




# 2022

## Årsredovisning

Hållbarhetsrapport



Styrelsen och vd avger  
följande hållbarhetsrapport,  
årsredovisning och koncernredo-  
visning för räkenskapsåret 2022.  
Om inte annat särskilt anges,  
redovisas alla belopp i tusental  
kronor. Uppgifter inom parentes  
avser föregående år.

# Innehåll

---

## Årsredovisning 2022

Hållbarhetsrapport .....	4	Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer .....	26
Styrdokument som stöd för hållbarhetsarbetet .....	5	Kreditmarknaden och finansieringsrisk .....	27
Väsentlighet och väsentlighetsanalys .....	7	Räntemarknad och ränterisk .....	27
Våra viktiga hållbarhetsområden .....	10	Användning av finansiella instrument .....	27
Nyckeltal .....	17	Icke-finansiella upplysningar .....	28
Yttrande över lagstadgade hållbarhetsrapporten .....	20	Flerårsöversikt koncernen .....	29
Årsredovisning .....	21	Nyckeltal .....	30
Verksamhetens art och inriktning .....	21	Eget kapital .....	31
Ägarförhållanden .....	22	<b>Resultaträkning .....</b>	<b>32</b>
Ägardirektiv .....	23	<b>Balansräkning .....</b>	<b>33</b>
Måluppfyllelse av ägardirektivet .....	23	<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>35</b>
Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning .....	24	<b>Noter .....</b>	<b>36</b>
Väsentliga händelser under räkenskapsåret .....	25	<b>Revisionsberättelse .....</b>	<b>49</b>
Förväntad framtida utveckling .....	25	<b>Granskningsrapport .....</b>	<b>52</b>
		<b>Styrelse och ledningsgrupp .....</b>	<b>53</b>

---

Summering av året 2022 med Helsingborgshems vd samt Helsingborgshems verksamhetsberättelse hittar du på [år22.helsingborgshem.se](https://ar22.helsingborgshem.se).

Du hittar fastighetsvärden och fastighetsinnehav 2022 på [helsingborgshem.se](https://helsingborgshem.se)

# 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.

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. Helsingborgshem ska bidra till en fungerande bostadsmarknad inom kommunen genom att förvärva, bebygga, förvalta, avyttra och ombilda fastigheter samt utveckla attraktiva bostäder och stadsdelar.

Vi verkar på bostadsmarknaden och fastighetsmarknaden i Helsingborg där vi även har vårt huvudkontor.

År 2022 omsatte vi 1106 miljoner kronor. Helsingborgshem har 257 anställda. Organisationen bestod under året av vd, åtta områdesteam, tre supportavdelningar, sju stödfunktioner där bland annat ekonomi och HR ingår, samt avdelningarna fastighetsutveckling och affärs- och verksamhetsutveckling. 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 den skapande, pulserande, globala, balanserade staden. Helsingborgshems uppdrag är att medverka till att Helsingborg är

en långsiktigt hållbar och attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor. Bolaget ska ta ett aktivt samhällsansvar med fokus på långsiktig utveckling av stadens attraktivitet.

### • 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.

# Styrdokument som stöd för hållbarhetsarbetet

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

Hållbarhetsaktiviteterna planeras i linjen och vi följer upp hållbarhetsarbetet i hållbarhetsrapporten som är en del av årsredovisningen.

Hållbarhetsarbetet styrs även av bolagets årliga verksamhetsplan samt av olika styrdokument som policys, riktlinjer, instruktioner och rutiner. Här redovisar vi väsentliga styrdokument inom hållbarhetsområdet. Styrdokumenterna följs upp vid behov eller vid förutbestämda tillfällen. Helsingborgshems styrelse fastställer samtliga policys varje år.

## KLIMAT- OCH MILJÖSTRATEGI

Klimat- och miljöfrågorna påverkar bolagets verksamhet i allt större omfattning. Helsingborgs stad har blivit antagen som en av EU:s mission cities med målet att nå klimatneutralitet 2030. Helsingborgshem påbörjade därför under 2022 att arbeta med att ta fram en klimat- och miljöstrategi för hela företaget. Strategin ska ge bolaget en tydlig uppfattning om sitt nuläge och vilka utmaningar som vi står inför. Strategin ska även hjälpa bolaget att prioritera satsningar och lägga fast bolagets ambitionsnivå inom våra olika miljö- och klimatrelaterade områden. Målsättningen är att strategin ska beslutas i slutet av 2023.

## 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 lön av anställning, pension och sjukpenning men vi räknar också in vissa bidrag och försäkringar som exempelvis bostadsbidrag, barnbidrag, CSN, föräldrapenning och aktivitetsersättning.

## Mål

Målet med uthyrningspolicyn är att säkerställa en rättvis och transparent uthyrning där alla som uppfyller uthyrningspolicyns 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 2022 har 1519 hyresgäster, som prövats mot gällande policy, flyttat in hos oss (exklusive korttidsuthyrning, direktbyte, studenter och Helsingborgshems interna projekt). Utöver det har 267 studenter flyttat 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 2022 indikerar att uthyrningspolicyn tillämpats som avsett.

## STYRDOKUMENT INOM PERSONALOMRÅDET

Helsingborgshem är ett värderingsstyrt bolag. Stärkt av vår vision, strävar vi efter en medarbetarkultur som bygger på våra värderingar, samt andra styrande dokument inom personalområdet som bidrar till en trygg och utvecklande arbetsplats.

## Mål

Vi strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare med högt medarbetarengagemang. Vi verkar för en god arbetsmiljö, likabehandling samt motverkande av oegentligheter och korruption. Vi arbetar också för att ständigt utveckla organisation, kompetens och arbetssätt efter omvärldens krav och förväntningar. Genom detta säkerställer vi en effektiv organisation som levererar till våra kunder och där medarbetares kompetens tillvaratas och utvecklas utifrån bolagets verksamhet och behov. Genom trivsel och högt medarbetarengagemang på arbetsplatsen bidrar vi således till ökad kundnöjdhet och lönsamhet för företaget.

## Tillämpning

Förutom att vi genomför årliga medarbetarsamtal med tydliga mål och uppföljning av dessa, har vi fokus på att ha en kontinuerlig medarbetardialog under året. Dialogen bidrar till tydlighet, att skapa ömsesidigt förtroende som ger möjlighet till feedback och personlig utveckling.

Under året har vi fortsatt att arbeta med hållbar ledarutveckling, främst genom dialog i våra ledarforum men även genom kollegialt lärande i mindre grupper där vi delar med oss och lär av

varandra kring olika dilemman som vi stöter på i vår vardag. Ett bra ledarskap korrelerar starkt med trivsel och den psykiska arbetsmiljön som i sig påverkar medarbetarupplevelsen och engagemanget positivt.

Under året har vi fortsatt att arbeta med att bibehålla de kompetenshöjande investeringar vi gjort för att säkerställa ett systematiskt arbetsmiljöarbete med fokus på en trygg arbetsmiljö. Vi har fortsatt med att samla medarbetare till Helsingborgs hörna, där vi med regelbundenhet under 30 minuter, bjuder in medarbetare från olika delar av organisationen för att berätta om och dela med sig vad som händer inom verksamheten. Vi lyfter också fram medarbetarens eget ansvar – vi är varandras arbetsmiljö. En del i det systematiska kultur- och arbetsmiljöarbetet är att prata om hur vi förhåller oss till varandra och hur det påverkar trivsel och trygghet. Genom att involvera alla medarbetare har vi under våren implementerat vår uppförandekod, där vi tydliggör vikten av att vi som medarbetare på Helsingborgshem har ett ansvarsfullt och professionellt förhållningssätt i hur vi betar oss och agerar gentemot våra kunder och varandra. Koden kopplas till vår vision, värderingar, kultur samt våra styrande dokument.

Under våren hade vi en medarbetardag som syftade till att förbereda oss inför vårt områdesuppdrag under H22. H22 gav oss på Helsingborgshem möjlighet att under 35 dagar stärka vår företagskultur, där våra medarbetare tillsammans stolt visade upp den stadsdelsutveckling som skett på Drottninghög.

Med anledning av omvärldslöget handlade höstens medarbetardag främst om att få en ökad förståelse i det större perspektivet samt hur vi påverkas och hur vi kan bidra till ökad trygghet, ökad kundhöjdhet och ekonomisk lönsamhet.

### Effekt

Vi har ett fortsatt högt medarbetar-engagemang där 88 procent av våra medarbetare valde att svara på årets medarbetarenkät. Andelen ambassadörer ligger på 54 procent och över 88 procent känner sig engagerade i sitt arbete. Sjukfrånvaron har ökat lite under året från 3,64 procent till 4 procent, där vi hade en topp under januari och februari med anledning av covid-19.

Vi ser att ett högt engagemang hos våra medarbetare bidrar till såväl goda individuella prestationer som till att Helsingborgshem ses som en attraktiv arbetsgivare. Årets lönekartläggning visar inte på några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män. Detta är ett resultat av ett långsiktigt och systematiskt arbete. Vi har även en jämn fördelning mellan kvinnor och män på arbetsplatsen inklusive chefsroller. Medelåldern på medarbetarna är 45 år. Vi har ett femton-tal 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

Varje år går vi igenom samtliga styrande dokument i våra olika arbetsgrupper i bolaget, så även 2022. I samband med anställning tar medarbetare del av bolagets policy mot mutor och bestickning. Under året har vi även implementerat vår uppförandekod, se ovan, med syfte att ytterligare öka medvetenheten kring att hantera dagliga dilemman kring bland annat korruption.

### Effekt

Vi har genom implementeringen av uppförandekoden höjt kunskapsnivån i korruptionsfrågorna och minskar risken för oegentligheter. Alla medarbetare får ta del av dokument och utbildning samt att information om uppförandekod och vad som gäller är en del av introduktionen i samband med anställning. Vi har även en rutin för visselblåsning enligt EU-direktivet.

### INKÖP OCH UPPHANDLINGSPOLICY

Helsingborgshem har en beslutad inköp- och upphandlingspolicy med tillhörande riktlinjer. Anskaffning av varor, tjänster, byggtreprenader ska, oavsett värde, upphandlas i enlighet med svensk lagstiftning och grundläggande EU-rättsliga principer.

Policyn beskriver stadens förhållningssätt inom fem områden: strategiska och effektiva inköp, affärsmässighet, innovation och kreativitet, miljö- och social hänsyn samt ansvar och organisation. Sammantaget möjliggör dessa områden att använda upphandling och inköp som strategiska verktyg för att nå våra mål och ambitioner.

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. Helsingborgshem arbetar processororienterat och de processförbättringar vi identifierar implementeras löpande.

#### Mål

Målet är att göra så affärsmässiga avtal som möjligt och ta hänsyn till nämnda områden vid upphandlingens genomförande. Genom detta minskas också risken för korruption och otillåtna direktupphandlingar.

**Tillämpning**

Inköpspolicy och tillhörande riktlinjer antas årligen av Helsingborgshems styrelse. De antogs senast den 25 maj 2022.

**Effekt**

Företagets affärsmässighet och arbetet med miljö-, sociala- och etiska krav blir tydligare och bättre.

**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**

Finansreglementet antas årligen av Helsingborgshems styrelse. De antogs senast den 25 maj 2022. Den genom-

snittliga räntebindningstiden och kapitalbindningstiden har förlängts under året.

**Effekt**

Mildrade effekter av den kraftigt stigande marknadsräntan under året och vi har en väl balanserad finansportfölj vid årsskiftet 2022/2023 med en genomsnittlig ränta i portföljen på 1,83 procent, med en genomsnittlig räntebindningstid på 3,0 år och en genomsnittlig kapitalbindningstid på 2,9 år.

# Väsentlighet och väsentlighetsanalys

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

**Riskanalys om hållbarhet**

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 och som vi fortfarande utgår från. Mer information om hållbarhetsenkäten finns på [helsingborgshem.se](https://helsingborgshem.se).

**Övriga analyser om hållbarhet**

Analys av övriga krav och förväntningar samt omvärldsbevakning utgör också underlag till väsentlighetsanalysen. Nyheter inom miljölagstiftning och hållbarhetsnyheter får vi kontinuerligt genom prenumerationstjänster. Helsingborgshem utbyter aktivt erfarenheter i bygg- och fastighetssektorn samt får kunskap från egna tester.

**Resultat av väsentlighetsanalysen**

De hållbarhetsfrågor som har visat sig vara väsentliga för Helsingborgshem att arbeta med enligt de analyser som vi har nämnt ovan beskriver vi på nästa sida.

Väsentliga hållbarhetsfrågor för Helsingborgshem		Riskanalys	Intressent- och kravanalys
<b>EKONOMISK HÅLLBARHET</b>			
<b>Fastighets- portföljen</b>	* att vi är ett välskött och stabilt allmännyttigt bostadsbolag	X	X
	* att vi håller en bra balans mellan läge, standard, service och hyresnivå		X
	* att vi har ett varierat utbud av bostäder och lokaler som möter behovet över tid		X
	* att förändrade förutsättningar/spelregler från tex myndighet, domstolsbeslut, politiska beslut osv påverkar oss och ställer krav på tex snabb omställning	X	
	* att effekten av våra investeringar blir som förväntat. Fler platser utvecklas för att uppfattas som attraktiva för nyproduktion och grunden läggs till välfungerande, trygga och trivsamma stadsdelar	X	
<b>Fastighetsprojekt</b>	* att vi minimerar den skada vi skulle utsättas för om en leverantör i ett fastighetsprojekt går i konkurs	X	
<b>IT och information</b>	* att vi har en tillfredsställande styrning och uppföljning av leverans från tredje part	X	
	* att vi hanterar vår information på ett ändamålsenligt vis	X	
<b>Omvärldsekonomi</b>	* att hyresutvecklingen ger oss förutsättningar att fortsätta vara ett stabilt företag	X	
	* att vi hanterar den påverkan som omvärldsekonomin har på oss gällande högre avkastningskrav, räntehöjningar, höga kostnader för el och vatten	X	
<b>Avtalstrohet</b>	* att vi har en hög avtalstrohet och att vi hanterar direktupphandling korrekt	X	
<b>SOCIAL HÅLLBARHET</b>			
<b>Krishantering*</b>	* att säkerställa ändamålsenlig kontinuitetshantering	X	
<b>Trygghet</b>	* att vi bidrar till en ökad trygghet	X	X
	* att vi involverar och kommunicerar med hyresgästerna på ett bra sätt		X
<b>PERSONAL</b>			
<b>Hälsa och säkerhet</b>	* att arbeta aktivt för att motverka hot och våld som riktar sig mot våra anställda	X	
<b>ANTI-KORRUPTION</b>			
<b>Oegentligheter</b>	* att aktivt och förebyggande arbeta för att motverka mutor, bestickning och andra oegentligheter	X	
<b>IT och information</b>	* att vi kontinuerligt arbetar med att säkerställa en tillfredsställande IT- och Informationssäkerhet	X	



Väsentliga hållbarhetsfrågor för Helsingborgshem	Riskanalys	Intressent- och kravanalys	
<b>EKOLOGISK HÅLLBARHET</b>			
<b>Klimat och miljö</b>	* att skaffa kunskap om och minska klimatpåverkan från verksamheten		X
	* att undvika hälso- och miljöfarliga ämnen i material och produkter		X
	* att förebygga problem i inomhusmiljön för våra hyresgäster	X	X
	* att bibehålla en god utomhusmiljö		X
	* att bidra till en hållbar avfallshantering		X
	* att förebygga negativ effekt på hyresgästers hälsa och välmående på grund av klimateffekter		X
	* att möjliggöra för hyresgästerna att minska sin miljöpåverkan		X

\* Följande risker med högt riskvärde har Helsingborgshem identifierat som skulle kunna initiera krishantering: bristande brandskydd, pandemi, längre elavbrott, långvarig förlust av kommunikationsvägar, terrorverksamhet/extremism/grov brottslighet, hårdnande samhällsklimat skapar fler och allvarigare incidenter i och kring våra fastigheter.

Inom området mänskliga rättigheter har riskvärdet för eventuella risker inte bedömts som högt varför ingen risk kopplat till området är med bland våra väsentliga hållbarhetsfrågor i tabellen ovan.

# 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 året.

## Dialog och delaktighet

Genom att lyssna på våra hyresgästers behov och önskemål och samverka med stadens förvaltningar, bolag och andra parter utvecklar vi tillsammans våra stadsdelar. Dialog och delaktighet sker på en mängd olika sätt – i det dagliga mötet med kunder, olika områdes-träffar och vår kundundersökning, Kundbarometern. Sammantaget ger detta viktig information som hjälper till att prioritera och se till att vi gör det som kunderna efterfrågar. I Kundbarometern kan kunden också välja att häva sin anonymitet om man vill ha personlig återkoppling.

Under stadsmässan H22 City Expo tog vi emot uppemot 100 000 besökare på Drottninghög. Tillsammans med drottninghögsbor visade vi upp området och fick mycket positiv återkoppling på hur vi utvecklat området. Ett annat exempel är Mitt Närlunda där boende kan söka finansiering för projekt som bidrar till och utvecklar trygghet och trivsel på området.

## EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi arbetar mycket med variation och trygghets- och trivselfrågor för att kunna erbjuda attraktiva boendemiljöer. Vi är inne i en period med kraftigt stigande kostnader, samtidigt som vi har stora investeringsbehov, främst inom underhåll och ombyggnad av befintligt bestånd. Därför blir faktorer som ränteförändringar, investeringsvolym, lånebehov och ekonomisk medvetenhet centrala begrepp i den ekonomiska hållbarheten. Vi arbetar vidare med den ekonomiska medvetenheten och har under slutet av året implementerat ett nytt måluppföljningsverktyg med en metodik för tätare uppföljning. Vi har även arbetat fram ett resultatförbättringsprogram på 20 miljoner för genomförande under 2023 för att ytterligare fokusera på ökad ekonomisk hållbarhet.

Flera risker är identifierade som kan påverka vår leveransförmåga kopplat till vårt uppdrag. Det är till exempel utebliven effekt av investeringar i stadsdelsutveckling och trygghetsåtgärder samt förändrade förutsättningar eller spelregler som ställer krav på snabb omställning, exempelvis stora prisökningar på entreprenadsidan där vi tvingas skjuta fram vissa planerade åtgärder. 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 25,3 procent vid årsskiftet 2022/2023. Vid årsskiftet uppgick bolagets låneskuld till drygt 5,1 miljarder kronor och belåningsgraden beräknad på bolagets marknadsvärde till 26,4 procent.

All upplåning sker via Helsingborg stads internbank på marknadsmässiga villkor. Helsingborgshem har en beslutad kreditram hos Helsingborgs stad på 8 miljarder kronor för att ha en god finansiell beredskap. Helsingborg stad har finansieringsrisken för Helsingborgshems lån och kapitalbehov. Den finansiella verksamheten styrs av Helsingborgshems finansreglemente.

## Ränteförändringar

Vi har på kort tid sett kraftiga höjningar av styrräntan som vid ingången av det gångna året låg på 0 procent och vid utgången av 2022/2023 ligger på 2,5 procent och fler höjningar väntas i närtid, vilket leder till väsentligt högre kostnader vid ny- och refinansiering. Den största delen av Helsingborgshems låneportfölj löper med en fast ränta, med en genomsnittlig räntebindningstid som vid årsskiftet var 3,0 år.

Enligt den känslighetsanalys som vi har tagit fram ökar bolagets finansiella kostnader med cirka 15 miljoner kronor under 2023 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 och ger ett tillskott av attraktiva bostäder i portföljen. 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, att beslut om såväl ombyggnads- som

nyproduktionsprojekt föregås av en marknadsanalys samt att vi genomför relativt stora marknadsföringsinsatser.

En annan riskfaktor som vi har identifierat är att säkerställa att underentreprenörer lever upp till samma krav som den kontrakterade huvudentreprenören. Under året har vi fördjupat kontrollerna kring detta och vi har även genomfört treparts kontroll i fem olika entreprenader.

Vi ställer även krav på ekonomisk stabilitet i upphandlingarna. Vi tillämpar prestationsbaserad betalningsplan och säkerhet av olika slag vid större entreprenader för att undvika extra kostnader om någon av våra entreprenörer eventuellt skulle gå i konkurs. Vi bevakar och skannar fastighetsmarknaden löpande för att se över möjliga byggrätter, både inom eget bestånd och ifall det går att förvärva byggrätter av andra aktörer.

### Analys och slutsats

Byggtreprenader 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 i kombination med stort låneutrymme upp till kreditramen och ett tydligt finansreglemente. Vi arbetar med tätare uppföljning och ett resultatförbättringsprogram för att motverka det massiva kostnadsuppställ som den höga inflationen medför.

### 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. Vi tar ett aktivt samhällsansvar genom att bidra till lokalsamhället och verka för ett tryggare Helsingborg.

Vi bidrar med bostäder till stadens bostadssociala insatser, utifrån en prognos från staden där vi lämnar det antal lägenheter som motsvarar vår marknadsandel (35 procent). Under 2022 har vi lämnat 48 lägenheter, vilket är 87 procent av det totala antalet lämnade lägenheter. Vårt bidrag har underlättat för personer som av olika anledningar har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. En del av lägenheterna går till Bostad Först, som går ut på att hemlösa personer erbjuds en permanent bostad. Under 2022 har vi ändrat kontraktsformen för Bostad Först som nu innebär ett kommunalt kontrakt med möjlighet till övertag.

### Trygghetskapande 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. Helsingborgshem har därför valt att satsa på trygghetsvandringar och trygghetsjour i bostadsområdena. Trygghetsjourens personal vandrar i utvalda områden varje kväll och natt mellan klockan 19:00 till 02:00. Trygghetsjouren är tillgängliga via telefon mellan måndag till fredag klockan 16.30 till 08.00 och dygnet runt under helger och röda dagar.

Trygghetsvandringar har genomförts tillsammans med de lokala hyresgästföreningarna och husombuden i samtliga av våra bostadsområden. Där det finns möjlighet ansluter polis och andra föreningar till dessa trygghetsvandringar. Resultatet av vandringarna, det vill säga de åtgärder som behöver genomföras, tas med i nästkommande verksamhetsplan för bostadsområdet.

Under skollov, framför allt vid jul- och nyår, har vi öppnat upp Kulturpunkten på Dalhem samt @Plantan på Planteringen för att skapa aktiviteter åt ungdomar som bor på området.

Våra områdesvärdar arbetar med relationsskapande och trygghetskapande insatser under kvällar och helger i några utvalda områden. Exempel på aktiviteter som vi har gjort är en kombinerad informationsträff och pizzatävling på @plantan. Där bjöd vi in en pizzamästare och samtidigt tog tillfället i akt och diskuterade vad som händer på Planteringen, bland annat onödiga kostnader som uppstått till följd av vandalisering och skadegörelser som skett på området samt vilka konsekvenser och påverkan det har haft för våra hyresgäster.

På Fredriksdal och Dalhem har områdesvärdarna skapat dialog kring trygghetsfrågorna genom att knacka dörr hos de boende och finnas där för att samtala om trygghet, de sms:ar dagen innan för att berätta att de kommer att hälsa på och prata om trygghet med hyresgästerna. Vi har också haft ett kortare samarbete med Anneroskolan där områdesvärdarna har fungerat som en extra resurs för årskurs fyra till sex, där vi tydligt har sett att vi har möjlighet att tidigt påverka och skapa relation. För att bibehålla Dalhems centrum som en lugn plats har områdesvärdarna närvarat vid skolans måltider.

Områdesvärdarna har främst skapat relationer med ungdomar för att skapa tillit och förtroende. Genom att vara goda förebilder kan vi visa att det finns alternativ till brottslighet och förhindra nyrekrytering till kriminalitet. Fokus har tidigare legat på 17 till 20-åringar där vi tydligt ser ett gott resultat där flera ungdomar har kommit ut i arbete och, eller, studier och tagit körkort. Vi har även ett pågående samarbete med MBU, människan bakom uniformen, där våra områdesvärdar deltar i aktiviteterna.

För att förebygga destruktiva beteenden och skapa respekt för blåljuspersonal anordnade vi ett studiebesök på Brandorama. Vi hade med oss sjutton ungdomar från Dalhem, Drottninghög och Fredriksdal. Ungdomarna fick träffa brandmän som berättade om sitt arbete och konsekvenser av olika handlingar. Ungdomarna fick dessutom prova brandmännens utrustning och redskap samt rädda en docka i en mörk lagerlokal.

Våra trygghetsvårdar har under året aktiverat äldre hyresgäster med hembesök inklusive brandvarnarkontroller i samtliga 184 lägenheter som de besökte.

Vi har fortsatt vårt samarbete med DrivKraft, mentorer för ensamma seniorer på Dalhem, och planerar att börja på Drottninghög nästa år.

För att göra Helsingborgshems bostadsområden tryggare trygghetscertifierar vi våra fastigheter om majoriteten av hyresgästerna vill det. Trygghetscertifiering innebär bland annat förbättrad belysning och elektroniska låssystem, vilket minskar risken för att obehöriga kommer in i fastigheterna. Åtgärderna genomförs först när majoriteten av hyresgästerna har tackat ja och innebär en hyreshöjning på ungefär 250 kronor per månad och lägenhet. Här vi har lagt en stor vikt vid dialog och samtal kring trygghet. Vi har nu över 4500 trygghetscertifierade lägenheter i sjutton stadsdelar. Trygghetscertifieringen fortsatte under året på Elineberg, Drottninghög och Fredriksdal. Ett tillskott på 500 lägenheter. Just nu har vi tre fastigheter där vi nått majoritet av godkännande som vi kommer att genomföra under 2023.

Vi har arbetat systematiskt mot oriktiga hyresförhållanden sedan 2017. Under 2022 friställdes 94 lägenheter som varit felaktigt uthyrd och som lämnades över till vår bostadskö. Vi har två medarbetare som utreder oriktiga hyresförhållanden och fortsätter arbetet mot att

stävja falska intyg, olovlig andrahandsuthyrning och felaktigt folkbokföring. Att friställa felaktigt uthyrd lägenheter hjälper oss att öka tryggheten i trapphuset och bidrar till en rättvis bostadsmarknad.

Arbetet med att nå ut med budskapet kring Våga bry dig har fortsatt även under 2022. Våga bry dig handlar om att visa omtanke och uppmuntra grannar tatt agera om man är orolig för att en granne far illa. Det handlar om att visa civilkurage där man bor. Under 2022 har vi fortsatt att informera om Våga bry dig, bland annat via sociala medier och på våra områdesdagar.

Vi har löpande dialog med vår ägare, Helsingborgs stad, som ligger i framkant när det gäller det brottsförebyggande arbetet. Vi samarbetar med stad och polis i samordningsfunktionen Effektiv samordning för trygghet (EST). Vi har även samarbete med tankesmedjan och stiftelsen Tryggare Sverige. Samverkansformen kallas för Idéburet Offentligt Partnerskap (IOP) och innebär en unik möjlighet för offentliga och idéburna aktörer att mötas och samarbeta kring viktiga samhällsfrågor. Vi har en inarbetad rutin för störningsärenden och informerar och utbildar både nyanställda som tidigare anställd personal i säkerhetsfrågor främst inriktat mot fysisk och personell säkerhet.

#### **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 ingår i Rekrytera som är en arbetsmarknadsinsats i nordöstra Helsingborg. Rekrytera har funnits som projekt sedan 2016. År 2022 avslutades Rekrytera i projektform och är nu en del av Helsingborgshems och arbetsmarknadsförvaltningens ordinarie verksamhet för att främja arbete, studier och egen försörjning.

Helsingborgshem arbetar även aktivt med social hänsyn vid upphandling. På så sätt kan vi möjliggöra vägar in på arbetsmarknaden för arbetssökande hyresgäster. Våra leverantörer kan exempelvis erbjuda praktik som kan leda till arbete. Varje sommar tar vi emot ungdomar mellan 16 och 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. Sedan 2019 återanställer vi ett antal ungdomar från föregående sommar, för att jobba långsiktigt och stärka kompetensförsörjningen.

Förutom att stötta arbetssökande hyresgäster till arbete bistår vi även flera lokala föreningar i våra bostadsområden. Under året har vi samarbetat med både idrottsföreningar och föreningar som inriktar sig på trygghetsskapande åtgärder, till exempel nattvandring samt idrotts- och kulturaktiviteter, för att barn och unga ska få en mer meningsfull fritid. Nedan följer ett axplock av vad vi bidragit till under året.

Den 1 september slog vi officiellt upp portarna på @Söder på Håkan Lundbergs gata 17, tillsammans med projektet Omtanke Helsingborg och Inva-Sam, invandrarföreningarnas samorganisation. Hösten har varit uppstartsperiod där vi har testat olika aktiviteter och evenemang utifrån våra hyresgästers och invånarens önskemål. I samband med hyresgästdialogen som genomfördes mellan 2021 och 2022, där vi träffade mer än hälften av alla hushåll i fastigheten, fick vi många goda förslag och idéer från både vuxna och barn – och några av dem har testats. Vissa aktiviteter har varit välbesökta, exempelvis pratcaféet som Omtanke Helsingborg drivit på torsdagar klockan 12:00 till 19:00. Det har resulterat i att pratcaféet även har öppet lördagar med hjälp av deltagare. I snitt har vi haft ungefär 100 till 130 besökare varje vecka under hösten.

Söderdagen är ett nytt evenemang som hade premiär i maj 2022. Näringslivet, föreningar och staden bjöd in hela Helsingborg för att uppleva stadsdelen med smaker från hela världen, prova-på-aktiviteter, musik, dans, tipsrundor, stadsvandring med mera.

På Planteringen har vi tillsammans med tre av stadens förvaltningar ett partnerskap med Rädda Barnen för att aktivera ungdomar i åldrarna 16 till 25 år och ge dem förutsättningar till egen försörjning. Arbetet utgår ifrån vår kombinerade mötesplats och co-working kontor @Plantan. Målgruppen har utökats och omfattar numera även yngre barn för att maximera effekten av det förebyggande arbetet.

@Plantan är en fortsatt uppskattad mötesplats där vi erbjuder allt ifrån den veckovisa grannfikan till hälsoevents, föräldrastödskurser, bakning och matlagning. Personal från @Plantan samt ungdomsrådet på Planteringen arrangerade Plantandagen, ett av de mest populära områdesevenen i vårt bestånd.

SällBo, vårt mycket uppmärksammade sällsboende där gamla och unga bor ihop och umgås minst ett par timmar i veckan, har implementerats efter en lyckad projektperiod. Den unika satsningen på att förebygga ensamhet och bidra till integration har, utöver att stärka vårt varumärke och bidra till social hållbarhet, även skapat förutsättningar för toppresultat gällande kundnöjdhet och trygghet.

Under de senaste åren har Kulturhotellet i samarbete med Helsingborgshem och IdéA Drottninghög utsmakat konstplanket på Drottninghög tillsammans med boende, elever och verksamma aktörer på området. Inför H22 fortsatte vi traditionen då ett femtontal invånare inspirerats och inspirerat konstnären Timothy Avery med sina teckningar och idéer. Teckningarna och idéerna låg till grund för konstplankets nya motiv som presenterades i samband med H22.

### Ändamålsenlig krishantering

Genom en organiserad krisberedskap, kontinuitets- och krisplan försöker Helsingborgshem förebygga att kriser alls inträffar. Om de ändå inträffar är vårt mål att minimera skadeverkningarna. Krisarbetet under pandemin har lärt oss mycket och givit oss värdefulla erfarenheter. Krisledningen fortsätter att vidareutbilda sig kontinuerligt för att kunna hantera framtida kriser.

### Mänskliga rättigheter

Under året har vi arbetat vidare med bolagets nolltolerans mot hot och våld mot våra medarbetare. Utbildning sker i samband med introduktion av nyanställda samt kontinuerlig utbildning för våra chefer och medarbetare.

Bolaget har en uppförandekod samt 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.

### Analys och slutsats

Slutsatsen och analysen är att Helsingborgshem arbetar aktivt med social hållbarhet och att fokus är trygga och

nöjda kunder och medarbetare. Inom ramen för vårt arbete med internkontroll har vi planerat och vidtagit olika åtgärder och aktiviteter för att få positiva effekter på den sociala hållbarheten.

### EKOLOGISK HÅLLBARHET

Helsingborgshems miljöarbete handlar både om hur vi kan förbättra verksamhetens miljöpåverkan och hur vi kan möjliggöra för hyresgästerna att göra hållbara val.

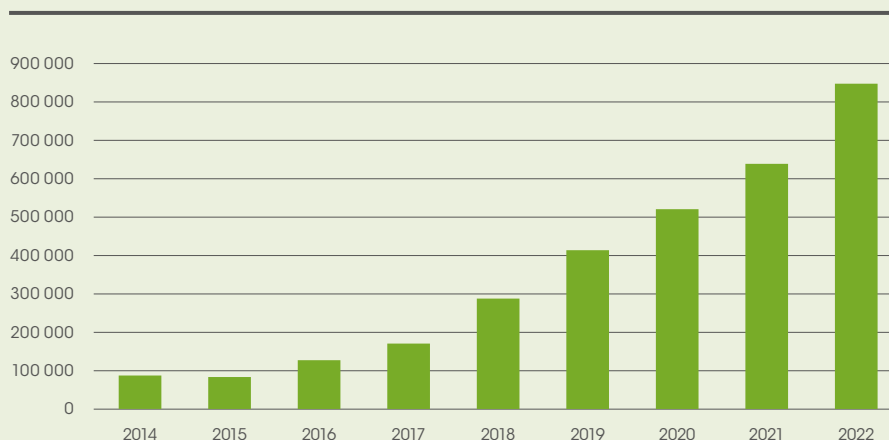
### Skaffa kunskap om och minska klimatpåverkan från verksamheten

*Klimatpåverkan från våra fastigheter*

El- och uppvärmningsenergi till fastigheterna står för merparten av Helsingborgshems kända växthusgasutsläpp och är därför en viktig klimatfråga för oss. Byggprojekt bidrar också till en tydlig del av våra totala utsläpp, främst genom produktion och transport av byggmaterial.

År 2022 startade implementeringen av vår nya energistrategi. Vi tillsatte en fokusgrupp för att hitta energieffektiviserande åtgärder och de kraftigt höjda energipriserna gav ett ännu starkare incitament till det arbetet. Vår energistrategi visar på vikten av att tillföra förnybar el och

## Helsingborgshems solexproduktion per år (kWh)



under året beslutade vår styrelse om en stor ökning av solceller på våra tak. Under tre år ska vi investera i cirka 10 000 kvadratmeter solceller.

Vår fjärrvärmeanvändning har minskat. Det är dels en följd av att 2022 var ett vädermässigt mildare år än 2021, dels en effekt av genomförda projekt. Vi har genomfört större renoveringar av flerbostadshus där energieffektivisering har varit en viktig del. Vi har även tillfört nyproduktion med bättre energiprestanda än vårt fastighetsbestånds genomsnitt.

Vår totala elanvändning har minskat. Under 2022 installerade vi fler solceller och vi ökade både vår totala solelproduktion och mängden solex vi själva använder. Det har bidragit till att vi minskade mängden köpt el. Vi har också genomfört elenergieffektiviserande åtgärder och gjort medvetna val vid införande av ny teknik. Till exempel tog vi ett nytt fastighetsbatteri i drift under början av 2022. Nu har vi tre batterier som vi testat för att lära oss mer om.

Omräknat till klimatpåverkan har vår minskade energianvändning också inneburit minskade växthusgasutsläpp, såväl totalt som per kvadratmeter. De verkliga utsläppen från fjärrvärmeproduktionen är dock svåra för Helsingborgshem att påverka eftersom det varierar med vad som styr kraftvärmeverkens produktion.

Vi har haft stort fokus på klimatpåverkan från byggprojekt. Nyproduktionsprojektet Kungsrörnen på Högastan var den första upphandlingen vi genomförde med klimatkrav. Projektet redovisade ett mycket gott resultat 2022 med en klimatpåverkan som var nära hälften så mycket som medelvärdet i Boverkets referensrapport. Vår metod att ge entreprenören incitament och stor frihet i val av material och metoder som ger lägre klimatpåverkan blev ett mycket lyckat initiativ. Vi vidareutvecklade detta sätt

att ställa klimatkrav vid upphandlingen av projektet Pålsjö Äng som startades 2022 och pågår under 2023.

Vi deltog också i två externa byggnadsrelaterade miljöprojekt. Det ena är KTRK ROT (Klimatkrav Till Rimlig Kostnad för Renovering, Ombyggnad och Tillbyggnad), ett nationellt projekt som tog fram en vägledning för klimatkrav. Det andra är EU-projektet ReCreate som ska utveckla lösningar för att återbruka betongelement. Som en del i ReCreate uppförde vi en testbyggnad av demonterade betongelement.

Under stadsmässan H22 tog vi emot studiebesök och höll presentationer om klimatkrav och återbruk i byggprojekt, både om det vi genomfört på egen hand och det vi gjort i externa projekt såsom ReCreate. Vi fick mycket positiva reaktioner från besökarna på dessa events som främst var från bygg- och fastighetsbranschen.

#### *Klimatpåverkan från vårt resande*

Hur vi reser i tjänsten och hur vi använder våra fordon utgör en mycket liten andel av våra totala utsläpp. Det är ändå är viktigt att vi jobbar med frågan för att vara trovärdiga kravställare och inspirera andra. Resandet med flyg och tåg har ökat något men är inte uppe i samma volym som innan coronapandemin. För transporter i närområdet använder vi främst våra egna elbilspooler vilket har gett stor effekt på användning av egen bil i tjänsten, som numera är mycket låg. Våra produktionsfordon står för den största delen av vår drivmedelsanvändning. Produktionsfordonen används främst av personal som behöver vara ute i bostadsområdena, vilket är en förutsättning för att vår verksamhet ska fungera. I produktionsfordonen används huvudsakligen biogas och HVO100 men även små volymer bensin och diesel. Bensinen behövs som startbränsle till våra gasbilar och dieseln behövs vintertid till kupévärmararna i våra lätta elbilar av golfbilstyp.

#### **Undvika hälso- och miljöfarliga ämnen samt arbeta för en god inomhusmiljö**

Vi arbetar systematisk ur ett miljö- och arbetsmiljöperspektiv med de kemikalier som vår personal använder för drift och underhåll av våra fastigheter. Utöver det ställer vi även kemikaliekrav i våra upphandlingar. Att våra hyresgäster har en bra inomhusmiljö är en förutsättning för att de ska trivas i sina bostäder. Inkomna ärenden har hanterats löpande under året enligt rutin. Under 2022 har vi även sett över våra rutiner kopplat till det förebyggande arbete som sker för att minska risken för legionellatillväxt.

#### **Bibehålla en god utomhusmiljö**

Växtlighet och vatten i våra utomhusmiljöer ger nytta på många olika sätt. Det kan bidra till våra hyresgästers hälsa, välmående och nöjdhet samt minska klimatpåverkan, skapa biologisk mångfald och motverka klimateffekter som översvämningar och värmeböljor. Helsingborgshems trädgårdssupport gör genomtänkta val av växter, både för att bibehålla och ge tillskott till våra utemiljöer.

#### **Förebygga klimateffekters påverkan på hyresgäster**

Klimateffekter som översvämningar, havsnivåhöjning och ihållande värmeböljor kan drabba både hyresgäster och fastigheter. Vi har analyserat möjligheter och utmaningar med klimatanpassningsinsatser och haft dialog med staden. Detta som underlag till framtida strategi för vårt klimat- och miljöarbete. Vår områdespersonal genomför åtgärder som förebygger risken för problem vid översvämningar i samband med sin rondering.

**Möjliggöra förbättring av hyresgästernas miljöpåverkan**

Helsingborgshems undersökande arbete i frågan om hyresgästernas transporter fortsatte under H22 där vi öppnade upp för dialog och sökte de boendes synpunkter och önskemål. Vi fick en tydligare bild av förutsättningarna till att göra hållbara transportval och vi fick konkreta önskemål på lösningar. Vårt samverkansprojekt om laddoaser med Öresundskraft följdes upp. Vi ser att användningen dubblerades 2022 och att användningen ökat även på de oaser som från början hade låg beläggning.

**Bidra till en hållbar avfallshantering**

Hantering av våra hyresgästers avfall är en stor kostnadspost och en viktig arbetsmiljö- och miljöfråga för Helsingborgshem. Under året har vi fortsatt att begränsa öppettiderna för vissa soprum och grovsoprum i syfte att skapa en bättre miljö i soprummen. Vi har även påbörjat ett arbete med att se över kärldimensionering och hämtningsfrekvenser i våra avfallsrum för att ge ökade förutsättningar för bättre sortering samt minska kostnader. Under hösten genomfördes ett pilotprojekt på Drottninghög där miljövärdar var på plats vid soprummen

på helgerna. Miljövärdarna pratade avfallshantering med våra hyresgäster och fångade upp synpunkter om vad som skulle kunna förbättra sorteringen.

**Analys och slutsats**

Av klimat- och miljöfrågorna är klimatförändringen vår största utmaning och något som vi arbetar aktivt med. Även andra miljöfrågor är en naturlig och viktig del av vår verksamhet. Vi har genomfört ett brett klimat- och miljöarbete under 2022.





# Nyckeltal

## Ekonomisk hållbarhet

	2020	2021	2022
Årliga investeringar och underhållskostnader kr per kvm befintligt bestånd	593	496	473
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder	99,4 %	99,5 %	99,4
Investeringar, mkr	590	651	478
Låneskuld, mkr	4 675	4 995	5 145
Räntetäckningsgrad, ggr	4,80	3,01	1,87
Belåningsgrad, %	27,6	26,4	26,4

## Social hållbarhet

Bosociala lägenheter	2020	2021	2022
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.	89 % (37 %)	78 % (35 %)	87 % (35 %)
	86 st lgh	57 st lgh	48 st lgh

Medarbetarengagemang	2020	2021	2022
Engagerade medarbetare / andel ambassadörer (andel 9-10 på en 10-gradig skala)	68 %	56 %	54 %

Antal kvinnor och män i personalstyrkan	2020	2021	2022
Fördelning kvinnor	122	139	136
Fördelning män	125	122	121

Kollektivavtalsansluten arbetsgivare	2020	2021	2022
	JA	JA	JA

Sjukfrånvaro total (procent)	2020	2021	2022
	4,03	3,64	4,00

## Ekologisk hållbarhet

I klimatnyckeltalen används livscykelperspektiv i olika grad och alla utsläpp och all energianvändning är inte med. Exempelvis redovisas inte utsläpp från produktion och transport av byggmaterial och avfall.

Växthusgasutsläppen är beräknade med emissionsfaktorer och energi-innehåll enligt följande: emissionsfaktor för nordisk elmix från IVL-rapport C619, årliga emissionsfaktorer för den lokala fjärrvärmemixen enligt uppgift från leverantör samt faktorer för tjänsteresor och drivmedel enligt IVL-rapport B2302 och Gröna Bilister Drivmedelsfakta 2015.

Våra energiköp för uppvärmning av bostäder och varmvatten består till ca 98% av fjärrvärme och ca 2% av biogas. Fjärrvärmens emissionsfaktorer har en årsvariation som Helsingborgshem inte råder över och dessa variationer påverkar ofta utsläppsresultatet mer än ökning eller minskning av vår fjärrvärmeanvändning. Exempelvis kan ett år med en förhållandevis varm vinter leda till att behovet av tillskott av biobränsle i fjärrvärmeproduktionen vintertid minskar vilket leder till lägre andel biobränsle och en högre utsläppsfaktor i den årliga bränslemixen samtidigt som den varmare vintern bidragit till att våra fjärrvärmeköp minskat.

Energiuppföljningen har utvecklats vilket bland annat innebär komplettering med saknade värden retroaktivt för 2020 och 2021. Vi har här valt att redovisa utan normalårskorrigerig för uppvärmningsenergin i syfte att visa den faktiska energianvändningen och dess motsvarande klimatpåverkan. Det innebär att jämförelse av energianvändning från år till år bör ske med beaktande av årens temperaturvariationer.

Redovisningen av andel solet av fastighetsel totalt syftar till hur vi bidrar till Helsingborgs ambition om att lokal produktion av solet ska motsvara 10 procent av elbehovet 2035.

## Energinyckeltal: Energianvändning per kvadratmeter

Energislag	kWh/m <sup>2</sup> A-temp <sup>(1)</sup>		
	2020	2021	2022
Energi <sup>(2)</sup> till uppvärmning av bostäder och varmvatten	83,1	91,7	86,6
El till fastigheter (ej hyresgästers hushållsel)	13,7	13,7	13,3
<b>Summa</b>	<b>96,9</b>	<b>105,4</b>	<b>100,0</b>

## Klimatnyckeltal: Växthusgasutsläpp per kvadratmeter

Utsläppskälla	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> A-temp <sup>(1)</sup>		
	2020	2021	2022
Från energi <sup>(2)</sup> till uppvärmning av bostäder och varmvatten	5,91	5,07	4,62
Från fastighetsel (ej hyresgästers hushållsel)	1,22	1,21	1,17
Från fordonsanvändning och tjänsteresor	0,05	0,03	0,03
<b>Summa</b>	<b>7,17</b>	<b>6,31</b>	<b>5,83</b>

### Vattennyckeltal: Vattenanvändning per lägenhet samt per kvadratmeter

	Enhet	2020	2021	2022
Vattenanvändning per lägenhet	m <sup>3</sup> /lägenhet <sup>(3)</sup>	118	113	112
Vattenanvändning per kvadratmeter	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> A-temp <sup>(1)</sup>	1,22	1,17	1,17

### Solel

	Enhet	2020	2021	2022
Installerad effekt, ackumulerad	kWp	644	888	1 059
Produktion av solel per år	MWh	525	640	854
Utlevererad solel (ej använt själva) per år	MWh	191	272	392
Andel egenanvänd solel (det vi använt själva av total egenproducerad) av fastighetsel		2,2%	2,4%	3,1%
Andel solel (total egenproducerad) av fastighetsel		3,4%	4,2%	5,7%

- <sup>1)</sup> Atemp = tempererad area i vårt fastighetsbestånd, den invändiga arean för våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C. Atemp är uppmätt för i princip hela fastighetsbeståndet och i klimat- och energinyckeltal används total Atemp med hänsyn till ändringar under året. Följande Atemp har använts: 1 126 993 m<sup>2</sup> (2020), 1 124 609 m<sup>2</sup> (2021) och 1 125 795 (2022).
- <sup>2)</sup> Energi till uppvärmning och varmvatten är i huvudsak fjärrvärme men ett par procent utgörs av biogas som används där vi har gaspannor.
- <sup>3)</sup> Antal lägenheter som använts i nyckeltalen är 11 706 (2020), 11 711 (2021) och 11 819 (2022).

# 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 2022 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

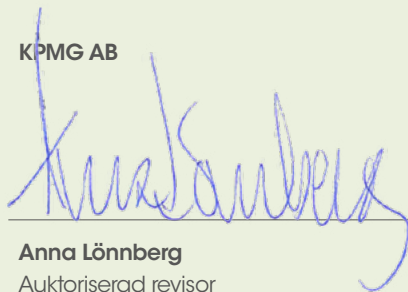
Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt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

### Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Helsingborg den 2023-03-21

KPMG AB



---

**Anna Lönnberg**

Auktoriserad revisor

# Verksamhetens art och inriktning

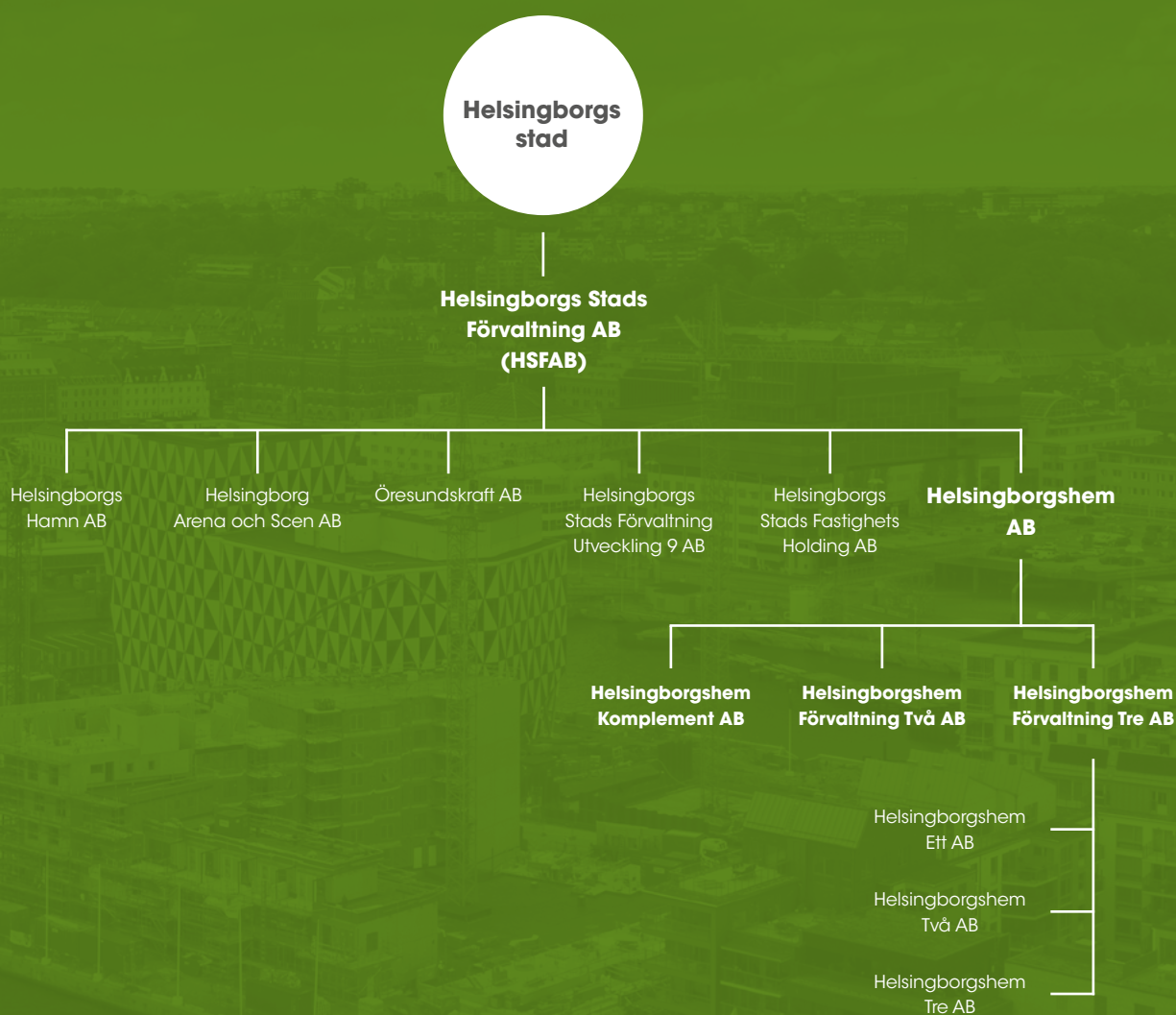
---

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 visionen om att bli den skapande, pulserande, gemensamma, globala och balanserade staden 2035.

# 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 2022:



I förvaltningsberättelsen beskriver vi Helsingborgshemskoncernens verksamhet under 2022.

# 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 bostads-

marknaden. 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 vid slutet av 2022 är att minst 70 procent av våra hyresgäster ska känna sig trygga i bostadsområdet. I december 2022 angav 64 procent av hyresgästerna som svarade på vår kundbarometer att de är nöjda eller mycket nöjda med tryggheten där de bor. Tryggheten påverkas av många faktorer och vi har inte rådighet över alla, vilket har varit tydligt under coronapandemin då vi ser en nedgång i en annars positiv trend i våra trygghetsciffror. Under 2022 har vi åter sett en positiv trend i våra trygghetsciffror då resultatet har ökat från 61 till 64 procent. Att våra hyresgäster trivs och känner sig trygga är viktigt för oss, och vi har under året ytterligare stärkt upp våra trygghetsfrämjande insatser och åtgärder.

Vi arbetar för fullt för att nå våra mål, men vår bedömning i nuläget

är att pandemin har medfört att vi har fått en förskjutning i tid - där vi i praktiken tappat ett par år - och att måluppfyllelsen därför försenas. Styrelsen i HFSAB godkände vid vår ägardialog hösten 2021, då trygghetsfrågan diskuterades, att bolaget behöver mer tid för att nå målet på 70% och det bestämdes att utformningen av bolagets mål avseende upplevd trygghet löpande skulle följas upp, vilket bland annat skett på ägardialoger under det gångna året.

### Ekonomisk stark ställning

Direktavkastningsmålet ställer krav på långsiktig effektivitet och kontinuerligt lönsamma investeringar. För 2022 var målet att nå en direktavkastning i intervallet 2,3 - 3,0 procent och Helsingborgshem lyckas med ett utfall på 2,5 procent att nå målet.

Med en totalavkastning på 3,2 procent för 2022 (10,3), blir totalavkastningen väsentligt lägre än föregående år, då kraftigt ökande räntenivåer ger avtryck i avkastningskraven (yilden) som vänt upp under året, vilket påverkar hela marknaden och fastigheternas värdeutveckling. 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.

# Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

## Resultat koncernen

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 53 miljoner kronor (95), en minskning som främst förklaras av nedskrivning av fastigheter. Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 106 miljoner kronor (1 067), vilket var 39 miljoner kronor högre än föregående år. Nettoomsättningens ökning förklaras främst av den generella hyreshöjningen samt inflyttning av hyresgäster i våra nybyggnadsprojekt.

## Finans

Koncernens lånevolym uppgick till 5 145 miljoner kronor (4 995) 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 2022 till 2 250 miljoner kronor (2 000), vilket är något högre än föregående års volym. Utvecklingen av marknadsräntorna under 2022 har varit kraftigt stigande. Bolaget har refinansierat och tagit upp nya lån på totalt 1 450 miljoner kronor varav 900 miljoner kronor till rörlig

ränta. Marknadsvärdet på räntesäkringarna i form av ränteswappar har förändrats från plus 8 miljoner kronor till plus 208 miljoner kronor. Genomsnittlig räntebindningstid är 3,0 år (2,7) och den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden var 2,9 år (2,7). Den genomsnittliga bruttosnitträntan för låneportföljen uppgick vid årsskiftet till 1,83 procent (0,88). Vår finansstrategi har bidragit till att jämna ut räntekostnaderna under året. Räntekostnaderna efter avdrag för ränteintäkter uppgick till totalt 57 miljoner kronor (44).



# Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

### Försäljning och förvärv

I januari 2022 förvärvade Helsingborgshem AB fastigheterna Koret 1 och Klockaren 1, en marktilldelning genom Helsingborgs kommun för en sammanlagd köpeskillning om 29,3 miljoner kronor. Helsingborgshem uppför nyproduktionen Pålsjö äng med planerad inflyttning i slutet av år 2023.

I januari 2022 tillträdde Drottningbyggaren Ett ekonomisk förening fastigheten Infanteriet 5, en byggrätt i området Drottninghög, för köpeskillningen 5,9 miljoner kronor.

I november 2022 såldes de första tre av totalt tio radhus som egnahem till privatpersoner genom dotterdotterbolaget Helsingborgshem Tre AB. Köpeskillningarna uppgick till totalt 11,3 miljoner kronor.

I november 2022 tillträdde BoKlok mark och exploatering AB fastigheten Drottninghög Västra 9, en byggrätt i området Drottninghög för köpeskillningen 8,4 miljoner kronor. Det var den sista byggrätten av tre inom exploateringsområdet Grönkulla Östra.

### Investeringar

Under 2022 investerade vi i pågående och avslutade projekt med totalt 478 miljoner kronor (610), vilket var cirka 22 procent lägre än föregående år. Pågående projekt uppgick vid årets slut till 502 miljoner kronor (504). Nyproduktionen på Drottninghög och Pålsjö samt underhållsprojekten på Elieberg och badet på Drottninghög utgjorde huvuddelen av pågående projekt.

Under 2022 påbörjade vi ombyggnation av 125 lägenheter, ingen nyproduktion påbörjades.

### Värderingar

En bedömning av det totala marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 19,5 miljarder kronor (18,9) exklusive pågående nyproduktion. Med 2022 års aktiverade investeringar avdragna innebär detta en värdeförändring på 0,7 procent (7,9) på befintligt bestånd. Marknadsvärdet kan jämföras med 2022 års taxeringsvärden som uppgår till 13,7 (12,7) miljarder kronor samt det bokförda värdet på 6,9 (6,7) miljarder kronor exklusive pågående nyproduktion.

Värdeutvecklingen på befintligt fastighetsbestånd och direktavkastning ger en totalavkastning\* på 3,2 procent (10,3) varav 0,7 procent är värdeförändring och 2,54 procent direktavkastning. Värdering har skett enligt de principer som beskrivs under not 2.

\*se definition i nyckeltalsavsnittet

## Förväntad framtida utveckling

### UTSIKTER FÖR 2023

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 ökad trygghet och trivsel samt en balanserad sund bostadsmarknad. Vi arbetar aktivt med att ta tillvara våra kunders idéer och engagemang samt utnyttja digitaliseringens möjligheter.

Fastighetsmarknaden i Helsingborg har under flera år haft en stark värde-

utveckling. Vi bedömer att stigande räntor sannolikt kommer att ge avtryck i såväl bolagets resultat som avkastningskraven och att utvecklingen kommer att bli svagare under de närmaste åren. För 2023 är vårt mål att nå en direktavkastning i det nedre spannet 2,3-3,0 procent och en totalavkastning i nivå med jämförbara allmännyttiga fastighetsbolag.

# 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 stigande marknadsräntor, inflationstryck och leda till svagare konjunkturutveckling. Det kan resultera i större slag i marknadsvärderingen av fastighetsportföljen, med ökad risk för nedskrivningar.

## Känslighetsanalys av marknadsvärde fastighetsportfölj

Förändring av	Fastighetsbestånd 2022-12-31	Förändring	Positiv påverkan marknadsvärde	Negativ påverkan marknadsvärde
Yield	4,0 %	+/- 0,25 %	1,2 mdr	1,1 mdr

## Känslighetsanalys av resultatpåverkande poster

Förändring av	Enligt budget	Förändring	Positiv resultatpåverkan	Negativ resultatpåverkan
Vakans bostäder	6 mkr	- 0,5 %		-5 mkr
El och fjärrvärme	142 mkr	+/- 10 %	14 mkr	-14 mkr
Yield		+/- 0,5 % - enheter	32 mkr	-45 mkr
Räntekostnad	127 mkr	+/- 0,25 % - enheter	4 mkr	-4 mkr
<b>Resultat</b>	<b>20 mkr</b>	<b>Resultateffekt</b>	<b>50 mkr</b>	<b>-68 mkr</b>

# Kreditmarknaden och finansieringsrisk

Kreditmarknaden såg under 2022 ökade marknadsräntor i kombination med ökade kreditmarginaler. Prognoserna för 2023 pekar mot fortsatta höga

marknadsräntor och marginaler. 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.

# Räntemarknad och ränterisk

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige under 2022 har varit exceptionell på många sätt, inflation, energikris, räntehöjningar samt påverkan från krig i Europa. Riksbankens höjning av styrräntan under året har gett stora effekter framför allt på fastighetsbolagen,

beroende på exponeringen för rörlig ränta samt belåningsgrad. Prognosen för 2023 är svår att förutse, Sverige går in i ett utmanande år med hög inflation och förväntade styrräntehöjningar från Riksbanken som dock kan vara i slutfasen. Energitkrisen pågår

fortfarande, hur det kommer att bli med energistöd till företagen är fortfarande oklart. Tillväxtutsikterna är mörka men under andra halvan av året ser man en ljusning med minskad oro för inflation och räntehöjningar samt mindre negativa effekter av energikrisen.

# 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

Årets medarbetarengagemang visar ett lite lägre resultat än 2021. Andelen ambassadörer har gått ner något, likaså andelen kritiker, och andelen som sannolikt skulle rekommendera Helsingborgshem har ökat. Sammanfattningsvis har vi ett väldigt högt resultat och fortsätter att sikta högre. Femtiofyra procent av medarbetarna på Helsingborgshem svarar 9 eller 10 på en tiogradig skala att de rekommenderar Helsingborgshem som arbetsgivare.

Medarbetarengagemanget 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 och utbildningar i linje med det systematiska arbetsmiljöarbetet. Arbetsmiljörapport till styrelsen lämnades i oktober 2022. Som del av bolagets systematiska arbetsmiljöarbete har bolaget en arbetsmiljökommitté med representanter från verksamheten och fackliga organisationer.

Bolaget fortsätter arbetet för att bibehålla en låg sjukfrånvaro. Efter två år av pandemi hade vi en liten topp i början av året och landade på 4 procent vilket är en liten ökning från 2021, då den var 3,64 procent. Vi fortsätter att arbeta för

ett hållbart arbetsliv och förutom det systematiska arbetsmiljöarbetet arbetar vi i en arbetsgrupp kring framtidens arbetsplats som innefattar både fysiska, digitala och psykosociala delar. Medarbetarenkäten visade att över 90% svarade "stämmer helt" på frågan om man känner sig väl bemött på arbetsplatsen. Företaget har under året infört permanent träning på arbetstid en timme i veckan, ett initiativ som infördes på prov 2021 under pandemin. Ett annat fokus har varit trygghet och säker arbetsmiljö där vi också lyfter fram medarbetarens egna ansvar och att vi är varandras arbetsmiljö. En del i det systematiska kultur-, likabehandlings- och arbetsmiljöarbetet är att prata om hur vi förhåller oss till varandra och hur det påverkar vår trivsel och trygghet.

Vi har under året också implementerat vår uppförandekod som ett övergripande dokument, där vi tydliggör vikten av att vi som medarbetare på Helsingborgshem har ett ansvarsfullt och professionellt förhållningssätt i hur vi betar oss och agerar gentemot varandra och våra kunder. Koden kopplas till vår vision, värderingarna, kultur samt styrande dokument. Implementeringen av koden skedde under första halvåret 2022 med syfte att medvetandegöra och ha en dialog kring dagliga dilemman. Koden är även en del av introduktionen för nyanställda samt att vi fortsätter att hålla den levande genom en frekvent dialog kring de dilemman som uppstår i vår vardag.

## Kompetensförsörjning

Under året har bolaget, utöver medarbetarsamtal med fokus på kontinuerlig dialog för att främja personlig utveckling genomfört löpande kompetensutvecklingsinsatser på funktionsnivå och i introduktion av nya medarbetare. Vi har också fortsatt arbeta med hållbar ledarutveckling, främst genom dialog i våra ledarforum men även genom kollegialt lärande i mindre grupper där vi delar med oss och lär av varandra. Det kollegiala lärandet har även utökats till fler grupperingar och yrkesroller. Arbetet kring kompetensförsörjning presenteras årligen till styrelsen i oktober. Personalomsättningen för året var 14,2 procent vilket visar på en ökad rörlighet jämfört med 2021 då personalomsättningen var 7,16 procent.

## Jämställdhet och mångfald

Årets lönekartläggning visar inte på några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män. Medelåldern för Helsingborgshems tillsvidare- och provanställda är 45 år vilket ligger i linje med 2021 och tidigare år. Vi arbetar för en mångfald inom alla områden och har en jämn fördelning mellan kvinnor och män på arbetsplatsen inklusive chefsroller och har ett femtontal talade språk bland personalen.

# Flerårsöversikt koncernen

Räkenskapssammandrag, Mkr	2022	2021	2020	2019	2018	2017	
<b>Resultaträkning</b>							
Intäkter	1 106	1 067	1 051	1 027	1 003	1 001	
Driftkostnader	-522	-514	-451	-458	-437	-431	
Underhåll	-128	-128	-155	-172	-177	-193	
Fastighetsskatt	-25	-23	-22	-20	-21	-21	
Av- och nedskrivningar	-275	-215	-191	-168	-178	-154	
Central admin & utveckling (exkl avskr)	-54	-40	-45	-41	-41	-48	
Övriga rörelsekostnader		-1	-3	-4	-4	-9	
Finansnetto	-57	-44	-45	-48	-52	-100	
Rearesultat	8	-8	36	3	49	374	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>53</b>	<b>95</b>	<b>176</b>	<b>117</b>	<b>142</b>	<b>418</b>	
<b>Balansräkning</b>							
Anläggningstillgångar	7 492	7 305	6 904	6 631	6 385	6 498	
Omsättningstillgångar	76	174	112	98	112	41	
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 568</b>	<b>7 478</b>	<b>7 016</b>	<b>6 729</b>	<b>6 497</b>	<b>6 539</b>	
Eget kapital	1 914	1 907	1 867	1 743	1 688	1 945	
Avsättningar	235	205	185	154	125	97	
Långfristiga skulder	5 145	4 995	4 675	4 540	4 454	4 244	
Kortfristiga skulder	274	371	289	292	229	253	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 568</b>	<b>7 478</b>	<b>7 016</b>	<b>6 729</b>	<b>6 497</b>	<b>6 539</b>	
<b>Förvaltad bestånd 2022-12-31 koncern</b>							
Lägenheter	Antal	11 813	11 711	11 640	11 859	11 804	11 766
	Yta, kvm	806 699	799 903	797 531	814 361	812 345	810 084
Lokaler	Antal	726	722	728	748	762	768
	Yta, kvm	63 321	63 323	64 216	64 069	69 379	69 725

Lägenhetsförändring 2022	Antal
Tillkommer:	
Nyproducerade:	102
Köpta:	
Ombyggda lägenheter:	
Rivna/Sålda lägenheter:	
<b>Förändring:</b>	<b>102</b>

# Nyckeltal

Nyckeltal (avser koncernen)	2022	2021	2020	2019	2018	2017
1. Driftnetto, kr per kvm <sup>a)</sup>	497	465	483	427	418	398
2. Direktavkastning, % <sup>a)</sup>	2,5	2,4	2,6	2,5	2,6	2,8
3. Totalavkastning, % <sup>a)</sup>	3,2	10,3	3,9	6,3	5,1	5,0
4. Ekonomisk vakansgrad, bostäder, %	0,6	0,5	0,6	0,7	0,7	0,6
5. Ekonomisk vakansgrad, lokaler, %	19,3	10,4	7,0	9,7	15,3	8,6
6. Inflyttning av hyresgäster, %	13,3	10,7	10,8	9,0	14,6	12,0
7. Soliditet, %	25,3	25,7	26,6	25,8	26,0	29,7
8. Portföljens snittränta, %	1,8	0,9	0,9	1,0	0,9	1,0
9. Investeringar, mkr	478	651	590	449	258	511
10. Kassaflöde, mkr	277	369	328	356	252	249
11. Självfinansieringsgrad, %	57,9	56,6	55,2	79,4	97,8	48,8
12. Belåningsgrad, %	26,4	26,4	27,6	27,4	28,2	27,9
13. Hyra bostäder, kr per kvm	1 289	1 269	1 236	1 198	1 173	1 150
14. Underhållskostnad, kr per kvm	148	148	178	196	201	215
15. Medeltal anställda	271	268	247	236	231	231

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

## Definitioner

- |  |   |  |
|--|---|--|
| 1. Driftnetto är summa av hyresintäkter minskat med drift-, underhållskostnader, fastighetsskatt och tomrättsavgäld, i förhållande till genomsnittlig yta för bostäder och lokaler.  | förhållande till bruttohyra för bostäder inkl. hyresrabatter.   | 10. Kassaflöde från den löpande verksamheten.                                  |
| 2. Direktavkastning är driftnetto (pkt 1) i förhållande till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde exklusive årets aktiverade investeringar och sålda fastigheter.   | 5. Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till bruttohyra för kommersiella lokaler & bostadskomplement inkl. hyresrabatter.  | 11. Kassaflöde från den löpande verksamheten i % av investeringar.             |
| 3. Totalavkastning är summan av direktavkastning och värdeförändring. Direktavkastning definieras enligt pkt 2. Värdeförändring (kapitalavkastning) är skillnaden i marknadsvärde mellan början och slutet av året med avdrag för investeringar. | 6. Ordinarie inflyttning av hyresgäst exklusive studenter, korttidsboende, direktbyten, projektinflyttningar/omflyttningar. 2017-2018 Inflyttning av hyresgäst exklusive studentbostäder. | 12. Räntebärande skulder i % av fastigheternas marknadsvärde vid årets slut.   |
| 4. Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i   | 7. Justerat eget kapital i % av balansomslutning vid årets slut.  | 13. Utgående medelvarmhyra inkl tillval vid årets slut.                        |
|  | 8. Låneportföljens snittränta, % (momentan).  | 14. Underhållskostnad delad med genomsnittlig yta för bostäder och lokaler.    |
|  | 9. Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier.   | 15. Betald årsarbetstid i förhållande till beräknad årsarbetstid 1 700 timmar. |

## Förslag till vinstdisposition, kr

### Styrelsen föreslår att:

Balanserade vinstmedel	1 333 665 554
Årets vinst	36 715 302

**1 370 380 856**

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning till moderbolag	35 000 000
I ny räkning överförs	1 335 380 856

**1 370 380 856**

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 bostadsförädlingsansvar är tillåtna, dock ej med ett belopp överstigande årets överskott.

Kommunfullmäktige i Helsingborgs Stad beslutade 2022-11-22-23 att från Helsingborgshem överföra 35 miljoner kronor, enligt 5 § p 1 Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag, att täcka del av driftskostnader för bostäder till personer som Helsingborgs stad har ett särskilt ansvar att tillhandahålla bostäder för i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

# Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Annat eget kapital	Årets Resultat	Summa eget kapital
<b>Koncernen</b>					
Ingående eget kapital 2022-01-01	29 300	0	1 802 745	75 074	1 907 119
<b>Vinstdisposition enligt årsstämman</b>					
Balanseras i ny räkning	0	0	75 074	-75 074	0
Omräkningsjustering uppskjuten skatt	0	0	0	0	0
Utdelning till moderbolag	0	0	-35 000	0	-35 000
Årets resultat	0	0	0	41 425	41 425
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>29 300</b>	<b>0</b>	<b>1 842 819</b>	<b>41 425</b>	<b>1 913 544</b>

	Aktiekapital	Reservfond	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Moderbolag</b>					
Ingående eget kapital 2022-01-01	29 300	470 000	1 301 622	67 043	1 867 966
<b>Vinstdisposition enligt årsstämman</b>					
Balanseras i ny räkning	0	0	67 043	-67 043	0
<b>Transaktioner med ägaren</b>					
Utdelning till moderbolag	0	0	-35 000	0	-35 000
Årets resultat	0	0	0	36 715	36 715
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>29 300</b>	<b>470 000</b>	<b>1 333 665</b>	<b>36 715</b>	<b>1 869 681</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
<b>Intäkter</b>	1, 2				
Hysesintäkter	3	1 097 933	1 061 174	1 097 479	1 060 749
Övriga intäkter		8 151	6 050	8 151	6 050
<b>Summa intäkter</b>	<b>4</b>	<b>1 106 084</b>	<b>1 067 224</b>	<b>1 105 630</b>	<b>1 066 799</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftkostnader	4, 5, 6	-522 375	-514 487	-522 000	-514 063
Underhållskostnad	7	-127 835	-127 652	-127 835	-127 652
Fastighetsskatt		-24 820	-23 488	-24 820	-23 488
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-675 030</b>	<b>-665 627</b>	<b>-674 655</b>	<b>-665 204</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>431 054</b>	<b>401 597</b>	<b>430 975</b>	<b>401 595</b>
Av- och nedskrivningar	8	-275 012	-214 676	-275 012	-214 676
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>156 042</b>	<b>186 921</b>	<b>155 963</b>	<b>186 919</b>
Central administration	4, 5, 6, 9	-53 766	-39 501	-53 766	-39 501
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	10	8 036	-7 704	7 220	-7 704
Övriga rörelsekostnader	11	0	-984	0	-984
<b>Rörelseresultat</b>		<b>110 312</b>	<b>138 732</b>	<b>109 417</b>	<b>138 730</b>
Finansiella intäkter	12, 13	2 024	393	2 024	393
Finansiella kostnader	14	-58 895	-44 137	-58 895	-44 289
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>53 441</b>	<b>94 989</b>	<b>52 546</b>	<b>94 836</b>
Bokslutsdispositioner	15	0	0	-5 037	-9 961
<b>Resultat före skatt</b>		<b>53 441</b>	<b>94 989</b>	<b>47 509</b>	<b>84 875</b>
Inkomstskatt	16	-12 017	-19 915	-10 795	-17 832
<b>Årets vinst</b>		<b>41 425</b>	<b>75 074</b>	<b>36 715</b>	<b>67 043</b>



# Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
<b>Tillgångar</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>					
Förvaltningsfastigheter	17, 18	6 895 131	6 711 235	6 895 131	6 711 235
Inventarier	19	94 845	85 245	94 845	85 245
Pågående nyanläggningar	20	501 726	504 251	482 366	490 063
		<b>7 491 702</b>	<b>7 300 731</b>	<b>7 472 342</b>	<b>7 286 544</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>					
Andelar i koncernföretag	21	0	0	150	150
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	1 822	1 822	1 822	1 822
Andra långfristiga fordringar	23	2 201	2 226	2 201	2 226
		<b>4 023</b>	<b>4 048</b>	<b>4 173</b>	<b>4 198</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 495 725</b>	<b>7 304 779</b>	<b>7 476 515</b>	<b>7 290 742</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar:</i>					
Hyses- och kundfordringar		3 219	6 836	3 219	6 836
Fordringar hos Helsingborgs stad	24	32 174	94 044	16 709	86 525
Övriga fordringar		9 826	57 014	9 825	18 254
Fordringar hos koncernföretag		0	0	34 414	20 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	18 423	12 513	18 347	12 513
Aktuella skattefordringar		6 324	0	6 336	0
		<b>69 965</b>	<b>170 405</b>	<b>88 850</b>	<b>144 856</b>
Kassa och bank	24	2 251	3 293	2 251	3 293
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>72 216</b>	<b>173 698</b>	<b>91 101</b>	<b>148 149</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 567 941</b>	<b>7 478 477</b>	<b>7 567 616</b>	<b>7 438 891</b>

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
<b>Eget kapital och skulder</b>					
<b>Eget kapital</b>	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
Moderbolag årets resultat		0	0	36 715	67 043
<i>Fritt eget kapital:</i>					
Balanserat resultat		0	0	1 333 666	1 301 622
Annat eget kapital		1 842 819	1 802 745	0	0
Koncern årets resultat		41 425	75 074	0	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 913 544</b>	<b>1 907 119</b>	<b>1 869 681</b>	<b>1 867 965</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	27				
Avsättning till periodiseringsfond		0	0	3 800	3 800
Akkumulerade avskrivningar utöver plan avseende inventarier		0	0	51 434	45 503
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55 234</b>	<b>49 303</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för pensioner	28	74 310	58 056	74 310	58 056
Avsättningar för uppskjuten skatt	29	161 041	146 876	149 662	136 720
<b>Långfristiga skulder</b>	30, 31	<b>235 351</b>	<b>204 932</b>	<b>223 972</b>	<b>194 776</b>
Skulder till Helsingborgs stad		5 145 000	4 995 000	5 145 000	4 995 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 145 000</b>	<b>4 995 000</b>	<b>5 145 000</b>	<b>4 995 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskulder		85 266	120 288	85 266	120 288
Skulder till Helsingborgs stad	32	21 894	48 385	21 894	48 385
Skulder till koncernföretag		13 282	11 066	13 293	11 029
Aktuella skatteskulder		0	3 426	0	3 412
Övriga kortfristiga skulder		5 671	46 591	5 505	7 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	147 934	141 671	147 771	141 709
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>274 046</b>	<b>371 426</b>	<b>273 729</b>	<b>331 847</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 567 941</b>	<b>7 478 477</b>	<b>7 567 616</b>	<b>7 438 891</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat efter finansiella poster	34	53 442	94 989	52 547	94 836
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>					
Avskrivningar/utrangeringar avseende anläggningstillgångar		220 240	220 126	220 240	220 126
Nedskrivningar/återläggningar avseende anläggningstillgångar		54 772	9 458	54 772	9 458
Rearesultat avseende anläggningstillgångar		-8 036	7 704	-7 220	7 704
Förändring av avsättning till pensioner		16 254	3 616	16 254	3 616
		<b>336 672</b>	<b>335 893</b>	<b>336 593</b>	<b>335 740</b>
Aktuell inkomstskatt		-7 602	771	-7 600	757
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>329 070</b>	<b>336 664</b>	<b>328 993</b>	<b>336 497</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:					
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		41 484	-46 425	-10 887	-28 567
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-93 954	78 726	-54 703	39 388
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>276 600</b>	<b>368 965</b>	<b>263 403</b>	<b>347 318</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i fastigheter		-454 730	-609 932	-439 123	-595 745
Investeringar i inventarier		-22 992	-41 805	-22 992	-41 805
Försäljning av fastigheter		19 043	13 454	7 793	13 454
Försäljning av inventarier		732	623	732	623
Försäljning av värdepappersinnehav		0	0	-1	1
Förändring finansiella fordringar		2 227	-300	2 226	-300
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-455 720</b>	<b>-637 960</b>	<b>-451 365</b>	<b>-623 772</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyupptagna långfristiga lån		150 000	320 000	150 000	320 000
Utdelning till koncernföretag		-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Mottagna koncernbidrag		0	0	895	152
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>115 000</b>	<b>285 000</b>	<b>115 895</b>	<b>285 152</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-64 121</b>	<b>16 005</b>	<b>-72 068</b>	<b>8 699</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>97 316</b>	<b>81 311</b>	<b>89 798</b>	<b>81 099</b>
Likvida medel vid årets slut	24	<b>33 195</b>	<b>97 316</b>	<b>17 730</b>	<b>89 798</b>

# 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 administrationskostnader har alla kostnader som bedömts hänföra sig till fastighetsförvaltning också redovisats som en fastighetskostnad. Till centrala administrationer 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 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 kassafödet 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

Leasingavtal 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 lång-

fristig skuld och delen som avser nyttjandetiden 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 värderas 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 20,6 %.

Bolag som förvärvas under löpande år ingår i koncernens redovisning från förvärvstidpunkten. Avyttrade bolag ingår i koncernens redovisning till 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 nedan visar vilka antaganden företaget har gjort beträffande marknadsinformationen i fastighetsvärderingen.

Yta	Intäkter	Avkastningskrav	Vakanser	Driftkostnader	Underhållskostnader
<b>Bostäder</b>	Budgeterad hyra för år 2023 med försiktigt uppskattad hyresjustering för året.	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 överstiger schablonen.	För bostäder används verkliga taxekostnader, baserade på genomsnittligt utfall mellan 170101-211231. Principen används för att taxekostnadernas årliga variation inte ska medföra stora slag i värdeförändringen mellan åren. För driftskostnader utöver taxekostnader används schablon enligt Datscha.	Enligt schablon i Datscha. Undantag för nyproduktion där erfarenhetsbaserade värden används under fastighetens första år i drift.
<b>Kommersiella lokaler</b>	Budgeterad hyra för år 2023. Total yta (även vakanser) redovisas.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Varierar beroende på tillgång till underlag på faktiska driftskostnader. För ytor där underlag på faktiska driftkostnader saknas används schablon enligt Datscha.	Enligt schablon i Datscha.
<b>Parkering/ Garage</b>	Faktiska uppgifter. För Garage saknas areauppgifter och uppgifter på drift-och underhållskostnader. För att korrigera för den driftnettopåverkan som drift-och underhållskostnader innebär i praktiken görs ett schablonmässigt avdrag på intäkterna på 10 procent. 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 procent.	Enligt schablon i Datscha.
<b>Ej uppvärmda lokaler</b>	Faktiska uppgifter enligt Fast2. Mopedparkering, Cykelparkering och Extra förråd ingår i denna kategori.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.
<b>Övriga ytor</b>	Faktiska intäkter enligt Fast2.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.

## NOT 3 Intäkternas fördelning

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
<b>Hyror</b>				
Bostäder	1 030 611	996 779	1 030 611	996 779
varav studentbostäder	21 249	21 147	21 249	21 147
avgår HLU-rabatt	-10 271	-9 830	-10 271	-9 830
Kommersiella lokaler	52 377	48 573	52 377	48 573
Bostadskomplement	3 697	3 658	3 697	3 658
Garage	22 043	21 642	21 479	21 153
Bilplatser	7 909	7 610	7 909	7 610
Övriga hyror	9 726	5 865	9 726	5 865
	<b>1 116 092</b>	<b>1 074 297</b>	<b>1 115 528</b>	<b>1 073 808</b>

Hyresbortfall, outhyrda objekt	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Bostäder	-5 676	-5 388	-5 676	-5 388
varav studentbostäder	-319	-532	-319	-532
Kommersiella lokaler	-10 112	-5 072	-10 112	-5 072
Bostadskomplement	-530	-378	-530	-378
Garage	-1 173	-1 536	-1 063	-1 472
Bilplatser	-237	-304	-237	-304
Övriga hyror	-431	-445	-431	-445
	<b>-18 159</b>	<b>-13 123</b>	<b>-18 049</b>	<b>-13 059</b>
<b>Hysesintäkter, netto</b>	<b>1 097 933</b>	<b>1 061 174</b>	<b>1 097 479</b>	<b>1 060 749</b>

## NOT 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderbolagets nettoomsättning utgjorde 3,2 procent (2,9)

omsättning mot andra koncernföretag.

Av moderbolagets rörelsekostnader utgjorde 13,1 procent (13,9)

kostnader mot andra koncernföretag.

## NOT 5 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda (Koncern och moderbolag)	2022	2021
<b>Totalt</b>	<b>271</b>	<b>268</b>
Kvinnor	133	133
Män	138	135

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)

	2022		2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse, inkl. suppleanter	5	8	5	8
Vd, övriga ledande befattningshavare	2	4	2	4
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>12</b>

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

	2022	2021	2020
<b>Styrelse och verkställande direktör</b>			
Löner och ersättningar	-2 609	-2 685	-2 449
Sociala kostnader	-1 096	-985	-913
Pensionskostnader	-1 512	-947	-957
<b>Summa</b>	<b>-5 217</b>	<b>-4 617</b>	<b>-4 319</b>
<b>Övriga anställda</b>			
Löner och ersättningar	-128 365	-121 042	-109 440
Sociala kostnader	-55 146	-48 181	-44 843
Pensionskostnader	-23 414	-11 026	-10 427
<b>Summa</b>	<b>-206 925</b>	<b>-180 249</b>	<b>-164 710</b>
<b>Summa styrelse, vd och övriga anställda</b>	<b>-212 142</b>	<b>-184 866</b>	<b>-169 029</b>

Ersättningar under året till förtroendevalda  
(Koncern och moderbolag, 2022)

	Styrelse- arvode	Mötes- arvode	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	-197	-33	-10	-240
Styrelsens viceordförande	-94	-26	-5	-125
Styrelseledamöter 5 personer	-86	-119	-17	-222
Extern ledamot 1 person	-97			-97
Suppleanter 5 personer	-86	-104	-19	-209
<b>Summa</b>	<b>-560</b>	<b>-282</b>	<b>-51</b>	<b>-893</b>

Till verkställande direktören finns pensionsutfästelse inom ramen för allmän pensionsplan. Företagets utestående pensionsförpliktelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 4 317 (4 025) tusen kronor.

## 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

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
	<b>Leasingavtal där bolaget är leasetagare</b>			
<b>Operationell leasing, inkl. hyra för lokal:</b>				
Leasingavgifter, årets kostnad	9 606	9 627	9 606	9 627
- varav hyra för hyrd lokal	9 357	8 923	9 357	8 923
Återstående leasingavgifter förfaller enligt följande:				
Inom ett år	6 446	8 676	6 446	8 676
Senare än ett år men inom fem år	20 910	26 412	20 910	26 412
<b>Summa</b>	<b>27 356</b>	<b>35 088</b>	<b>27 356</b>	<b>35 088</b>

## Leasingavtal där bolaget är leasegivare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Inom ett år	39 236	36 787	39 236	36 787
Mellan ett och fem år	58 854	59 843	58 854	59 843
Senare än fem år	2 005	5 041	2 005	5 041
<b>Summa</b>	<b>100 095</b>	<b>101 671</b>	<b>100 095</b>	<b>101 671</b>
Variabla intäkter som ingår i resultatet	52 377	48 573	52 377	48 573

95,3 procent (95,5) av uthyrningen avser uthyrning av bostäder, garage och bilplatser. Avtalen avseende uthyrningen är tillsvidare-avtal med tre månaders eller en månads uppsägning. Tre månaders hyresintäkter från avtalen med tre månaders uppsägningstid uppgår till 277 917 (257 147) och en månads hyresintäkter från avtalen med en månads uppsägningstid uppgår till 1 051 (1 335).

## NOT 7 Underhållskostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Periodiskt underhåll	-67 900	-85 416	-67 900	-85 416
HLU (Hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll)	-59 935	-42 236	-59 935	-42 236
<b>Summa</b>	<b>-127 835</b>	<b>-127 652</b>	<b>-127 835</b>	<b>-127 652</b>

## NOT 8 Av- och nedskrivningar fördelade på funktion

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
<b>Fastighetskostnader</b>				
Byggnader, nedskrivning	-54 772	-32 409	-54 772	-32 409
Byggnader, återföring av nedskrivning	0	22 398	0	22 398
Byggnader, avskrivning	-197 544	-200 726	-197 544	-200 726
Upplösning erhållet bidrag modulhus	0	14 909	0	14 909
Markanläggningar, avskrivning	-9 753	-7 960	-9 753	-7 960
Inventarier, avskrivning	-12 943	-10 888	-12 943	-10 888
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>-275 012</b>	<b>-214 676</b>	<b>-275 012</b>	<b>-214 676</b>

## NOT 9 Ersättning till revisorer

Revisionsarvodet inkl moms fördelas enligt följande:

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
<b>KPMG AB</b>				
Revisionsuppdrag	-330	-330	-330	-330
Övriga tjänster	-94	-154	-94	-154
<b>Ernst &amp; Young AB</b>				
Revisionsuppdrag	-70	-45	-70	-45
<b>Summa</b>	<b>-494</b>	<b>-529</b>	<b>-494</b>	<b>-529</b>

## NOT 10 Resultat från försäljning av anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Försäljning fastigheter	7 753	-7 886	6 937	-7 886
Försäljning av inventarier	283	182	283	182
<b>Summa</b>	<b>8 036</b>	<b>-7 704</b>	<b>7 220</b>	<b>-7 704</b>

## NOT 11 Övriga rörelsekostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Utrangering fastigheter	0	-729	0	-729
Övrigt	0	-255	0	-255
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-984</b>	<b>0</b>	<b>-984</b>

**NOT 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Erhållen utdelning	2	2	2	218
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>218</b>

**NOT 13 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter derivat	1 591	0	1 591	0
Ränteintäkter, övriga	285	175	285	175
Ränteintäkter, Helsingborgs stad	146	0	146	0
<b>Summa</b>	<b>2 022</b>	<b>175</b>	<b>2 022</b>	<b>175</b>

**NOT 14 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader, derivat	0	-6 736	0	-6 736
Kostnader lösen av lån/swap	0	-3 672	0	-3 672
Räntekostnader, Helsingborgs stad	-57 672	-33 381	-57 672	-33 381
Räntekostnader koncernbolag	-3	-3	-3	-3
Räntekostnader, övriga	-1 219	-345	-1 219	-497
<b>Summa</b>	<b>-58 895</b>	<b>-44 137</b>	<b>-58 895</b>	<b>-44 289</b>

**NOT 15 Bokslutsdispositioner**

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	0	-5 932	-6 314
Mottaget och lämnat koncernbidrag	0	0	895	152
Periodiseringsfond	0	0	0	-3 800
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5 037</b>	<b>-9 962</b>

**NOT 16 Skatt på årets resultat**

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	2 148	-3 367	2 148	-3 367
Uppskjuten skatt	-14 165	-16 548	-12 943	-14 465
<b>Summa</b>	<b>-12 017</b>	<b>-19 915</b>	<b>-10 795</b>	<b>-17 832</b>
<b>Avstämning</b>				
Redovisat resultat före skatt	53 442	94 988	47 510	84 873
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-11 009	-19 568	-9 787	-17 484
Skatteeffekt omvärdering till följd av nya skattesatser	0	236	0	236
Skatteeffekt ändrade skatteregler	-470	470	-470	470
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-539	-165	-539	-165
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	0	1	0
Skatt hänförligt till tidigare år	0	-888	0	-888
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-12 017</b>	<b>-19 915</b>	<b>-10 795</b>	<b>-17 832</b>

**NOT 17 Förvaltningsfastigheter**

Mark	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	423 201	396 514	423 201	396 514
Omklassificering från pågående nyanläggningar	26 734	15 967	26 734	15 967
Nyanskaffningar	0	29 694	0	29 694
Försäljning	-7 793	-18 974	-7 793	-18 974
<b>Utgående anskaffningsvärden mark</b>	<b>442 142</b>	<b>423 201</b>	<b>442 142</b>	<b>423 201</b>

Byggnader	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	9 206 284	8 789 486	9 206 284	8 789 486
Omklassificering från pågående nyanläggningar	418 262	483 205	407 828	483 205
Nyanskaffningar	4	1 527	4	1 527
Försäljning	-10 434	-26 046	0	-26 046
Utrangerat	-8 242	-41 888	-8 242	-41 888
<b>Utgående anskaffningsvärden*</b>	<b>9 605 874</b>	<b>9 206 284</b>	<b>9 605 874</b>	<b>9 206 284</b>

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

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående avskrivningar*	-2 958 876	-2 824 437	-2 958 876	-2 824 437
Årets avskrivning	-197 544	-201 279	-197 544	-201 279
Försäljning	0	25 469	0	25 469
Utrangerat	8 242	41 371	8 242	41 371
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 148 178</b>	<b>-2 958 876</b>	<b>-3 148 178</b>	<b>-2 958 876</b>

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående nedskrivning	-115 746	-106 288	-115 746	-106 288
Omföring	0	301	0	301
Årets återföring av nedskrivning	0	22 650	0	22 650
Årets nedskrivning	-54 772	-32 409	-54 772	-32 409
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-170 518</b>	<b>-115 746</b>	<b>-170 518</b>	<b>-115 746</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	<b>6 287 178</b>	<b>6 131 662</b>	<b>6 287 178</b>	<b>6 131 662</b>

Markanläggningar	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	197 692	147 524	197 692	147 524
Omklassificering från pågående nyanläggningar	19 191	49 725	19 191	49 725
Nyanskaffning	0	443	0	443
<b>Utgående anskaffningsvärden**</b>	<b>216 883</b>	<b>197 692</b>	<b>216 883</b>	<b>197 692</b>

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående avskrivningar	-41 319	-33 360	-41 319	-33 360
Årets avskrivning	-9 753	-7 959	-9 753	-7 959
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-51 072</b>	<b>-41 319</b>	<b>-51 072</b>	<b>-41 319</b>
<b>Utgående redovisat värde markanläggningar</b>	<b>165 811</b>	<b>156 373</b>	<b>165 811</b>	<b>156 373</b>
<b>Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>6 895 131</b>	<b>6 711 236</b>	<b>6 895 131</b>	<b>6 711 236</b>

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

#### NOT 18 Upplysning verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Taxeringsvärde 31 december	13 677 000	12 687 000	13 677 000	12 687 000
Marknadsvärde 31 december	19 522 000	18 914 000	19 522 000	18 914 000

#### 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 intäcks- och kostnadsutveckling som hämtas från värderingsverktyget. I årets fastighetsvärdering är antagandet om intäcks- 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	1110-2040	270-580	3,0-3,7
B Centrala Helsingborg, Helsingborgs tätort, Råå, Söder	Bostad	900-2120	370-580	3,35-4,0
C Resterande kommunen	Bostad	1020-1950	290-680	4,15
D Drottninghög	Bostad	950-1660	380-500	4,25-4,30
A Centrum	Lokal	2000-2260	300-345	5,25-6,3
B Centrala Helsingborg	Lokal	760-1990	300-395	5,75-7,60
C Helsingborgs tätort	Lokal	645-1940	300-395	7,00-7,90
A Centrum	Parkering/Garage	*	**	5,25
B Centrala Helsingborg	Parkering/Garage	*	**	5,75
C Helsingborgs tätort	Parkering/Garage	*	**	7,00-7,25

\*Årsintäkt för Parkering/Garage anges per plats och varierar mellan 1 080-21 085 (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	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	133 552	96 734	133 552	96 734
Nyanskaffningar	3 630	10 533	3 630	10 533
Omklassificering från pågående arbete	19 362	31 272	19 362	31 272
Försäljningar/utrangeringar	-1 584	-4 987	-1 584	-4 987
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>154 960</b>	<b>133 552</b>	<b>154 960</b>	<b>133 552</b>
Ingående avskrivningar	-48 307	-41 965	-48 307	-41 965
Årets avskrivningar	-12 943	-10 888	-12 943	-10 888
Försäljningar/utrangeringar	1 135	4 546	1 135	4 546
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-60 115</b>	<b>-48 307</b>	<b>-60 115</b>	<b>-48 307</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 845</b>	<b>85 245</b>	<b>94 845</b>	<b>85 245</b>

## NOT 20 Pågående nyanläggningar

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	504 251	476 151	490 063	476 151
Nedlagda kostnader	481 024	608 269	465 418	594 081
Omklassificering, byggnader	-418 262	-483 205	-407 828	-483 205
Omklassificering, mark	-26 734	-15 967	-26 734	-15 967
Omklassificering, markanläggningar	-19 191	-49 725	-19 191	-49 725
Omklassificering, anslutningsavgifter	-3 921	-3 221	-3 921	-3 221
Omklassificering, inventarier	-15 441	-28 051	-15 441	-28 051
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>501 726</b>	<b>504 251</b>	<b>482 366</b>	<b>490 063</b>
<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>501 726</b>	<b>504 251</b>	<b>482 366</b>	<b>490 063</b>

Aktiverad ränta ingår i anskaffningsvärdena med 2 858 (1 507).

## NOT 21 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	150	150
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>150</b>	<b>150</b>

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
			<b>150</b>

Dotterdotterföretag / Org nr / Säte	antal andelar	andel i % *	Redovisat värde
Helsingborgshem Ett AB, 559400-8855, Hbg	25 000	100	25
Helsingborgshem Två AB, 559400-8863, Hbg	25 000	100	25
Helsingborgshem Tre AB, 559308-0822, Hbg	25 000	100	25

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

## NOT 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 822	1 822	1 822	1 822
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 822</b>	<b>1 822</b>	<b>1 822</b>	<b>1 822</b>

## NOT 23 Andra långfristiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående värde långfristiga fordringar	2 226	1 926	2 226	1 926
Årets förändring	-26	300	-26	300
<b>Utgående värde långfristiga fordringar</b>	<b>2 200</b>	<b>2 226</b>	<b>2 200</b>	<b>2 226</b>

## NOT 24 Likvida medel

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Kassa och bank	2 251	3 293	2 251	3 293
Fordran Helsingborgs stad, koncernkonto	30 945	94 023	15 479	86 504
<b>Summa</b>	<b>33 195</b>	<b>97 316</b>	<b>17 730</b>	<b>89 797</b>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att

- De har obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

## NOT 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna ränteintäkter	3 063	0	3 063	0
Övriga upplupna intäkter	2 929	3 321	2 929	3 321
Förutbetalad hyra	872	924	872	924
Förutbetalad försäkring	7 003	5 599	7 003	5 599
Förutbetalad support och service	1 484	0	1 484	0
Övriga förutbetalda kostnader	3 073	2 669	2 997	2 669
<b>Summa</b>	<b>18 423</b>	<b>12 513</b>	<b>18 347</b>	<b>12 513</b>

## NOT 26 Förslag till vinstdisposition

## Styrelse föreslår att:

Balanserade vinstmedel	1 333 665 554
Årets vinst	36 715 302
kronor	1 370 380 856

## Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning till moderbolag	35 000 000
I ny räkning överförs	1 335 380 856
kronor	1 370 380 856

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 bostadsförsörjningsansvar är tillåtna, dock ej med ett belopp överstigande årets överskott.

Kommunfullmäktige i Helsingborgs Stad beslutade 2022-11-22-23 att från Helsingborgshem överföra 35 miljoner kronor, enligt 5 § p 1 Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag, att täcka del av driftkostnader för bostäder till personer som Helsingborgs stad har ett särskilt ansvar att tillhandahålla bostäder för i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

## NOT 27 Obeskattade reserver

	Moderbolag	
	2022	2021
Periodiseringsfond	3 800	3 800
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	51 434	45 503
<b>Summa</b>	<b>55 234</b>	<b>49 303</b>
<b>Uppskjuten skatt i ovanstående obeskattade reserver</b>	<b>11 378</b>	<b>10 156</b>

## 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	
	2022	2021	2022	2021
<b>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</b>				
Temporärt ej avdragsgilla kostnader	103	108	103	108
Uppskjuten skattefordran avseende inventarier	0	470	0	470
<b>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</b>				
Temporära skillnader i fastigheter	-149 765	-137 297	-149 765	-137 297
Avsättning periodiseringsfond	-783	-783	0	0
Ackumulerade överavskrivningar	-10 595	-9 374	0	0
	<b>-161 040</b>	<b>-146 876</b>	<b>-149 662</b>	<b>-136 620</b>

## NOT 30 Långfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
<b>Lån med förfallodag</b>				
inom 1 år från balansdagen (avsedda att refinansieras)	995 000	1 300 000	995 000	1 300 000
inom 1-7 år från balansdagen	4 150 000	3 695 000	4 150 000	3 695 000
<b>Summa</b>	<b>5 145 000</b>	<b>4 995 000</b>	<b>5 145 000</b>	<b>4 995 000</b>

Finansiering är säkrad hos Helsingborgs stad.

## NOT 31 Finansiella instrument och riskhantering

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Lånevolym	5 145 000	4 995 000	5 145 000	4 995 000
Swapvolym	2 250 000	2 000 000	2 250 000	2 000 000
Snittränta, %	1,83	0,88	1,83	0,88
Återstående räntebindingstid (år)	3,04	2,65	3,04	2,65
Återstående kapitalbindingstid	2,92	2,65	2,92	2,65
Marknadsvärde skuldportfölj	-5 066 585	-4 998 752	-5 066 585	-4 998 752
Marknadsvärde Swapportfölj	207 534	7 562	207 534	7 562

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

## NOT 32 Checkräkningskredit

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	200 000	200 000	200 000	200 000
Outnyttjad del	200 000	200 000	200 000	200 000

## NOT 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna räntor, derivat	0	673	0	673
Förskottsbetalda hyresintäkter	87 121	82 653	87 121	82 653
Semester- och löneskuld	11 458	12 007	11 458	12 007
Skuld för sociala kostnader	13 470	10 059	13 470	10 059
Upplupna driftkostnader	24 613	27 358	24 592	27 359
Övrigt	11 129	8 921	11 129	8 959
<b>Summa</b>	<b>147 934</b>	<b>141 671</b>	<b>147 771</b>	<b>141 709</b>

## NOT 34 Betalda räntor och erhållen utdelning

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Erhållen ränta	7 419	3 128	7 419	3 128
Erlagd ränta	-64 292	-47 238	-64 292	-47 238
Erhållen utdelning	2	218	2	218

## NOT 35 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ställda säkerheter	0	0	0	0
Eventalförbindelser				
Garantiförbindelse PRI	1 486	1 161	1 486	1 161
Garantiförbindelse FASTIGO	2 454	2 208	2 454	2 208
<b>Summa ställda säkerheter och eventalförbindelser</b>	<b>3 940</b>	<b>3 369</b>	<b>3 940</b>	<b>3 369</b>

## NOT 36 Koncernuppgifter

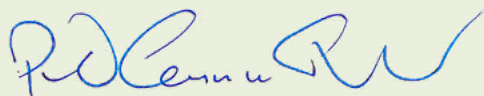
Helsingborgshem AB är helägt dotterföretag till Helsingborgs Stads Förvaltning AB organisationsnummer 556007-4634, med säte i Helsingborg, som i sin tur är ett helägt företag till Helsingborgs stad.

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. Helsingborgshem Ett AB organisationsnummer 559400-8855, med säte i Helsingborg, Helsingborgshem Två AB organisationsnummer 559400-8863, med säte i Helsingborg och Helsingborgshem Tre AB organisationsnummer 559308-0822, med säte i Helsingborg, är helägda dotterbolag till Helsingborgshem Förvaltning Tre AB.

## NOT 37 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inget väsentligt för bolagets årsredovisning har inträffat efter balansdagen.

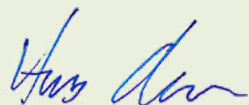
Helsingborg 2023-03-21



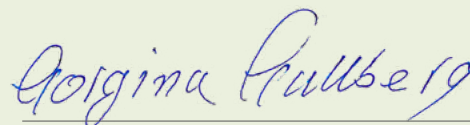
**Per-Ola Gunnarsson**  
Ordförande



**Christel Håkansson**  
Vice ordförande



**Hans Olsson**  
Tjänstgörande suppleant



**Gorgina Gullberg**



**Felizia Kino**



**Julia Lelièvre**



**Robert Lexeklint**



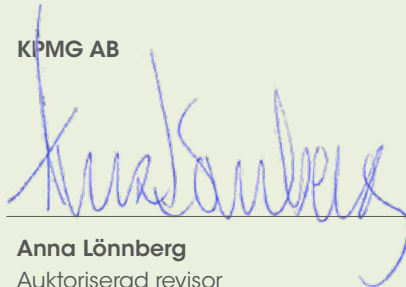
**Martin Lundin**



**Jonas Hansson**  
Verkställande direktör

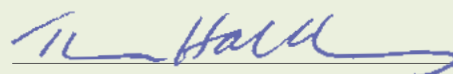
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-21

**KPMG AB**



**Anna Lönnberg**  
Auktoriserad revisor

**Ernst & Young AB**



**Thomas Hallberg**  
Auktoriserad revisor, suppleant

Min granskningsrapport har lämnats 2023-03-21



**Christer Rasmusson**  
Lekmannarevisor



# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Helsingborgshem AB för år 2022.

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 2022 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som

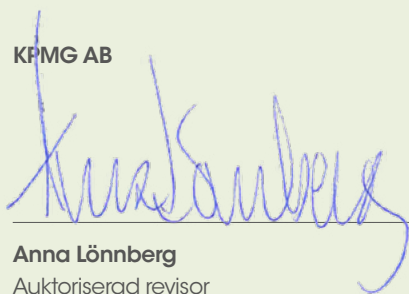
kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

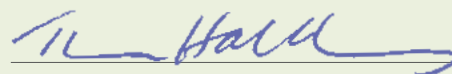
#### Helsingborg 2023-03-21

KPMG AB



**Anna Lönnberg**  
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB



**Thomas Hallberg**  
Auktoriserad revisor, suppleant

# Granskningsrapport

---

Till årsstämman i Helsingborgshem AB Org. nr 556048-0674

## GRANSKNINGSRAPPORT FÖR HELSINGBORGSHEM AB ÅR 2022

Jag, av fullmäktige i Helsingborgs stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Helsingborgshem AB:s verksamhet under 2022.

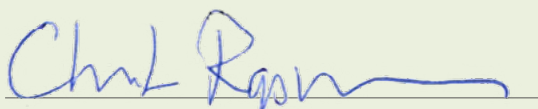
Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

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 revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Under året har också en fördjupad granskning av bolagets arbete med trygghetsfrågor genomförts.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning. 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 2023-03-21



**Christer Rasmusson**  
Lekmannarevisor



**PER-OLA  
GUNNARSSON (KD)**  
Ordförande



**CHRISTEL  
HÅKANSSON (S)**  
Vice ordförande



**FELIZIA  
KINO (M)**  
Styrelseledamot



**JULIA  
LELIÈVRE (M)**  
Styrelseledamot



**DENNIES  
GULLBERG (SD)**  
Styrelseledamot



**GORGINA  
GULLBERG (S)**  
Styrelseledamot



**ROBERT  
LEXEKLINT (S)**  
Styrelseledamot



**CHRISTER  
PONGRATZ (M)**  
Styrelsesuppleant



**BO  
LENNSELIOUS (L)**  
Styrelsesuppleant



**HANS  
OLSSON (SD)**  
Styrelsesuppleant



**LARS-ÅKE  
NILSSON (S)**  
Styrelsesuppleant



**SVJETLANA  
SARIC (V)**  
Styrelsesuppleant



**MARTIN  
LUNDIN**  
Extern styrelseledamot



Från vänster i bild: Jonas Hansson, vd, Marie Johnn, HR-chef, Klas Karlsson, fastighetsutvecklingschef, Magnus Jönsson, ekonomichef, Jonas Jacobsson Gjörtlér, kommunikationschef och Kristin Nilsson, affärsutvecklingschef.



**HELSINGBORGSHEM AB**  
Box 3055 | 250 03 Helsingborg | Telefon 042 20 80 00  
info@helsingborgshem.se | helsingborgshem.se

Formgivning: Infab | Foto: Helsingborgshem och Studio-E