

Årsredovisning

Hållbarhetsrapport

2020



Kort om Helsingborgshem

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

Helsingborgshems uppdrag är att medverka till att Helsingborg är en långsiktig 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.

Vision

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

Affärsidé

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



Helsingborgshem 2020

Grundat

1946



Balansomslutning:

7 016 088 kkr

Nettoomsättning:

1 050 682 kkr

Antal anställda:

241



Organisationens namn:

Helsingborgshem AB

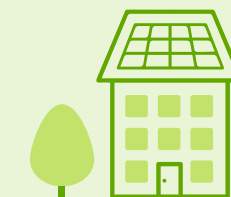
Ägare:

Helsingborgs stad

Årsresultat efter finansiella poster:



175 730 kkr



Antal bostäder:

11 640



Antal affärslokaler:

214



Inne håll

VD har ordet	6	Personal	56
Verksamheten	8	Mänskliga rättigheter	56
Vision, värden, affärsmodell och affärsplan	9	Ekologisk hållbarhet	56
Ett år med pandemin	14	Nyckeltal	60
Trygghet	15	Revisorns yttrande avseende hållbarhetsrapporten	64
Attraktiv arbetsgivare	20	Förvaltningsberättelse	66
Attraktiv stad	23	Verksamhetens art och inriktning	66
Mycket nöjda kunder	35	Ägarförhållanden	67
Ekonomisk utvecklingskraft	39	Ägardirektiv	68
Fungerande bostadsmarknad	41	Måloppfyllelse av ägardirektivet	68
Årsredovisning	46	Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning	69
Hållbarhetsrapport	47	Väsentliga händelser under räkenskapsåret	70
Inledning	47	Förväntad framtida utveckling	71
Styrdokument som stöd för hållbarhetsarbetet	48	Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	72
Hållbarhetsplan	48	Användning av finansiella instrument	73
Uthyrningspolicy	48	icke-finansiella upplysningar	73
Styrdokument inom personalområdet	48	Flerårsöversikt	74
Riktlinjer för att motverka korruption	49	Nyckeltal	75
Inköp och upphandlingspolicy	49	Förslag till vinstdisposition	75
Finansreglemente	49	Eget kapital	76
Väsentlighet och väsentlighetsanalys	51	Resultaträkning	77
Risker	51	Balansräkning	78
Våra viktiga hållbarhetsområden	54	Kassaflödesanalys	80
Ekonomisk hållbarhet	54	Noter	81
Social hållbarhet	55	Revisionsberättelse	94
		Granskningsrapport	97
		Styrelse och ledningsgrupp	98

Ett annorlunda år

2020 blev verkligen ett annorlunda år med en global pandemi som har påverkat alla, även Helsingborgshem. Som VD är jag otroligt stolt över det sätt som vi som bolag och alla våra duktiga medarbetare har hanterat situationen under pandemin. Vi ställde om snabbt och stora delar av personalen har mestadels jobbat hemifrån under merparten av året. Samtidigt har mycket av vårt arbete fortsatt, om än ofta i något annorlunda form, och vår strävan har varit att hyresgästerna ska påverkas så lite som möjligt.

Våra två viktigaste mål är att våra hyresgäster ska vara trygga och att de ska vara mycket nöjda med boendeupplevelsen hos oss. För att uppnå detta har vi under året tillsammans med medarbetarna arbetat med att förändra och utveckla vår organisation, i syfte att skapa starka, kundnära team med ett helhetsansvar för boendeupplevelsen. Det är ett viktigt och långsiktigt arbete som fortsätter 2021.

I vårt arbete med att skapa attraktiva stadsdelar har vi fortsatt stort fokus på Drottninghög och där finns också tydlig koppling till den kommande stadsutvecklingsmässan H22. Under året har bygget av Stadskvarteret, närmast Regementsvägen, påbörjats. Här byggs nästan 200 nya bostäder i form av lägenheter, radhus samt ett co-living-boende där man bor lite mindre och delar gemensamma ytor. Ett annat viktigt steg i utvecklingen av Drottninghög under året är vårt samarbete med BoKlok, som ska bygga 119 bostadsrätter både som radhus och

lägenheter i flerbostadshus. Tillsammans med andra aktiviteter bidrar detta till ökad variation avseende upplåtelseformer, storlek, utformning och pris.

På Närlunda fullföljde vi försäljningen av 64 bostadsrätter i två av våra låghus, vilket bidrar positivt till variation i stadsdelen. På Planteringen invigde vi i januari 2020 @Plantan, ett nytt co-working-kontor och mötesplats där vi samlar verksamheter som arbetar för ett trivsammare område under samma tak.

Helsingborgshem vill bli bättre på att bygga klimatsmart, samtidigt som vi bygger så att folk har råd att bo. Vi testade därför att göra upphandlingen av vår nyproduktion på Högastan utifrån helt nya kriterier för branschen, med ambitionen att minska klimatpåverkan vid nyproduktion. Glädjande nog hade det anbud som vann både lägst klimatpåverkan och lägst pris. Husen byggs med klimafförbättrad

betong och bedöms släppa ut hälften så mycket CO2 jämfört med liknande byggprojekt de senaste åren. Bygget startade vintern 2020 och inflyttning sker våren 2021.



Under året lanserade vi, i samarbete med Bee Charging Solutions och Öresundskraft, våra första laddplatser för elbilar i tio av våra bostadsområden. Laddplatserna kan antingen abonneras, som en "egen" plats, eller användas för öppen laddning mot avgift. Ett viktigt första steg för att erbjuda våra hyresgäster nya mobilitetslösningar.

Vårt unika konceptboende Sällbo, som invigdes i slutet av 2019, har under 2020 rönt stor uppmärksamhet, både nationellt och internationellt. BBC, The Guardian, The Telegraph och The Economist har alla nyfiket och positivt uppmärksammat vårt projekt och i slutet av året genomförde en av EU:s 27 kommissionärer ett virtuellt studiebesök.

År 2020 var ett tufft år på många sätt. Det hände samtidigt mycket spännande hos oss och i årsredovisningen ger vi ett litet axplock. Trevlig läsning!

Jonas Hansson, VD



// Våra två viktigaste mål är att våra hyresgäster ska vara trygga och att de ska vara mycket nöjda med boendeupplevelsen hos oss. //

Vision, värde, affärsmodell och affärsplan

Vision

Helsingborgshems vision är en viktig kompass för alla medarbetare. Den laddar oss med energi och hjälper oss att peka ut färdriktningen. Helsingborgshems vision:

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

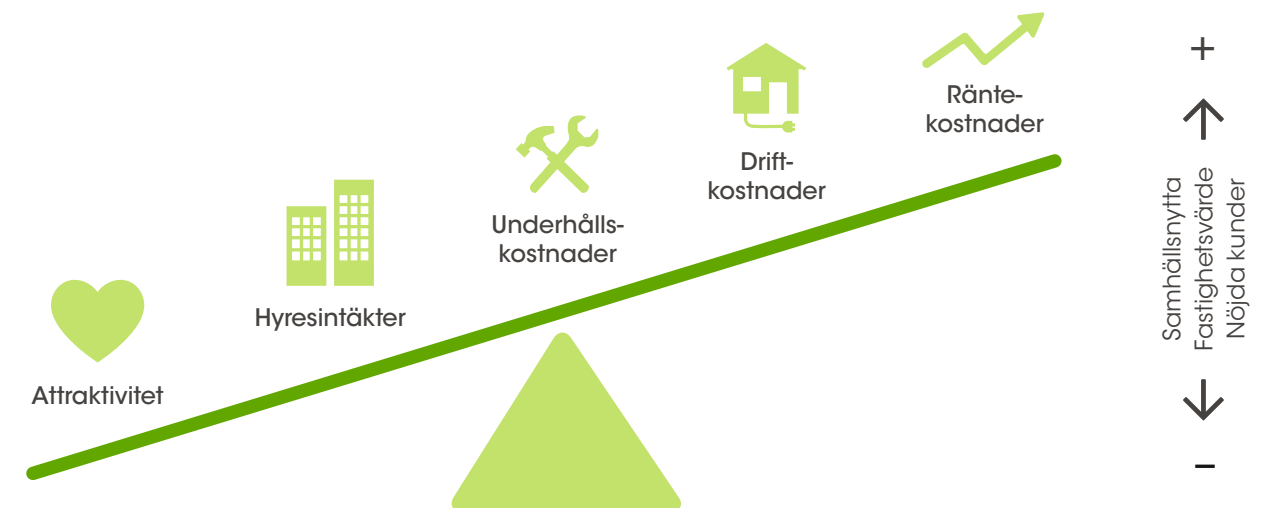
Affärsidé

Vår affärsidé beskriver vad vi erbjuder marknaden, vilka som är våra kunder och hur vi skapar värde för våra kunder och vår ägare. Helsingborgshems affärsidé:

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

Vår affärsmodell

Vår affärsmodell vilar tungt på attraktivitet. Förmågan att höja attraktiviteten i olika stadsdelar fungerar som en hävstång och är helt avgörande för att höja fastighetsvärdet och påverkar såväl kundnytta som samhällsnytta.



Värdegrund



// Värdegrunden vi vågar, vi utvecklar och vi bryr oss är basen för hur vi agerar i vardagen. Allt ifrån hur vi möter våra kunder och samarbetspartners till hur vi möter varandra som kollegor. //

Verk sam heten

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

Helsingborgshems affärsplan för perioden 2020–2023

Inriktningsmål för perioden 2020–2023

Under affärsplaneperioden 2020–2023 arbetar Helsingborgshem utifrån fem inriktningsmål. De fem målen står var för sig men hänger också ihop och bidrar till varandra. Till exempel bidrar

engagerade medarbetare till att skapa en attraktiv stad och en fungerande bostadsmarknad, vilket ger mycket nöjda kunder. Allt detta sammantaget resulterar i ekonomisk utvecklingskraft

– vilket i sin tur ger oss möjlighet att fortsätta utveckla en attraktiv stad och fungerande bostadsmarknad.



Trygghet - vårt viktigaste mål

Trygghet är affärsplanens övergripande mål. Tryggheten börjar i boendet. De boendenära relationerna – i familjen/hushållet, i fastigheten och i stadsdelen – har en avgörande inverkan på tryggheten.

Och tryggheten har en avgörande inverkan på kundnöjdheten – otrygga hyresgäster är ofta missnöjda hyresgäster. Därför är trygghet vår viktigaste målsättning.



Attraktiv arbetsgivare

Medarbetarna är en avgörande nyckel till framgång i vårt uppdrag genom deras enskilda och samlade kompetens. Vi vill att våra medarbetare ska välja att jobba på Helsingborgshem utifrån det uppdrag vi har och att de gör valet med både hjärta och

hjärna – först en gång och sedan varje dag. För att få medarbetarna att göra det valet – att lägga tid, kraft och engagemang för att göra skillnad varje dag för kund och för Helsingborg – behöver vi vara en attraktiv arbetsgivare.



Attraktiv stad

För oss är bostaden mer än en lägenhet – ett hem är också de gemensamma miljöerna och stadsdelen. Det innebär att vi lyfter blicken och fokuserar på våra stadsdelar. I vårt arbete utgår vi ifrån områdets förutsättningar och har en aktiv dialog med de boende för att utveckla varje stadsdel till en unik och attraktiv plats. Vi arbetar med alla de delar som lägger

grunden till en välfungerande, trygg och trivsamt stadsdel. Det är ett arbete som är både omfattande och långsiktigt och som kräver gott samarbete med stadens olika aktörer, med näringsliv och akademi.

Helsingborgshem och Helsingborgs stad har identifierat fyra stadsdelar som har tuffa utmaningar fram-

för sig; Drottninghög, Planteringen, Närlunda och Söder. Vår uppgift är att bidra till att förflytta dessa fyra stadsdelar i rätt riktning, så att skillnaden gentemot resten av staden minskar. Det är långsiktiga projekt där Helsingborgshem måste arbeta tillsammans med en rad andra aktörer om vi ska lyckas.

En annan aspekt av attraktivitet handlar om att vi som företag ska bli klimatneutrala 2035, en målsättning som är en spegling av stadens ambition. Målet om ett klimatneutralt företag är en stor utmaning där omvärldsfaktorer och samverkan med andra på många sätt är avgörande. Vilka åtgärder som prioriteras baseras på åtgärdernas klimatnytta i relation till kostnad.



Fungerande bostadsmarknad

En förutsättning för att Helsingborg ska vara en attraktiv stad att leva och bo i är att utbudet på bostadsmarknaden möter behoven och önskemålen hos invånarna och de som vill flytta hit. Precis som i många andra tillväxtregioner är det en utmaning att möta efterfrågan på bostäder. Det har dock byggts mycket nytt i Helsingborg de senaste åren och i delar av staden bedöms bostadsmarknaden vara i balans medan det fortfarande råder bostadsbrist i centralorten.

Helsingborgshem bidrar löpande med nybyggnation och fungerar som regulator på marknaden. Under

perioden 2020–2023 planerar vi för en nybyggnadstakt på 100–150 byggstarter i egen regi per år baserat på stadens prognoser för nybyggnation.

Rörlighet på bostadsmarknaden är generellt sett positivt eftersom det underlättar matchning och skapar möjlighet för fler att hitta ett boende som passar, utifrån behov och livssituation. Vårt mål är att öka rörligheten bland lägenheter i de lägre prissegmenten där efterfrågan är särskilt stor och rörligheten idag lägre.



Mycket nöjda kunder

20 000 Helsingborgare lever och bor i våra bostäder. De är våra kunder och har olika behov och önskemål om sitt hem och sitt boende. Varje månad har de möjlighet att välja huruvida de ska behålla sitt kontrakt med oss eller om de ska flytta till ett alternativ utanför Helsingborgshem.

Vi har många nöjda kunder men vi vill att en ökande andel ska vara riktigt nöjda med boendet, den service och det bemötande som vi levererar

varje dag. Vårt mål är att öka andelen "mycket nöjda kunder", vilket i detta sammanhang definieras som de hyresgäster som ger oss högsta betyg, det vill säga fem på en femgradig skala.

Vårt allra viktigaste mål – och som samtidigt har en avgörande påverkan på kundnöjdheten – är tryggheten och den börjar i boendet. Du kan läsa mer om vårt trygghetsarbete på sid 15–19.



Ekonomisk utvecklingskraft

All affärsdrivande verksamhet behöver skapa vinst över tid för att utveckla verksamheten. För vår del handlar det om att kunna fortsätta modernisera våra fastigheter, utveckla attraktiva stadsdelar och investera i nyproduktion. Vi bygger förtroende genom att vi löpande skapar vinster, har en rimlig skuldbörda och

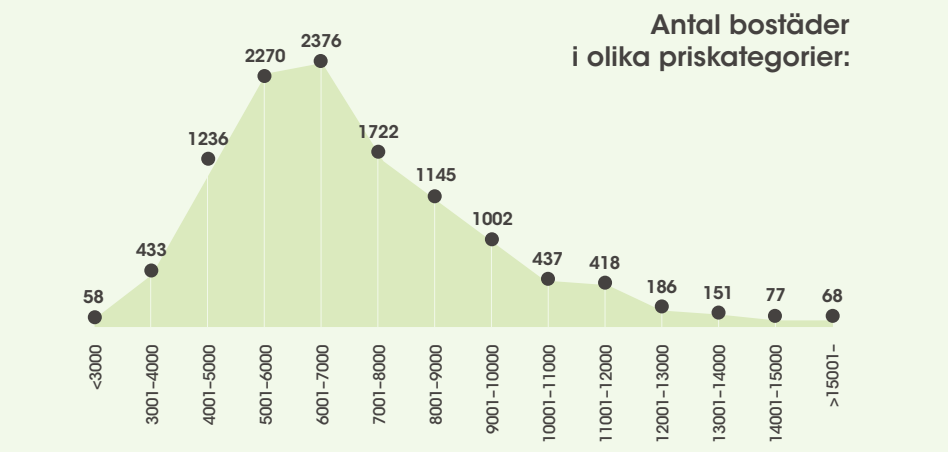
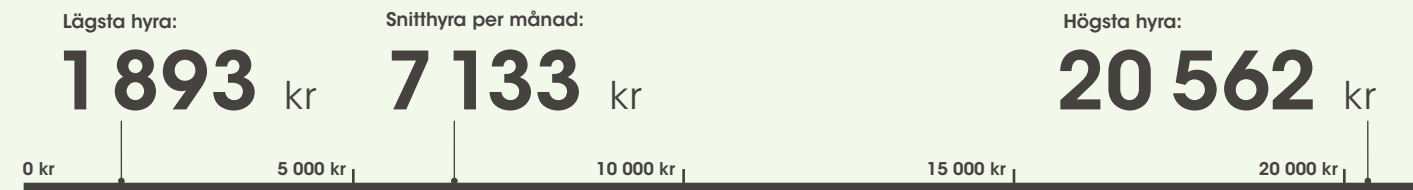
genom att sköta och utveckla bostadsbeståndet på ett bra sätt. Rätt satsningar på underhåll och sociala investeringar betyder att vi vårdar och långsiktigt höjer fastighetsvärdena. Lönsamhet handlar både om att öka intäkter och att se över kostnaderna.



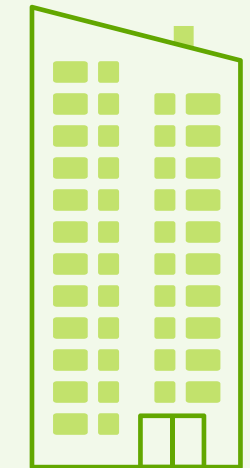
Helsingborgshem

i siffror

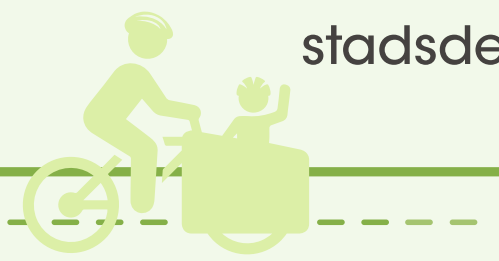
VISION, VÄRDE, AFFÄRSMODELL OCH AFFÄRSPLAN



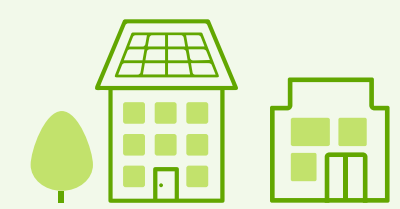
Vi har **442** studentlägenheter



Vi finns i **30** av **42** stadsdelar



Snittyta lägenhet (m²): **68,7**



1-6 rok i flerfamiljshus och radhus

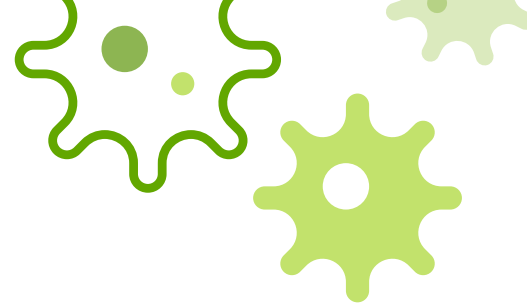
Vi har **11 640** lägenheter och **20 000** helsingborgare bor hos oss



Driftnetto 2020: **422** miljoner kronor

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





Ett år med pandemin

Till följd av den globala coronapandemin har år 2020 varit ett väldigt annorlunda år även för Helsingborgshem. Vi aktiverade företagets krisledning tidigt och har arbetat med hanteringen av frågor kopplat till pandemin under hela året. Helsingborgshem har hela tiden arbetat nära och tillsammans med Helsingborgs stad och ingått i dess inriktnings- och samordningsfunktion.

Under våren uppmanade vi alla medarbetare som kan utföra sina arbetsuppgifter hemifrån att arbeta hemifrån. Under våren gjorde många det, men under en period efter sommaren – under den tid då det såg lite ljusare ut avseende smittspridningen – återgick en del till kontoren. Efter att restriktionerna skärptes igen under hösten har den absoluta merparten av tjänstemännen huvudsakligen arbetat hemifrån.

Helsingborgshem har haft stor nytta av att vi redan tidigare hade infört ett så kallat aktivitetsbaserat arbetssätt – det vill säga att medarbetarna inte har fasta arbetsplatser utan med sin dator i princip kan arbeta var som helst där det finns en uppkoppling. Det har gjort att omställningen till hemarbete har gått förhållandevis smidigt, även om situationen förstås är påfrestande för alla. För att underlätta har vi erbjudit hemlån av utrustning såsom stolar, skärmar och skrivbord.

I allt vårt arbete har vi prioriterat digitala mötes-

former och för den personal som av något skäl har varit tvungen att vara på kontor och arbetsplatser har vi följt myndigheternas rekommendationer om exempelvis avstånd och god handhygien. Vi har endast tagit emot förbokade besök i våra lokaler.

Våra hyresgäster har påverkats i olika omfattning av pandemin och vi har anpassat våra åtgärder efter detta. För bostadshyresgäster som hamnat i ekonomiska problem till följd av coronakrisen har vi haft större flexibilitet och lyhördhet utifrån hyresgästens situation. Vi har varit öppna för exempelvis uppskov, delbetalningar och individuella betalningsplaner och har strävat efter att undvika inkasso och avhysningar till följd av pandemin. Det är dock endast ett fåtal hyresgäster som har kontaktat oss och uppgett att de fått problem med hyran till följd av corona, sannolikt tack vare att andra skyddsnät i samhället har fungerat.

För våra lokalhyresgäster (exempelvis småbutiker, caféer och restauranger) – som i vissa fall har råkat ut för betydande intäktsbortfall när kunderna har uteblivit – har vi anpassat åtgärderna utifrån situation. Uppskov, delbetalningar, individuella planer och ibland hyresreduktion är exempel på

åtgärder vi har använt i syfte att lindra problemen. Lokalhyresgästerna är en liten del av vår verksamhet, men är viktig för att bidra till trivsel, liv och rörelse i våra stadsdelar och det har varit prioriterat för oss att stötta och hjälpa.

Under pandemin har fler människor än vanligt vistats i sin hemmamiljö. I syfte att förebygga och minska risken för oro i stadsdelarna har vi genomfört en lång rad åtgärder. Genom utökade trygghetsvandringar från personal på Helsingborgshem och via vår förstärkta Trygghetsjour har vi ökat närvaron på plats.

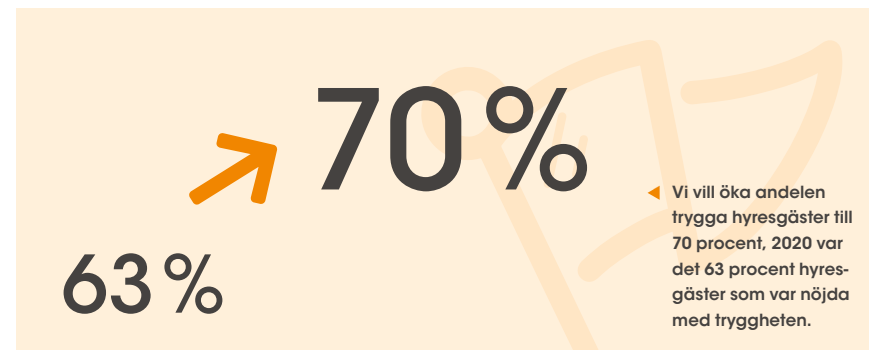
När fler befinner sig hemma ökar tyvärr även risken för exempelvis våld i nära relationer. Helsingborgshem har tillsammans med bland andra polisen, Helsingborgs stad och Helsingborgs kvinnojour lanserat "Våga bry dig" utifrån den ideella föreningen Huskurages modell som syftar till att ge grannar verktyg för att kunna och våga agera. Vi ökade under året vår information om detta på olika sätt. Helsingborgs stad tog till exempel i samarbete med Helsingborgshem fram en kort informationsfilm som spreds via sociala medier och även visades på Skånetrafikens skärmar.

Eftersom många traditionella aktiviteter i våra bostadsområden inte gick att genomföra på vanligt vis så ställde vi om och genomförde ett stort antal aktiviteter via digitala kanaler i stället, exempelvis konserter. Du kan läsa mer om exempel på sådana aktiviteter på sid 37.

Trygghet

Attraktiva och välmående stadsdelar förutsätter trygga hyresgäster och tryggheten börjar i boendet. Upplevelsen av huset och stadsdelen vi bor i har en avgörande inverkan på hur trygg man känner sig. Att våra hyresgäster är trygga där de bor är vår viktigaste målsättning och samtidigt vår mest utmanade uppgift. Det kan vara svårt att sätta fingret på vad som gör en plats trygg eller otrygg och vilka åtgärder som i så fall krävs. Vårt mål är att öka andelen trygga hyresgäster till 70 procent år 2022.





Under 2019 gjordes en stor förflyttning när det gäller tryggheten i våra bostadsområden, från 59 procent till 64 procent på ett år. Vi behöll detta resultat fram till slutet av sommaren 2020, varefter det sjönk med en procentandel till 63 procent. Det gäller även de stadsdelar där vi arbetar mer fokuserat för en positiv förflyttning. Drottninghög sticker dock ut positivt i detta sammanhang. Under hela 2020 fortsatte den upplevda tryggheten att öka och var vid årets slut uppe i 47 procent, i början av året var samma siffra 44 procent.

Trygghetsjouren – ökad närvaro under pandemin

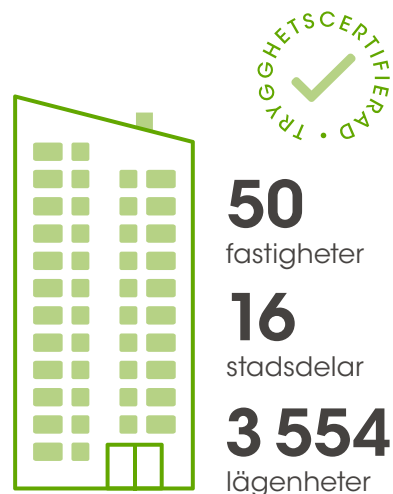
Under kvällar, nätter och helger är trygghetsjouren vår förlängda arm ute i bostadsområdena. Trygghetsjouren har varit speciellt viktig under coronapandemin när fler spenderat mer tid hemma och i sitt bostadsområde. Trygghetsjouren rör sig ute i områdena under årets alla dagar, pratar med boende och förbipasserande och får bra kännedom om vad som händer ute i stadsdelarna kvälls- och natttid. Jouren innebär också ökad tillgänglighet för våra hyresgäster, som kan nå oss via telefon dygnet runt i frågor som rör trygghet, trivsel, störningar och akuta felanmälningar.

Med start under våren, när pandemin successivt började påverka allt fler delar av samhället, utökade trygghetsjouren sina tider med två timmar och började arbetet klockan 17 varje dag

istället för klockan 19. Förändringen har haft positiva effekter på trygghetsarbetet. På seneftmiddagen, när fler är ute än på kvällarna, har trygghetsjouren fått nya kontakter med hyresgäster och blivit uppmärksammade på ytterligare förbättringsåtgärder och störningar.

Trygghetscertifiering – 50 fastigheter är nu certifierade

Vår trygghetscertifiering av fastigheter är viktig för att öka tryggheten och trivseln. Trygghetscertifiering innebär att vi erbjuder ett paket av åtgärder som skapar trygghet hela vägen från bilparkeringen fram till lägenheten. Åtgärderna kan till exempel vara förbättrad belysning, elektroniskt passagesystem, och säkra källarförråd. Sedan starten 2013 har 50 fastigheter i 16 stadsdelar med totalt 3554 lägenheter trygghetscertifierats.



Under 2020 blev sex fastigheter på Tågaborg trygghetscertifierade. Näst på tur stod fastigheterna i kvarteret Poppeln på Tågaborg. Där fick tyvärr certifieringsarbetet, som inleds med personliga möten med hyresgästerna, avbrytas på grund av coronapandemin.

I vår Kundbarometer kan vi se att i de bostadsområden där vi har trygghetscertifierat, är hyresgästerna mer nöjda med tryggheten i området än före trygghetscertifieringen, till exempel på Dalhem och Miatorp.

Hyresgästerna uppskattar särskilt att de gemensamma utrymmena blir ljusare och fräschare, den genomtänkta belysningen både inne och ute samt de digitala lösningarna för till exempel tvättstugebokning och porttelefon.

@Plantan – gemensamma krafter för ett tryggare Planteringen

I januari öppnade @Plantan i en ombyggd lokal på Wienertorget på Planteringen. @Plantan är ett kombinerat co-working-kontor och mötesplats där den röda tråden är samarbete, medskapande och service. På @Plantan samlar vi de verksamheter som arbetar för ett trivsammare och tryggare Planteringen under ett tak och under 2020 har Helsingborgshem tillsammans med följande verksamheter varit representerade på @Plantan och skapat aktiviteter med och för de boende: ABF, Arbetsmarknadsförvaltningen, Biblioteket, Drivkraft Helsingborg, Rikshem, Rädda Barnen och Stadsledningsförvaltningen.

Under året har vi anpassat aktiviteterna efter myndigheternas restriktioner och rekommendationer med anledning av coronaviruset. Även om verksamheten såklart har påverkats och fick en tuff start har vi genomfört många aktiviteter och den gemensamma andan har präglats av mantrat "vi ställer inte in, vi ställer om". Exempel på aktiviteter har varit

läxhjälp, promenadgrupp, inspirationskvällar med föreläsningar, språkcafé och bokcirkel.

Då många andra fritidsaktiviteter ställdes in under året satsade vi extra på att kunna erbjuda coronasäkrade sommar- och höstlovsaktiviteter för barn och unga tillsammans med framförallt Rädda Barnen. Under sommaren lockade aktiviteter som femkamp och brännboll vissa dagar uppemot 50 barn.

Arbete för tryggare studenter ger resultat

En av våra stora trygghetsutmaningar under 2020 har varit att få bukt med den otrygghet som 2019 års nöjdhetsundersökning visade att studenterna i stadsdelen Söder upplevde. 2019 var endast 60 procent trygga i sin bostad och bostadsområde. I årets mätning har vi gjort en förflyttning till 74 procent.

En bidragande orsak till förflyttningen är det omfattande dialogarbetet med studenterna som vi har haft i samarbete med Stadsledningsförvaltningen, Polisen, Campus och de olika student-

föreningarna. Dialogarbetet har resulterat i att vi har gjort om eller stängt igen otrygga platser och stråk tillsammans med Stadsbyggnadsförvaltningen. Vi har gjort oss mer tillgängliga och är oftare på plats på studenthemmen, vi åtgärdar fel snabbare, ger bättre information och trygghetsvandrar i området. På Bryggaregatans studenthem har vi gjort bottenvåningarna tryggare med nya staket runt uteplatserna.

Den positiva förflyttningen gjorde att vi tog hem utmärkelsen Årets klättrare när vinnarna i studentbostadsbranschens kundundersökning Nöjd Studbo utsågs i maj.

Trygghetsbilar på Dalhem och Drottninghög

Under året introducerade vi trygghetsbilen, först på Dalhem och sedan på Drottninghög. Varje dag tar någon i respektive team med sig kaffe och kör ut i området för att öka vår närvaro och träffa hyresgäster. Över en kopp kaffe på stående fot har vi fått många idéer och förslag på förbättringar som vi mer eller mindre kunnat åtgärda direkt. Till exempel vilka träd och buskar

som vi behöver beskära för att förbättra sikten och var det behövs mer belysning.

Tjugoåtta extra trygghetsåtgärder

Under hösten, när den andra vågen av pandemin krävde fortsatt hemarbete och social distansering, blev det viktigare än någonsin att satsa på tryggheten kring våra fastigheter och vi kraftsamlade för att få gjort så många trygghetsskapande åtgärder som möjligt innan årets slut.

På kort tid tog teamen och avdelningen för bygg- och fastighetsutveckling fram en lista med 40 trygghetsskapande åtgärder. 28 av dessa åtgärder gick att genomföra med kort varsel och krävde ingen projektering eller nya upphandlingar. De 28 åtgärderna genomförde vi runtom i beståndet och omfattade bland annat belysnings- och besöksinsatser, målning av källare och garage, byte av garageportar och installation av elektroniskt passagesystem. Vi förväntar oss att åtgärderna ger resultat i Kundbarometern under våren 2021.

▼ Bild från kocktävling på @plantan.





Trygghetsbilen – främjar dialog och effektiviserar arbetet

I mitten av maj introducerade vi vår senaste trygghetsatsning på Dalhem – trygghetsbilen.

– Trygghetsbilen är ett jättetrevligt initiativ från team Dalhem som ökar vår närvaro ute i området, främjar dialogen med hyresgästerna och ger oss en bra känsla för vad som händer mellan husen, säger Helena Jirsved, bostadschef.

Varje dag laddar någon i teamet bilen med kaffe och kakor och kör ut på området.

– Vi kollar Kundbarometern och ställer oss i kvarter där trygghetsciffrorna pekar neråt, berättar Jan Karlsson, fastighetsvärd.

Teamet pratar med förbipasserande och får idéer och förslag på förbättringar på området.

– Trygghetsbilen väcker intresse och många blir såklart glada för en kopp kaffe. Vi har fått in många bra förslag och en del har vi åtgärdat direkt. Till exempel har vi beskurit buskar och höjt trädkronor på platser som hyresgästerna upplever otrygga och rättat till ojämn plattläggning. Vi har till och med haft hyresgäster som har ringt efter trygghetsbilen, säger Jan.

Trygghetsbilen har också gjort att vi har effektiviserat det interna arbetet.

– Enklare störningsärenden kan vi numera lösa direkt på plats. Det kan handla om att hyresgäster berättar att

en granne ställer barnvagnen i trapphuset eller matar fåglar från balkongen. När vi ändå är på plats i kvarteret är det bara att ringa på och ta tag i det på en gång utan att frågan ska bli ett ärende internt. Vi har även kunnat fånga upp och se till att personer som lider av psykisk ohälsa fått hjälp snabbare, säger Jan.

Responsen från hyresgästerna är positiv.

– Sedan vi började med trygghetsbilen upplever hyresgästerna oss mer närvarande. De tycker att vi löser saker snabbare och att vi jobbar strukturerat. Den typen av respons känns verkligen som ett kvitto på att trygghetsbilen fyller sitt syfte, avslutar Jan.



Marie Bernhold är koordinator på det nya co-working-kontoret och mötesplatsen @Plantan på Wienerforget på Planteringen. Hur har det varit att starta upp en helt ny verksamhet under coronaåret 2020?

– Ja, vad ska jag säga - utmanande känns som rätt ord. Även om vi har varit duktiga på att hitta sätt att ställa om istället för att ställa in, så har det trots allt inneburit en del inställda aktiviteter och studiebesök, vi har haft stängt för spontanbesök flera av årets månader och några av våra partners har inte riktigt kunnat nyttja @Plantan som de hade hoppats på, säger Marie.

Varför är @Plantan viktig för Planteringen?

– Det känns viktigt att vara nära våra hyresgäster på ett område som Planteringen, där vi ser att otryggheten ökar och där det bor flest människor med försörjningsstöd i Helsingborg. Ska vi lyckas med att förflytta stadsdelen räcker det inte att en aktör agerar, vi

måste hjälpas åt. @Plantan ska vara ett nav dit man kan vända sig för att få hjälp, eller bli guidad rätt, med de flesta av sina ärenden. Det kan gälla boendefrågor, arbetsmarknadsfrågor och studievägledning, berättar Marie.

@Plantan är även en social mötesplats. Berätta!

– Ja, @Plantan ska möjliggöra nya mötesplatser i form av till exempel föreningsverksamheter och studiecirklar och gärna på initiativ av de boende. Grannfikan, promenadgruppen och lördagarnas yogapass, som har varit uppskattade och återkommande inslag under hela året, har de boende själva startat. Biblioteket har ordnat både bokcirkel och surfcafé och vi har haft inspirationskvällar på olika teman. Vi har en ganska stor grupp barn som kommer in för att kunna göra sina läxor i lugn och ro. Kitchen stars, matlagning för barn, och Planteringens egen masterchef-tävling har varit andra populära programpunkter. Det har hänt mycket kul under året

men ett av mina finaste minnen är nog ändå från en av våra grannfikor som vi arrangerade utomhus i somras. Ungdomarna i Plantans friluftsförening bakade bullar och var sedan med och serverade. Både ungdomarna och de äldre tyckte att detta var så trevligt, säger Marie.

Vad har ni fått för reaktioner på @Plantan från dem som bor i området?

– Våldigt positiva! Man tycker att det är roligt att det lyser i fönstren och att det händer något i lokalen som stod tom länge; många vinkar glatt när de går förbi. Fortfarande hör vi dock att alla inte riktigt vågar komma in för man inte vet vad vi gör här inne. Vi får helt enkelt fortsätta att sprida information om varför vi finns och vad vi kan hjälpa till med så att ännu fler boende kommer hit, avslutar Marie.



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Verksamheten

Attraktiv arbetsgivare

Medarbetarna på Helsingborgshem är nyckeln till framgång i vårt uppdrag, både genom varje enskild medarbetares kompetens och den gemensamma samlade kompetensen i bolaget. Medarbetarnas förmåga, engagemang och kompetens är avgörande för att vi ska uppnå våra mål. Därför vill vi vara en attraktiv arbetsgivare.

För oss är engagemanget bland våra medarbetare centralt för att få kraft i organisationen och framför allt för att få fler mycket nöjda kunder. Vi har ett högt engagemang bland våra medarbetare vilket vi är mycket stolta över. Vid årets slut fick vi resultatet av vår medarbetarundersökning för 2020. Resultatet visar att 68 procent av medarbetarna som svarade är "ambassadörer" för Helsingborgshem.

Ambassadörer är de som svarar att de mycket sannolikt skulle rekommendera Helsingborgshem som arbetsgivare, 9 till 10 på en skala 0–10 där 0 är "mycket osannolikt" och 10 är "mycket sannolikt". Målet för 2020 var 71 procent ambassadörer och till

Vi har också fortsatt utveckla vårt systematiska miljöarbete. Det här året har vi lagt tyngdpunkten på att arbetsmiljöutbilda alla chefer efter behov och kunskapsnivå. Vi har också förtydligat uppgifter och ansvarsfördelning när det gäller vår arbetsmiljö.

Helsingborgshems sommarjobbare och arbetsmarknadsprojekt

Under sommaren har vi haft ett 60-tal sommarvikarier och praktikanter på Helsingborgshem. De har stöttat oss på ett fantastiskt sätt när vår ordinarie personal var lediga under somarmånaderna. När vi tar emot ungdomar och vikarier får vi möjlighet att visa upp vår bransch och hur det fungerar på vårt företag. Vi får också värdefull

96%
frisknärvaro



2023 har vi siktet inställt på 80 procent. Troligtvis har pandemin och vårt omfattande organisationsarbete, som du kan läsa mer om nedan, påverkat engagemanget och resultatet för året.

Trots pandemin har vi sett en högre frisknärvaro detta år. Målet var 95,5 procents frisknärvaro för 2020 och vi landade på 96 procent. Det innebär att sjukfrånvaron har minskat jämfört med året innan. Med anledning av pandemin har korttidsfrånvaron ökat något, främst bland de medarbetare som inte haft möjlighet att arbeta hemifrån.

input och nya perspektiv som vi har nytta av.

Vårt arbetsmarknadsarbete har också fortsatt där vi arbetar för att fler helsingborgare ska komma i arbete och kunna försörja sig. Projekt Rekrytera, där vi och andra aktörer arbetar tillsammans för att få helsingborgare i arbete, har kunnat fortsätta även detta år med finansiering från Europeiska socialfonden och Finsam fram till 2022. I år har Rekrytera arbetat mer intensivt med att få arbetsgivarna att ta ett större socialt ansvar och matcha efter behov. Pandemin har påverkat vilka

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

branscher som kunnat ta emot arbets-sökande och distansarbete har också försvårat möjligheterna. Resultatet har dock varit positivt, av 114 inskrivna från nordöstra staden har 63 personer fått arbete och 14 börjat studera och vi nådde målet om att 72 personer skulle kunna försörja sig.

Gemensamt organisationsarbete

Under året har vi haft stort fokus på ett brett organisationsarbete där vi involverat medarbetare på olika sätt. Tillsammans har vi arbetat fram hur vi ska organisera oss och jobba för att kunna möta de krav och förväntningar som finns på oss i affärsplan, mål och vision. För att nå nya mål och krav behöver vi arbeta på nya sätt. Inte minst för att fler av våra kunder ska vara mycket nöjda med oss.

Vi började organisationsarbetet redan hösten 2019 där vi tillsammans identifierade vad vi behövde förbättra för att nå kommande tuffa mål. Med medarbetarnas synpunkter som underlag, och med återkoppling från hyresgäster i vår Kundbarometer, arbetade vi vidare under 2020. Arbetet resulterade i beslut om ett antal förändringar som vi behöver göra för att nå våra mål om fler mycket nöjda kunder, ökad trygghet och för att våra interna arbetsformer ska fungera bättre. Vi involverade chefer och medarbetare i arbetet löpande genom kommunikation, dialog och reflektioner.

Med vår affärsplan, vision och mål som utgångspunkt har vi valt att sammanfatta de mål som handlar om vår produkt – alltså boendeupplevelsen – i ett så kallat extraordinärt resultat (EOR) där vi tydligt spänner bågen och pekar ut vad vi vill leverera till våra kunder – "Vi gör skillnad i människors liv varje dag, därför vill vi leverera Sveriges bästa boendeupplevelse". För att kunna leverera det har vi arbetat fram en grund för ny organisation,

Verksamheten

nya roller och avdelningar, förändrad ledning och styrning och förnyade arbetssätt. Som stöd i organisationsarbetet formades ett implementerings-team med uppgift att säkerställa implementeringen av alla delar i den nya organisationen.

Vi har genomfört organisationsförändringarna succesivt under hösten 2020 och de nya arbetssätten kommer att implementeras under hela 2021. Helsingborgshem kommer bland annat att ha 8 självständiga områdesteam med helhetsansvar för boendeupplevelsen inom sitt geografiska område, vilket är en eller flera stadsdelar. Boendeupplevelsen omfattar tre perspektiv: fastighet, kund och stadsdel. Områdesteamen stöttas av support- och stödfunktioner och samarbetar med hela organisationen.

Vi fortsätter #jobbasmartare

På grund av pandemin har stora delar av organisationsarbetet utförts digitalt med digitala möten och workshops. Det har varit en utmaning att inte kunna mötas fysiskt i ett utvecklingsarbete som detta. Vid höstens medarbetardag, där organisationsarbetet stod i fokus, testade vi för första gången att livesända från en studio som medarbetarna följde digitalt i realtid med efterföljande digitala reflektioner. Vi kopplade upp ett antal medarbetare i livestudion för samtal och kunde på så sätt interagera. Det hela fungerade väldigt väl.

Stora delar av vårt övriga arbete på Helsingborgshem förändrades också på grund av pandemin. Det kan du läsa mer om på sidan 14. Vårt aktivitetsbaserade arbetssätt har varit en fördel för oss när pandemin slog till. När vi behövde distansarbeta mer och använda digitala verktyg i större omfattning än tidigare, hade våra medarbetare redan vanan inne och goda förutsättningar att fördjupa kunskaperna.

Fortsätter utveckla digitalt samarbete

Ett annat exempel på hur vi fortsätter att jobba smartare är att vi under 2020 har jobbat med ett projekt "home 2.0" för att skapa bättre förutsättningar för ett digitalt samarbete, ökade möjligheter att hitta, publicera och dela relevant information internt, samt för att få diarieföringssystem och e-arkivering på plats. Projektet resulterade bland annat i bättre personifierad startsida för vårt intranät @home där vi delar relevant information med varandra, samt ett strukturerat system för diarieföring. Vi ska fortsätta utveckla arbetet tillsammans framöver, inte minst med gemensam struktur för hur vi delar och hanterar dokument internt.

Nytt kontor klart

I januari i år invigde vi vårt co-working kontor @plantan där vi tillsammans

med och andra aktörer har ett gemensamt kontor och mötesplats för boende och besökare. Det kan du läsa mer om på sid 16 och 19.

I november fick vi nycklarna till vårt nya kontor Drottningen på Drottninghög som stod klart att öppna i januari 2021. Det nya kontoret, där vi öppnar vårt nya kundcenter, innebär att vi lämnar Hamiltonkontoret som Helsingborgshem verkat i sedan 1967. Vi lämnade även Bobutiken i södra Helsingborg samt ett mindre lokalkontor på Drottninghög. Att ha vårt största kontor på Drottninghög är ett led i vår strategi att bidra till attraktiva stadsdelar i hela Helsingborg, där Drottninghög är ett viktigt utvecklingsområde. Med fler aktörer som verkar på området kan det utvecklas till en mer dynamisk stadsdel med liv och rörelse.



Attraktiv stad

Vi ska fortsätta att bidra till utveckling i Helsingborg genom att skapa attraktiva stadsdelar. Samverkan med olika aktörer och bred dialog med boende är hörnstenarna i utvecklingen.

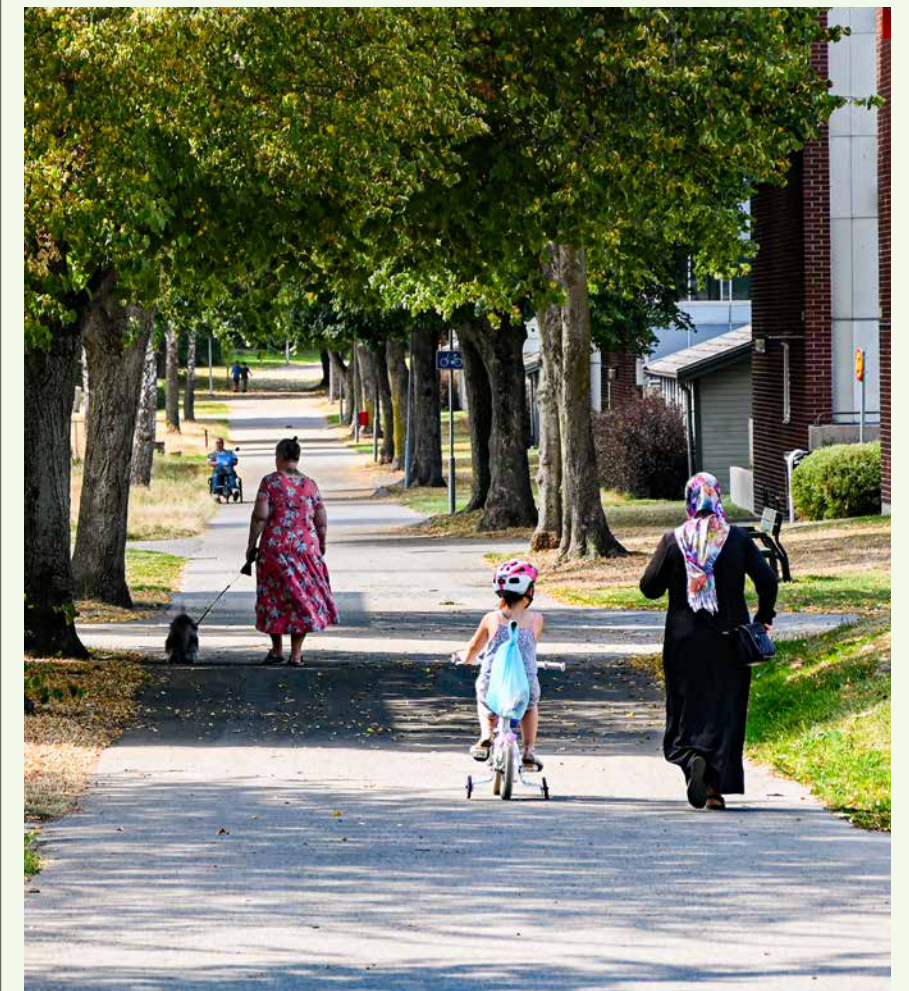
En attraktiv stad är en stad som håller ihop och därför bör den inte ha bostadsområden eller stadsdelar som kraftigt halkar efter resten av staden. I en attraktiv stadsdel trivs människor. Och det är en plats dit människor gärna aktivt söker sig och vill stanna – inte bara ett område där man hamnar för att det inte fanns några andra alternativ. Det är en plats där det är lockande för människor med olika bakgrund, inkomst och livssituation att bo. En attraktiv stadsdel avviker inte heller i negativ riktning jämfört med andra delar av staden.

Vårt engagemang är större i stadsdelar med stort utvecklingsbehov, där vi har en stor andel av beståndet och där vi har större renoverings- och underhållsprojekt. De stadsdelar där vi har extra stort fokus på utveckling och "förflyttning" är Drottninghög, Närlunda, Söder och Planteringen. För att mäta hur väl vi lyckas med förflyttningen håller vi på att ta fram ett verktyg, ett stadsdelsindex, för att jämföra situationen i olika stadsdelar. Med ett sådant index vill vi fånga tre olika perspektiv:

- Ett socialt perspektiv, med parametrar som inkomst och sysselsättning.
- Ett "trivsel och image"-perspektiv, som fångar dels hur de boende i området trivs, dels vilken bild som invånarna i staden i övrigt har av området.

- Ett ekonomiskt perspektiv, som handlar om att avkastningskravet för den som investerar i fastigheter i området inte skiljer sig från resten av staden.

Tanken är att väga samman de olika parametrarna i ett stadsdelsindex där genomsnittet i staden är 100 och vår uppgift blir att förflytta de fyra stadsdelarna Drottninghög, Planteringen, Närlunda och Söder lite närmare snittet.





Drottninghög

– ett område i positiv utveckling

Tillsammans med Helsingborgs stad driver vi sedan år 2011 projekt DrottningH som pågår till år 2035.

Vi har tagit ett helhetsgrepp kring utvecklingen på Drottninghög och fokuserat på dialogen med både boende och andra aktörer, vilket är en nyckelfaktor för framgång i utvecklingen.

Dag för dag ser vi hur det unika och målmedvetna utvecklingsarbetet tar form. Det har tillkommit nya bostäder, befintliga hus renoveras och flera byggherrar har börjat bygga. Parallellt utvecklar vi service, infrastruktur, grönområden och mötesplatser tillsammans med Helsingborgs stad. Drottninghög, som ligger nära centrum i Helsingborg,

byggdes mellan 1966 och 1969 med nästan uteslutande trerums- och fyrrumslägenheter. Den likformigheten luckras nu upp. På sikt ska det totala antalet bostäder mer än fördubblas och de befintliga hyresrätterna ska kompletteras med nya upplåtelseformer som bostadsrätter och äganderätter.

Vi som bygger och utvecklar på Drottninghög:

- | | | | |
|----------|-----------------|----------|---------------------|
| A | 3 HUS | G | Tornet |
| B | Magnolia | H | Helsingborgshem |
| C | Helsingborgshem | I | HP Boendeutveckling |
| D | Riksbyggen | J | Stenströms |
| E | BoKlok | K | Helsingborgshem |
| F | Helsingborgshem | | |

Tidskapsel markerade Stadskvarterets byggstart

Under hösten togs ett stort och viktigt kliv för att öka variationen på Drottninghög. Då startade bygget av Stadskvarteret, där vi tillsammans med Serneke bygger 198 nya bostäder i två kvarter. Det blir både flerfamiljshus och radhus. Här blir också ett socialt co-living-boende, tolv boende med mycket gemensamma ytor och mindre enskilda ytor.

Under hösten uppmärksammade vi byggstarten genom att gjuta ner en tidskapsel i grunden. Under ceremonin lade bland annat boende i området och klass 4A från Drottninghögsskolan ner olika föremål i tidskapseln. Tanken är att föremålen - bilder från förr, brev till framtiden, ritningar med mera, ska bli ett fönster till dåtiden för framtida Helsingborgare.

Stadskvarteret planeras vara klart om två år.

Detaljplan klar på rekordtid

Samarbete med boende, staden och andra aktörer är en bärande del och den viktigaste pusselbiten i stadsdelutvecklingen. Ett exempel är den nya detaljplanen Drottninghög Västra 2 med flera som kunde klubbas igenom med rekordfart.

Normalt sett tar detaljplaneprocessen ett par år. Genom ett intensivt samarbete med olika aktörer, samrådspromenader, utställningar och dialog med boende, kortades processen ner väsentligt.

Den nya detaljplanen gör det möjligt att renovera, tillföra fler bostäder och bygga på parkeringsplatser. Här finns planer på nytt mobilitetshus, ny förskola, och dagvattenpark.

Samarbete med BoKlok

Ett annat exempel på den positiva utvecklingen på Drottninghög är när vi i början av året tecknade ett samarbetsavtal med BoKlok med målet att BoKlok ska bygga 119 nya bostadsrätter på Drottninghög. Vi signerade köpeavtalet under hösten och BoKlok köpte marken där de nya husen ska stå. BoKloks bygge sker

i tre olika etapper, som totalt kommer att skapa 119 nya hem – 31 radhus och 88 lägenheter. De två första etapperna ska stå klara till stadsmässan H22 i juni 2022 där Drottninghög är ett av tre huvudområden. För att göra plats för de nya husen river vi Grönkullagatan 21, 23, 25 och 27.



Drottninghög Tillsammans – nytt dialogprojekt ger kunskap

Under våren startade vi ett nytt stort dialogprojekt – Drottninghög Tillsammans. Förra gången vi hade ett stort dialogprojekt var för nästan tio år sedan, då vi intervjuade drygt 300 hyresgäster på Drottninghög. Då handlade intervjuerna om behov, önskemål och drömmar för hemmet. Det gav värdefull kunskap om vad hyresgästerna tycker är viktigt när det gäller själva bostaden och hemmet vill vi denna gång få mer kunskap om hur området och livet mellan huset kan utvecklas.

Genom projektet vill vi lära oss mer om vad de boende tycker är viktigt i den fortsatta utvecklingen av Drottninghög. Frågeställningarna handlar om var på området man trivs bäst, vilka platser som kan utvecklas och hur det är att bo i ett område där det byggs och renoveras. Dialogprojektet handlar också om hur vi kan förflytta oss och våra saker eller varor på enkla, smartare och mer hållbara sätt i framtiden. Lärdomar som är viktiga för oss i den fortsatta planeringen.

Vid det förra dialogprojektet genomförde vi större delen av intervjuerna hemma hos hyresgästerna. Med hänsyn till pandemin erbjuder vi denna gång olika sätt att ses – digitalt, utomhus eller på något kontor för att skapa trygga förutsättningar för samtalen. Vi kommer att sammanställa och dela med oss av dialogarbetets resultat på olika sätt. Hittills kan vi se att ett flertal lyfter vikten av gröna utomhusmiljöer.



// Både eleverna och jag har tyckt att det här har varit ett jättebra projekt. Utöver att lära sig att bygga en fågelholk så tror jag att det är viktigt att engagera eleverna i närområdet genom initiativ som detta. Nu kan eleverna känna stolthet när de ser sina fågelholkar på Drottningens fasad och sådant skapar en känsla av tillhörighet. //

Patrik Lindström, träsäljdlärore på Drottninghögsskolan.

P-huset Drottningen skapar utvecklingsmöjligheter

Den första december invigde vi det nya parkeringshuset P-huset Drottningen i korsningen Regementsvägen och Vasatorpsvägen på Drottninghög.

Istället för att byggherrar behöver anlägga parkeringar i anslutning till sina hus kan de göra så kallade P-köp i Drottningen. På så sätt kan byggrätterna användas fullt ut till bostäder och man behöver inte bygga parkeringar vilket gör hela området attraktivare och är positivt för boende, besökare och byggherrar.

Trygghet och säkerhet genomsyrar hela projektet. Bland annat är belys-

ningen närvarostyrd och stora delar av parkeringsytorna fria från pelare. Både insidan och utsidan är upplysta och i möjligaste mån har vi undvikit dolda hörn och liknande.

Hållbarhet har också gått som en röd tråd genom projektet. Utöver solcellerna på fasaden, där energin går till att ladda laddstationerna för elbilar, har vi bland annat återbrukat trapppräcken från nyligen rivna byggnader som stöd åt klättrväxter.

Trapppräckena är uppsatta på en av Drottningens fasader bredvid fågelholkarna som eleverna i klass 5A på

Drottninghögsskolan har gjort i slöjden. Förhoppningen är att holkarna ska bidra till biologisk mångfald och att närvaron av fåglar ska skapa trivsel i området.





Verksamheten

Verksamheten

Närlunda

– nära naturen, några minuter från city

Närlunda är en stadsdel i förändring. Området byggdes under miljonprogrammets dagar i slutet av 60-talet och början av 70-talet. Under de senaste 5–7 åren har vi tillsammans med Helsingborgs stad satsat stort på att utveckla området. Syftet är att

”Jag gillar framför allt närheten till naturen på Närlunda. En kort promenad så är jag framme i Jordbodalen. Här är lugnt och bra, nära till mycket, förskola, lekplats. Får jag önska något så skulle det vara fint med en lite större mataffär.”

// Jag gillar framför allt närheten till naturen på Närlunda. En kort promenad så är jag framme i Jordbodalen. Här är lugnt och bra, nära till mycket, förskola, lekplats. Får jag önska något så skulle det vara fint med en lite större mataffär. //

ta tillvara de kvaliteter som finns, men också förbättra, modernisera och öka stadsdelens integration med övriga Helsingborg.

Den långsiktiga målsättningen är att skapa en bättre boendemiljö och fler bostäder. Samtidigt gör vi också ett förnyelse- och utvecklingsarbete där vi bygger om och renoverar både invändigt och utvändigt. Det skapar en stor variation i boendeformer, något som är viktigt för en långsiktigt attraktiv och levande stadsdel.

Utvecklingen sker i etapper och berör hela Närlunda. Samtliga aktörer som deltar i utvecklingen av Närlunda ska vara med och bidra till att förverkliga visionen om morgondagens Närlunda. Tillsammans skapar vi en attraktiv stadsdel som lockar såväl nya boende som nyfikna besökare.

Idag har vi drygt 530 lägenheter på Närlunda och här bor omkring 1 500 personer. I framtiden planerar vi för cirka 300 nya bostäder.

En rymlig lägenhet med bra planlösning och stor balkong, natur och förskolor är några av skälen till flytten för Tony som precis flyttat till Närlunda med sambo och en dotter på 1,5 år.

Många intresserade av nyrenoverat – bostadsrätter tillför variation

En blandning av boendeformer, olika stilar och utomhusmiljöer ger förutsättningar för liv och rörelse och ökar trivselen i ett bostadsområde. För att bidra till detta på Närlunda sålde Helsingborgshem de 64 nyrenoverade lägenheterna på Närlundavägen 6 och 10 som bostadsrätter.

Försäljningen av bostadsrätterna blev klar under 2019 och i början av 2020 flyttade de nya ägarna in. De nya närlundaborna kommer från olika delar av Helsingborg och från varierande boendeformer – hyresrätter, villor, radhus och bostadsrätter. Ett par köpare kommer från andra kommuner.

Digitalt verktyg för idéer

Närlunda fyllde 50 år 2020. På grund av pandemin flyttades firandet fram för att förhoppningsvis kunna genomföras 2021. Under tiden har vi utvecklat idén för hur vi tillsammans kan fira Närlundas jubileum. På initiativ av våra hyresgäster har

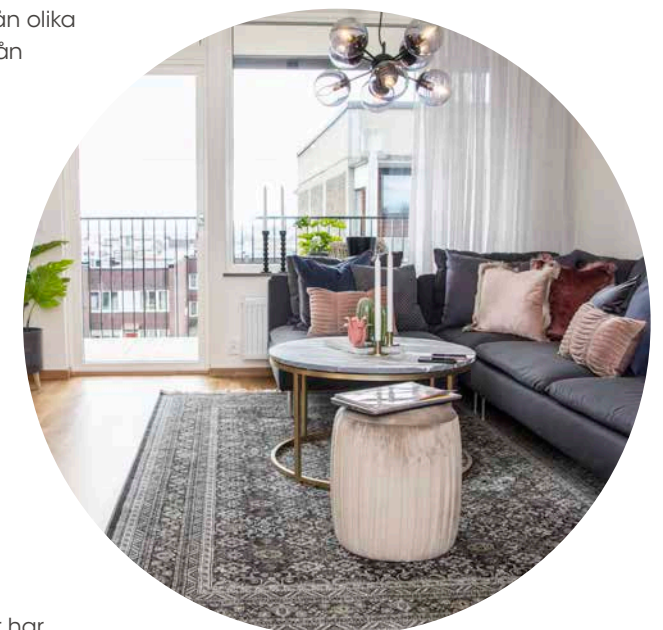
vi justerat upplägget. Istället för en områdesfest på en eller ett par dagar är planen flera olika mindre aktiviteter utspridda över en längre tid.

Vi har också utvecklat ett digitalt verktyg där boende kan lämna idéer för olika aktiviteter och vara med och förverkliga dem med stöd av oss. Det digitala verktyget kommer att introduceras och sättas igång under 2021.

Ny detaljplan öppnar nya möjligheter

Under hösten startade planprocessen för Närlunda Västra 1. I detaljplansansökan presenterar vi förslag på 230 nya bostäder. Genom placeringen av de nya husen vill vi förtydliga gaturummet vid Närlundavägen och utveckla dagens något anonyma entré till området så att den blir tydligare och mer inbjudande.

Den nya bebyggelsen ska också bidra till att skapa ett mer välkomnande stråk från gång- och cykeltunneln under Stenbocksgatan till Höjdpunkten.





H22 City Expo

Sommaren 2022 är det dags för H22 City Expo. Det är en internationell stadsmässa i Helsingborg med fokus på livskvalitet och en smartare och mer hållbar stad. Drottninghög är vid sidan av Oceanhamnen och SeaU ett av tre huvudområden för H22.

Planeringen är i full gång och Mikaela Åberg, projektledare stadsutveckling, berättar mer.

1. Hur ser Helsingborgshems planer ut inför H22?

Vårt fokus ligger framförallt på att lyfta fram det häftiga utvecklingsarbetet som just nu pågår för fullt på Drottninghög. Via H22 har vi fått extra energi och bränsle in i stadsutvecklingsarbetet här och en rad spännande innovationssamarbeten med näringsliv och kommun har initierats. Målsättningen är att under H22 City Expo visa upp ett Drottninghög i förändring. Besökaren ska både få ta del av och medverka i utvecklingsarbetet på området i syfte att sätta Drottninghög på kartan som en hållbar, urban

och mångfacetterad stadsdel mitt i Helsingborg.

2. Vad har vi fokuserat på under 2020?

2020 blev året då våra huvudsakliga idéer inför H22 formerades och de första näringslivs- och stadsgemensamma initiativen på Drottninghög tog form. Den pågående pandemin försvårade några av de mer invånarnära processerna men mycket ställdes om till digitalt format och gick att genomföra i alla fall.

3. Vilka var våra viktigaste beslut under 2020?

Att trots pandemin genomföra dialogprojektet Drottninghög Tillsammans

var ett oerhört viktigt H22-beslut för oss. Via numera 250 genomförda kvalitativa intervjuer har vi banat väg för fortsatt starkt förtroende och invånar-engagemang på området vilket kommer att behövas för att nå framgång i flera av H22-initiativen.

Ett annat viktigt beslut var att testa nya metoder för att bedriva detaljplanarbetet för Grönkulla Östra. Detta resulterade i en numera färdig och för området otroligt viktig planpusselbit som bland annat kommer att innehålla rykande färsk radhuslängor i bostadsrättsformat i hjärtat av området lagom till H22 City Expo.

Klimatneutrala 2035

I vår affärsplan siktar vi på att vara klimatneutrala 2035. Detta är en stor utmaning där omvärldsfaktorer och samverkan med olika intressenter är avgörande. Ambitionen är att minska vår klimatpåverkan från både byggande och drift. I arbetet ingår också att underlätta och möjliggöra för våra hyresgäster att göra klimatsmarta val och för att skapa förutsättningar för att leva hållbart. Mobilitet är en del i detta arbete.

Klimatsatsande bygge på Högasten

Våra byggprojekts klimatpåverkan är en viktig fråga för oss. Under året har vi noga följt vårt projekt på Högasten i södra Helsingborg som är det första där vi satsat särskilt på klimatkrav i upphandlingen. Där bygger vi 67 nya lägenheter i två åttavåningshus och två tvåvåningshus som ska vara klara till vintern 2021.

Här använder byggentreprenören NCC betong med lägre klimatpåverkan än traditionellt och tänker igenom byggandets olika val ordentligt. Det är ett resultat av att vi i upphandlingen hade en viktning med 80 procent på pris och 20 procent på klimatpåverkan.

I förfrågan designade vi husen med de bitar som vi är bra på, planlösningar, materialval och gestaltning. För att få ner klimatpåverkan lämnade vi över stora klimatpåverkande delar som stomval, produktionsmetoder och tidplan till entreprenören att fundera på.



Klimat, trygghet och kundnytta – tre bärande delar i mobilitetsstrategi

För att förbättra hyresgästernas miljöpåverkan pågår en rad olika insatser. Vi arbetar bland annat för att våra hyresgäster ska kunna göra klimatsmarta val och skapa förutsättningar för att de ska kunna leva hållbart. Det handlar om transporter av varor, hur vi tar oss till och från jobbet men också

om trygga gång- och cykelvägar, bra belysning och säkra cykelparkeringar och mycket mer.

Under året antog vi en mobilitetsstrategi med syfte att ge underlag till prioriteringar och vilken ambitionsnivå vi ska ha. Arbetet med mobilitet står på tre

ben – klimat, trygghet och kundnytta. En hel del, som till exempel belysning och cykelparkeringar jobbar vi med redan idag. Vi behöver lära oss mer om kundbehovet i förhållande till hur vi rör oss från och inom området på ett smartare sätt.

Mobilitet – projekt och förstudier undersöker kundbehovet av transporter

Området Mobilitet är ett brett begrepp som berör rörlighet av människor och gods. För att lära oss mer om kundernas behov samarbetar vi med både Helsingborgs stad och andra aktörer. Ett exempel är projekt AHall (A human approach) och samarbetet med Högskolan i Halmstad som undersöker hur vi kan förflytta oss och våra saker och varor på enklare, smartare och mer hållbara sätt

Redan nu har projektet gett oss ökad kunskap om kundbehov och drivkrafter.

Mobilitet handlar inte enbart om effektivitet, det har också ett socialt perspektiv. Att möta grannar när man gör olika ärenden ger ökad livskvalitet. För att undersöka vilka aktiviteter som har störst genomslag för utvecklingen kring mobilitet på Drottninghög startade vi en förstudie under hösten som ska vara klar i början av 2021.

Med utgångspunkt i det vi lärt oss planerar vi att introducera en testbädd på Drottninghög till stadsmässan H22. Här vill vi till exempel erbjuda olika

färdmedel, bilpool och cykelverkstad. Syftet med testbädden är att utveckla kunderbjudande och hållbara mobilitetslösningar.

Lärdomarna påverkar också hur vi utvecklar våra bostadsområden, renoverar och bygger nytt, så att de möter framtidens behov kring mobilitet.



Klart för laddning av elbil – fler möjligheter att resa hållbart

Fler och fler äger eldrivna fordon och efterfrågan på laddmöjligheter ökar. I ett gemensamt utvecklingsprojekt har Helsingborgshem och Öresundskraft därför byggt tio nya laddplatser från norr till söder i Helsingborg. Anläggning och installation startade under 2019 och i början av 2020 blev installationen klar och vi kan erbjuda boende i flerfamiljshus möjlighet att ladda sin elbil.

Laddplatserna finns på Drottninghög, Elineberg, Husensjö,

Laröd, Mariastaden, Närlunda, Olympia, Planteringen, Pålsjö Östra och Stattena. På varje laddplats finns fyra ladduttag med plats för privata laddplatser och minst en öppen laddplats där alla kan ladda.

Utvecklingsprojektet ger möjlighet till ömsidigt kunskapsutbyte, samtidigt som den ökande efterfrågan på laddplatser möts. Om det faller väl ut är tanken att det ska bli fler laddplatser i staden.



Hyresgästerna valde miljövänligare betalsätt – vi planterar 20 träd som tack

Vid årets början skickade vi varje månad ut pappersavier till 5 500 av våra drygt 12 000 hyresgäster. Att varje månad låta trycka, kuvertera, frakta och dela ut pappersavier är inte snällt mot miljön och går inte i linje med vårt hållbarhetsarbete.

Vi uppmanade därför hyresgästerna att välja bort pappersavi och börja betala hyran med ett miljövänligare betalsätt; e-faktura eller autogiro. Något som många hörsammade. Ett stort tack till de 2000 hyresgäster som bytte betalsätt.

För var hundra hyresgäst som bytte betalsätt mellan den 1 januari till den 31 maj 2020 planterar vi ett träd i något av våra bostadsområden. Vi ska alltså plantera 20 träd.



70%



Torkskåp ersätter torkrum – 70 procent mindre energiförbrukning

I vårt kontinuerliga energi- och miljöarbete ser vi kontinuerligt över hur vi kan öka energieffektiviteten i våra hus. En stor del i detta arbete är att se över våra fastigheters tekniska utrustning, bland annat den utrustning som finns i våra tvättstugor.

Den enskilt största miljöboven och energislukaren i en tvättstuga är torkagregaten. Under året började vi därför arbetet med att ersätta de traditionella torkrummen med torkskåp. Vi har 146 torkrum och under året ersatte vi 27 av dessa med moderna energieffektiva torkskåp. En åtgärd som sänker energiförbrukningen med hela 70 procent jämfört med ett traditionellt torkrum.

När vi ersatt samtliga torkrum med torkskåp, motsvarar detta en årsförbrukning av el för cirka 5 000 normalstora lägenheter eller cirka 7 procent av hela Helsingborgshems elförbrukning på ett år.

ATTRAKTIV STAD

Solceller på fasad ger energi åt elbilar

Helsingborgs stad har som mål att tio procent av elen år 2035 ska komma från lokalt producerad solenergi. Det ligger väl i linje med vårt klimatmål och solpaneler på tak är ett numera ganska vanligt inslag när vi bygger nytt. Eftersom taket på vårt nya P-hus Drottningen är öppet och används för parkeringsplatser gick det inte att placera solpanelerna där. Istället satt vi upp dem på fasaden ut mot Vasatorpsvägen.

Totalt rymmer P-huset 276 parkeringsplatser varav 32 är laddplatser för elbilar. Energin till laddstolparna kommer

från solpanelerna och matas ut via elcentralen i huset. När energin inte används i fastigheten eller till elbils-laddning kan den ledas vidare ut på nätet. På så vis minimeras risken för att energin går till spillo.

Solpanelerna täcker drygt 220 kvadratmeter av fasaden. Toppeffekten ligger på närmare 45 kilowatt och produktionen förväntas producera 36–38 megawattimmar el per år, vilket motsvarar vad femton normala lägenhets-hushåll gör av med under motsvarande period.



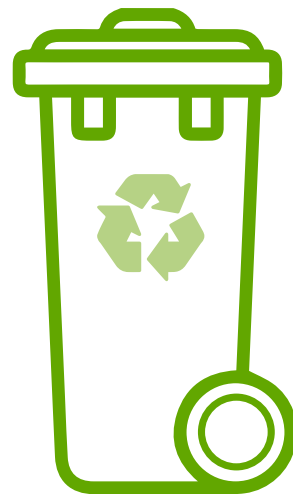
▲ Solpaneler på p-huset Drottningen.

Bättre avfallshantering

Efter en brand i ett källsorteringsrum på kvarteret Ormen 18 på Traktörsgatan, ersatte vi det med underjordiska avfallsbehållare (UWS). Underjordiska avfallsbehållare har flera fördelar. Kunden behöver inte gå in i stängda illaluktande källsorteringsrum utan kan sortera ute i en fräschare miljö. Det gör det också enklare att sortera rätt, vilket minskar kostnaderna för felsorterat avfall och är mera miljövänligt.

Vårt mål är att fortsätta med nergrävda behållare i samråd med NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB) när möjlighet ges. Till exempel när vi bygger nytt eller i större ombyggnadsprojekt och förtättningsprojekt. Idag har vi underjordiska avfallsbehållare i fyra kvarter i områdena Högaborg, Husensjö, Elineberg och Dalhem.

För att få bukt med ökade kostnader för felsortering och ohållbar hantering av grovsopor för våra medarbetare, testar vi också att öppna grovsoprummen efter överenskommelse och behov. De här åtgärderna har flera fördelar.



Läs gärna vår hållbarhetsrapport på sidan 47

MYCKET NÖJDA KUNDER



Mycket nöjda kunder

Kunderna och kundupplevelsen är i fokus när vi fortsätter vår utvecklingsresa mot visionen om en attraktiv stad för en mångfald av människor. Nyckeln till att leverera en riktigt bra kundupplevelse, nu och i framtiden, är att förstå kundernas behov och önskemål.

MYCKET NÖJDA KUNDER

Med hjälp av omvärldstrender och hyresgästernas feedback i vårt enkätverktyg Kundbarometern har vi identifierat fem områden som vi särskilt fokuserar på för att fortsätta vara en konkurrenskraftig aktör med fler mycket nöjda kunder på bostadsmarknaden i Helsingborg – digitalisering, delningsekonomi, variation, service och trygghet.

Service

Redan 2019, efter en genomlysning av organisationens arbetssätt, blev det tydligt att om vi ska lyckas med ovanstående behöver vi organisera oss annorlunda vilket du kan läsa mer om på sid 21. Även om det interna arbetet 2020 har präglats av förberedelser för att få den nya organisationen på plats har medarbetare och chefer tagit flera initiativ som gör att vi nu arbetar smartare, ger bättre service och fokuserar på kunden. Till exempel har fastighetsvärdar och reparatörer fördjupat samarbetet och utbildat varandra för snabbare och effektivare ärendehantering. På Raus och Fredriksdal har områdespersonalen omfördelat arbetsuppgifterna så att den personen som rör sig mest ute i området också är hyresgästernas primära kontaktperson. Den omedelbara och nära kontakten uppskattas av hyresgästerna och är något vi kommer att ta tillvara i den nya organisationen.

Digitalisering

Vårt allt mer digitaliserade samhälle förändrar beteenden och våra förväntningar på tjänster, service och kommunikation. Efter en testperiod med digitala trapphustavlor i ett antal trapphus på Drottninghög började vi under 2020 att fasa ut analoga trapphustavlor i hela beståndet. De digitala trapphustavlorna sparar mycket tid för områdespersonalen. De kan snabbt nå ut med viktig information till hyresgästerna och eftersom tavlan är kopplad till vårt fastighetssystem

uppdateras boendelistan automatiskt när någon flyttar in eller ut. Om cirka fem år kommer vi att ha installerat digitala trapphustavlor i alla trapphus.

Under året införde vi digital signering. Numera loggar våra kunder in på Mina sidor på webben med Bank-id istället för med personnummer och lösenord. Nästa steg är att alla kontrakt, till exempel lägenhetskontrakt, ska kunna skrivas under digitalt. Digital signering underlättar och sparar tid för våra hyresgäster. Det effektiviserar också vårt interna arbete, bland annat på upphandlings- och inköpsavdelningen. Våra upphandlade leverantörer och entreprenörer signerar nu avtalshandlingarna digitalt. Ekonomiavdelningen står näst på tur för att effektivisera sina interna och externa processer med digital signering.

I början av mars lanserade vi kundchatten på helsingborgshem.se som ett komplement till våra andra kommunikationsvägar. Chatten fick verkligen en rivstart. Under det första halvåret hade vi 2 600 chattkonversationer, 12 000 visningar i chattens Frågor & Svar-tjänst och en minskning i antalet ärenden via e-post.

Kundchattar på vår webbplats 2020:

3 950



Vi har även inlett arbetet med att få data drivna arbetssätt och beslutsprocesser för drift och skötsel av våra fastigheter. På sikt kommer vi att ha samlade datalager med mätvärden om precis allt som rör en fastighet till exempel värme-, vatten och elförbrukning. Med hjälp av AI (artificiell intelligens) kommer vi sedan att kunna använda informationen för att höja boendekomforten och ge bättre service till våra hyresgäster. Datalager innebär också att vi kan beräkna framtida kostnader och behov mer korrekt. Vi räknar med att det kommer att ta cirka två år att samla in all data.

Delningsekonomi

Delningsekonomi är en trend som håller i sig. Allt fler upptäcker fördelarna med att hyra, låna och byta istället för att köpa nytt och att äga allt själv. Delningsekonomi har också gjort att allt fler omvärderar våra traditionella boendeformer. Vi har under de senaste åren utmanat både branschen, våra hyresgäster och oss själva när vi har arbetat fram det mycket uppmärksammade integrationsprojektet SällBo. På SällBo bor 70-plussare och unga vuxna i varsin egen mindre lägenhet samtidigt som de delar utrymmen som vardagsrum, hobbyrum, ateljé och träningsrum. Det är obligatoriskt att socialisera med sina grannar minst två timmar per vecka.



I Stads kvarteret, som just nu byggs på Drottninghög, tar vi denna boendetrend ett steg längre. Under året har vi med inspiration från bland annat Tech

Farm i Stockholm har arbetat fram former för ett co-living-koncept. Vårt co-living-koncept blir ett samboende där du hyr ett mindre, privat rum med sängplats och förvaring men delar andra rum som kök, vardagsrum och badrum med andra. I Stads kvarteret kommer co-living-konceptet att ha 12

enheter för uthyrning och 200 kvadratmeter gemensamma ytor i två plan samt två balkonger för hyresgästerna att dela på. Inflyttning planeras till 2022.

Variation

SällBo och co-living är också exempel hur vi breddar variationen av boende-

lösningar i våra stadsdelar. Andra verktyg, som förutom en variation av boendelösningar, också ger varierande hyresnivåer är BoBas, styckvisa renoveringar, tillval och nyproduktion.

Det sociala stärker grannsämjan

Gemenskapen och identiteten i ett område stärks av sociala sammanhang och aktiviteter där människor möts och påverkar såklart också hur nöjd man är som hyresgäst. Därför driver vi och står bakom en rad olika evenemang. Men evenemang som områdesdagar och den mysiga julmarknaden på Drottninghög, liksom ett planerat firande av Närlunda 50 år fick ställas in under 2020. Kreativa medarbetare lyckades ändå ordna minnesvärda stunder för hyresgästerna, ofta med hjälp av digitala lösningar.

Simskola lockade barn från hela Helsingborg

Under sommaren erbjöd vi hyresgästernas barn gratis sommarsimskola på Filborna Arena och Råå Vallar i samarbete med Helsingborgs Simsällskap. Totalt deltog 222 barn. Barn från alla våra stadsdelar deltog i denna satsning på simkunnighet.

Helsingborg Summer Fun – sommarkul i Drottninghögsparken
I juli arrangerade vi tillsammans med Helsingborgs stad och Fritid Helsingborg en coronaanpassad repris av 2019 års sommaraktiviteter i Drottninghögsparken.

Även i år var den populära vattenrutschkanan på plats tillsammans med andra roliga aktiviteter som hinderbana och interaktiv spelhall. Trots att vädret inte var det bästa kom det vissa dagar så många som 250 sommarlovlediga barn. Majoriteten var

mellan 5 och 15 år. Helsingborg Summer Fun var mycket uppskattat då många helsingborgare spenderade sommaren hemma på grund av smittolaget.



▲ Hyresgästen Pia njuter av konsert på innergården från sin balkong sommaren 2020.

MYCKET NÖJDA KUNDER

Inspiration till träning hemma

Även träningsformerna fick anpassas under coronapandemin. Tillsammans med Friskis & Svettis ordnade vi vid två tillfällen livesänd balkonggympa utan

för lägenheterna i Hamilton House. Vi publicerade filmer på Youtube med vår hälsocoach som gav enkla träningsprogram för att underlätta att träna hemifrån.



Allsångståget spred julstämning

Inför Luciahelgen blev Allsångståget ett uppskattat avbrott i vintermörkret. Med julmusik, ljus, tomtar och pynt spred tåget under två timmar julstämning över Dalhem, Drottninghög och Fredriksdal. Hyresgästerna kunde följa tåget på behörigt avstånd från fönster och balkonger.



Kundbarometern

Vi är angelägna om att få veta vad våra kunder tycker om oss. Sedan 2017 använder vi enkätverktyget Kundbarometern där vi får veta vilket nöjdhetsbetyg våra kunder ger oss. Genom den input vi får från Kundbarometern kan vi återkoppla till kunderna och hela tiden förbättra vårt arbete utifrån de synpunkter som kommer in. Vårt mål är att 40 procent av våra hyresgäster är mycket nöjda med oss som hyresvärd och ger oss betyget 5 av 5.

Sedan två år tillbaka har vi legat på cirka 33 procent mycket nöjda kunder. Mellan maj och juli gick vi upp till 34 procent för att sedan åter gå ner till 33 procent. Snittet för samtliga bolag som

mäter med Kundbarometern är idag 34 procent, ett resultat som har sjunkit med cirka 2 procentenheter under det senaste året.



Den gemensamma slutsatsen är att den otrygghet och oro som coronapandemin fört med sig även påverkar

hur människor upplever sin boendesituation. För kategorin större bolag (med mer än 5000 bostäder) ligger snittet på 30 procent. Detta kan bland annat kopplas till att dessa bolag verkar i större städer som Helsingborg där trygghetsutmaningarna är fler och större.

Generellt är våra hyresgäster mycket nöjda med vår hantering av felanmälningar och reparationer. Tryggheten i bostadsområdet, boendekomforten kopplat till ventilation och värme samt vår tillgänglighet är områden där vi behöver förbättra oss. Det är något vi prioriterar i vårt organisationsarbete och nya arbetssätt framöver.

EKONOMISK UTVECKLINGSKRAFT

Ekonomisk utvecklingskraft

All affärsdrivande verksamhet behöver skapa vinst över tid för att utveckla verksamheten. För vår del handlar det om att kunna fortsätta modernisera våra hus, utveckla attraktiva stadsdelar och investera i nyproduktion.



Vår vision och vårt uppdrag ställer höga krav på långsiktighet och uthållighet i val och strategier.

Drift och underhåll ska skötas på ett kostnadseffektivt sätt och vi behöver säkra tillgång till investeringsmedel för långsiktiga utvecklingsåtgärder. Det krävs uthållighet, då vissa av dessa satsningar kommer att kräva initiala nedskrivningar innan vi ser de långsiktiga effekterna vi vill åstadkomma.

Under det gångna året har våra investeringsvolymerna ökat, med en stor ökning av vår nyproduktion. En stor del av detta är kopplat till Drottninghög, där vi driver ett långsiktigt utvecklingsarbete för att lyfta hela stadsdelen, ett arbete som kommer att pågå under åtminstone ett par decennier. Vi investerar även i nyproduktion på Högas-

ten, där vi testat ett nytt sätt att handla upp som är bra både för miljön och ekonomin. Läs mer om det på sid 32.

Helsingborgshem är ett ekonomiskt stabilt företag med en låneskuld som endast omfattar drygt en fjärdedel av värdet av våra fastigheter, vilket är lågt i jämförelse med andra företag i branschen. Under året har vi fått höjd kreditram av vår ägare, vilket betyder att vi vid behov kan låna mer till de investeringar vi behöver göra. Det ger oss ett bra handlingsutrymme de kommande åren.

Pandemin har inte haft någon dramatisk påverkan mot oss ekonomiskt, åtminstone inte i det korta perspektivet. Intäkterna är marginellt lägre, men det vägs mer än väl upp av att vi har flyttat fram en del underhållsarbeten

eftersom det är svårare att arbeta inne i lägenheterna.

Vi har under några års tid arbetat målmedvetet med att öka kunskapen hos alla medarbetare i ekonomiska frågor. Det handlar inte om att ensidigt "jaga kostnader" utan om gemensam kunskap och förståelse för hur vi kan fatta kloka affärsmässiga beslut i vardagen för att skapa lönsamhet och kundnytta utifrån ett helhetsperspektiv. Vi genomförde en utbildningsåtgärning för samtliga medarbetare i affärsmannaskap med just detta syfte 2019. I den organisationsförändring som nu genomförs är tanken att skapa starka områdesteam med större ansvar och befogenheter och vi planerar att genomföra fler och anpassade utbildningar i affärsmannaskap för de nya teamen när de är på plats.

Fungerande bostadsmarknad

För oss är olika samarbeten nyckeln till en fungerande bostadsmarknad. Det handlar om långsiktiga samarbeten med staden och en rad olika aktörer inom branschen, föreningslivet och lokala näringsidkare. Minst lika viktigt är det att vi har en dialog med dagens och morgondagens kunder.

Helsingborgs folkmängd ökade under 2020 med 1 546 personer, eller 1,05 procent, och uppgick den 31 december 2020 till 149 280 personer. Detta innebär att senare års befolkningsökning har bromsats in. Befolkningen ökade med 773 personer färre än under 2019, och var den lägsta sedan 2013. Utvecklingen är inte unik för Helsingborg utan kan sägas gälla för Sverige generellt. Befolkningsökningen var i faktiska tal, liksom året innan, den

sjätte största i Sverige. Vår procentuella ökning var den tredje högsta bland de 15 största kommunerna (efter Uppsala och Malmö). Vi ökar alltså fortsatt mycket i jämförelse med andra kommuner.

Befolkningsökningen under 2020 beror främst på inflyttning från övriga landet, med ett flyttnetto på +749 personer. Flyttnettot mot utlandet med + 452 personer var det lägsta sedan 2010, vilket

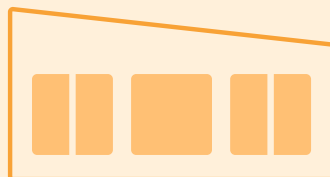
kan kopplas till pandemin med stängda gränser och minskade möjligheter till rörlighet som följd. Flyttnettot mot övriga Skåne var negativt med -48 personer, vilket skiljer sig mot året dessförinnan, 2019, då fler flyttade hit från övriga Skåne (+ 179 personer).

Det föddes 325 fler än som dog i Helsingborg under 2020, vilket är det lägsta födelsenettet sedan 2012, trots ett barnafödande på en fortsatt hög

Verksamheten

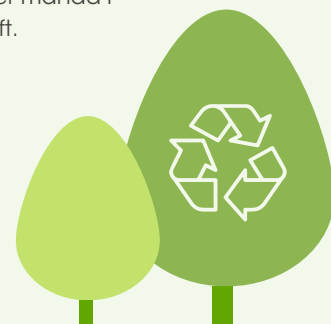
Tomma lokaler blir lägenheter

När affärs- och verksamhetslokaler visar sig vara svåra att hyra ut över tid kan vi i vissa fall göra om dessa till bostäder i stället. Det ger flera goda effekter i form av effektivare utnyttjande av vårt fastighetsbestånd, ökat fastighetsvärde samt en långsiktig intäkt. Dessutom minskar otryggheten när tomma lokaler ersätts av bostäder där människor lever och rör sig. Under 2020 byggde vi om tre sådana lokaler vilket betyder att lokaler som stått tomma nu i stället används som bostäder. Dessutom har ytterligare två lokaler konverterats till övernattningsrum, vilket skapar mervärden för hyresgästerna.



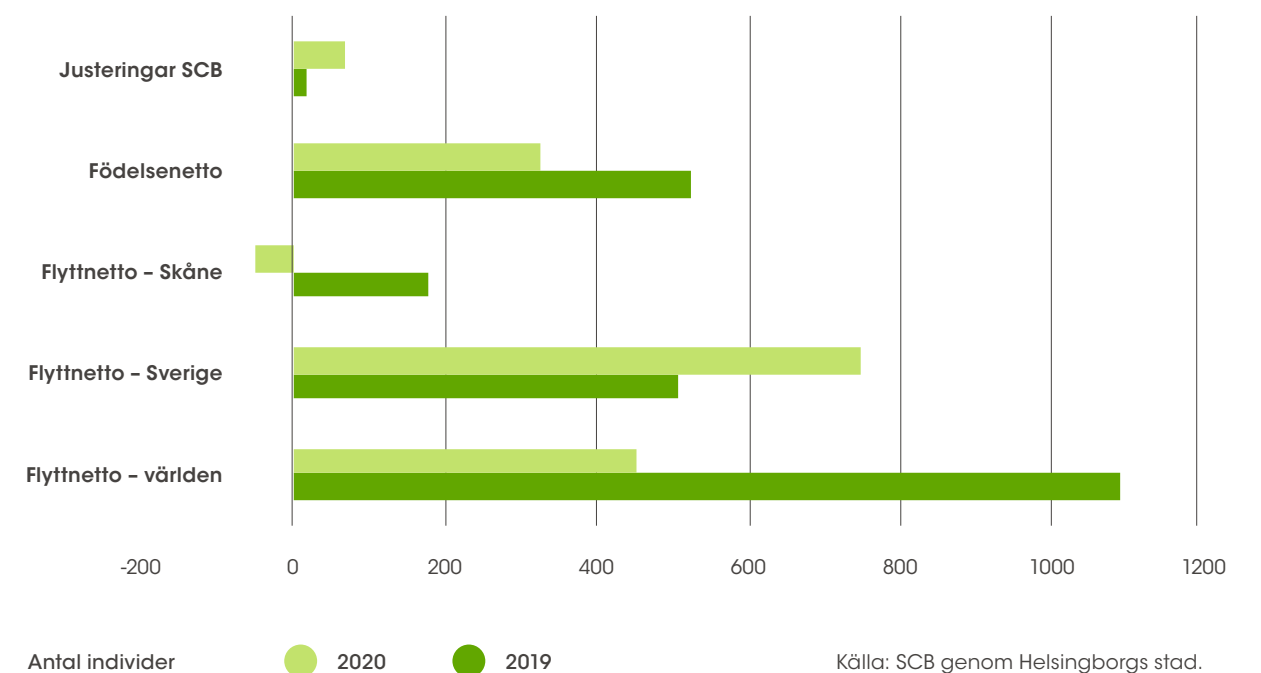
Färre pappersavier sparar pengar och miljö

Sedan årets början har vi uppmanat hyresgästerna att välja bort pappersavi och börja betala hyran med ett miljövänligare betalsätt; e-faktura eller autogiro. Hyresgästerna har tagit till sig uppmaningen och under året har fler än 2000 hyresgäster bytt betalsätt. Vi planerar dessutom ett träd för var 100:e hyresgäst som bytt betalsätt, vilket betyder 20 nya träd i olika delar av staden. Vi skickar fortfarande ut pappersavier om en enskild hyresgäst önskar det, men då får man betala 25 kr per månad i aviseringsavgift.



Verksamheten

Flyttnetto Helsingborg 2020



FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD

nivå (1715 personer). Förklaringen är ett högre antal döda (1390) till följd av pandemin. Antal döda var dock enbart 26 fler än 2018, däremot var dödligheten ovanligt låg under 2019. Överdödlighet går främst att se under några veckor på våren samt i slutet av året. December 2020 hade det högsta dödstalet på minst 20 år.

Prognosen för Helsingborg pekar fortfarande på att befolkningen kommer uppgå till 150 000 år 2021, även om den nivån kommer att nås något senare under året än vad som tidigare förutspåddes. Även om kurvorna brutits

under pandemin spås befolkningsökningen framöver att bli större i Skåne än i övriga delar av landet. Malmö, Lund och Helsingborg förväntas vara de kommuner som ökar mest, räknat i antal personer. Prognosen visar även på en ökad koncentration av unga till de stora städerna.

Rörligheten mellan stadsdelar

Många flyttar till och från kommunen, men rörligheten inom kommunen är också stor och det finns tydliga skillnader i flyttnettet mellan kommunens olika delar. En del områden har karaktären av instegsområden till kom-

munen, det vill säga att inflyttningen utifrån är stor, men flyttnettet mot den egna kommunen negativt. Så här är det i många av våra miljonprogramsområden. Flera av våra projekt på till exempel Närlunda och Drottninghög syftar till öka dessa stadsdelars attraktionskraft för att i högre grad locka nya invånare även från den egna kommunen.

Sysselsättningsgraden har ökat under senare år

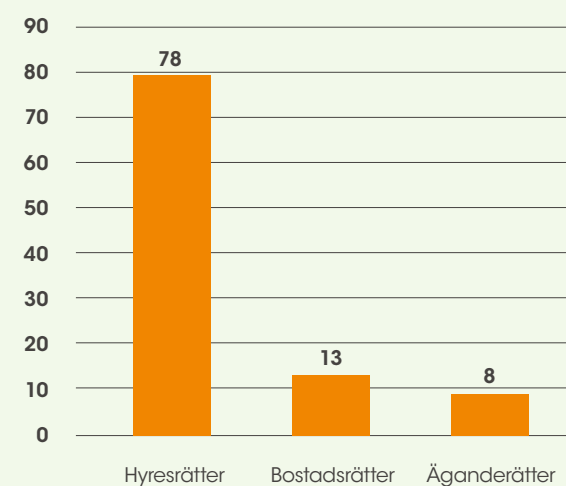
En välfungerande arbetsmarknad är precis som bostadsmarknaden viktig för välfärden och stadens utveckling.



Verksamheten

FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD

Upplåtelseformer i procent i Helsingborg 2020



Helsingborg har en något lägre sysselsättningsgrad än landet som helhet, men både antalet sysselsatta och befolkningen i förvärsarbetande ålder har ökat sedan år 2000. I slutet på 2019 låg andelen förvärsarbetande helsingborgare i åldersgruppen 20–64 år på 74,4 procent. Räknas även de som arbetar i annat land, så kallade gränspendlare, ger detta ytterligare omkring en procent.

Under 2020 innebar coronapandemin att den positiva trenden bröts. Arbetslösheten ökade i hela Skåne, men ökningstakten har varit högst i de sydvästra och nordvästra delarna. En av förklaringarna till att storstadsområdena har haft en större ökning av arbetslösheten finns i näringslivets struktur. Branscherna handel, hotell- och restaurang, industri, transport samt företagstjänster, har påverkats mer av pandemin. Särskilt tydligt syns den ökade arbetslösheten bland unga.

Bostadsbyggandet i Helsingborg

Under senare år har nyproduktions-takten av bostäder i Helsingborg varit mycket hög och tyngdpunkten har legat på hyresrätter. Men under de två senaste åren har byggandet mins-

kat och under förra året påbörjades 469 nya bostäder i kommunen, vilka nästan uteslutande var hyresrätter. Minskningen beror bland annat på att projektstarter har skjutits framåt i tid, exempelvis på grund av lägre försäljningstakt än förväntat i en del i bostadsrättsprojekt.

Med 176 nya bostäder var Helsingborgshem den aktör som stod för det största antalet byggstarter under förra året.

Förutom 109 bostäder i första etappen av Stads kvarteret på Drottninghög påbörjades även vårt projekt på Högasten, med 67 nya lägenheter. I projektet driver vi utveckling inom klimatsmart byggande.

Övriga byggprojekt som påbörjades under förra året stod privata aktörer för, till exempel Sundprojekt med tredje etappen av bostadsrätter på Ringstorp och Skanska med hyresrätter på Högasten.

Aktiv fastighetsägare

En förutsättning för att Helsingborg ska vara en attraktiv stad att leva och bo i är att utbudet på bostadsmarknaden möter behoven och önskemålen hos invånarna och de som vill bosätta sig i staden.

Förutom att bidra till nya bostäder har vi också ett uppdrag att balansera marknaden. Vi strävar efter att komplettera bostadsutbudet för att möta efterfrågan på olika typer av boendeformer, varierande standard och olika upplåtelseformer. Vi bidrar också till att skapa förutsättningar för nya projekt, genom strategiska förvärv av byggbar mark med mera.



Verksamheten



En aktiv part på fastighetsmarknaden

För att lyckas med uppdraget måste vi vara en aktiv part på fastighetsmarknaden. Mia Larsson, affärsutvecklare, berättar mer.



1. Vad betyder det att vi är en aktiv part på fastighetsmarknaden?

Vi har ett ansvar att utveckla staden och bidra till bostadsförsörjningen i ett växande Helsingborg. För att leva upp till detta krävs att vi agerar som en aktiv part inom fastighetsmarknaden. Till exempel genom strategiska fastighetsförvärv för att säkra upp att vi äger tillräckligt med byggbar mark för att kunna producera de bostäder som krävs.

Vi kan också sälja byggrätter till andra aktörer för att skapa en bra mix av fastighetsägare och upplåtelseformer, och på så vis göra ett område mer attraktivt.

Det handlar också om att kunna anpassa byggtakten på sikt. Att starta ett byggprojekt tar flera år. Under perioder då marknaden fungerar väl avseende nyproduktion håller vi en lägre nybyggnadstakt och fokuserar på strategiskt viktiga utvecklingsområden och på att skapa variation.

2. Hur bidrar Helsingborgshem till variation?

Variation, en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och egna hem är en viktig parameter för att en stadsdel ska uppfattas attraktivt.

Samarbetet med olika aktörer är avgörande i utvecklingen. Men vi kan också

själva aktivt bidra till en variation i upplåtelseformer. Ett exempel är när vi bildade bostadsrättsföreningar och sålde de 64 nyrenoverade lägenheterna på Närlundavägen 6 och 10.

På Närlunda finns också 27 radhus som vi successivt säljer när de blir lediga. Idag är drygt hälften sålda.

3. Hur skapar vi förutsättningar för fler aktörer att vara med i utvecklingen?

I centrala områden är det ofta ont om mark att bygga på. Ett sätt att göra det möjligt för andra aktörer att bygga är att sälja byggrätter. Det kan till exempel bli aktuellt när vi vill tillföra andra upplåtelseformer i områden där hyresrätten dominerar.

Ett exempel är samarbetet med BoKlok som har köpt mark av oss på Drottninghög för att bygga bostadsrättslägenheter och radhus i ett område där hyresrätter varit starkt dominerande.

Bostadsmarknaden

Läget på bostadsmarknaden som helhet skiljer sig åt mellan kommunens olika delar och inom olika segment. I Helsingborg finns det ett generellt underskott på bostäder och när det gäller hyresrätter är efterfrågan fortfarande större än utbudet, men det finns skillnader inom segmentet. Efterfrågan är fortsatt hög på lägenheter i de lägre prissegmenten, vilket är särskilt tydligt i Helsingborgs centralare delar. Vi bedömer att marknaden för nyproducerade hyresrätter överlag är i balans, men även här varierar det beroende på läge och produkt. Det finns fortsatt stor efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen med en profil som tilltalar rätt målgrupp. Efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter bedöms också vara i balans, medan det råder ett generellt underskott på radhus och småhus.

Prisutvecklingen på andrahandsmarknaden för bostadsrätter i Helsingborg har under året varit stark och ökat med drygt 14 procent, vilket kan jämföras med riket totalt som ökat med knappt 7 procent, Lund drygt 5 procent medan Malmö ökat knappt 10 procent.

Genomsnittspriset i Helsingborg var från årets början knappt 24 000 kronor per kvadratmeter och utvecklingen var svagt stigande fram till april. Efter april har priserna haft en stark uppgång och landade i slutet av 2020 på knappt 27 000 kronor per kvadratmeter. Genomsnittspriset under året landade på cirka 25 400 kronor per kvadratmeter att jämföra med 2019 som uppgick till drygt 24 000 kronor per kvadratmeter. Prisnivåerna är fortsatt lägre än i Lund och Malmö för bostadsrättsmarknaden. Antalet bostadsrättsombildningar ökade något under 2020 främst i attraktiva A-lägen som exempelvis Tågaborg.

För villamarknaden har prisutvecklingen under året ökat med knappt 12 procent vilket ligger mer i linje med



▲ Två av Helsingborgshems hyresgäster, Anders och Lena. De bor i Parkhusen på Slottshöjden.

riket, Lund och Malmö. I Helsingborg uppgick ett genomsnittligt pris om cirka 32 700 kronor per kvadratmeter under 2020. Prisnivåerna är fortsatt lägre än i Lund och Malmö även för villamarknaden.

Transaktionsaktiviteten inom bostadsfastigheter har under de senaste åren varit god med sjunkande direktavkastningskrav som följd, en trend som har

minskat under 2020. Minskningen bedöms dock bero på färre villiga säljare än minskat investerarintresse. De stora privata ägarna av bostadsfastigheter i Helsingborg är fortsatt Folksamgruppen, Erik Selin Fastigheter, Garnito, Willhem och Rikshem. Willhem har kompletterat sitt bestånd på Eneborg/Högaborg under 2020.

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 är ett allmännyttigt bostadsbolag och 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 2020 omsatte vi 1 051 miljoner kronor. Helsingborgshem har 241 anställda

och organisationen har under året bestått av VD och stab och avdelningarna boendeutveckling och service, bygg och fastighetsutveckling, affärsutveckling, ekonomi och HR. Helsingborgshem är en långsiktig aktör med visionen att göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor. Vi tar därför en aktiv roll i att utveckla ett hållbart samhälle utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Ägaruppdrag och affärsmodell

Helsingborgshem grundades 1946 med uppdrag att "uppföra, hyra ut och förvalta bostadshus". Idag har vi ett breddat fokus att bidra till utvecklingen av Helsingborg mot stadens vision 2035. Stadens ägardirektiv har gett oss vårt specifika uppdrag att bidra till att uppfylla visionen den skapande, pulserande, globala balanserade staden. Helsingborgshems uppdrag är att medverka till att Helsingborg är en långsiktig 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.

Års redo vis ning

Styrelsen och verkställande direktör avger följande hållbarhetsrapport, årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrdokument som stöd för hållbarhetsarbetet

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

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

HÅLLBARHETSPLAN

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

Mål

Målet med hållbarhetsplanen är att säkerställa att vi arbetar mot övergripande hållbarhetsmål som FN:s 17 globala hållbarhetsmål (Agenda 2030), och Helsingborgs stads program och planer.

Tillämpning

Hållbarhetsplanens riktning beskrivs genom ett antal huvudaktiviteter med underliggande detaljerade aktiviteter som beskriver vad som ska utföras, när och vem som är ansvarig. Det pågående arbetet med organisationsförändringar påverkar ansvarsfördelningen, varför arbetet under året haft lägre fokus.

Effekt

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

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

UTHYRNINGSPOLICY

Helsingborgshems uthyrningspolicy styr bolagets uthyrningsverksamhet. Den reglerar hur vi förmedlar lägenheter och vilka krav vi ställer för att man ska få hyra en lägenhet hos oss. Policyn anger att den som söker lägenhet ska ha en godtagbar inkomst i förhållande till hyran: den disponibla inkomsten ska vara minst dubbelt så stor som månadshyran. Som inkomst räknas 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 tillgodoseas i samarbete med Helsingborg stad genom särskilt avtal.

Tillämpning

Under 2020 har 1203 hyresgäster, som prövats mot gällande policy, flyttat in hos oss (exklusive korttidsuthyrning, direktbyte, studenter och Helsingborgshems interna projekt). Utöver det har 273 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 2020 indikerar att uthyrningspolicyn tillämpas som avsett.

STYRDOKUMENT INOM PERSONALOMRÅDET

Mål

Helsingborgshems styrande dokument inom personalområdet ska bidra till en trygg och utvecklande arbetsplats genom en god arbetsmiljö, likabehandling samt motverkande av oegentligheter och korruption. Styrdokumentet inom personalområdet är en del i arbetet att nå det övergripande målet att vara en attraktiv arbetsgivare med högt medarbetarengagemang. Under året har vi haft en väl fungerande krisledningsgrupp som utifrån rådande pandemi arbetat aktivt genom att skapa förutsättningar för en trygg och säker arbetsmiljö.

Tillämpning

Vi genomför medarbetarsamtal varje år och har gjort så även 2020. Vi går igenom och följer upp samtliga styrande dokument i respektive arbetsgrupp varje år. Med anledning av pandemin har årets kollektivavtalsförhandlingar och lönervisionsprocess varit fördröjd. Vi har därför avvaktat med att göra en årlig lönekartläggning. Föregående år visar inte på några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män.

Alla chefer har också genomgått utbildning för att säkerställa nödvändig kunskapsnivå och ansvar i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Vi har även genomfört ett ledarutvecklingsprogram. Ett bra ledarskap korrelerar starkt med den psykiska arbetsmiljön, som i sig är en faktor som påverkar medarbetarupplevelsen och engagemanget positivt.

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. Vi har genomfört aktiviteter och åtgärder med fokus på trygghet för att höja egenförmågan hos våra medarbetare i mötet med människor.

Effekt

Med anledning av pågående omorganisation och pandemi har vi fortsatt högt medarbetarengagemang med andelen ambassadörer som ligger på 68 procent. Det är ett bra resultat. Sjukfrånvaron har minskat enligt de mål vi satt upp och ligger på 4,03 procent för 2020. Vi har en jämn fördelning mellan kvinnor och män på arbetsplatsen inklusive chefsroller. Åldersstrukturen på personalstyrkan har en medelålder på 44,4 år. Vi har ett femtontal talade språk bland personalen vilket visar på en mångfald i organisationen.

RIKTLINJER FÖR ATT MOTVERKA KORRUPTION

Mål

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

Tillämpning

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

Effekt

Vi har bibehållit eller höjt kunskapsnivån i korruptionsfrågorna då medarbetarna tar del av en summering av riktlinjerna varje år och i samband med anställning. Under nästa år kommer vi att arbeta aktivt och förebyggande för att ytterligare minska risken för oegentligheter och korruption. Under året har vi infört en rutin för visselblåsning enligt kommande EU-direktiv.

INKÖP OCH UPPHANDLINGSPOLICY

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

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

Mål

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

Tillämpning

Både policy och uppdaterade tillämpningsanvisningar antas årligen av Helsingborgshems styrelse, senast den 26 maj 2020. Vi handlar upp varor och tjänster för stora belopp. Bolagets inköps- och upphandlingssektion utbildar vår personal kontinuerligt och är även tillgängliga för frågor i vardagen, bland annat genom öppet hus och digitala möten. Sektionen ser även över processer för att optimera såväl avtalstrohet som utformning av våra upphandlingar. Inom processen "Handla upp och köpa in" finns flera delar av verksamheten representerad för att säkerställa att alla perspektiv kommer med.

Effekt

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

FINANSREGLEMENTE

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

Mål

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

Tillämpning

Under året har vi reviderat reglementet och det antogs därefter av Helsingborgshems styrelse den 26 maj 2020. Revideringen möjliggör i huvudsak en något kortare genomsnittlig kapitalbindningstid.

Effekt

Effekten av reglementet är en väl balanserad finansportfölj vid årsskiftet 2020/2021 med en genomsnittlig ränta i portföljen på 0,87 procent, med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,6 år och en genomsnittlig kapitalbindningstid på 2,6 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.

Andra analyser på miljöområdet

- **Analys av miljölagafferlevnad**

Vi analyserar vår efterlevnad av den miljölagstiftning som berör Helsingborgshem på årsbasis.

- **Omvärldsbevakning miljö**

För att inte missa någon ny eller ändrad miljölagstiftning har vi använt

oss av en lagbevakningstjänst och analyserat vad nya lagkrav innebär för Helsingborgshem. Genom omvärldsbevakning och nätverkande i bygg- och fastighetssektorn har vi fått nya insikter och tagit del av andras erfarenheter.

- **Gapanalys mot ambitioner och mål inom miljö**

I den riskanalys som genomförs årligen ingår även en analys av i fall vi kommer att nå våra ambitioner inom miljöområdet. Den enskilt största utmaningen är fortsatt klimatfrågan.

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-analys	Miljölag-analys
EKONOMISK HÅLLBARHET			
Fastighets-portföljen	* att vi är ett välskött och stabilt allmännyttigt bostadsbolag		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	
	* att förändrade förutsättningar/spelregler från tex myndighet, domstolsbeslut, politiska beslut osv påverkar oss och ställer krav på tex snabb omställning	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
Fastighets-projekt	* att vi minimerar den skada vi skulle utsättas för om en leverantör i ett fastighetsprojekt går i konkurs	X	
	* att vi arbetar kontinuerligt för att minimera hållbarhetsrisker kopplad till underentreprenörer	X	
IT	* att kritiska IT projekt levereras enligt förväntan	X	
	* att vi har en tillfredsställande styrning och uppföljning av leverans från tredje part	X	
	* att vi har ett strukturerat och sammanhållet datalager	X	
Lagar och regler	* att vi har en hög avtalstrohet och att vi hanterar direktupphandling korrekt	X	

SOCIAL HÅLLBARHET

Krishantering*	* att säkerställa ändamålsenlig kris- och kontinuitetshantering	X	
Trygghet	* att vi bidrar till en ökad trygghet	X	X
	* att vi involverar och kommunicerar med hyresgästerna på ett bra sätt		X

PERSONAL

Hälsa & säkerhet	* att arbeta aktivt för att motverka hot och våld som riktar sig mot våra anställda	X	
-----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	---	--

ANTI-KORRUPTION

Oegentligheter	* att aktivt och förebyggande arbeta för att motverka mutor, bestickning, jäv och andra oegentligheter	X	
	* att se till att vi har en tillfredsställande visserblåsarrutin som följer lagen	X	
	* att köpoäng hanteras på ett korrekt sätt och att vi arbetar för att motverka förfalskade uppgifter i uthyrningsprocessen	X	
IT	* att vi kontinuerligt arbetar med att säkerställa en tillfredsställande IT- och Informationssäkerhet	X	

Väsentliga hållbarhetsfrågor för Helsingborgshem	Riskanalys	Intressent-analys	Miljölag-analys
EKOLOGISK HÅLLBARHET			
Klimat & miljö	* att minska klimatpåverkan från verksamheten inklusive de leverantörer som utför uppdrag för oss	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 säkerställa tillräcklig miljökunskap hos våra anställda		X
	* att förebygga effekt på hyresgästers hälsa och välmående på grund av extremväder som värmebölja, skyfall, stormar, snöstormar och köldperioder	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, Förtroenderisk, Längre elavbrott, Terrorverksamhet/Extremism.

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.

I riskanalysen inför 2021 har vi identifierat risker som har med den pågående omorganisationen att göra, dessa risker har vi inte noterat i tabellen ovan men är något vi kommer att följa upp i enlighet med riskhanteringsprocessen i internkontrollplanen.

Vi har tagit hänsyn till den påverkan som coronapandemin har på de risker som Helsingborgshem ställs inför i arbetet med riskanalysen.

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

Dialog med våra hyresgäster är något vi använder oss av när det gäller stadsdelsutveckling och trygghet. I vår kundenkät "Kundbarometern" fångar vi upp våra kunders synpunkter och hur nöjda de är. Kundbarometern hjälper oss att se vad vi är bra på och vad vi kan förbättra genom kontinuerliga enkäter till dem som bor hos oss. År 2018 kompletterade vi dialog och Kundbarometer med resultatet från en intressenkät om hållbarhet som du kan läsa mer om under *Väsentlighet och väsentlighetsanalys*.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi arbetar mycket med variation och trygghets- och trivsselfrågor för att kunna erbjuda attraktiva boendemiljöer. Vi är inne i en period med stora investeringsbehov inom såväl nyproduktion som inom underhåll och ombyggnad av befintliga bostäder. Därför blir faktorer som lånebehov, ränteförändringar, investeringsvolym och ekonomisk medvetenhet centrala begrepp i den

ekonomiska hållbarheten. Vi arbetar vidare med den ekonomiska medvetenheten och planerar för en fortsättning av affärmannaskapsutbildningen som genomfördes under 2019 för alla medarbetare. Vi har fortsatt fokus på ökad lönsamhet genom att jobba smartare och därmed ökad ekonomisk hållbarhet genom kloka val i vardagen.

Flera risker är identifierade som kan påverka vår leveransförmåga kopplat till vårt uppdrag. Det är till exempel utebliven effekt av investeringar i stadsdelsutveckling och trygghetsinsatser samt förändrade förutsättningar eller spelregler som ställer krav på snabb omställning. För att se till att kritiska IT-projekt levereras enligt förväntan har vi under året bland annat förbättrat vår uppföljning med hjälp av systemstöd samt jobbat med att säkerställa en tillfredsställande styrning och uppföljning av leverans från tredje part. 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 26,6 procent vid årsskiftet 2020/2021. Vid årsskiftet uppgick bolagets låneskuld till 4,7 miljarder kronor och belåningsgraden beräknad på bolagets marknadsvärde till 27,6 procent.

All upplåning sker via Helsingborg stads internbank på marknadsmässiga villkor. Helsingborgshem har en beslutad kreditram hos Helsingborgs stad som under året höjts till 8 miljarder kronor för att ha en god finansiell beredskap. Helsingborg stad har finansieringsrisken för Helsingborgshems lån och kapital-

behov. Den finansiella verksamheten styrs av Helsingborgshems finansreglemente.

Ränteförändringar

I dagsläget är räntorna låga med en styrränta på 0,0 procent. Den största delen av Helsingborgshems låneportfölj har idag en fast ränta, med räntebindningstiden som vid årsskiftet var 2,6 år. En riskfaktor är att räntorna sannolikt kommer att öka framöver. Enligt den känslighetsanalys som vi har tagit fram ökar bolagets finansiella kostnader med cirka 19 miljoner kronor under 2021 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 och beslut om såväl ombyggnads som nyproduktionsprojekt föregås av en marknadsanalys. En annan riskfaktor som identifierats är att säkerställa att underentreprenörer lever upp till samma krav som den kontrakterade huvudentreprenören, under året har vi fördjupat kontrollerna och även genomfört trepartskontroll i någon entreprenad.

Vi ställer även krav på ekonomisk stabilitet i upphandlingarna, och tillämpar prestationsbaserad betalningsplan

samt säkerhet av olika slag vid större entreprenader för att undvika extra kostnader vid en eventuell konkurs hos någon av våra entreprenörer. Vi bevakar och skannar fastighetsmarknaden löpande för att se över möjliga byggrätter, både inom vårt eget bestånd och ifall det går att förvärva byggrätter av andra aktörer.

ANALYS OCH SLUTSATS

Byggentreprenader är förknippade med stora investeringsbelopp. Vår analys visar att vi tar hänsyn till den ekonomiska hållbarheten genom marknadsanalyser, val av åtgärder, men även genom en låg belåningsgrad i kombination med en höjd kreditram och ett tydligt finansreglemente.

SOCIAL HÅLLBARHET

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

Sociala förhållanden

Social hållbarhet är en naturlig utgångspunkt i vår verksamhet utifrån Helsingborgshems affärsmodell. Vi tar ett aktivt samhällsansvar genom att bidra till lokalsamhället och verka för ett tryggare Helsingborg.

Vi bidrar med bostäder till stadens bostadssociala program, utifrån en prognos från staden där vi lämnar det antal lägenheter som motsvarar vår marknadsandel. En del av lägenheterna går till Bostadförst, som går ut på att erbjuda hemlösa personer en permanent bostad med ett eget förstahandskontrakt.

Trygghetsskapande åtgärder

Vi vill skapa attraktiva och välmående stadsdelar. En förutsättning för det är att våra hyresgäster känner sig trygga och trivs med sitt boende, sitt område och relationen med sina grannar. Därför

arbetar vi långsiktigt och strukturerat i samverkan med andra aktörer för att skapa trygghet och trivsel. Dagens utveckling visar på ett hårdnande samhällsklimat, vilket kan leda till fler och allvarigare incidenter i och kring våra bostadsområden. Helsingborgshem har därför valt att satsa på trygghetsvandringar och trygghetsjour i bostadsområdena.

Under coronapandemin valde vi att ytterligare stärka vår närvaro i våra områden och sedan i våras startar Trygghetsjouren redan klockan 17 vilket är två timmar tidigare än vad vi brukar. Utökningen av Trygghetsjouren har fått ett positivt mottagande och vi fortsätter med utökningen under hela 2021. Även Helsingborgshems personal ökade sin närvaro efter ordinarie arbetstid i några av våra bostadsområden under delar av 2020.

För att ytterligare skapa trygghet i våra områden introducerades Trygghetsbilen på Dalhem och sedan även på Drottninghög. Sedan maj är trygghetsbilen igång och teamet laddar bilen med kaffe och kakor och kör runt på området. Teamet kollar Kundbarometern och ställer sig i de kvarter där trygghetsciffrorna pekat neråt. De pratar sedan med förbipasserande och tar även emot förbättringsförslag. Hyresgästerna uppskattar den ökade närvaron och det har också bidragit till att minska enklare störningsärenden som nu kan lösas på plats.

För att göra Helsingborgshems bostadsområden tryggare trygghetscertifierar vi våra fastigheter om det finns en majoritet av hyresgästerna som vill det. Trygghetscertifiering innebär bland annat förbättrad belysning och elektroniska låssystem, vilket minskar risken för att 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 att träffa våra hyresgäster och få prata om deras trygghet. Vi har nu över 3000 trygghetscertifierade lägenheter runt om i femton stadsdelar.

Ett annat samarbete som fortsatt under året är Fastighetsägare på Söder som består av representanter från Helsingborgshem, Rikshem, Wilhem, Balder och Newsec. Det startades 2019 och vi arbetar för att tillsammans göra Söder till en trygg och mer attraktiv stadsdel. Under hösten 2020 köpte vi gemensamt in en utedammsugare som ska skötas tillsammans med personal från staden.

Sedan 2017 arbetar vi systematiskt mot oriktiga hyresförhållanden och under 2020 sades 71 lägenheter upp som varit felaktigt uthyrda och som istället har lämnats till vår bostadskö. Att friställa felaktigt uthyrda lägenheter hjälper oss att öka tryggheten i trapphuset och bidrar till en rättvis bostadsmarknad.

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 utbildar nyanställd personal i både trygghet, säkerhet och interkulturella frågor. Under året har utbildningarna delvis fått ställas in, men vi har också ställt om till digitala utbildningar eller mindre grupper för att fortsätta hålla en hög kompetensnivå.

Arbetsmarknadsinsatser och sociala aktiviteter

För att bidra till en attraktiv stad, där minskade sociala klyffor är en viktig del,

bidrar Helsingborgshem bland annat med arbetsmarknadsåtgärder. Helsingborgshem ingår tillsammans med flera andra aktörer i Rekrytera. Rekrytera är en arbetsmarknadsinsats i nordöstra staden som pågått i projektform sedan 2016. I mars 2020 gick projektet in i en förlängningsfas, där fokus är på samarbetet med arbetsgivare. Under 2020 har 63 deltagare kommit ut i arbete och 14 har börjat studera.

På Planteringen har vi tillsammans med tre av stadens förvaltningar ett partnerskap med Rädda Barnen för att aktivera ungdomar i åldrarna 16–25 och ge dem förutsättningar till egen försörjning. Arbetet utgår ifrån vår kombinerade mötesplats och co-working kontor @Plantan.

Helsingborgshem arbetar också aktivt med social hänsyn vid upphandling. På så sätt kan vi möjliggöra vägar in på arbetsmarknaden för våra arbetsökande hyresgäster. Varje sommar tar vi emot ungdomar mellan 16–19 år på tre veckors sommarpraktik via Helsingborgs stad. Sommarpraktiken är ett sätt för ungdomar från Helsingborgshems områden att få en första kontakt med arbetsmarknaden. Sedan 2019 återanställer vi ett antal ungdomar från föregående sommar, för att jobba långsiktigt och stärka kompetensförsörjningen för oss som bolag.

Förutom att stötta arbetssökande hyresgäster till arbete bistår vi även flera lokala föreningar i våra bostadsområden. Under året har vi sponsrat både idrottsföreningar och föreningar som inriktar sig på trygghetsskapande åtgärder, till exempel nattvandring och idrottsaktiviteter, för att barn och unga ska få en mer meningsfull fritid. Vi sponsrar olika föreningar där ett krav från oss kan vara att de ska delta på våra områdesdagar där grannar möts under lättsamma former med olika aktiviteter. Under 2020 har vi ställt om och bland annat erbjudit aktiviteter och kulturinslag på våra innergårdar. Vi har även erbjudit våra

äldre hyresgäster hjälp med inköp av dagligvaror, ett uppskattat initiativ som många dragit nytta av.

Ändamålsenlig krishantering

Genom en organiserad krisberedskap och -plan försöker Helsingborgshem förebygga att kriser alls inträffar. Om de ändå inträffar är målet att minimera skadeverkningarna. Krisledningen aktiverades när spridningen av coronaviruset började ta fart i Sverige och har därefter träffats varje vecka under större delen av året. Kontinuitetshanteringsdiskussioner har hållits löpande. Tidigare inplanerade övningar har flyttats fram men samtidigt har det löpande krisarbetet i pandemin gjort att mycket lärdom och erfarenheter kan tas tillvara. Under året gick krisledningen en utbildning som gav ytterligare verktyg och energi för att kunna hantera pågående och eventuella framtida kriser.

Personal

Vi har haft ett stort fokus på att involvera organisationens chefer och medarbetare i arbetet med affärsplanen för 2020–2023. Ett led i arbetet med att skapa förutsättningar för att leverera enligt vår nya affärsplan har varit att utveckla och anpassa vår organisation. Detta för att bland annat säkerställa en effektiv organisation där medarbetares kompetens tillvaratas och utvecklas utifrån bolagets verksamhet och behov.

Under året har vi också haft fokus på att säkerställa ett systematiskt arbetsmiljöarbete med fokus på en trygg arbetsmiljö. Vi har förtydligt bolagets nolltolerans mot hot och våld mot våra medarbetare, bland annat i samband med introduktion av nyanställda och utbildning till våra medarbetare. Vi har också ökat våra chefers kunskap inom arbetsmiljöområdet genom extra utbildningsinsatser.

Mänskliga rättigheter

Under året har vi ökat vår kommunikation kring tidigare nämnda nolltolerans mot

hot och våld mot våra medarbetare, bland annat i samband med introduktion av nyanställda.

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

Med anledning av pandemin har årets kollektivavtalsförhandlingar och löne-revisionsprocess varit fördröjd. Vi har därför avvaktat med att göra en årlig lönekartläggning. Föregående år visar inte på några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män. Fördelningen mellan kvinnor och män är jämn, 53 procent respektive 47 procent. Åldersstrukturen inom bolaget är tillfredsställande, 7 procent är 29 år eller yngre, 61 procent av medarbetarna är mellan 30 och 49 år, 32 procent är 50 år och äldre.

ANALYS OCH SLUTSATS

Slutsatsen och analysen är att Helsingborgshem arbetar aktivt med social hållbarhet och att fokus är trygga och nöjda kunder och medarbetare. Vi har planerat och vidtagit olika åtgärder och aktiviteter för att få positiva effekter på den sociala hållbarheten.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Helsingborgshem arbetar för att minska vår negativa miljöpåverkan på flera sätt vilka vi delar in i tre block:

1. Vi skapar långsiktigt hållbara fastigheter. Hur vi minskar miljöpåverkan från byggande, drift och underhåll och hur vi med olika insatser skapar miljönnytta. Här finns vår största miljöpåverkan idag.

2. Vi lever som vi lär ur ett miljöperspektiv. Hur vi hanterar miljöpåverkan i vår personals vardag. Miljöpåverkan från detta block är mycket liten i förhållande till totalen men viktig att jobba med så att vi är trovärdiga både som arbetsgivare, hyresvärd och som kravställare på entreprenörer och leverantörer.

3. Vi möjliggör förbättring av hyresgästernas miljöpåverkan. Hur vi kan skapa förutsättningar för de som bor hos oss att göra miljösmarta val. Vi vet inte exakt hur stor miljöpåverkan våra hyresgäster står för men med många hyresgäster kan vi bidra till en stor förändring.

Vi skapar långsiktigt hållbara fastigheter

• **Minska klimatpåverkan och användning av naturresurser**
El- och uppvärmningsenergi till fastigheterna står för merparten av Helsingborgshems växthusgasutsläpp och är därför en viktig klimatfråga för oss. 2020 minskade vår energianvändning till följd av energieffektiviserande åtgärder och ett varmt år. En bidragande faktor har varit att vårt metodiska arbete med justering av våra värmekurvor fick full effekt under året. Dessutom var 2020 ett av de varmaste åren sedan man började mäta årsmedeltemperaturen. Vi har under året fortsatt arbetet med energieffektiviserande åtgärder, effektreducering och utbyggnad av solceller. Samtidigt har vi fortsatt vårt strategiska arbete med att sätta rätt prioriteringar och åtgärder framåt, exempelvis genom framtidssäkrade teknikval. Vattenförbrukningen ökade och en orsak kan vara att fler hyresgäster var hemma på dagarna på grund av pandemin.

Klimatpåverkan från våra byggprojekt och transporter från när våra leveran-

törer utför våra uppdrag ingår inte i vår uppföljning av data till årsredovisningen i nuläget. För att fånga upp hur mycket utsläpp det handlar om och för att driva mot en förbättring har vi under 2020 fortsatt att utveckla miljökrav i upphandlingar.

Det är också ett led i att bidra till stadens ambition om fossilfria transporter. Projektet Klimatkrav till rimlig kostnad avslutades 2020 och vi var ett av nio allmännyttiga bostadsbolag som deltog. Det resulterade i en vägledning för klimatkrav på nybyggnation och vi har både bidragit till det och samtidigt fått en kunskapsökning själva. Vid slutet av året blev det klart att vi även kommer delta i ett liknande projekt för ombyggnad och renovering.

Att återbruka byggmaterial kan både minska klimatpåverkan och behovet av naturresurser men det finns många utmaningar. För att ge oss och andra mer kunskap testar vi återbruk med utgångspunkt från projektet på Drottninghög. Testerna pågick under 2020 och fortsätter. Vi har prio-

riterat de material som orsakar mest klimatpåverkan vid nyproduktion som betong, fasadtegel och stål.

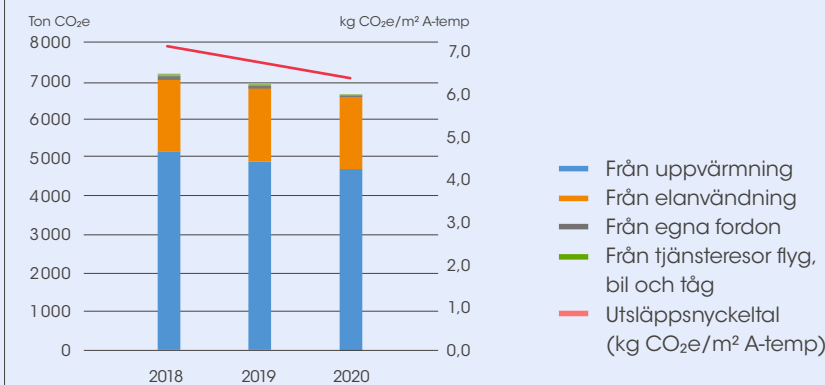
• Fasa ut hälso- och miljöfarliga ämnen och arbeta för en god inomhusmiljö

Det strukturerade arbetssätt som startades upp 2019 har fortgått under 2020. Vi har fasat ut flera kemiska produkter och utfört substitution på cirka 25 procent av de produkter som vi använde i egen regi, dessa har vi ersatt med andra produkter som har lägre påverkan på miljö och hälsa. Med hjälp av konsult genomför vi riskbedömning av de kemiska produkter som vår personal använder och vi stämmer regelbundet av om det sker några förändringar. Inomhusmiljöärenden har hanterats enligt en rutin som togs fram 2019.

• Bibehålla en god utomhusmiljö

Att ha bra växtlighet och vattenhantering i våra utomhusmiljöer ger nytta på många olika sätt. Det kan bidra till våra hyresgästernas hälsa, välmående och nöjdhet samt minska klimatpåverkan, skapa biologisk mångfald

Helsingborgshems växthusgasutsläpp



Uppvärmningens klimatpåverkan baseras på faktiska värden, inte normalårskorrigerade. Utsläpp från elanvändningen baseras på nordisk elmix. Klimatpåverkan från byggprojekt redovisas ej, den uppföljningen är under utveckling.

och motverka klimateffekter som översvämningar och värmeböljor. Vi har en aktiv trädgårdsgrupp som utöver ett förvaltande arbete noga planerar val av växter och tillskott i våra utemiljöer. Under 2020 satsade vi extra på trädplantering med 60 nya träd och några av dem var så kallade fakturaträd som vi planterade för att hyresgästerna gått över till elektronisk faktura.

• Förebygga klimateffekters (extremväders) påverkan på hyresgäster

Översvämningar, havsnivåhöjning och värmeböljor är exempel på extremväder som kan drabba både fastigheter och våra hyresgäster. Vi har inlett ett arbete med kartläggning av risker, analys av vad de innebär samt behov av åtgärder. Som en del i detta har vi tagit fram en karta över vilka av våra fastigheter som skulle kunna beröras av översvämningar och havsnivåhöjningar. Kartan baseras på Helsingborgs digitala översiktsplan och vi har också kontakt med Helsingborg stad i frågan.

Vi lever som vi lär ur ett miljöperspektiv

• Minska klimatpåverkan

Vårt resande i tjänsten och vår fordonsanvändning utgör en mycket liten del av våra totala utsläpp. Det är dock utsläppskällor som ändå är viktiga att vi jobbar med för att få våra intressenters förtroende i klimatfrågan. Tjänsteresorna med flyg och tåg har minskat drastiskt under 2020. Det är sannolikt främst en effekt av pandemin. Samtidigt har andelen resor med tåg till Stockholm ökat. Användningen av egen bil i tjänsten har minskat med nästan en tredjedel. 2020 bytte vi också ut bilpoolen på vårt centrumkontor från elhybrider till rena elbilar och det har fungerat bra.

Våra produktionsfordon används främst av personal som behöver vara

ute i bostadsområdena vilket är en förutsättning för att vår verksamhet ska fungera. Deras drivmedelsanvändning påverkas därmed inte i lika stor utsträckning av pandemin men har ändå minskat något. Andelen fossilfri diesel utgjorde en klar majoritet av vår totala dieselanvändning till följd av att vi beslutat om att tanka HVO100 i alla dieseldrivna fordon och arbetsmaskiner.

• Säkerställa tillräcklig miljökunskap hos anställda

Under året har vi arbetat med att ta fram en kort miljögrundutbildning till våra medarbetare. Ett första test har genomförts där feedback samlades in. Planen är att utbildningen först ska vidareutvecklas och därefter lanseras när den nya organisationen kommit längre i implementering.

Vi möjliggör förbättring av hyresgästernas miljöpåverkan

• Minska miljöpåverkan från transporter

Vi kan bidra till att våra hyresgäster fortsätter med eller går över till hållbara sätt att transportera sig genom att skapa goda förutsättningar för det i våra fastigheter. Om behovet av parkeringsplatser minskar kan vi dessutom frigöra yta för bostäder och därmed minska behovet av att ta åkermark i anspråk. Vårt arbete med mobilitet, hur våra hyresgäster och deras varor kan förflyttas, handlade 2020 mycket om att ta fram en mobilitetsstrategi för att ge underlag till prioritering och ambitionsnivå.

Vi startade en förstudie med syfte att undersöka förutsättningar för mobilitet på Drottninghög. Detta arbete fortsätter under 2021. Under året fortsatte vi också vårt deltagande i AHAI som är ett projekt med syfte att involvera och engagera allmänheten i utvecklingen av mobilitet. Projektet pågår till december 2021 men vårt deltagande

med boendedialog har redan gett oss ökad kunskap om drivkrafter hos våra hyresgäster.

• Bidra till en hållbar avfallshantering

Hantering av våra hyresgästers avfall är en stor kostnadspost och en viktig arbetsmiljö- och miljöfråga. 2019–2020 tog vi fram avfallsstrategi och plan med åtgärder i syfte att förbättra alla tre perspektiven. År 2020 blev ändå jämfört med 2019 en ökning i avfallskostnader och det har troligtvis flera orsaker där pandemin kan ha spelat en betydande roll. 2020 infördes nya lagkrav om avfallshantering vilket påverkar vår verksamhet. Bland annat innebär de ökad administration och kan också leda till kostnadsökningar.

ANALYS OCH SLUTSATS

Klimatfrågan är fortsatt vår största utmaning och något som vi arbetar med på flera sätt. Vi har gjort insatser för energianvändning i driften, byggprojektens ekologiska avtryck och jobbar med att möjliggöra hållbara transporter för både våra hyresgäster och oss själva. Hyresgästernas avfall är också en utmaning som vi har fokus på. Hur vi kan motverka klimateffekter lokalt är en fråga under uppstart. Våra utomhusmiljöer fick en extra insats när vi genomförde en trädrensning.

Nyckeltal

Ekonomisk hållbarhet

	2018	2019	2020
Årliga investeringar och underhållskostnader kr per kvm befintligt bestånd	409	626	593
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder	99,3 %	99,3 %	99,4 %
Investeringar, mkr	258	449	590
Låneskuld, mkr	4 425	4 525	4 675
Räntetäckningsgrad, ggr	3,86	3,54	4,80
Belåningsgrad, %	28,2	27,4	27,6

Social hållbarhet

Bosociala lägenheter	2018	2019	2020
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 parentesen.	56 % (37 %) 70 st lgh	60 % (37 %) 61 st lgh	89 % (37 %) 86 st lgh

Medarbetarengagemang	2018	2019	2020
Engagerade medarbetare / andel ambassadörer (andel 9–10 på en 10-gradig skala)	60 %	71 %	68 %

Antal kvinnor och män i personalstyrkan	2018	2019	2020
Fördelning kvinnor	114	115	122
Fördelning män	117	121	125

Kollektivavtalsansluten arbetsgivare	2018	2019	2020
	JA	JA	JA

Sjukfrånvaro total	2018	2019	2020
	4,94 %	4,13 %	4,03 %

Ekologisk hållbarhet ¹

Energidata och växthusgasutsläpp redovisas i denna årsredovisning huvudsakligen som faktiska utsläpp (ej normalårskorrigerade) med undantag för energinyckeltalen som redovisas både med och utan normalårskorrigerad. Det innebär att det som redovisas för 2018 och 2019 och som baseras på uppvärmningsdata är andra värden jämfört med tidigare årsredovisning. Livscykelperspektiv används i olika grad och alla utsläpp och all energianvändning är inte med. Exempelvis redovisas inte utsläpp från produktion och transport av byggmaterial och avfall. Utsläppen är beräknade med emissionsfaktorer och energiinnehåll enligt följande: för nordisk elmix från IVL-rapport B2118, lokal fjärrvärmemix enligt uppgift från leverantör, tjänsteresor och drivmedel enligt IVL-rapport B2302 och Gröna Bilister Drivmedelsfakta 2015.

Utsläppsnyckeltal (kg växthusgaser per m ²)	kg CO ₂ e/m ² A-temp ⁽¹⁾		
	2018	2019	2020
Uppvärmning	4,55	4,35	4,15
Elanvändning	1,77	1,72	1,68
Fordon och tjänsteresor	0,13	0,10	0,06
Summa	6,45	6,16	5,88

Växthusgasutsläpp	kg CO ₂ e		
	2018	2019	2020
Fjärrvärme till fastigheter ⁽²⁾	5 015 305	4 800 230	4 559 960
Biogas till fastigheter	121 707	119 436	114 385
El från leverantör	1 996 946	1 939 512	1 891 924
Fordon och tjänsteresor	151 121	110 894	67 329
Summa	7 285 078	6 970 071	6 633 598

Energinyckeltal (kilowattimmar per m ²)	kWh/m ² A-temp ⁽¹⁾		
	2018	2019	2020
<i>Utan normalårskorrigerig</i>			
Uppvärmning	90,34	86,35	82,31
Elanvändning	14,29	13,92	13,67
Summa	104,63	100,27	95,99
<i>Med normalårskorrigerig ⁽³⁾ av uppvärmning</i>			
Uppvärmning	92,94	94,70	92,57
Elanvändning	14,29	13,92	13,67
Summa	107,23	108,62	106,24

Energianvändning	kwh		
	2018	2019	2020
Fjärrvärme till fastigheter	100 306 105	96 004 594	91 199 200
Biogas till fastigheter	1 667 213	1 636 108	1 566 916
El från leverantör	15 911 918	15 454 278	15 075 089
El från egna solceller	220 951	281 840	333 653
Drivmedel till fordon	463 896	418 811	384 577
Summa energikonsumtion	118 570 083	113 795 630	108 559 435

Vattenanvändning	Enhet	2018	2019	2020
Total vattenanvändning	m ³	1 317 186	1 322 254	1 378 818
Vattenanvändning per lägenhet	m ³ /lägenhet	112	112	118
Vattenanvändning per ytenhet	m ³ /m ² A-temp ⁽¹⁾	1,17	1,17	1,22

Solel	Enhet	2018	2019	2020
Produktion av solel	kWh	290 084	414 624	524 639
Utlevererad solel (ej egen användning)	kWh	69 131	132 784	190 986
Installerad effekt ackumulerad	kWp	473	532	644
Andel solel (använd produktion) av fastighetsel	%	1,4 %	1,8 %	2,2 %
Andel solel (total produktion) av fastighetsel	%	1,8 %	2,6 %	3,4 %

1. Atemp = tempererad area, den invändiga arean för våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C. Atemp är uppmätt för i princip hela fastighetsbeståndet.
2. Fjärrvärmens utsläpp beräknas på emissionsfaktor för 2019 för samtliga år för att skapa en jämförbarhet i hur ändring av energianvändningen påverkar utsläppen. Utsläppsfaktorn för fjärrvärme har en årsvariation som beror på flera faktorer som Helsingborgshem inte råder över.
3. Fjärrvärme och biogas till uppvärmning redovisas normalårskorrigerad med hjälp av Energiindex.

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 2020 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

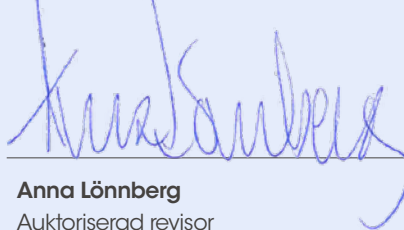
Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Helsingborg den 2021-03-19

KPMG AB



Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor, suppleant

Verksamhetens art och inriktning

Helsingborgshem grundades 1946 med uppdrag att "uppföra, hyra ut och förvalta bostadshus". Ett uppdrag som Helsingborgshem har arbetat med sedan dess, även om fokus delvis har förändrats från att ursprungligen lösa en bostadsbrist till att bidra till utvecklingen av Helsingborg mot vision 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 2020:



I förvaltningsberättelsen beskriver vi Helsingborgshems-koncernens verksamhet under 2020.

Ägardirektiv

Helsingborgs stad har idag en tydlig vision om att bli den skapande, pulse-
rande, 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. Helsing-
borgshem 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 ekono-
miskt 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 2020 angav 63 procent
av hyresgästerna som svarade på vår
kundbarometer att de är nöjda eller
mycket nöjda med tryggheten där de
bor. Vid årsskiftet 2019/20 var siffran
64 procent. Tryggheten påverkas av
många faktorer och vi har inte rådighet
över alla, vilket har varit tydligt under
coronapandemin då vi ser en liten
nedgång i en annars positiv trend i
våra trygghetsciffror. Att våra hyresgäster
trivs och känner sig trygga är viktigt för
oss, och vi växlar nu upp vårt arbete
ytterligare.

Ekonomisk stark ställning

Direktavkastningsmålet ställer krav på
långsiktig effektivitet och kontinuerligt
lönsamma investeringar.

För 2020 var målet att nå en direkt-
avkastning i intervallet 2,3 - 3,0 procent
och Helsingborgshem lyckas med ett
utfall på 2,6 procent att nå målet.

Totalavkastningsmålet är att ligga i nivå
med jämförbara allmännyttiga fastig-
hetsbolag. Med en totalavkastning på
3,9 procent för 2020 (6,3), blir totalav-
kastningen något lägre än föregående
år, delvis beroende på några större
ombyggnadsprojekt samt stadsutveck-
lingsprojekt där vissa byggnader rivits

för att ersättas med nya bostäder.
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 176 miljoner kronor
(117), en ökning som främst förklaras
av högre reavinster från fastighetsför-
säljning, samt lägre fastighetskostnader.
Koncernens nettoomsättning uppgick
till 1 051 miljoner kronor (1 027), vilket
var 24 miljoner kronor högre än föregå-
ende år. Nettoomsättningens ökning
förklaras främst av den generella hyres-
höjningen samt justeringar kopplade till
ombyggnationer, tillval och trygghets-
kompletteringar.

Finans

Koncernens lånevolym uppgick till
4 675 miljoner kronor (4 525) varav 100

procent utgörs av lån hos Helsingborgs
stad. För att hantera ränterisken har ränte-
säkringar använts. I bolagets finans-
reglemente anges ansvarsfördelning,
regler och riktlinjer för finansieringsverk-
samheten i koncernen.

Den totala räntesäkringsvolymen med
derivatinstrument uppgick vid utgången
av 2020 till 2 100 miljoner kronor (1 700),
vilket är något högre än föregående
års volym. Utvecklingen av marknads-
räntorna under 2020 har medfört att
lån med rörlig ränta har varit gynnsamt.
Bolaget har refinansierat och tagit upp
nya lån på totalt 1 415 miljoner kronor
varav 900 miljoner kronor till rörlig ränta.
Marknadsvärdet på räntesäkringarna

i form av ränteswappar har förändrats
från minus 11 miljoner kronor till minus
32 miljoner kronor. Genomsnittlig
räntebindningstid är oförändrad på
2,6 år (2,6) och den genomsnittliga
återstående konverteringstiden var
2,6 år (2,9). Den genomsnittliga brutto-
snitträntan för låneportföljen uppgick
vid årsskiftet till 0,87 procent (1,00).
Vår finansstrategi har bidragit till låga
och jämna räntekostnader under året.
Räntekostnaderna efter avdrag för ränte-
intäkter uppgick till totalt 45 miljoner
kronor (48).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Försäljning och förvärv

I januari 2020 tillträdde Brf Tegelbruket Närlunda 1 fastigheten Närlunda Västra 32 för en köpeskilling uppgående till 66,1 miljoner kronor.

I maj 2020 tillträdde Brf Tegelbruket Närlunda 2 fastigheten Närlunda Västra 31 för en köpeskilling om 66,9 miljoner kronor.

I juni 2020 tillträdde Helsingborg stad fastigheten Närlunda Västra 33, en byggrätt för förskola, till en köpeskilling om 2,7 miljoner kronor.

Under juli såldes fastigheterna Hjorten 5 och Hjorten 22, ett parhus i Tågaborg, till privatpersoner för den sammantagna köpeskillingen om 10,4 miljoner kronor.

Investeringar

Under 2020 investerade vi i pågående och avslutade projekt med totalt 582 miljoner kronor (443), vilket var cirka 30 procent högre än föregående år. Pågående projekt uppgick vid årets slut till 476 miljoner kronor (263). Nyproduktionen på Drottninghög och Kungsörnen på Högasten samt underhållsprojekten på Elineberg och Drottninghög utgjorde en stor del av pågående projekt.

Under 2020 påbörjade vi ombyggnation av 185 lägenheter och nyproduktion av 181 lägenheter.

Värderingar

En bedömning av det totala marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 16,9 miljarder kronor (16,5) exklusive pågående nyproduktion. Med 2020 års

investeringar avdragna innebär detta en värdeförändring på 1,3 procent (3,8) på befintligt bestånd. Marknadsvärdet kan jämföras med 2020 års taxeringsvärdet som uppgår till 12,3 (12,3) miljarder kronor samt det bokförda värdet på 6,4 (6,3) miljarder kronor exklusive pågående nyproduktion.

Värdeutvecklingen på befintligt fastighetsbestånd och direktavkastning ger en totalavkastning* på 3,9 procent (6,3) varav 1,3 procent är värdeförändring och 2,6 procent direktavkastning. Värdering har skett enligt de principer som beskrivs under not 2.

* se definition i nyckeltalsavsnittet

Förväntad framtida utveckling

UTSIKTER FÖR 2021

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 ska också bli bättre på att ta tillvara våra kunders idéer och engagemang samt bättre utnyttja digitaliseringens möjligheter.

Fastighetsmarknaden i Helsingborg har under flera år haft en stark värdeutveckling. Vi bedömer att utvecklingen framöver sannolikt kommer bli mer balanserad under de närmaste åren. För 2021 är vårt mål att nå en direktavkastning i spannet 2,3-3,0 procent och en totalavkastning i nivå med jämförbara allmännyttiga fastighetsbolag.

RÄNTEMARKNAD OCH RÄNTERISK

Utsikter för 2021

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige under 2020 har till stor del varit färgad av den pågående pandemin. Läget stabiliserades under sommaren men nya utbrott av Corona skapade förnyad

osäkerhet under hösten. Prognoserna för 2021 pekar på återhämtning, även om återhämtningen är starkt kopplad till vaccinerings och effekten av denna. Effekterna av pandemin sätter press uppåt på arbetslösheten. Inflationen under 2021 förväntas fortsätta vara låg kring 1,5 procent. Trots att utfallet för inflationen understiger Riksbankens målsättning på 2 procent förväntas ingen justering av styrräntan från nuvarande 0,0 procent. Detta innebär att de korta marknadsräntorna kan förväntas vara relativt stabila givet nuvarande ekonomiska förutsättningar.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

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

Känslighetsanalys av marknadsvärde fastighetsportfölj

Förändring av	Fastighetsbestånd 2020-12-31	Förändring	Positiv påverkan marknadsvärde	Negativ påverkan marknadsvärde
Yield	4,2 %	+/- 0,25 %	1,0 mdr	0,9 mdr

Känslighetsanalys av resultatpåverkande poster

Förändring av	Enligt budget	Förändring	Positiv resultatpåverkan	Negativ resultatpåverkan
El och fjärrvärme	103 mkr	+/- 10 %	10 mkr	-10 mkr
Vakans bostäder	3	-1 %		-5 mkr
Räntekostnad	40 mkr	+/- 0,25 % - enheter	5 mkr	-5 mkr
Resultat	99 mkr	Resultateffekt	15 mkr	-20 mkr

Kreditmarknaden och finansieringsrisk
Kreditmarknaden såg under 2020 volatila volymer i takt med att räntorna sjönk. Prognoserna för 2021 pekar mot fortsatt låga räntor vilket är positivt för

den finansiella utvecklingen för Helsingborgshem.

Då all upplåning för Helsingborgshem görs via Helsingborgs Stads internbank

är en stor del av finansieringsrisken hanterad. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden ligger på 2,6 år med förfallen väl fördelade över tid.

Användning av finansiella instrument

Helsingborgshem eftersträvar att ränteriskstrategin ska skapa den finansiella stabilitet som bäst stödjer och underlättar verksamhetens löpande drift och långsiktiga målsättningar till lägst möjliga kostnad. Ränteriskstrategin är en del av

bolagets finansreglemente som beslutas av styrelsen.

För fast räntebindning används finansiella derivatinstrument, så kallade ränteswappar, eller fasträntelån. Ränte-

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

Icke-finansiella upplysningar

Medarbetarengagemang

Under året har vi ett fortsatt högt medarbetarengagemang med en hög andel ambassadörer för Helsingborgshem där 68 procent av medarbetarna svarar 9 eller 10 på en tiogradig skala att de rekommenderar Helsingborgshem som arbetsgivare, vilket är ett bra resultat med hänsyn till pandemi och omorganisation. 2019 var andelen 71 procent. 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 2020. Som del av bolagets systematiska arbetsmiljöarbete har bolaget en arbetsmiljökommitté med representanter från verksamheten och fackliga organisationer.

Glädjande är att bolagets aktiva arbete för minskad sjukfrånvaro har gett fortsatt effekt och sjukfrånvaron landar på 4,03 procent för 2020, den var 4,13 procent 2019. Hållbart arbetsliv och att leda i förändring har varit ett fokusområde i årets arbetsmiljöaktiviteter, där chefer och medarbetare getts möjlighet till ökad kunskap inom området. Ett annat fokus har varit trygg och säker arbetsmiljö i syfte att öka kunskapen och egenförmågan inom området, ett fokus som kommer att fortsätta under nästa år.

Kompetensförsörjning

Under året har bolaget, utöver löpande kompetensutvecklingsinsatser på funktionsnivå och i introduktion av ny medarbetare, även genomfört en omfattande ledarträning för att stärka våra ledare i att leda sig själv och andra i förändring.

Arbetet kring kompetensförsörjning presenterades till styrelsen i oktober 2020. Personalomsättningen för året landade

på 8 procent och det är en minskning jämfört med 2019 då omsättningen var 10,5 procent.

Jämställdhet och mångfald

Med anledning av pandemin har årets kollektivavtalsförhandlingar och löne-revisionsprocess varit fördröjd. Vi har därför avvaktat med att göra en årlig lönekartläggning. Föregående år visar inte på några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män.

Medelåldern för Helsingborgshems tillsvidare- och provanställda är 44,4 år 2020, vilket är samma som för 2019. Fördelning mellan kvinnor och män är fortsatt jämn med en något större andel kvinnor.

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

Flerårsöversikt koncernen

Räkenskapssammandrag, Mkr	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Resultaträkning						
Intäkter	1 051	1 027	1 003	1 001	990	927
Driftkostnader	-451	-458	-437	-431	-439	-425
Underhåll	-155	-172	-177	-193	-182	-176
Fastighetsskatt	-22	-20	-21	-21	-21	-20
Av- och nedskrivningar	-191	-168	-178	-154	-144	-127
Central admin & utveckling (exkl avskr)	-45	-41	-41	-48	-32	-24
Övriga rörelsekostnader	-3	-4	-4	-9	-2	-10
Finansnetto	-45	-48	-52	-100	-57	-56
Rearesultat	36	3	49	374	5	18
Resultat efter finansiella poster	176	117	142	418	118	107
Balansräkning						
Anläggningstillgångar	6 904	6 631	6 385	6 498	6 306	5 750
Omsättningstillgångar	112	98	112	41	102	64
Summa tillgångar	7 016	6 729	6 497	6 539	6 409	5 814
Eget kapital	1 867	1 743	1 688	1 945	1 522	1 473
Avsättningar	185	154	125	97	99	70
Långfristiga skulder	4 675	4 540	4 454	4 244	4 478	4 020
Kortfristiga skulder	289	292	229	253	310	251
Summa eget kapital och skulder	7 016	6 729	6 496	6 539	6 409	5 814
Förvaltad bestånd 2019-12-31 koncern						
Lägenheter	Antal	11 640	11 859	11 804	11 766	12 244
	Yta, kvm	797 531	814 361	812 345	810 084	844 806
Lokaler	Antal	728	748	762	768	752
	Yta, kvm	64 216	64 069	69 379	69 725	66 386

Lägenhetsförändring 2020	Antal
Tillkommer:	
Nyproducerade:	
Obyggda lägenheter:	3
Rivna lägenheter:	-156
Sålda lägenheter:	-66
Förändring:	-219

Nyckeltal

Nyckeltal (avser koncernen)	2020	2019	2018	2017	2016	2015
1. Driftnetto, kr per kvm ^{o)}	483	427	418	398	385	347
2. Direktavkastning, % ^{o)}	2,6	2,5	2,6	2,8	2,6	2,6
3. Totalavkastning, % ^{o)}	3,9	6,3	5,1	5,0	12,2	6,3
4. Ekonomisk vakansgrad, bostäder, %	0,6	0,7	0,7	0,6	0,5	0,3
5. Ekonomisk vakansgrad, lokaler, %	7,0	9,7	15,3	8,6	2,5	3,2
6. Inflyttning av hyresgäster, %	10,8	9,0	14,6	12,0	12,0	14,4
7. Soliditet, %	26,6	25,8	26,0	29,7	23,7	24,6
8. Portföljens snittränta, %	0,9	1,0	0,9	1,0	1,2	1,6
9. Investeringar, mkr	590	449	258	511	750	909
10. Kassaflöde, mkr	328	356	252	249	311	206
11. Självfinansieringsgrad, %	55,2	79,4	97,8	48,8	41,5	22,6
12. Belåningsgrad, %	27,6	27,4	28,2	27,9	30,6	32,3
13. Hyra bostäder, kr per kvm	1 236	1 198	1 173	1 150	1 122	1 081
14. Underhållskostnad, kr per kvm	178	196	201	215	202	201
15. Medeltal anställda	247	236	231	231	233	216

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

Definitioner

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

Förslag till vinstdisposition, kr

Styrelsen föreslår att:

Balanserade vinstmedel	1 190 151 780
Årets vinst	146 470 517
	1 336 622 297

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning till moderbolag	35 000 000
I ny räkning överförs	1 301 622 297
	1 336 622 297

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

Kommunfullmäktige i Helsingborgs Stad beslutade 2020-06-10 att bolaget utifrån lag (2010:879) 5 § 1 ska överföra 35 miljoner till Helsingborgs stad. Denna utdelning ska Helsingborgs Stad använda inom SOL- och LSS-boenden, särskilda boenden samt bostäder inom det bostadssociala programmet som Helsingborgs Stad ansvarar för.

Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Annat eget kapital	Årets Resultat	Summa eget kapital
Koncernen					
Ingående eget kapital 2020-01-01	29 300	0	1 622 476	91 246	1 743 022
Vinstdisposition enligt årsstämman					
Balanseras i ny räkning	0	0	91 246	-91 246	0
Utdelning till moderbolag	0	0	-25 000	0	-25 000
Årets resultat	0	0	0	148 709	148 709
Utgående eget kapital 2020-12-31	29 300	0	1 688 722	148 709	1 866 731

	Aktiekapital	Reservfond	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Moderbolag					
Ingående eget kapital 2020-01-01	29 300	470 000	1 127 088	88 064	1 714 452
Vinstdisposition enligt årsstämman					
Balanseras i ny räkning	0	0	88 064	-88 064	0
Transaktioner med ägaren					
Utdelning till moderbolag	0	0	-25 000	0	-25 000
Årets resultat	0	0	0	146 471	146 471
Utgående eget kapital 2020-12-31	29 300	470 000	1 190 152	146 471	1 835 922

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

Resultaträkning

Belopp i kkr	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2020	2019	2020	2019
Intäkter	1, 2				
Hysesintäkter	3	1 044 347	1 019 827	1 044 222	1 019 715
Övriga intäkter		6 335	6 804	6 335	6 804
Summa intäkter	4	1 050 682	1 026 631	1 050 557	1 026 519
Fastighetskostnader					
Drifftkostnader	4, 5, 6	-451 216	-458 422	-451 216	-458 422
Underhållskostnad	7	-154 681	-172 125	-154 681	-172 125
Fastighetsskatt		-22 219	-20 252	-22 219	-20 252
Summa fastighetskostnader		-628 116	-650 799	-628 116	-650 799
Driftnetto		422 566	375 832	422 441	375 720
Av- och nedskrivningar	8	-190 861	-168 115	-190 861	-168 115
Resultat efter avskrivningar		231 705	207 717	231 580	207 605
Central administration	4, 5, 6, 9	-44 979	-41 378	-44 974	-41 378
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	10	36 125	2 565	36 125	2 565
Övriga rörelsekostnader	11	-2 591	-4 275	-2 550	-4 253
Rörelseresultat		220 260	164 629	220 181	164 539
Finansiella intäkter	12, 13	257	202	257	202
Finansiella kostnader	14	-44 788	-48 317	-44 791	-48 320
Resultat efter finansiella poster		175 730	116 514	175 647	116 421
Bokslutsdispositioner	15	0	0	-2 764	-3 956
Resultat före skatt		175 730	116 514	172 883	112 465
Inkomstskatt	16	-27 020	-25 268	-26 413	-24 401
Årets vinst		148 709	91 246	146 471	88 064

Balansräkning

Belopp i kkr	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2020	2019	2020	2019
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>					
Förvaltningsfastigheter	17, 18	6 369 439	6 310 287	6 369 439	6 310 287
Inventarier	19	54 769	53 166	54 769	53 166
Pågående nyanläggningar	20	476 151	263 205	476 151	263 205
		6 900 359	6 626 658	6 900 359	6 626 658
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>					
Andelar i koncernföretag	21	0	0	150	150
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	1 822	2 393	1 822	2 393
Andra långfristiga fordringar	23	1 926	1 862	1 926	1 862
		3 748	4 255	3 898	4 405
Summa anläggningstillgångar		6 904 107	6 630 913	6 904 257	6 631 063
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar:</i>					
Hyses- och kundfordringar		2 837	5 507	2 837	5 507
Fordringar hos Helsingborgs stad	24	80 565	69 811	80 353	69 722
Övriga fordringar		14 470	7 540	14 092	7 373
Aktuella skattefordringar		709	1 225	712	1 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	11 879	12 564	11 879	12 564
		110 460	96 648	109 873	96 388
Kassa och bank		1 521	1 722	1 521	1 722
Summa omsättningstillgångar		111 981	98 370	111 394	98 110
Summa tillgångar		7 016 088	6 729 283	7 015 651	6 729 173

Belopp i kkr	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2020	2019	2020	2019
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	26				
<i>Aktiekapital, 293.000 aktier</i>		29 300	29 300	29 300	29 300
<i>Bundet eget kapital:</i>					
Reservfond		0	0	470 000	470 000
<i>Fritt eget kapital:</i>					
Balanserat resultat		0	0	1 190 152	1 127 088
Moderbolag årets resultat		0	0	146 471	88 064
Annat eget kapital		1 688 722	1 622 476	0	0
Koncern årets resultat		148 709	91 246	0	0
Summa eget kapital		1 866 731	1 743 022	1 835 923	1 714 452
Obeskattade reserver	27				
Akkumulerade avskrivningar utöver plan avseende inventarier		0	0	39 189	36 350
Summa obeskattade reserver		0	0	39 189	36 350
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner	28	54 440	50 742	54 440	50 742
Avsättningar för uppskjuten skatt	29	130 641	103 621	122 255	95 842
		185 081	154 363	176 695	146 584
Långfristiga skulder	30, 31, 32				
Skulder till Helsingborgs stad		4 675 000	4 525 000	4 675 000	4 525 000
Övriga långfristiga skulder		0	14 754	0	14 754
Summa långfristiga skulder		4 675 000	4 539 754	4 675 000	4 539 754
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		115 011	117 697	115 011	117 698
Skulder till Helsingborgs stad	33	14 304	21 912	14 304	21 912
Skulder till koncernföretag		10 931	25 545	10 905	25 597
Övriga kortfristiga skulder		6 459	6 051	6 066	6 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32, 34	142 571	120 939	142 559	120 775
Summa kortfristiga skulder		289 276	292 144	288 844	292 033
Summa eget kapital och skulder		7 016 088	6 729 283	7 015 651	6 729 173

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2020	2019	2020	2019
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat efter finansiella poster	35	175 729	116 514	175 647	116 421
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>					
Avskrivningar/utrangeringar avseende anläggningstillgångar		212 203	198 366	212 203	198 366
Nedskrivningar/återläggningar avseende anläggningstillgångar		-5 869	-11 068	-5 869	-11 068
Rearesultat avseende anläggningstillgångar		-36 716	-2 565	-36 716	-2 565
Förändring av avsättning till pensioner		3 698	4 025	3 698	4 025
		349 045	305 272	348 963	305 179
Aktuell inkomstskatt		513	719	510	719
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		349 558	305 991	349 473	305 898
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:					
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-3 803	1 806	-3 646	2 062
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-17 622	48 585	-17 816	48 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten		328 133	356 382	328 011	356 393
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter		-582 301	-442 870	-582 301	-442 870
Investeringar i inventarier		-7 419	-5 203	-7 419	-5 203
Försäljning av fastigheter		146 042	15 795	146 042	15 795
Försäljning av inventarier		359	1 653	359	1 653
Försäljning av värdepappersinnehav		571	0	571	0
Förändring finansiella fordringar		-64	-58	-64	-58
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-442 812	-430 683	-442 812	-430 683
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagna långfristiga lån		150 000	100 000	150 000	100 000
Utdelning till koncernföretag		-25 000	-36 723	-25 000	-36 723
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		125 000	63 277	125 000	63 277
Årets kassaflöde		10 321	-11 024	10 199	-11 013
Likvida medel vid årets början		70 990	82 014	70 900	81 913
Likvida medel vid årets slut	24	81 311	70 990	81 099	70 900

Noter

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Intäktsredovisning

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

Köp och försäljning av fastigheter

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

Derivatinstrument

Koncernen använder swappar för att säkra ränterisken.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som avser det år som det är sannolikt att den temporära skillnaden upphör, för år 2019-2020 tillämpas 21,4 % och för 2021 eller senare tillämpas 20,6 %. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka underskott kan nyttjas.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas för både moderbolag och koncernföretag:

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

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Säkringsredovisning

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

Låneutgifter

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

Leasing

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

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningarna som tillgången genererar. Nedskrivning görs på anläggningstillgång per balansdagen om detta värde understiger anskaffningsvärdet minskat med gjorda avskrivningar med mer än 10 %, och värdenedgången kan antas vara bestående. Tidigare gjord nedskrivning återförs helt eller delvis, om det inte längre bedöms finnas skäl för denna, till ett värde som inte får överskrida det redovisade värdet som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. Nedskrivningar och återföring av tidigare gjorda nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Offentliga bidrag

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

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

Fordringar

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

Avsättningar

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

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

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

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

Kassaflödesanalys

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

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag från dotterbolag redovisas som bokslutsdisposition i moderbolagets resultaträkning och elimineras i koncernens resultaträkning. Det erhållna koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Koncernredovisning

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

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

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

NOT 2 Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder är främst värderingen av pågående nyproduktion. Risker finns i att kostnadsbudgeten inte håller, samt att det kan bli vakanser, för att förhindra detta, görs månatliga kostnadsuppföljningar.

Varje år prövas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet. När det gäller bolagets förvaltningsfastigheter görs varje år en marknadsvärdering, finns indikation på att anläggningstillgångarnas

redovisade värde är lägre än marknadsvärdet med mer än 10 procent och värdenedgången kan antas vara bestående görs nedskrivning över resultaträkningen. Tidigare gjord nedskrivning återförs, om det inte längre finns skäl för den.

Förvaltningsfastigheter

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

Marknadsinformationen (avkastningskrav, hyresnivåer, vakansnivåer och schabloner för drift och underhåll) som Datschas värderingar baseras på, hämtas från välrenommerade fastighetskonsultfirmor. Och marknadsinformationen baseras i huvudsak på information om avslutade transaktioner och rapporteras in av auktoriserade fastighetsvärderare. En auktorisation innebär bland annat att man har erforderlig kompetens för uppdraget, tystnadsplikt och självständighet.

Tabellen på nästa sida visar vilka antaganden företaget har gjort beträffande marknadsinformationen i fastighetsvärderingen.

NOTER

Yta	Intäkter	Avkastningskrav	Vakanser	Driftkostnader	Underhålls-kostnader
Bostäder	Budgeterad hyra för år 2021 efter avslutad förhandling med Hyresgästföreningen.	Enligt schablon i Datscha med undantag för ett antal fastigheter där en extern värderingsman använts, alternativt försäljningar av egna fastigheter eller andras fastigheter har skett	Enligt schablon i Datscha. Undantag för nyproduktions projekt där faktisk vakans överstiger schablonen	För bostäder används verkliga taxekostnader, baserade på genomsnittligt utfall mellan 150101-191231. Principen används för att taxekostnadernas årliga variation inte ska medföra stora slag i värdeförändringen mellan åren. För driftkostnader utöver taxekostnader används schablon enligt Datscha.	Enligt schablon i Datscha. Undantag för nyproduktion där erfarenhets-baserade värden används under fastighetens första år i drift
Kommersiella lokaler	Budgeterad hyra för år 2021. Total yta (även vakanser) redovisas.	Enligt schablon i Datscha	Enligt schablon i Datscha	Varierar beroende på tillgång till underlag på faktiska driftkostnader. För ytor där underlag på faktiska driftkostnader saknas används schablon enligt Datscha	Enligt schablon i Datscha
Parkering/ Garage	Faktiska uppgifter. För Garage saknas areauppgifter och uppgifter på drift- och underhållskostnader. För att korrigera för den driftnettopåverkan som drift- och underhållskostnader innebär i praktiken görs ett schablonmässigt avdrag på intäkterna på 10 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
Ej uppvärmda lokaler	Faktiska uppgifter enligt Fast2. Mopedparkering, Cykelparkering och Extra förråd ingår i denna kategori	Enligt schablon i Datscha	Enligt schablon i Datscha	Enligt schablon i Datscha	Enligt schablon i Datscha
Övriga ytor	Faktiska intäkter enligt Fast2.	Enligt schablon i Datscha	Enligt schablon i Datscha	Enligt schablon i Datscha	Enligt schablon i Datscha

NOTER

NOT 3 Intäkternas fördelning

Hyror	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Bostäder	981 322	960 043	981 322	960 043
varav studentbostäder	20 752	20 513	20 752	20 513
avgår HLU-rabatt	-9 674	-9 055	-9 674	-9 055
Kommersiella lokaler	49 956	51 255	49 956	51 255
Bostadskomplement	3 601	3 661	3 601	3 661
Garage	20 239	18 299	19 858	17 855
Bilplatser	7 181	5 829	7 181	5 829
Övriga hyror	3 833	4 064	3 833	4 064
	1 056 458	1 034 096	1 056 077	1 033 652

Hyresbortfall, outhyrda objekt	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Bostäder	-5 681	-6 259	-5 681	-6 259
varav studentbostäder	-330	-258	-330	-258
Kommersiella lokaler	-3 489	-4 954	-3 489	-4 954
Bostadskomplement	-417	-546	-417	-546
Garage	-1 725	-1 650	-1 469	-1 318
Bilplatser	-373	-455	-373	-455
Övriga hyror	-426	-405	-426	-405
	-12 111	-14 269	-11 855	-13 937
Hyresintäkter, netto	1 044 347	1 019 827	1 044 222	1 019 715

NOT 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

NOT 5 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda

(Koncern och moderbolag)

	2020	2019
Totalt	247	236
Kvinnor	122	115
Män	125	121

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)

	2020		2019	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse, inkl. suppleanter	5	8	5	8
VD, övriga ledande befattningshavare	2	4	4	3
Totalt	7	12	9	11

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

	2020	2019	2018
Styrelse och verkställande direktör			
Löner och ersättningar	-2 449	-2 769	-2 306
Sociala kostnader	-913	-984	-947
Pensionskostnader	-957	-826	-794
Summa	-4 319	-4 579	-4 047
Övriga anställda			
Löner och ersättningar	-109 440	-102 436	-98 682
Sociala kostnader	-44 843	-43 516	-40 927
Pensionskostnader	-10 427	-10 194	-8 947
Summa	-164 710	-156 146	-148 556
Summa styrelse, VD och övriga anställda	-169 029	-160 725	-152 603

Ersättningar under året till förtroendevalda (Koncern och moderbolag, 2020)

	Styrelse-arvode	Mötes-arvode	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	-189	-21	-11	-221
Styrelsens viceordförande	-90	-12	-5	-107
Styrelseledamöter 5 personer	-82	-66	-20	-168
Extern ledamot 1 person	-95			-95
Suppleanter 5 personer	-82	-61	-19	-162
Summa	-538	-160	-55	-753

Till verkställande direktören finns pensionsutfästelse inom ramen för allmän pensionsplan. Företagets utestående pensionsförpliktelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 4 158 (4 244) 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.

NOTER

NOT 6 Leasingavgifter

Leasingavtal där bolaget är leasetagare

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Operationell leasing, inkl. hyra för lokal:				
Leasingavgifter, årets kostnad	3 655	4 306	3 655	4 306
- varav hyra för hyrd lokal	3 326	3 156	3 326	3 156
Återstående leasingavgifter förfaller enligt följande:				
Inom ett år	3 222	3 277	3 222	3 277
Senare än ett år men inom fem år	8 322	11 016	8 322	11 016
Summa	11 544	14 293	11 544	14 293

Leasingavtal där bolaget är leasegivare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Inom ett år	41 502	39 083	41 502	39 083
Mellan ett och fem år	65 659	45 131	65 659	45 131
Senare än fem år	6 261	2 706	6 261	2 706
Summa	113 422	86 920	113 422	86 920
Variabla intäkter som ingår i resultatet	49 956	51 255	49 956	51 255

95,3 procent (95) av uthyrningen avser uthyrning av bostäder, garage och bilplatser. Avtalen avseende uthyrningen är tillsvidareavtal med tre månaders eller en månads uppsägning. Tre månaders hyresintäkter från avtalen med tre månaders uppsägningstid uppgår till 241 817 (237 127) och en månads hyresintäkter från avtalen med en månads uppsägningstid uppgår till 1 529 (1 544).

NOT 7 Underhållskostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Periodiskt underhåll	-106 833	-123 020	-106 833	-123 020
HLU (Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll)	-47 848	-49 105	-47 848	-49 105
Summa	-154 681	-172 125	-154 681	-172 125

NOT 8 Av- och nedskrivningar fördelade på funktion

Fastighetskostnader	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Byggnader, nedskrivning	-35 067	-19 184	-35 067	-19 184
Byggnader, återföring av nedskrivning	43 280	30 252	43 280	30 252
Byggnader, avskrivning	-201 996	-183 075	-201 996	-183 075
Upplösning erhållet bidrag modulhus	15 473	15 467	15 473	15 467
Markanläggningar, avskrivning	-6 799	-6 137	-6 799	-6 137
Inventarier, avskrivning	-5 752	-5 438	-5 752	-5 438
Summa	-190 861	-168 115	-190 861	-168 115

NOT 9 Ersättning till revisorer

Revisionsarvodet inkl moms fördelas enligt följande:

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	-330	-240	-330	-226
Övriga tjänster	-75	-180	-75	-180
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-70	-45	-70	-45
Summa	-475	-465	-475	-451

NOT 10 Resultat från försäljning av anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Försäljning fastigheter	35 831	1 939	35 831	1 939
Försäljning av inventarier	294	626	294	626
Summa	36 125	2 565	36 125	2 565

NOT 11 Övriga rörelsekostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Utrangering fastigheter	-2 525	-4 253	-2 525	-4 253
Övrigt	-66	-22	-25	0
Summa	-2 591	-4 275	-2 550	-4 253

NOT 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Erhållen utdelning	103	2	103	2
Summa	103	2	103	2

NOT 13 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter, övriga	154	200	154	200
Summa	154	200	154	200

NOT 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader, derivat	-3 761	-10 869	-3 761	-10 869
Räntekostnader, Helsingborgs stad	-40 408	-36 888	-40 408	-36 888
Räntekostnader koncernbolag	0	0	-3	-3
Räntekostnader, övriga	-619	-560	-619	-560
Summa	-44 788	-48 317	-44 791	-48 320

NOT 15 Bokslutsdispositioner

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	0	-2 839	-4 048
Mottaget och lämnat koncernbidrag	0	0	75	92
Summa	0	0	-2 764	-3 956

NOT 16 Skatt på årets resultat

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Uppskjuten skatt	-27 020	-25 268	-26 413	-24 401
Summa	-27 020	-25 268	-26 413	-24 401
Avstämning				
Redovisat resultat före skatt	175 730	116 513	172 883	112 465
Skatt enligt gällande skattesats 21,4% (22% 2018)	-37 606	-24 934	-36 997	-24 068
Skatteeffekt omvärdering till följd av nya skattesatser	1 223	0	1 223	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-209	-337	-209	-337
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3 164	3	3 164	3
Skatt hänförligt till tidigare år	6 406	0	6 406	0
Redovisad skattekostnad	-27 020	-25 268	-26 413	-24 401

NOT 17 Förvaltningsfastigheter

Mark	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	390 230	390 082	390 230	390 082
Omklassificering från pågående nyanläggningar	8 920	13 116	8 920	13 116
Nyanskaffningar	0	783	0	783
Försäljning	-2 636	-13 856	-2 636	-13 856
Ombildning	0	105	0	105
Utgående anskaffningsvärden mark	396 514	390 230	396 514	390 230

NOTER

Byggnader

Byggnader	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	8 591 942	8 366 222	8 591 942	8 366 222
Omklassificering från pågående nyanläggningar	341 306	239 456	341 306	239 456
Nyansaffningar	700	1 482	700	1 482
Försäljning	-102 859	0	-102 859	0
Ombildning	0	-105	0	-105
Utrangerat	-41 603	-15 113	-41 603	-15 113
Utgående anskaffningsvärden*	8 789 486	8 591 942	8 789 486	8 591 942

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

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ingående avskrivningar*	-2 664 003	-2 491 005	-2 664 003	-2 491 005
Årets avskrivning	-203 815	-183 075	-203 815	-183 075
Försäljning	4 322	0	4 322	0
Utrangerat	39 059	10 077	39 059	10 077
Utgående avskrivningar	-2 824 437	-2 664 003	-2 824 437	-2 664 003

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ingående nedskrivning	-116 320	-127 388	-116 320	-127 388
Årets återföring av nedskrivning	45 099	30 252	45 099	30 252
Årets nedskrivning	-35 067	-19 184	-35 067	-19 184
Utgående nedskrivningar	-106 288	-116 320	-106 288	-116 320
Utgående redovisat värde byggnader	5 858 761	5 811 619	5 858 761	5 811 619

Markanläggningar

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	135 065	124 098	135 065	124 098
Omklassificering från pågående nyanläggningar	16 665	10 967	16 665	10 967
Försäljning	-4 206	0	-4 206	0
Utgående anskaffningsvärden**	147 524	135 065	147 524	135 065

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ingående avskrivningar	-26 627	-20 490	-26 627	-20 490
Årets avskrivning	-6 799	-6 137	-6 799	-6 137
Försäljning	66	0	66	0
Utgående avskrivningar	-33 360	-26 627	-33 360	-26 627
Utgående redovisat värde markanläggningar	114 164	108 438	114 164	108 438
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	6 369 439	6 310 287	6 369 439	6 310 287

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

NOT 18 Upplysning verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Taxeringsvärde	12 253 000	12 330 000	12 253 000	12 330 000
Marknadsvärde	16 948 000	16 515 000	16 948 000	16 515 000

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.

NOTER

Geografisk marknad	Typ av fastighet	Hyresintäkter kr/kvm	Drift- och underhållskostnad kr/kvm	Direkt avkastningskrav
A Centrum, Strandvägen	Bostad	1060-1920	270-600	3,00-3,70
B Centrala Helsingborg, Helsingborgs tätort, Råå, Söder	Bostad	1000-2000	350-570	3,60-4,25
C Resterande kommunen	Bostad	910-1870	310-650	4,00-4,50
D Drottninghög	Bostad	880-1310	400-485	4,65
A Centrum	Lokal	1880-2130	400-440	5,25-6,35
B Centrala Helsingborg	Lokal	800-1670	300-345	5,75-7,90
C Helsingborgs tätort	Lokal	620-1990	300-570	7,25-7,50
A Centrum	Parkering/Garage	*	**	5,25
B Centrala Helsingborg	Parkering/Garage	*	**	5,75
C Helsingborgs tätort	Parkering/Garage	*	**	7,25-7,50

* Årsintäkt för Parkering/Garage anges per plats och varierar mellan 1050-20250 (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	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	100 520	99 387	100 520	99 387
Nyansaffningar	5 921	4 535	5 921	4 535
Omklassificering från pågående arbete	2 089	668	2 089	668
Försäljningar/utrangeringar	-11 796	-4 070	-11 796	-4 070
Utgående anskaffningsvärden	96 734	100 520	96 734	100 520
Ingående avskrivningar	-47 354	-44 960	-47 354	-44 960
Årets avskrivningar	-5 752	-5 438	-5 752	-5 438
Försäljningar/utrangeringar	11 141	3 044	11 141	3 044
Utgående avskrivningar	-41 965	-47 354	-41 965	-47 354
Utgående redovisat värde	54 769	53 166	54 769	53 166

NOT 20 Pågående nyanläggningar

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	263 205	84 819	263 205	84 819
Nedlagda kostnader	581 926	442 593	581 926	442 593
Omklassificering, byggnader	-341 306	-239 456	-341 306	-239 456
Omklassificering, mark	-8 920	-13 116	-8 920	-13 116
Omklassificering, markanläggningar	-16 665	-10 967	-16 665	-10 967
Omklassificering, anslutningsavgifter	-1 218	-668	-1 218	-668
Omklassificering, inventarier	-871	0	-871	0
Utgående anskaffningsvärden	476 151	263 205	476 151	263 205
Utgående nedskrivning	0	0	0	0
Utgående redovisat värde	476 151	263 205	476 151	263 205

Aktiverad ränta ingår i anskaffningsvärdena med 1 476 (1 004).

NOTER

NOT 21 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag		
	2020	2019	
Ingående anskaffningsvärde	150	150	
Utgående anskaffningsvärden	150	150	
Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag			
Dotterföretag / Org nr / Säte	antal andelar	andel i % *	Redovisat värde
Helsingborgshem Komplement AB, 556932-8254, Hbg	500	100	50
Helsingborgshem Förvaltning Två AB, 556932-8239, Hbg	500	100	50
Helsingborgshem Förvaltning Tre AB, 556932-8213, Hbg	500	100	50

150

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

NOT 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	2 393	2 393	2 393	2 393
Likvidering	-572	0	-572	0
Utgående anskaffningsvärden	1 822	2 393	1 822	2 393

NOT 23 Andra långfristiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ingående värde långfristiga fordringar	1 862	1 804	1 862	1 804
Årets förändring	64	58	64	58
Utgående värde långfristiga fordringar	1 926	1 862	1 926	1 862

NOT 24 Likvida medel

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Kassa och bank	1 521	1 722	1 521	1 722
Fordran Helsingborgs Stad, koncernkonto	79 790	69 268	79 578	69 178
Summa	81 311	70 990	81 099	70 900

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	
	2020	2019	2020	2019
Övriga upplupna intäkter	402	731	402	731
Förutbetald hyra	203	282	203	282
Förutbetald försäkring	6 308	6 370	6 308	6 370
Övriga förutbetalda kostnader	4 966	5 181	4 966	5 181
Summa	11 879	12 564	11 879	12 564

NOT 26 Förslag till vinstdisposition

Styrelse föreslår att:			
Balanserade vinstmedel		1 190 151 780	
Årets vinst		146 470 517	
kronor		1 336 622 297	

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning till moderbolag	35 000 000
Lny räkning överförs	1 301 622 297
kronor	1 336 622 297

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

Kommunfullmäktige i Helsingborgs Stad beslutade 2020-06-10 att bolaget utifrån lag (2010:879) 5 § 1 ska överföra 35 miljoner till Helsingborgs Stad. Denna utdelning ska Helsingborgs Stad använda inom SOL- och LSS-boenden, särskilda boenden samt bostäder inom det bostadssociala programmet som Helsingborgs Stad ansvarar för.

NOT 27 Ackumulerade överavskrivningar

	Moderbolag	
	2020	2019
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	39 189	36 350
Summa	39 189	36 350
Uppskjuten skatt i ovanstående obeskattade reserv *	8 386	7 779

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

NOT 28 Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

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

NOT 29 Uppskjuten skatt

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran				
Temporärt ej avdragsgilla kostnader	112	116	112	116
Uppskjuten skattefordran avseende fastighetsförsäljning	0	4 574	0	4 574
Skattemässigt underskott	54	14 136	54	14 136

Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader i fastigheter	-122 420	-114 668	-122 420	-114 668
Ackumulerade överavskrivningar	-8 386	-7 779	0	0
Summa	-130 641	-103 621	-122 254	-95 842

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 264 (72 235).

NOT 30 Långfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Lån med förfallodag				
inom 1 år från balansdagen (avsedda att refinansieras)	330 000	1 265 000	330 000	1 265 000
inom 1-7 år från balansdagen	4 345 000	3 260 000	4 345 000	3 260 000
Övrig långfristig skuld	0	14 754	0	14 754
Summa	4 675 000	4 539 754	4 675 000	4 539 754

Finansiering är säkrad hos Helsingborgs Stad.

NOTER

NOT 31 Finansiella instrument och riskhantering

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Lånevolym	4 675 000	4 525 000	4 675 000	4 525 000
Swapvolym	2 300 000	1 900 000	2 300 000	1 900 000
Snittränta, %	0,87	1,00	0,87	1,00
Återstående räntebindningstid (år)	2,64	2,62	2,64	2,62
Återstående kapitalbindningstid	2,64	2,93	2,64	2,93
Marknadsvärde skuldportfölj	-4 706 273	-4 554 193	-4 706 273	-4 554 193
Marknadsvärde Swapportfölj	-31 684	-10 265	-31 684	-10 265

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

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

	Moderbolag	
	2020	2019
Övriga långfristiga skulder	0	14 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 756	14 478

Posten avser ett förutbetalt investeringsbidrag från Helsingborgs Stad avsedd att finansiera en investering i Modulhus. Bidraget redovisas som en förutbetald intäkt respektive långfristig övrig skuld och löses upp över tillgångens nyttjandetid. Den del som avser nyttjandetiden 2 år (2 år 2019) redovisas som långfristig övrig skuld och delen som avser nyttjandetid inom 1 år redovisas som en förutbetald intäkt.

NOT 33 Checkräkningskredit

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Beviljat belopp på checkräkningskred uppgår till	200 000	200 000	200 000	200 000
Outnyttjad del	200 000	200 000	200 000	200 000

NOTER

NOT 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna räntor, derivat	552	399	552	399
Förskottsbetalda hyresintäkter	80 609	75 627	80 609	75 627
Semester- och löneskuld	12 281	9 111	12 281	9 111
Skuld för sociala kostnader	9 354	8 673	9 354	8 673
Upplupna driftkostnader	15 619	7 120	15 607	7 120
Förutbetalt investeringsbidrag	14 756	14 478	14 756	14 478
Övrigt	9 400	5 531	9 400	5 368
Summa	142 571	120 939	142 559	120 776

Investeringsbidrag avser statligt bidrag för anskaffning av modulhus. Bidraget redovisas som en förutbetald intäkt respektive långfristig skuld och löses upp över tillgångens nyttjandetid. Den del som avser nyttjandetid inom 1 år redovisas som förutbetald intäkt.

NOT 35 Betalda räntor och erhållen utdelning

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Erhållen ränta	1 630	1 204	1 630	1 204
Erlagd ränta	-46 264	-49 324	-46 264	-49 324
Erhållen utdelning	103	2	103	2

NOT 36 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ställda säkerheter	0	0	0	0
Eventalförbindelser				
Garantiförbindelse PRI	1 089	1 060	1 089	1 060
Garantiförbindelse FASTIGO	2 122	2 020	2 122	2 020
Summa ställda säkerheter och eventalförbindelser	3 211	3 080	3 211	3 080

NOT 37 Koncernuppgifter

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

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

NOT 38 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inget väsentligt för bolagets årsredovisning har inträffat efter balansdagen.

Helsingborg 2021-03-19

Lars Hansson
Ordförande

Liz Edman

Felizia Kino

Martin Lundin

Jonas Hansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-19

KPMG AB

Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats 2021-03-19

Christer Rasmusson
Lekmannarevisor

Ingela Andersson
Vice ordförande

Gorgina Gullberg

Robert Lexeklint

Michael Sköld

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor, suppleant

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Helsingborgshem AB för år 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verk-

samheten 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 revisionsssed 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 en. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 tryggt 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 revisionsssed 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 revisionsred 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 2021-03-19

KPMG AB



Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Helsingborgshem AB Org. nr 556048-0674

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR HELSINGBORGSHEM AB ÅR 2020

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

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunalagen, god redovisningssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Inom lekmannarevisionen har en särskild granskning av bolagets rutiner för inköp och upphandling utförts. I granskningen noterades att bolaget har en tydlig organisation och ansvarsfördelning för hur inköp och upphandlingar ska genomföras. Utifrån granskningens iakttagelser är min bedömning att styrelsen i allt väsentligt har säkerställt ändamålsenliga rutiner för inköp och upphandling.

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 2021-03-19



Christer Rasmusson
Lekmannarevisor

STYRELSE

LEDNING



LARS HANSSON (C)
Ordförande



INGELA ANDERSSON (S)
Vice ordförande



ROBERT LEXEKLINT (S)



SVJETLANA SARIC (V)
Suppleant



FELIZIA KINO (M)



SEJRAN MORINA (S)
Suppleant



GORGINA GULLBERG (S)



LIZ EDMAN (SD)



NIKOLA SARJANOVIC (M)
Suppleant



CHRISTER BOSTRÖM (L)
Suppleant



MATTIAS ARLEFALK (SD)
Suppleant



MICHAEL SKÖLD (M)



JONAS HANSSON
VD



MARTIN LUNDIN
Extern



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





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



341 140
TRYCKSAK



MIX
Papper från
använta träkällor
FSC® C088052