utanför organisationen (tjänsteresor)

Utsläppsnyckeltal	kg CO2e/m² A-temp (2)		
	2017	2018	2019
Scope 1	0,35	0,20	0,17
Scope 2 med normalårskorrigerad fjärrvärme (3)	6,50	6,34	6,37
Scope 3	0,06	0,05	0,04
Summa	6,91	6,59	6,58

Energinyckeltal	kWh/m² A-temp (2)		
	2017	2018	2019
Scope 1	2,14	2,19	2,19
Scope 2 med normalårskorrigerad fjärrvärme (3)	108,29	105,44	106,79
Summa	110,43	107,64	108,99
- Varav fastigheterna står för	110,05	107,23	108,62

HÅLLBARHETSRAPPORT

Vattennyckeltal	2017	2018	2019
m ³ per lägenhet	112	112	112
m ³ per m ² A-temp (2)	1,16	1,17	1,17

Utsläpp totalt Scope 1,2 och 3	kg CO2e		
	2017	2018	2019
Summa utsläpp	8 097 080	7 434 499	7 445 006
- Varav fastigheterna (med normalårskorrigerad fjärrvärme) står för	7 947 547	7 283 379	7 334 369

Utsläpp från Scope 1 - organisationens bränsleanvändning	kg CO2e		
	2017	2018	2019
Till fordon			
Naturgas	12 614	33 341	0
Biogas	14 878	9 737	16 978
Etanol (E85)	3 511	2 588	2 019
Bensin	32 861	33 581	30 077
Biodiesel HVO (100%)	0	671	3 047
Diesel med inblandning av biodiesel	11 846	14 145	258
Diesel	8 366	3 333	7 417
Till fastigheter			
Naturgas	268 538	0	0
Biogas	60 408	130 838	129 867
Solceller (el)	0	0	0
Summa	413 023	228 234	189 663

Utsläpp från Scope 2 - köpta energitjänster	kg CO2e		
	2017	2018	2019
Fjärrvärme, lokal mix normalårskorrigerad (3)	5 499 035	5 155 595	5 264 990
El, nordisk mix	2 119 566	1 996 946	1 939 512
Summa	7 618 601	7 152 541	7 204 502

HÅLLBARHETSRAPPORT

Utsläpp från Scope 3 - övrig bränsleanvändning utanför organisationen (tjänsteresor)	kg CO2e		
	2017	2018	2019
Tjänsteresor bil	25 954	18 540	16 903
Tjänsteresor tåg	7	9	13
Tjänsteresor flyg	39 494	35 174	33 926
Summa	65 455	53 724	50 841

Energianvändning Scope 1 - organisationens bränsleanvändning	kwh		
	2017	2018	2019
Till fordon			
Naturgas	50 660	133 901	0
Biogas	203 807	133 380	232 574
Etanol (E85)	19 084	14 067	10 971
Bensin	99 882	102 070	91 420
Biodiesel HVO (100%)	0	13 417	60 948
Diesel med inblandning av biodiesel	47 780	57 053	1 039
Diesel	25 124	10 008	22 273
Till fastigheter			
Naturgas	1 087 200	0	0
Biogas	827 500	1 792 300	1 779 000
Solceller (el)	147 815	220 951	281 840
Summa	2 508 852	2 477 147	2 480 066

Energianvändning Scope 2 - köpta energitjänster	kwh		
	2017	2018	2019
Fjärrvärme, normalårskorrigerad (3)	109 980 700	103 111 900	105 299 800
El	16 888 976	15 911 918	15 454 278
Summa	126 869 676	119 023 818	120 754 078

Vattenanvändning	m ²		
	2017	2018	2019
Kallvatten	812 003	790 312	793 352
Varmvatten (4)	541 335	526 874	528 902
Summa	1 353 338	1 317 186	1 322 254

1. I klimat- och energisammanställningen har energiinnehåll och emissionsfaktorer använts från olika källor. För olika drivmedel samt biogas enligt IVL-rapport B2302 (Klimatberäkningsmetod för allmännyttans bostadsföretag) och Gröna Bilister, Drivmedelsfakta 2015. För nordisk elmix från IVL-rapport B2118 (Emissionsfaktor för nordisk elmix) och för lokal fjärrvärmemix uppgift från leverantör (Öresundskraft).
2. Atemp = tempererad area, den invändiga arean för våningsplan, vindspan och källarplan som värms till mer än 10 °C. Atemp är uppmätt för i princip hela fastighetsbeståndet.
3. Fjärrvärmen redovisas normalårskorrigerad med hjälp av Energiindex.
4. Varmvattenanvändning beräknas som en schablon av total vattenanvändning.

Yttrande över lagstadgade hållbarhetsrapporten

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 2019 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

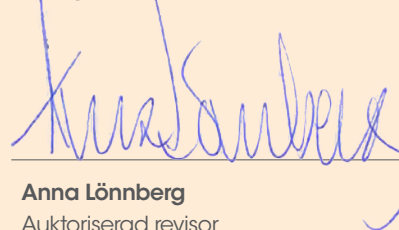
Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt 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 19 mars 2020

KPMG AB



Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

EY



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor, suppleant

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 ägardirektivet för perioden är Helsingborgshems specifika uppdrag att bidra till att uppfylla stadens vision och att göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva

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

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 upplåtelseformer i stadsdelarna.



Ägarförhållanden

Helsingborgshem AB är helägt dotterföretag till 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 2019 (se ovan).

Ägardirektiv

Helsingborgs stad har idag en tydlig vision om att bli den skapande, pulserande, gemensamma, globala och balanserade staden 2035. Utifrån stadens vision och mandatprogrammet för perioden har ägaren i dialog med bolaget arbetat fram ett ägardirektiv för Helsingborgshem, som fastställdes av kommunfullmäktige i juni 2019.

Helsingborgshem ska under perioden bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Bolaget ska bidra till att Helsingborg har attraktiva stadsdelar genom att utveckla struktur, funktion och upplevelse utifrån förutsättningarna i olika stadsdelar och stationsnära orter.

Särskilt fokus ska vara på ökad trygghet och trivsel, långsiktig hållbarhet samt innovation och digitalisering. Helsingborgshem ska vara en aktiv del av H22 och medverka till nya perspektiv inom enskilda boendelösningar och utveckling av hela stadsdelar. Bolaget ska ha en långsiktigt stark ekonomisk ställning för att kunna investera och bidra till stadens utveckling.

I ägardirektivet för Helsingborgshem finns ett trygghetsmål och ett ekonomiskt mål.

Måluppfyllelse av ägardirektivet

Trygghet i bostadsområdena

Vår målsättning på kort sikt är att minst 70 procent av våra hyresgäster ska känna sig trygga i bostadsområdet. I december 2019 angav 64 procent av hyresgästerna som svarade på vår kundbarometer att de är nöjda eller mycket nöjda med tryggheten där de bor. Vid årsskiftet 2018/19 var siffran 58 procent. Att våra hyresgäster trivs och

känner sig trygga är viktigt för oss, därför jobbar vi vidare för att den positiva trenden ska hålla i sig.

Ekonomisk stark ställning

Direktavkastningsmålet ställer krav på långsiktig effektivitet och kontinuerligt lönsamma investeringar. För 2019 var målet att nå en direktavkastning i intervallet 2,3 - 3,0 procent och Helsing-

borgshem lyckas med ett utfall på 2,5 procent att nå målet. Totalavkastningsmålet är att ligga i nivå med jämförbara allmännyttiga fastighetsbolag. Med en totalavkastning på 6,3 procent för 2019 (5,1), blir totalavkastningen något högre än föregående år, vilket bedöms ligga i linje med andra jämförbara allmännyttiga fastighetsbolag.

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och 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.

Resultat koncernen

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 117 miljoner kronor (142), en minskning som främst förklaras av lägre reavinsterna från fastighetsförsäljning.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 027 miljoner kronor (1 003), vilket var 25 miljoner kronor högre än föregående år. Nettoomsättningens ökning förklaras främst av färdigställandet av

bolagets nyproduktion på Drottninghög (2018) och i Rydebäck (2018) blev klara, samt hyreshöjningen på 1,65 procent från 1 februari. Ökningen dämpades av tomställda lägenheter i samband med större renoveringar.

Vid utgången av 2019 var årets genomsnittliga hyra 1 198 kronor per kvadratmeter (1 173). Ökningen förklaras främst av nyproduktion som blivit färdig och den generella hyreshöjningen med 1,65 procent från 1 februari samt höjd standard genom ombyggnadsprojekt. Vakansgraden för bostäder var 0,7 procent (0,7).

Driftkostnaderna uppgick till 458 miljoner kronor (437), en ökning med ca 5 procent. Ökningen förklaras i huvudsak av högre kostnader för fastighetsskötsel, felavhjälpande underhåll och fastighetsadministration. Ökningarna tas delvis ut av lägre kostnader för uppvärmning.

Bolagets underhållskostnader uppgick till 172 miljoner kronor (177) och förklaras framförallt av en lägre aktivitet på styckvisa renoveringar av lägenheter. Detta tas dock delvis ut av det ökade underhållet i våra större ombyggnadsprojekt. Den totala underhållskostnaden blev 196 kronor per kvadratmeter (201).

De underhållsprojekt som vi har utfört under året är bland annat ombyggnation av Närlunda Östra, Närlunda Västra, Fredriksdal, Elineberg samt underhållsprojekt på Drottninghög.

Årets av- och nedskrivningar uppgick till 168 miljoner kronor (178). Minskningen förklaras främst av återtag av tidigare genomförda nedskrivningar. Återläggning (reversering av tidigare gjorda nedskrivningar) har skett av fastigheterna Närlunda Västra 2 med 30 miljoner kronor till följd av högre marknadsvärde än bokfört värde.

Nedskrivning av fastigheten Infanteriet 4, har skett med 19 miljoner kronor till följd av lägre marknadsvärde än bokfört värde.

Vinst vid avyttring av fastigheter uppgick till 3 miljoner kronor (49). Reavinsten hänförs till fastigheten Bilkåristen 1. Helsingborgshems övriga rörelseintäkter och kostnader uppgick till 4 miljoner kronor (4). Detta är i linje med föregående år. Finansiella kostnader minskar till 48 miljoner kronor (52) och förklaras främst av minskad förtidsinlösen av ränteswappar samt ett lägre ränteläge.

Finans

Koncernens lånevolym uppgick till 4 525 miljoner kronor (4 425) 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 2019 till 1 700 miljoner kronor (1 600), vilket är något högre än föregående års volym. Utvecklingen av marknadsräntorna under 2019 har medfört att lån med rörlig ränta har varit gynnsamt. Bolaget har refinansierat och tagit upp nya lån på totalt 1 000 miljoner kronor varav 750 miljoner kronor till rörlig ränta. Marknadsvärdet på räntesäkringarna i form av ränteswappar har förändrats från minus 9 miljoner kronor till minus

11 miljoner kronor. Genomsnittlig räntebindningstid har ökat till 2,6 år (2,5) och den genomsnittliga återstående konverteringstiden var 2,9 år (2,9).

Den genomsnittliga bruttosnitträntan för låneportföljen uppgick vid årsskiftet till 1,00 procent (0,92). Vår finansstrategi har bidragit till låga och jämna räntekostnader under året.

Räntekostnaderna efter avdrag för ränteutgifter uppgick till totalt 48 miljoner kronor (52).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Försäljning och förvärv

I februari 2019 tillträdde Magnolia Bostad AB fastigheten Bilkåristen 1, en byggrätt för en köpeskilling om 15,7 miljoner kronor. I oktober 2019 tecknade vi även bindande avtal för försäljning av fastigheten Närlunda Västra 32 om 66,1 miljoner kronor till Brf Tegelbruket Närlunda 1.

Investeringar

Under 2019 investerade vi i pågående och avslutade projekt med totalt 443 miljoner kronor (252), vilket var cirka 40 procent högre än föregående år.

Pågående projekt uppgick vid årets slut till 263 miljoner kronor (85). Nyproduktionen på Drottninghög samt underhållsprojekten på Närlunda, Elineberg och Drottninghög utgjorde en stor del av pågående projekt.

Under 2019 påbörjade vi ombyggnation av 85 lägenheter och nyproduktion av 4 lägenheter.

Värderingar

En bedömning av det totala marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 16,5 miljarder kronor (15,7) exklusive pågående nyproduktion. Med 2019 års investeringar avdragna innebär detta

en värdeförändring på 3,8 procent (2,5) på befintligt bestånd. Marknadsvärdet kan jämföras med 2019 års taxeringsvärden som uppgår till 12,3 (9,4) miljarder kronor samt det bokförda värdet på 6,3 (6,2) miljarder kronor exklusive pågående nyproduktion.

Värdeutvecklingen på befintligt fastighetsbestånd och direktavkastning ger en totalavkastning* på 6,3 procent (5,1) varav 3,8 procent är värdeförändring och 2,5 procent direktavkastning. Värdering har skett enligt de principer som beskrivs under not 2.

*se definition i nyckeltalsavsnittet

Förväntad framtida utveckling

UTSIKTER FÖR 2020

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 digitaliseringsens möjligheter.

Fastighetsmarknaden i Helsingborg har under flera år haft en stark värdeutveckling. Vi bedömer att utvecklingen framöver sannolikt kommer bli mer balanserad under de närmaste åren. För 2020 är vårt mål att nå en direktavkastning i spannet 2,3-3,0 procent och att följa marknadens totalavkastning i enlighet med ägardirektivet.

RÄNTEMARKNAD OCH RÄNTERISK

Utsikter för 2020

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige stabiliserades under hösten om än på en svag nivå. Prognoserna för 2020

pekar på fortsatt svag utveckling. Den fortsatta starka befolkningstillväxten sätter press uppåt på arbetslösheten. Inflationen understiger Riksbankens målsättning på 2 procent förväntas ingen justering av styrräntan från nuvarande 0,0 procent. Detta innebär att de korta marknadsräntorna kan förväntas vara relativt stabila givet nuvarande ekonomiska förutsättningar.

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 2019-12-31	Förändring	Positiv påverkan marknadsvärde	Negativ påverkan marknadsvärde
Yield	4,3 %	-/+ 0,25 %	1,2 mdr	-0,7 mdr

Känslighetsanalys av resultatpåverkande poster

Förändring av	Enligt budget	Förändring	Positiv resultatpåverkan	Negativ resultatpåverkan
El och fjärrvärme	109 mkr	-/+ 10 %	11 mkr	-11 mkr
Vakans bostäder	3	-0,5 %		-5 mkr
Räntekostnad	49 mkr	-/+ 0,25 % - enheter	5 mkr	-5 mkr
Resultat	115 mkr	Resultateffekt	16 mkr	-21 mkr

Kreditmarknaden och finansieringsrisk

Kreditmarknaden såg under 2019 ökande volymer i takt med att räntorna sjönk. Prognoserna för 2020 pekar mot

fortsatt låga räntor vilket är positivt för den finansiella utvecklingen för Helsingborgshem. Då all upplåning för Helsingborgshem görs via Helsingborgs Stads

internbank är en stor del av finansieringsrisken hanterad. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden ligger på 2,9 år med förfallen väl fördelade över tid.

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. Ränteriskstrategin är en del av

bolagets finansreglemente som beslutas av styrelsen.

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.

Icke-finansiella upplysningar

Medarbetarengagemang

Under året har andelen ambassadörer för Helsingborgshem ökat och vi landar nu på 71 procent av medarbetarna som svarar att de rekommenderar Helsingborgshem som arbetsgivare. 2018 var andelen 60 procent. Till ambassadörer räknas de som svarar 9 eller 10 på en tiogradig skala på frågan "Skulle du rekommendera Helsingborgshem som arbetsgivare?". Medarbetarengagemang är en viktig indikator på hur vi uppfattas som arbetsgivare och hur väl vi lyckas i de delar som påverkar detta, såsom ledarskap, arbetsmiljö, företagskultur och utvecklingsmöjligheter.

Arbetsmiljö

Under året har bolaget genomfört årliga aktiviteter i linje med det systematiska arbetsmiljöarbetet. Arbetsmiljörapport till styrelsen lämnades i oktober 2019. Som del av bolagets systematiska arbetsmiljöarbete har bolaget en arbetsmiljökommitté med representanter från verksamheten och fackliga organisationer.

Glädjande är att bolagets aktiva arbete för minskad sjukfrånvaro har gett effekt och sjukfrånvaron landar på 4,1 procent för 2019, den var 4,9 procent 2018. Hållbart arbetsliv och stress har varit tydligt ett fokusområde i årets arbetsmiljöaktiviteter, där chefer och medarbetare getts möjlighet till ökad kunskap inom området. Ett annat fokus har varit trygghet och säker arbetsmiljö i syfte att öka kunskapen och egenförmågan inom området, ett fokus som kommer att fortsätta under kommande affärsplanperiod.

Kompetensförsörjning

Under året har bolaget, utöver löpande kompetensutvecklingsinsatser på funktionsnivå och i introduktion av ny medarbetare, fokuserat på en företagsövergripande affärsmannaskapsutbildning för alla medarbetare.

Redovisning av nyckelkompetenser och sårbarhetsarbete kopplat till detta redovisades till styrelsen i oktober 2019.

Personalomsättningen för året landade på 10,5 procent och det är en minskning jämfört med 2018 då omsättningen var 10,9 procent.

Jämställdhet och mångfald

Under året har lönekartläggning genomförts och den visar inte på några osakliga löneskillnader. Medelåldern för Helsingborgshems tillsvidare- och provanställda är 44,4 år 2019, vilket är i paritet med 44,0 år 2018. Fördelning mellan kvinnor och män är fortsatt jämn med en något större andel kvinnor.

För mer utförlig information om styrande dokument och policys läs i vår hållbarhetsrapport.

Flerårsöversikt koncernen

Räkenskapssammandrag, Mkr	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Resultaträkning						
Intäkter	1 027	1 003	1 001	990	927	893
Driftkostnader	-458	-437	-431	-439	-425	-354
Underhåll	-172	-177	-193	-182	-176	-170
Fastighetsskatt	-20	-21	-21	-21	-20	-20
Av- och nedskrivningar	-168	-178	-154	-144	-127	-118
Central admin & utveckling (exkl avskr)	-41	-41	-48	-32	-24	-75
Övriga rörelsekostnader	-4	-4	-9	-2	-10	-5
Finansnetto	-48	-52	-100	-57	-56	-88
Rearesultat	3	49	374	5	18	191
Resultat efter finansiella poster	117	142	418	118	107	254
Balansräkning						
Anläggningstillgångar	6 631	6 385	6 498	6 306	5 750	4 981
Omsättningstillgångar	98	112	41	102	64	29
Summa tillgångar	6 729	6 497	6 539	6 409	5 814	5 010
Eget kapital	1 743	1 688	1 945	1 522	1 473	1 390
Avsättningar	154	125	97	99	70	44
Långfristiga skulder	4 540	4 454	4 244	4 478	4 020	3 320
Kortfristiga skulder	292	229	253	310	251	256
Summa eget kapital och skulder	6 729	6 496	6 539	6 409	5 814	5 010
Förvaltad bestånd 2019-12-31 koncern						
Lägenheter	Antal	11 859	11 804	11 766	12 244	11 866
	Yta, kvm	814 361	812 345	810 084	844 806	826 301
Lokaler	Antal	748	762	768	752	748
	Yta, kvm	64 069	69 379	69 725	66 386	64 179

Lägenhetsförändring 2019	Antal
Tillkommer:	
Nyproducerade:	
Ombyggda lägenheter:	55
Rivna lägenheter:	
Sålda lägenheter:	
Förändring:	55

Nyckeltal

Nyckeltal (avser koncernen)	2019	2018	2017	2016	2015	2014
1. Driftnetto, kr per kvm ^{o)}	427	418	398	385	347	341
2. Direktavkastning, % ^{o)}	2,5	2,6	2,8	2,6	2,6	2,9
3. Totalavkastning, % ^{o)}	6,3	5,1	5	12,2	6,3	6,7
4. Ekonomisk vakansgrad, bostäder, %	0,7	0,7	0,6	0,5	0,3	0,2
5. Ekonomisk vakansgrad, lokaler, %	9,7	15,3	8,6	2,5	3,2	3,9
6. Inflyttning av hyresgäster, %	9,0 (12,2)	14,6	12	12	14,4	14,3
7. Soliditet, %	25,8	26	29,7	23,7	24,6	27,7
8. Portföljens snittränta, %	1	0,9	1	1,2	1,6	2,1
9. Investeringar i fastigheter, mkr	449	258	511	750	909	715
10. Kassaflöde, mkr	356	252	249	311	206	191
11. Självfinansieringsgrad, %	79,4	97,8	48,8	41,5	22,6	26,7
12. Belåningsgrad, %	27,4	28,2	27,9	30,6	32,3	29,7
13. Hyra bostäder, kr per kvm	1 198	1 173	1 150	1 122	1 081	1 037
14. Underhållskostnad, kr per kvm ^{o)}	196	201	215	202	201	201
15. Medeltal anställda	236	231	231	233	216	200

^{o)} Hyresvärde är hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor, hyresrabatter och hyresförluster.

Definitioner

- Driftnetto är summa av hyresintäkter minskat med drift-, underhållskostnader, fastighetsskatt och tomrätsavgäld, i förhållande till genomsnittlig yta för bostäder och lokaler.
- Direktavkastning är driftnetto (pkt 1) i förhållande till fastigheternas genomsnittligt marknadsvärde exklusive årets aktiverade investeringar och sålda fastigheter.
- Totalavkastning är summan av direktavkastning och värdeförändring. Direktavkastning definieras enligt pkt 2. Värdeförändring (kapitalavkastning) är skillnaden i marknadsvärde mellan början och slutet av året med avdrag för investeringar.
- Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till bruttohyra för bostäder inkl. hyresrabatter.
- Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till bruttohyra för kommersiella lokaler & bostadskomplement inkl. hyresrabatter.
- 2019 Ordinarie inflyttning av hyresgäst exklusive studenter, korttidsboende, direktbyten, projektflyttningar/omflyttningar. 2014-2018 Inflyttning av hyresgäst exklusive studentbostäder.
- Justerat eget kapital i % av balansomslutning vid årets slut.
- Låneportföljens snittränta, % (momentan).
- Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten i % av investeringar.
- Räntebärande skulder i % av fastigheternas marknadsvärde vid årets slut.
- Utgående medelvarmhyra inkl tillval vid årets slut.
- Underhållskostnad delad med genomsnittlig yta för bostäder och lokaler.
- Betalad årsarbetstid i förhållande till beräknad årsarbetstid 1 700 timmar.

Förslag till vinstdisposition, kr

Styrelsen föreslår att:

Balanserade vinstmedel	1 127 087 983
Årets vinst	88 063 797
	1 215 151 780

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning till moderbolag	25 000 000
I ny räkning överförs	1 190 151 780
	1 215 151 780

Den föreslagna vinstdispositionen är förenlig med Lag (2010:879) 5 § av vilken det framgår att överföring av vinstmedel som ska användas för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförädlingsansvar är tillåtna, dock ej med ett belopp överstigande årets överskott. Helsingborgs Stads Kommunfullmäktige beslutade 2019-06-18 och 2019-06-19 om det nya ägardirektivet för Helsingborgshem AB. Detta ägardirektiv gäller

åren 2020-2023. Helsingborgs Stad har i det nya ägardirektivet för Helsingborgshem AB skrivit in under punkt 6 Ekonomi att bolaget utifrån Lag (2010:879) 5 § 1 ska planera för en årlig värdeöverföring till Helsingborgs Stad med 25 miljoner kronor. Denna utdelning ska Helsingborgs Stad använda inom SOL- och LSS-boenden, särskilda boenden samt bostäder inom det bostadssociala programmet som Helsingborgs Stad ansvarar för.

Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Annat eget kapital	Årets Resultat	Summa eget kapital
Koncernen					
Ingående eget kapital 2019-01-01	29 300	0	1 541 984	117 215	1 688 499
Vinstdisposition enligt årsstämman					
Balanseras i ny räkning	0	0	117 215	-117 215	0
Utdelning till moderbolag	0	0	-36 723	0	-36 723
Årets resultat	0	0	0	91 246	91 246
Utgående eget kapital 2019-12-31	29 300	0	1 622 476	91 246	1 743 022

	Aktiekapital	Reservfond	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Moderbolag					
Ingående eget kapital 2019-01-01	29 300	470 000	1 048 665	115 146	1 663 111
Vinstdisposition enligt årsstämman					
Balanseras i ny räkning	0	0	115 146	-115 146	0
Transaktioner med ägaren					
Utdelning till moderbolag	0	0	-36 723	0	-36 723
Årets resultat	0	0	0	88 064	88 064
Utgående eget kapital 2019-12-31	29 300	470 000	1 127 088	88 064	1 714 452

Resultaträkning

Belopp i kkr	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2019	2018	2019	2018
Intäkter	1, 2				
Hysesintäkter	3	1 019 827	995 275	1 019 715	995 160
Övriga intäkter		6 804	7 515	6 804	7 515
Summa intäkter	4	1 026 631	1 002 790	1 026 519	1 002 675
Fastighetskostnader					
Drifkostnader	4, 5, 6	-458 422	-437 016	-458 422	-437 016
Underhållskostnad	7	-172 125	-176 956	-172 125	-176 956
Fastighetsskatt		-20 252	-20 795	-20 252	-20 795
Summa fastighetskostnader		-650 799	-634 767	-650 799	-634 767
Drifnetto		375 832	368 023	375 720	367 908
Av- och nedskrivningar	8	-168 115	-178 338	-168 115	-178 338
Resultat efter avskrivningar		207 717	189 685	207 605	189 570
Central administration	4, 5, 6, 9	-41 378	-41 332	-41 378	-41 332
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	10	2 565	48 693	2 565	48 693
Övriga rörelsekostnader	11	-4 275	-3 780	-4 253	-3 780
Rörelseresultat		164 629	193 265	164 539	193 150
Finansiella intäkter	12, 13	202	150	202	150
Finansiella kostnader	14	-48 317	-51 810	-48 320	-55 430
Resultat efter finansiella poster		116 514	141 605	116 421	137 870
Bokslutsdispositioner	15	0	0	-3 956	1 333
Resultat före skatt		116 514	141 605	112 465	139 203
Inkomstskatt	16	-25 268	-24 390	-24 401	-24 057
Årets vinst		91 246	117 215	88 064	115 146

Balansräkning

Belopp i kkr	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2019	2018	2019	2018
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>					
Förvaltningsfastigheter	17, 18	6 310 287	6 241 519	6 310 287	6 241 519
Inventarier	19	53 166	54 427	53 166	54 427
Pågående nyanläggningar	20	263 205	84 819	263 205	84 819
		6 626 658	6 380 765	6 626 658	6 380 765
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>					
Andelar i koncernföretag	21	0	0	150	150
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	2 393	2 393	2 393	2 393
Andra långfristiga fordringar	23	1 862	1 804	1 862	1 804
		4 255	4 197	4 405	4 347
Summa anläggningstillgångar		6 630 913	6 384 962	6 631 063	6 385 112
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar:</i>					
Hyses- och kundfordringar		5 507	2 305	5 507	2 305
Fordringar hos Helsingborgs stad	24	69 811	80 764	69 722	80 662
Övriga fordringar		7 540	13 576	7 373	13 576
Aktuella skattefordringar		1 225	1 945	1 222	1 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	12 564	11 998	12 564	11 998
		96 648	110 588	96 388	110 483
Kassa och bank		1 722	1 329	1 722	1 329
Summa omsättningstillgångar		98 370	111 917	98 110	111 812
Summa tillgångar		6 729 283	6 496 879	6 729 173	6 496 924

Belopp i kkr	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2019	2018	2019	2018
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	26				
<i>Aktiekapital, 293.000 aktier</i>		29 300	29 300	29 300	29 300
<i>Bundet eget kapital:</i>					
Reservfond		0	0	470 000	470 000
<i>Fritt eget kapital:</i>					
Balanserat resultat		0	0	1 127 088	1 048 665
Moderbolag årets resultat		0	0	88 064	115 146
Annat eget kapital		1 622 476	1 541 984	0	0
Koncern årets resultat		91 246	117 215	0	0
Summa eget kapital		1 743 022	1 688 499	1 714 452	1 663 111
Obeskattade reserver	27				
Akkumulerade avskrivningar utöver plan avseende inventarier		0	0	36 350	32 301
Summa obeskattade reserver		0	0	36 350	32 301
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner	28	50 742	46 717	50 742	46 717
Avsättningar för uppskjuten skatt	29	103 621	78 354	95 842	71 441
		154 363	125 071	146 584	118 158
Långfristiga skulder	30, 31, 32				
Skulder till Helsingborgs stad		4 525 000	4 425 000	4 525 000	4 425 000
Övriga långfristiga skulder		14 754	29 233	14 754	29 233
Summa långfristiga skulder		4 539 754	4 454 233	4 539 754	4 454 233
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		117 697	67 192	117 697	67 192
Skulder till Helsingborgs stad	33	21 912	15 922	21 912	15 922
Skulder till koncernföretag		25 545	26 302	25 597	26 377
Övriga kortfristiga skulder		6 051	6 851	6 051	6 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32, 34	120 939	112 809	120 776	112 809
Summa kortfristiga skulder		292 144	229 076	292 033	229 121
Summa eget kapital och skulder		6 729 283	6 496 879	6 729 173	6 496 924

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2019	2018	2019	2018
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat efter finansiella poster	35	116 514	141 605	116 421	137 870
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>					
Avskrivningar/utrangeringar avseende anläggningstillgångar		198 366	190 148	198 366	190 148
Nedskrivningar/återläggningar avseende anläggningstillgångar		-11 068	9 091	-11 068	9 091
Rearesultat avseende anläggningstillgångar		-2 565	-48 693	-2 565	-48 693
Förändring av avsättning till pensioner		4 025	3 833	4 025	3 833
		305 272	295 984	305 179	292 249
Aktuell inkomstskatt		719	-1 139	719	-1 138
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		305 991	294 845	305 898	291 111
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</i>					
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		1 766	-3 958	2 063	-3 853
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		48 585	-38 510	48 433	-34 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten		356 342	252 377	356 394	252 304
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter		-442 870	-255 885	-442 870	-255 885
Investeringar i inventarier		-5 203	-11 288	-5 203	-11 288
Försäljning av fastigheter		15 795	229 325	15 795	229 325
Försäljning av inventarier		1 653	234	1 653	234
Förändring finansiella fordringar		-58	-110	-58	-110
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-430 683	-37 724	-430 683	-37 724
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagna långfristiga lån		100 000	225 000	100 000	225 000
Utdelning till koncernföretag		-36 723	-373 678	-36 723	-373 678
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		63 277	-148 678	63 277	-148 678
Årets kassaflöde		-11 064	65 976	-11 012	65 903
Likvida medel vid årets början		82 014	16 038	81 913	16 010
Likvida medel vid årets slut	24	70 990	82 014	70 900	81 913

Noter

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 hänförs kostnader för styrelse, VD, annan ledningspersonal, kostnader för finansfunktion, revision, årsredovisning, PR reklam för företaget, sponsring, fastighetsvärdering.

Intäktsredovisning

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

Köp och försäljning av fastigheter

Köp och försäljning av fastigheter redovisas när den formella 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. Bedömningen av

tillgångarnas nyttjandeperiod görs fortlöpande och justeras enligt K3 regelverkets kapitel 17.17.

Följande avskrivningstider tillämpas för både moderbolag och koncernföretag:

• Byggnader – Stomme, stom.kompl, grund, innerväggar	100 år
• Byggnader – Fasad, fönster, yttertak	40 år
• Byggnader – El, vatten, ventilation, värme	40 år
• Byggnader – Tekniska installationer	20 år
• Byggnader – Tekniska installationer	10 år
• Byggnader – Tekniska installationer	5 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
• Lägenhetsförbättring/-ändring	30 år
• Markinventarier	20 år
• Anslutningsavgifter för värme, el, vatten	50 år
• Övriga inventarier	3-5 år

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till 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.

Säkringsredovisning

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

Låneutgifter

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

Leasing

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

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningarna som tillgången genererar. Nedskrivning görs på anläggningstillgång per balansdagen om detta värde understiger anskaffningsvärdet minskat med gjorda avskrivningar med mer än 10 %, och värdenedgången kan antas vara bestående. Tidigare gjord nedskrivning återförs 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 hänförs till förvärv av en anläggningstillgång redovisas som en förutbetalad intäkt. Ett bidrag som redovisas som en förutbetalad intäkt redovisas i resultaträkningen fördelat på ett systematiskt sätt över tillgångens nyttjandeperiod, den del som avser nyttjandetiden 2-5 år

redovisas som långfristig skuld och delen som avser nyttjandetid inom 1 år redovisas som förutbetalad intäkt.

Fordringar

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

Avsättningar

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

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

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

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

Avgiftsbestämda 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.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver delas upp i eget kapital och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt hänförlig till årets bokslutsdispositioner ingår i årets resultat. Den uppskjutna skatteskulden har redovisats som avsättning, medan resterande del tillförts koncernens eget kapital. Uppskjuten skatt i obeskattade reserver har beräknats till 21,4% för den del som bedöms nyttjas 2020 och 20,6% om de bedöms nyttjas 2021 eller senare.

Bolag som förvärvas under löpande år ingår i koncernens redovisning fr o m förvärvstidpunkten. Avyttrade bolag ingår 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 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 procent 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 sk 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 välrenommerade 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 på nästa sida visar vilka antaganden företaget har gjort beträffande marknadsinformationen i fastighetsvärderingen.

Yta	Intäkter	Avkastningskrav	Vakanser	Driftkostnader	Underhålls-kostnader
Bostäder	Budgeterad hyra för år 2020 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 driftkostnader 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 2020. Total yta (även vakanser) redovisas.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Varierar beroende på tillgång till underlag på faktiska driftkostnader. För ytor där underlag på faktiska driftkostnader 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.

NOT 3 Intäkternas fördelning

Hyror	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Bostäder	960 043	935 073	960 043	935 073
varav studentbostäder	20 513	20 193	20 513	20 193
avgår HLU-rabatt	-9 055	-8 679	-9 055	-8 679
Kommersiella lokaler	51 255	56 408	51 255	56 408
Bostadskomplement	3 661	3 900	3 661	3 900
Garage	18 299	18 034	17 855	17 631
Bilplatser	5 829	5 036	5 829	5 036
Övriga hyror	4 064	3 160	4 064	3 160
	1 034 096	1 012 932	1 033 652	1 012 529

Hyresborrfall, outhyrda objekt	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Bostäder	-6 259	-6 393	-6 259	-6 393
varav studentbostäder	-258	-214	-258	-214
Kommersiella lokaler	-4 954	-8 652	-4 954	-8 652
Bostadskomplement	-546	-563	-546	-563
Garage	-1 650	-1 418	-1 318	-1 130
Bilplatser	-455	-287	-455	-287
Övriga hyror	-405	-344	-405	-344
	-14 269	-17 657	-13 937	-17 369
Hyresintäkter, netto	1 019 827	995 275	1 019 715	995 160

NOT 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderbolagets nettoomsättning utgjorde 3,1 procent (3,3) omsättning mot andra koncernföretag. Av moderbolagets rörelsekostnader utgjorde 13,8 procent (14,6) kostnader mot andra koncernföretag.

NOT 5 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda
(Koncern och moderbolag)

	2019	2018
Totalt	236	231
Kvinnor	115	114
Män	121	117

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

Företagsledningens könsfördelning, antal personer
(Koncern och moderbolag)

	2019		2018	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse, inkl. suppleanter	5	8	4	8
VD, övriga ledande befattningshavare	4	3	4	2
Totalt	9	11	8	10

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

	2019	2018	2017
Styrelse och verkställande direktör			
Löner och ersättningar	-2 769	-2 306	-2 763
Sociala kostnader	-984	-947	-923
Pensionskostnader	-826	-794	-572
Summa	-4 579	-4 047	-4 258
Övriga anställda			
Löner och ersättningar	-102 436	-98 682	-93 158
Sociala kostnader	-43 516	-40 927	-32 713
Pensionskostnader	-10 194	-8 947	-7 319
Summa	-156 146	-148 556	-133 190
Summa styrelse, VD och övriga anställda	-160 725	-152 603	-137 448

Ersättningar under året till förtroendevalda
(Koncern och moderbolag, 2019)

	Styrelse-arvode	Mötes-arvode	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	-185	-19	-25	-229
Styrelsens viceordförande	-89	-16	-31	-136
Styrelseledamöter 5 personer	-79	-74	-140	-293
Extern ledamot 1 person	-62	-8	-16	-86
Suppleanter 5 personer	-81	-81	-99	-261
Summa	-496	-198	-311	-1 005

Till verkställande direktören finns pensionsutfästelse inom ramen för allmän pensionsplan. Företagets utestående pensionsförpliktelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 4 244 (4 290) 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	
	2019	2018	2019	2018
Operationell leasing, inkl. hyra för lokal:				
Leasingavgifter, årets kostnad	4 306	3 330	4 306	3 330
- varav hyra för hyrd lokal	3 156	2 072	3 156	2 072
Återstående leasingavgifter förfaller enligt följande:				
Inom ett år	3 277	3 741	3 277	3 741
Senare än ett år med inom fem år	11 016	9 197	11 016	9 197
Summa	14 293	12 938	14 293	12 938

Leasingavtal där bolaget är leasegivare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Inom ett år	39 083	37 858	39 083	37 858
Mellan ett och fem år	45 131	53 909	45 131	53 909
Senare än fem år	2 706	2 657	2 706	2 657
Summa	86 920	94 424	86 920	94 424
Variabla intäkter som ingår i resultatet	51 255	56 408	51 255	56 408

95 procent (94,4 procent) 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 237 127 (224 360) och en månads hyresintäkter från avtalen med en månads uppsägningstid uppgår till 1 544 (1 880).

NOT 7 Underhållskostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Periodiskt underhåll	-123 020	-123 262	-123 020	-123 262
HLU (Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll)	-49 105	-53 694	-49 105	-53 694
Summa	-172 125	-176 956	-172 125	-176 956

NOT 8 Av- och nedskrivningar fördelade på funktion

Fastighetskostnader	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Byggnader, nedskrivning	-19 184	-16 603	-19 184	-16 603
Byggnader, återföring av nedskrivning	30 252	8 791	30 252	8 791
Byggnader, avskrivning	-183 075	-175 117	-183 075	-175 117
Upplösning erhållet bidrag modulhus	15 467	15 468	15 467	15 468
Markanläggningar, avskrivning	-6 137	-5 867	-6 137	-5 867
Inventarier, avskrivning	-5 438	-5 009	-5 438	-5 009
Summa	-168 115	-178 338	-168 115	-178 338

NOT 9 Ersättning till revisorer

Revisionsarvodet inkl moms fördelas enligt följande:

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	-240	-223	-226	-223
Övriga tjänster	-180	-139	-180	-139
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-45	-26	-45	-26
Summa	-465	-388	-451	-388

NOT 10 Resultat från försäljning av anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Försäljning fastigheter	1 939	48 466	1 939	48 466
Försäljning av inventarier	626	227	626	227
Summa	2 565	48 693	2 565	48 693

NOT 11 Övriga rörelsekostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Utrangering fastigheter	-4 253	-3 780	-4 253	-3 780
Övrigt	-22	0	0	0
Summa	-4 275	-3 780	-4 253	-3 780

NOT 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Erhållen utdelning	2	4	2	4
Summa	2	4	2	4

NOT 13 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter, övriga	200	146	200	146
Summa	200	146	200	146

NOT 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader, derivat	-10 869	-27 226	-10 869	-27 226
Räntekostnader, Helsingborgs stad	-36 888	-24 144	-36 888	-24 144
Räntekostnader koncernbolag	0	0	-3	-3 621
Räntekostnader, övriga	-560	-439	-560	-439
Summa	-48 317	-51 810	-48 320	-55 430

NOT 15 Bokslutsdispositioner

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	0	-4 048	-2 394
Mottaget och lämnat koncernbidrag	0	0	92	3 727
Summa	0	0	-3 956	1 333

NOT 16 Skatt på årets resultat

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Uppskjuten skatt	-25 268	-24 390	-24 401	-24 057
Summa	-25 268	-24 390	-24 401	-24 057
Avstämning				
Redovisat resultat före skatt	116 513	141 605	112 465	139 203
Skatt enligt gällande skattesats 21,4% (22% 2018)	-24 934	-31 153	-24 068	-30 625
Skatteeffekt omvärdering till följd av nya skattesatser	0	4 422	0	4 047
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-337	-512	-337	-512
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3	0	3	0
Skatteeffekt utnyttjat underskott	0	2 853	0	2 853
Redovisad skattekostnad	-25 268	-24 390	-24 401	-24 057

NOT 17 Förvaltningsfastigheter

Mark	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	390 082	396 513	390 082	396 513
Omklassificering från pågående nyanläggningar	13 116	14 138	13 116	14 138
Nyanskaffningar	783	7 061	783	7 061
Försäljning	-13 856	-27 485	-13 856	-27 485
Ombildning	105	-145	105	-145
Utgående anskaffningsvärden mark	390 230	390 082	390 230	390 082

Byggnader

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	8 366 222	8 126 122	8 366 222	8 126 122
Omklassificering från pågående nyanläggningar	239 456	422 913	239 456	422 913
Nyansaffningar	1 482	0	1 482	0
Försäljning	0	-164 910	0	-164 910
Ombildning	-105	0	-105	0
Utrangerat	-15 113	-17 903	-15 113	-17 903
Utgående anskaffningsvärden*	8 591 942	8 366 222	8 591 942	8 366 222

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

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående avskrivningar*	-2 491 005	-2 343 985	-2 491 005	-2 343 985
Årets avskrivning	-183 075	-175 117	-183 075	-175 117
Försäljning	0	13 829	0	13 829
Utrangerat	10 077	14 268	10 077	14 268
Utgående avskrivningar	-2 664 003	-2 491 005	-2 664 003	-2 491 005

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående nedskrivning	-127 388	-119 576	-127 388	-119 576
Årets återföring av nedskrivning	30 252	8 791	30 252	8 791
Årets nedskrivning	-19 184	-16 603	-19 184	-16 603
Utgående nedskrivningar	-116 320	-127 388	-116 320	-127 388
Utgående redovisat värde byggnader	5 811 619	5 747 829	5 811 619	5 747 829

Markanläggningar

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	124 098	109 795	124 098	109 795
Omklassificering från pågående nyanläggningar	10 967	14 303	10 967	14 303
Utgående anskaffningsvärden**	135 065	124 098	135 065	124 098

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående avskrivningar	-20 490	-14 623	-20 490	-14 623
Årets avskrivning	-6 137	-5 867	-6 137	-5 867
Utgående avskrivningar	-26 627	-20 490	-26 627	-20 490
Utgående redovisat värde markanläggningar	108 438	103 608	108 438	103 608
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	6 310 287	6 241 519	6 310 287	6 241 519

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

NOT 18 Upplysning verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Taxeringsvärde	12 330 000	9 390 718	12 330 000	9 390 718
Marknadsvärde	16 515 000	15 689 085	16 515 000	15 689 085

Värdering av verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkliga värdet baseras på värderingar utförda av interna värderare. Som stöd används värderingsverktyget Datscha där marknadsinformation från auktoriserade värderingsinstitut som hyresnivåer, avkastningskrav, vakanser, drift och underhållskostnader finns tillgänglig.

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod i kombination med ortprismetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden, som successivt marknadsanpassats, under 5 år samt nuvärdet av bedömt restvärde år 6. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto.

I kassaflödesanalysen som beskrivs ovan antas en schablonmässig årlig intäkt- och kostnadsutveckling som hämtas från värderingsverktyget.

I årets fastighetsvärdering är antagandet om intäkt- och kostnadsutvecklingen 2 procent per år.

Geografisk marknad	Typ av fastighet	Hyresintäkter kr/kvm	Drift- och underhållskostnad kr/kvm	Direkt avkastningskrav
A Centrum, Strandvägen	Bostad	1050-1920	270-620	3,00-3,70
B Centrala Helsingborg, Helsingborgs tätort, Råå, Söder	Bostad	990-2000	310-570	3,60-4,35
C Resterande kommunen	Bostad	890-1840	320-650	4,00-4,50
D Drottninghög	Bostad	870-1270	360-500	4,65-5,00
A Centrum	Lokal	1710-2030	400-440	5,15-5,75
B Centrala Helsingborg	Lokal	830-1570	300-450	5,75-7,25
C Helsingborgs tätort	Lokal	630-1980	290-510	7,25-7,50
A Centrum	Parkering/Garage	*	**	5,15-7,25
B Centrala Helsingborg	Parkering/Garage	*	**	5,75-7,20
C Helsingborgs tätort	Parkering/Garage	*	**	7,5

* Årsintäkt för Parkering/Garage anges per plats och varierar mellan 1000-19500 (SEK/år) beroende på fastighet.

**Se not 2 "Uppskattningar och bedömningar"

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

NOT 19 Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	99 387	91 820	99 387	91 820
Nyansaffningar	4 535	6 289	4 535	6 289
Omklassificering från pågående arbete	668	4 999	668	4 999
Försäljningar/utrangeringar	-4 070	-3 721	-4 070	-3 721
Utgående anskaffningsvärden	100 520	99 387	100 520	99 387
Ingående avskrivningar	-44 960	-41 371	-44 960	-41 371
Årets avskrivningar	-5 438	-5 009	-5 438	-5 009
Försäljningar/utrangeringar	3 044	1 420	3 044	1 420
Utgående avskrivningar	-47 354	-44 960	-47 354	-44 960
Utgående redovisat värde	53 166	54 427	53 166	54 427

NOT 20 Pågående nyanläggningar

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	84 819	289 003	84 819	289 003
Nedlagda kostnader	442 593	252 168	442 593	252 168
Omklassificering, byggnader	-239 456	-422 913	-239 456	-422 913
Omklassificering, mark	-13 116	-14 138	-13 116	-14 138
Omklassificering, markanläggningar	-10 967	-14 302	-10 967	-14 302
Omklassificering, anslutningsavgifter	-668	-4 999	-668	-4 999
Utgående anskaffningsvärden	263 205	84 819	263 205	84 819
Utgående nedskrivning	0	0	0	0
Utgående redovisat värde	263 205	84 819	263 205	84 819

Aktiverad ränta ingår i anskaffningsvärdena med 1 004 (1 086).

NOT 21 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag		
	2019	2018	
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 % *	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

* Ägarandelen av kapitalet överensstämmer även med andelen av rösterna för totalt antal

NOT 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	2 393	2 393	2 393	2 393
Utgående anskaffningsvärden	2 393	2 393	2 393	2 393

NOT 23 Andra långfristiga fodringar

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående värde långfristiga fordringar	1 804	1 694	1 804	1 694
Årets förändring	58	110	58	110
Utgående värde långfristiga fordringar	1 862	1 804	1 862	1 804

NOT 24 Likvida medel

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Kassa och bank	1 722	1 329	1 722	1 329
Fordran Helsingborgs Stad, koncernkonto	69 268	80 685	69 178	80 584
Summa	70 990	82 014	70 900	81 913

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 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Övriga upplupna intäkter	731	972	731	972
Förutbetald hyra	282	795	282	795
Förutbetald försäkring	6 370	5 911	6 370	5 911
Övriga förutbetalda kostnader	5 181	4 320	5 181	4 320
Summa	12 564	11 998	12 564	11 998

NOT 26 Förslag till vinstdisposition

Styrelse föreslår att:

Balanserade vinstmedel	1 127 087 983
Årets vinst	88 063 797
kronor	1 215 151 780

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning till moderbolag	25 000 000
Lny räkning överförs	1 190 151 780
kronor	1 215 151 780

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

Den föreslagna vinstdispositionen är förenlig med Lag (2010:879) 5 § 1 av vilken det framgår att överföring av vinstmedel som ska användas för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförslörningsansvar är tillåtna, dock ej med ett belopp överstigande årets överskott.

Helsingborgs Stads kommunfullmäktige beslutade 2019-06-18 och 2019-06-19 om det nya ägardirektivet för Helsingborgshem AB. Detta ägardirektiv gäller åren 2020-2023. Helsingborgs Stad har i det nya ägardirektivet för Helsingborgshem AB skrivit in under punkt 6 Ekonomi att bolaget utifrån Lag (2010:879) 5 § 1 ska planera för en årlig värdeöverföring till Helsingborgs Stad med 25 miljoner kronor. Denna utdelning ska Helsingborgs Stad använda inom SOL- och LSS boenden, särskilda boenden samt bostäder inom det bosociala programmet som staden ansvarar för.

NOT 27 Ackumulerade överavskrivningar

	Moderbolag	
	2019	2018
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	36 350	32 301
Summa	36 350	32 301
Uppskjuten skatt i ovanstående obeskattade reserv *	7 779	6 913

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

NOT 28 Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

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

NOT 29 Uppskjuten skatt

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran				
Temporärt ej avdragsgilla kostnader	116	228	116	228
Uppskjuten skattefordran avseende fastighetsförsäljning	4 574	0	4 574	0
Skattemässigt underskott	14 136	22 009	14 136	22 009

Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader i fastigheter	-114 668	-93 677	-114 668	-93 677
Ackumulerade överavskrivningar	-7 779	-6 913	0	0
Summa	-103 621	-78 354	-95 842	-71 441

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 99 782 (113 077).

NOT 30 Långfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Lån med förfallodag				
inom 1 år från balansdagen (avsedda att refinansieras)	1 265 000	900 000	1 265 000	900 000
inom 1-7 år från balansdagen	3 260 000	3 525 000	3 260 000	3 525 000
Övrig långfristig skuld	14 754	29 233	14 754	29 233
Summa	4 539 754	4 454 233	4 539 754	4 454 233

Finansiering är säkrad hos Helsingborgs Stad.

NOT 31 Finansiella instrument och riskhantering

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Lånevolym	4 525 000	4 425 000	4 525 000	4 425 000
Swapvolym	1 900 000	1 600 000	1 900 000	1 600 000
Snittränta, %	1,04	0,92	1,04	0,92
Återstående räntebindningstid (år)	2,62	2,52	2,62	2,52
Återstående kapitalbindningstid	2,93	2,87	2,93	2,87
Marknadsvärde skuldportfölj	-4 554 193	-4 451 559	-4 554 193	-4 451 589
Marknadsvärde Swapportfölj	-10 265	-8 816	-10 265	-8 816

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

NOT 32 Tillgångar/skulder som redovisas i fler än en post

	Moderbolag	
	2019	2018
Övriga långfristiga skulder	14 755	29 233
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 år (2-3 år 2018) redovisas som långfristig övrig skuld och delen som avser nyttjandetid inom 1 år redovisas som en förutbetald intäkt.

NOT 33 Checkräkningskredit

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Beviljat belopp på checkräkningskred uppgår till	200 000	200 000	200 000	200 000
Outnyttjad del	200 000	200 000	200 000	200 000

NOTER

NOT 34 Uppslupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Uppslupna räntor, derivat	399	1 408	399	1 408
Förskottsbetalda hyresintäkter	75 627	70 385	75 627	70 385
Semester- och löneskuld	9 111	9 173	9 111	9 173
Skuld för sociala kostnader	8 673	7 764	8 673	7 764
Uppslupna driftkostnader	7 120	5 095	7 120	5 095
Förutbetalt investeringsbidrag	14 478	14 478	14 478	14 478
Övrigt	5 531	4 506	5 368	4 506
Summa	120 939	112 809	120 776	112 809

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 om 2 år (2-3 år 2018) redovisas som långfristig skuld och delen som avser nyttjandetid inom 1 år redovisas som förutbetald intäkt.

NOT 35 Betalda räntor och erhållen utdelning

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Erhållen ränta	1 204	1 232	1 204	1 232
Erlagd ränta	-49 324	-52 896	-49 324	-52 896
Erhållen utdelning	2	4	2	4

NOT 36 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ställda säkerheter	0	0	0	0
Eventalförbindelser				
Garantiförbindelse PRI	1 060	882	1 060	882
Garantiförbindelse FASTIGO	2 020	1 937	2 020	1 937
Summa ställda säkerheter och eventalförbindelser	3 080	2 819	3 080	2 819

NOT 37 Koncernuppgifter

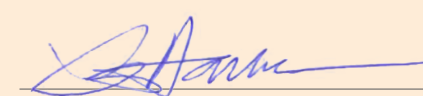
Helsingborgshem AB är helägt dotterföretag till Helsingborgs Stads Förvaltning AB organisationsnummer 556007-4634, med säte i Helsingborg, som i sin tur är ett helägt företag till Helsingborgs stad.

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

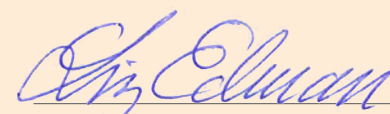
NOT 38 Väsentliga händelser efter balansdagen

Efter räkenskapsårets utgång har Helsingborgshem AB sålt fastigheten Närlunda Västra 32 till BRF Tegelbruket.

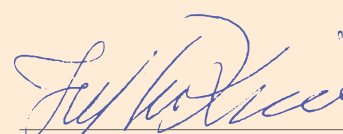
Helsingborg 2020-03-19



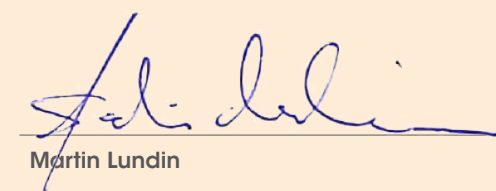
Lars Hansson
Ordförande



Liz Edman



Felizia Kino



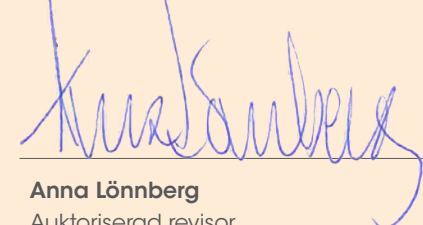
Martin Lundin



Jonas Hansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-19

KPMG AB

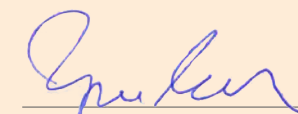


Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

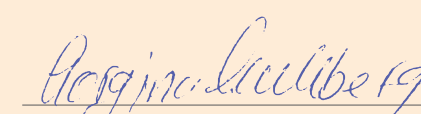
Min granskningsrapport har lämnats 2020-03-19



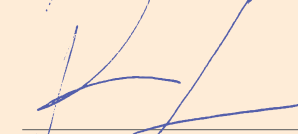
Christer Rasmusson
Lekmannarevisor



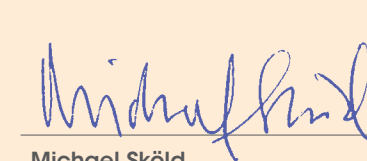
Ingela Andersson
Vice ordförande



Gorgina Gullberg

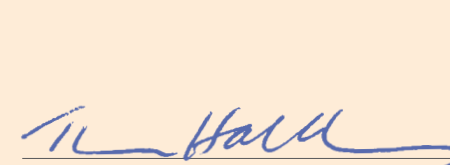


Robert Lexeklint



Michael Sköld

EY



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor, suppleant

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt

drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen 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 granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Helsingborgshem AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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.

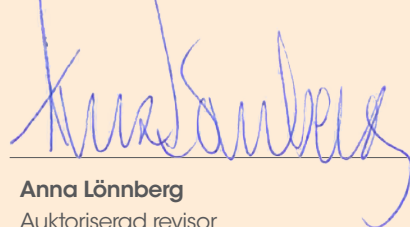
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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 19 mars 2020

KPMG AB



Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

EY



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Helsingborgshem AB Org. nr 556048-0674

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR HELSINGBORGSHEM AB ÅR 2019

Jag, av fullmäktige i Helsingborgs stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Helsingborgshem AB:s verksamhet.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. 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 utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god redovisningssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Under året har en särskild granskning av bolagets krisberedskap genomförts. Utifrån granskningens iakttagelser är min bedömning att styrelsen i allt väsentligt har säkerställt en ändamålsenlig organisation för krisberedskap.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Helsingborg den 19 mars 2020



Christer Rasmusson
Lekmannarevisor

STYRELSEN

LEDNING



Lars Hansson (C),
ordförande



Ingela Andersson (S),
vice ordförande



Robert Lexeklint (S)



Sveltana Saric (V),
suppleant



Felizia Kino (M)



Sejran Morina (S),
suppleant



Gorgina Gullberg (S)



Liz Edman (SD)



Nikola Sarjanovic (M),
suppleant



Christer Boström (L),
suppleant



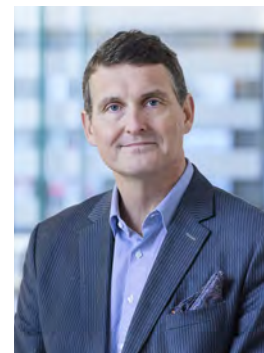
Mattias Arlefalk (SD),
suppleant



Michael Sköld (M)



Jonas Hansson, VD



Martin Lundin (extern)



Från vänster i bild: Jonas Hansson, VD, Marie Smitt Lundin, ledningskoordinator, Linda Hasselgren, HR-chef, Kristin Nilsson, affärsutvecklingschef, Magnus Jönsson, ekonomichef, affärsutvecklingschef, Emma Järund, chef bygg- och fastighetsutveckling, Jonas Jacobsson Gjørtler, kommunikationsstrateg

