



2023

# Årsredovisning

## Hållbarhetsrapport



Styrelsen och vd avger följande hållbarhetsrapport, årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

# Innehåll

---

## Årsredovisning 2023

Hållbarhetsrapport .....	4	Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer .....	27
Styrdokument som stöd för hållbarhetsarbetet .....	5	Kreditmarknaden och finansieringsrisk .....	28
Väsentlighet och väsentlighetsanalys .....	7	Räntemarknad och ränterisk .....	28
Våra viktiga hållbarhetsområden .....	10	Användning av finansiella instrument .....	28
Nyckeltal .....	18	Icke-finansiella upplysningar .....	29
Yttrande över lagstadgade hållbarhetsrapporten .....	21	Flerårsöversikt koncernen .....	30
Årsredovisning .....	22	Nyckeltal .....	31
Verksamhetens art och inriktning .....	22	Eget kapital .....	32
Ägarförhållanden .....	23	<b>Resultaträkning .....</b>	<b>33</b>
Ägardirektiv .....	24	<b>Balansräkning .....</b>	<b>34</b>
Måluppfyllelse av ägardirektivet .....	24	<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>36</b>
Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning .....	25	<b>Noter .....</b>	<b>37</b>
Väsentliga händelser under räkenskapsåret .....	26	<b>Revisionsberättelse .....</b>	<b>50</b>
Förväntad framtida utveckling .....	26	<b>Granskningsrapport .....</b>	<b>53</b>
		<b>Styrelse och ledningsgrupp .....</b>	<b>54</b>

---

Summering av året 2023 med Helsingborgshems vd samt Helsingborgshems verksamhetsberättelse hittar du på [ar23.helsingborgshem.se](https://ar23.helsingborgshem.se).

Du hittar fastighetsvärden och fastighetsinnehav 2023 på [helsingborgshem.se](https://helsingborgshem.se)

# Hållbarhetsrapport

## Om hållbarhetsrapporten

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

De hållbarhetsfrågor som vi redovisar i denna rapport baseras på de väsentlighets- och riskanalyser som vi har gjort.

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

## Företagspresentation

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

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

År 2023 omsatte vi 1 174 miljoner kronor. Helsingborgshem har 247 anställda. Organisationen bestod under året av vd, åtta områdesteam, tre supportavdelningar, sju stödfunktioner där bland annat ekonomi och HR ingår, samt avdelningarna fastighetsutveckling och affärs- och verksamhetsutveckling. Helsingborgshem är en långsiktig aktör med visionen att göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor. Vi tar därför en aktiv roll i att utveckla ett hållbart samhälle utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

## Ägaruppdrag och affärsmodell

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

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

### • Affärsidé

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

### • Affärsmodell

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

### • Värdegrund

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

# Styrdokument som stöd för hållbarhetsarbetet

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

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

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

## KLIMAT- OCH MILJÖSTRATEGI

Klimat- och miljöfrågor påverkar bolagets verksamhet i allt större omfattning. Helsingborgshem har gjort mycket bra på området. Klimat- och miljöfrågorna är dock många samtidigt som krav och ekonomiska utmaningar har ökat.

Under 2023 tog Helsingborgshem fram en klimat- och miljöstrategi för hela företaget som syftar till att prioritera kostnadseffektiva insatser som ger stor och verklig nytta för klimat och miljö. Strategin beslutades av Helsingborgshems styrelse och är nu ett underlag till bolagets planering och beslut. Klimat- och miljöstrategin innehåller långsiktiga mål och prioriterade insatsområden som baseras på en väsentlighetsanalys av de klimat- och miljöfrågor som verksamheten påverkar eller påverkas av.

Klimat- och miljöstrategins långsiktiga mål:

- Våra lokala fossila utsläpp ska vara nettonoll<sup>1)</sup> senast 2030.
- Våra fossila växthusgasutsläpp från inköp av entreprenad och stora produktinköp ska minska till 2030 och följa mål i Helsingborgs Klimat- och energiplan.
- Vi ska möjliggöra för våra hyresgäster att göra klimatsmarta transportval.

## UTHYRNINGSPOLICY

Helsingborgshems uthyrningspolicy styr bolagets uthyrningsverksamhet. Den reglerar hur vi förmedlar lägenheter och vilka krav vi ställer för att man ska få hyra en lägenhet hos oss. Policyn anger att den som söker lägenhet ska ha en godtagbar inkomst i förhållande till hyran: den disponibla inkomsten ska vara minst dubbelt så stor som månadshyran. Som inkomst räknas lön av anställning, pension och sjukpenning men vi räknar också in vissa bidrag och försäkringar som exempelvis bostadsbidrag, barnbidrag, CSN, föräldrapenning och aktivitetsersättning.

## Mål

Målet med uthyrningspolicyn är att säkerställa en rättvis och transparent uthyrning där alla som uppfyller uthyrningspolicyns grundkrav har samma rätt att söka och få bostad inom Helsingborgshems bestånd. Bostadsbehov för hushåll med särskilda stödbehov tillgodoses i samarbete med Helsingborg stad genom särskilt avtal.

## Tillämpning

Under 2023 har 1598 hyresgäster, som prövats mot gällande policy, flyttat in

hos oss (exklusive korttidsuthyrning, studenter och Helsingborgshems interna projekt). Av dessa 1598 var 173 nyinflyttning i Stadskvarteret och Pålsjö Äng. För 2022 var motsvarande siffror 1519 varav 159 var nyinflyttningar. Det betyder att vi hade 65 fler inflyttningar som hyrdes ut i den ordinarie verksamheten under 2023. Utöver det har 248 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 2023 indikerar att uthyrningspolicyn tillämpats som avsett.

## STYRDOKUMENT INOM PERSONALOMRÅDET

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

## Mål

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

<sup>1)</sup> Nettonoll utsläpp innebär att merparten av utsläppen minskats eller fångats upp och resten kvittas mot kompletterande åtgärder som exempelvis anläggande av kolsänkor eller köp av kolkrediter (klimatkompensation). Kolsänkor innebär uppfångande/uppbinding av koldioxid under lång tid, exempelvis biokol i mark. Klimatkompensationsköp innebär köp av krediter för andra aktörers utsläppsminskningar eller kolsänkor.

och högt medarbetarengagemang på arbetsplatsen bidrar vi således till ökad kundnöjdhet och lönsamhet för företaget.

### Tillämpning

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

Under året har vi fortsatt att arbeta med hållbar ledarutveckling, främst genom dialog i våra ledarforum men även genom kollegialt lärande i mindre grupper där vi delar med oss och lär av varandra kring olika dilemman som vi stöter på i vår vardag. Ett bra ledarskap korrelerar starkt med trivsel och den psykiska arbetsmiljön som i sig påverkar medarbetarupplevelsen och engagemanget positivt.

Vi har även fortsatt att säkerställa ett systematiskt arbetsmiljöarbete med fokus på trygg arbetsmiljö. Vi har kontinuerliga träffar med arbetsmiljökommittén där vi bland annat följer upp incidenter. Under året har vi implementerat ett digitalt incidentrapporteringsystem. Det har tagits fram av arbetsmarknadens parter och Afa Försäkring för företag med kollektivavtal. Systemet innebär enkel rapportering och systematisk hantering och uppföljning av risker och avvikelser på arbetsplatsen. Syftet är att förebygga skador och ohälsa.

Under året har vi haft en kundupplevelseutbildning med tillhörande workshop för att öka förståelse för våra kunder och deras behov. Vi har pratat om hur vi ska förhålla oss i olika kundrelationer beroende på situationer som kan uppstå. Vi har även haft två medarbetardagar där en del av innehåll har handlat om vår företagskultur. En del i det systematiska kultur- och arbetsmiljöarbetet är att fortsätta samtala om hur vi förhåller oss till varandra och våra kunder och hur det påverkar vår trivsel

och trygghet. Vi fortsätter också att arbeta med vår uppförandekod både som en del i introduktion för nyanställda och som en del i vår vardag. Koderna kopplas till vår vision, värderingar, kultur och våra styrande dokument.

### Effekt

Vi har ett fortsatt högt medarbetarengagemang där 88 procent av våra medarbetare valde att svara på årets medarbetarenkät. E-NPS\* ligger på 49, vilket är väldigt bra. Andelen ambassadörer var 61 procent i 2023 års enkät, och över 88 procent känner sig engagerade i sitt arbete. Sjukfrånvaron ligger som föregående år på 4 procent.

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

Medelåldern på medarbetarna är 46 år, vilket är jämförbart med branschen. Vi har ett femtontal talade språk bland personalen vilket visar på en mångfald i organisationen.

\* e-NPS står för Employee Net Promoter Score och är ett nyckeltal baserat på andelen "ambassadörer" minus andelen "kritiker".

## RIKTLINJER FÖR ATT MOTVERKA KORRUPTION

### Mål

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

### Tillämpning

Varje år går vi igenom samtliga styrande dokument i våra olika arbetsgrupper i

bolaget, så även 2023. I samband med anställning tar medarbetare del av bolagets policy mot mutor och bestickning samt uppförandekod.

### Effekt

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

## INKÖP OCH UPPHANDLINGSPOLICY

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

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

Vid all anskaffning bör det i möjligaste mån ställas relevanta och mätbara miljökrav, sociala, hälsomässiga och etiska krav. Vi ställer de kraven i de upphandlingar där det är relevant och ställer även andra lämpliga kvalitetskrav. Helsingborgshem arbetar processororienterat och förbättringar implementeras löpande.

### Mål

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

**Tillämpning**

Inköpspolicy och tillhörande riktlinjer antas årligen av Helsingborgshems styrelse. De antogs senast den 31 maj 2023.

**Effekt**

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

**FINANSREGLEMENTE**

Finansreglementet fastställs av Helsingborgshems styrelse och anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Helsingborgshem ska bedrivas.

Bolagets finansreglemente ska hålla sig inom ramen för Helsingborgs stad beslutade finanspolicy och tillhörande riktlinjer.

**Mål**

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

**Tillämpning**

Finansreglementet antas årligen av Helsingborgshems styrelse. De antogs senast den 31 maj 2023. Den genomsnittliga räntebindningstiden och kapitalbindningstiden är i princip oförändrad under året.

**Effekt**

Det har varit mildrade effekter av den kraftigt stigande marknadsräntan under året.

Vi har vi har en väl balanserad finansportfölj vid årsskiftet 2023/2024 med en genomsnittlig ränta i portföljen på 2,80 procent, med en genomsnittlig räntebindningstid på 3,1 år och en genomsnittlig kapitalbindningstid på 2,8 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 be-

hov 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. Under 2023 har en komplettering av intressentanalysen påbörjats, detta i samband med förberedelser inför rapportering enligt CSRD, EU:s direktiv för hållbarhetsredovisning, som vårt mål är att rapportera enligt för år 2025.

**Övriga analyser om hållbarhet**

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

**Väsentlighetsanalys om klimat och miljö**

Vi genomförde en väsentlighetsanalys för klimat och miljö under 2023 som underlag till bolagets klimat- och miljöstrategi. Där ingick bland annat en panelundersökning med hyresgäster. Vi beaktade även AktivBos hållbarhetsenkät som gick ut till många av allmännyttans hyresgäster. Intressentgruppen leverantörer beaktade vi genom att utgå från branschfärdplaner för fossilfri konkurrenskraft.

**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 här:

Väsentliga hållbarhetsfrågor för Helsingborgshem		Riskanalys	Intressent- och kravanalys
EKONOMISK HÅLLBARHET			
Fastighetsportföljen	* att vi är ett välskött och stabilt allmännyttigt bostadsbolag	X	X
	* att vi håller en bra balans mellan läge, standard, service och hyresnivå		X
	* att vi har ett varierat utbud av bostäder och lokaler som möter behovet över tid		X
	* att förändrade förutsättningar/spelregler från tex myndighet, domstolsbeslut, politiska beslut osv påverkar oss och ställer krav på tex snabb omställning	X	
	* att effekten av våra investeringar blir som förväntat. Fler platser utvecklas för att uppfattas som attraktiva för nyproduktion och grunden läggs till välfungerande, trygga och trivsamma stadsdelar	X	
Fastighetsprojekt	* att vi minimerar den skada vi skulle utsättas för om en leverantör i ett fastighetsprojekt går i konkurs	X	
IT och information	* att vi hanterar vår information på ett ändamålsenligt vis	X	
Omvärldsekonomi	* att hyresutvecklingen ger oss förutsättningar att fortsätta vara ett stabilt företag	X	
	* att vi hanterar den påverkan som omvärldsekonomi har på oss gällande högre avkastningskrav, räntehöjningar, höga kostnader för el och vatten	X	
Avtalstrohet	* att vi har en hög avtalstrohet och att vi hanterar direktupphandling korrekt	X	
SOCIAL HÅLLBARHET			
Krishantering*	* att säkerställa ändamålsenlig 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 och 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 och andra oegentligheter	X	
IT och information	* att vi kontinuerligt arbetar med att säkerställa en tillfredsställande IT- och Informationssäkerhet	X	



		Risikanalys	Intressent- och kravanalys
EKOLOGISK HÅLLBARHET			
Klimat och miljö	* att vi stöttar Öresundskraft i arbetet mot fossilutsläppsfri fjärrvärme		X
	* att vi använder fossilfria drivmedel i vår egen fordons- och arbetsmaskinanvändning		X
	* att det används fossilfria drivmedel i fordon och arbetsmaskiner i våra avtalsuppdrag		X
	* att klimatpåverkan från våra inköp av entreprenad och stora produktinköp minskar		X
	* att vi möjliggör för våra hyresgäster att göra klimatsmarta transportval		X
	* att vi elenergieffektiviserar och producerar förnybar el i kombination med lagring och delning		X
	* att vi klimatanpassar våra fastigheter		X
	* att vi bibehåller och utvecklar biologisk mångfald och ekosystemtjänster i våra utemiljöer		X
	* att vi genomför insatser som syftar till minskning av hyresgästavfall		X
	* att arbeta systematiskt med vår kemikalieanvändning		X
	* att arbeta systematiskt med vårt fastighetsågaransvar för att säkerställa en god boendemiljö för våra hyresgäster	X	X

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

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

# Våra viktiga hållbarhetsområden

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

## Dialog och delaktighet

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

Under våren och sommaren pågick ett projekt där vi kartlade den övergripande kundresan på Helsingborgshem och tog fram en metod för att kartlägga kundresor. Vi testade även ett digitalt kundpanelsverktyg, Panelista, för att få en dialog och en mer fördjupad återkoppling från kunderna. Panelista är också ett värdefullt komplement till såväl Kundbarometern som de många möten vi har med hyresgäster i vardagen. De som deltog i

panelen visade högt engagemang och vi fick värdefull input i olika frågor.

Den första september 2023 fyllde mötesplatsen @Söder 1 år. @Söder är en mötesplats med den röda tråden samarbete, medskapande och service och här möter och pratar vi med hyresgäster och boende på Söder.

På @Söder samverkar flera verksamheter som arbetar för ett trivsammare och tryggare Söder. Förutom Pratcaféet erbjuder @Söder tillsammans med en rad studieförbund och föreningar, på Söder, bland annat föräldrakursen Älskade barn och studiecirkeln Om Sverige, där deltagarna får lära sig mer om demokrati och det svenska samhället tillsammans med Studieförbundet och Stadsdelsmammorna. Mötesplatsen drivs i samverkan mellan Helsingborgshem, Omtanke Helsingborg och Inva-Sam.

## EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi arbetar mycket med variation, trygghets- och trivselsfrågor för att kunna erbjuda attraktiva boendemiljöer. Vi är inne i en period med kraftigt stigande kostnader, samtidigt som vi har stora investeringsbehov, främst inom underhåll och ombyggnad av befintligt bestånd. Därför blir faktorer som ränteförändringar, investeringsvolym, lånebehov och ekonomisk medvetenhet centrala begrepp i den ekonomiska hållbarheten.

Vi arbetar vidare med den ekonomiska medvetenheten och har arbetat framgångsrikt med det i vårt uppsatta resultatprogram. I programmet planerade vi för en resultatförbättring på 20 miljoner kronor för det vi skulle genomföra under 2023 med olika åtgärder och initiativ.

Flera risker är identifierade som kan påverka vår leveransförmåga kopplat till vårt uppdrag. Det är till exempel utebliven effekt av investeringar i stadsdelsutveckling och trygghetssatsningar samt förändrade förutsättningar eller spelregler som ställer krav på snabb omställning.

Till exempel såg vi stora prisökningar på entreprenadsidan under 2022 och inledningen på 2023, där vi tvingades att skjuta fram vissa planerade åtgärder. Vi handlar upp varor och tjänster för stora belopp och utbildar vår personal kontinuerligt. En annan osäkerhet eller risk är ökande avkastningskrav och den låga transaktionsvolymen på marknaden. Dessa beror sannolikt på olika prisförväntningar mellan köpare och säljare, vilket gör att ytterligare värdefall sannolikt kan komma att ske.

## Belåningsgrad och kreditram

Helsingborgshem är ett finansiellt stabilt bolag med en soliditet på 24,9 procent vid årsskiftet 2023/2024. Vid årsskiftet uppgick bolagets låneskuld till drygt 5,2 miljarder kronor och belåningsgraden beräknad på bolagets marknadsvärde till 26,0 procent.

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

### Ränteförändringar

Vi har på kort tid sett kraftiga höjningar av styrräntan som vid ingången av det gångna året låg på 2,5 procent och vid utgången av 2023/2024 ligger på 4 procent, vilket leder till väsentligt högre kostnader vid nyupplåning och refinansiering. Den största delen av Helsingborgshems låneportfölj löper med en fast ränta, med en genomsnittlig räntebindningstid som vid årsskiftet var 3,1 år.

Enligt den känslighetsanalys som vi har tagit fram ökar bolagets finansiella kostnader med cirka 11 miljoner kronor under 2024 om räntan går upp med en procentenhet.

### Investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd

Det har blivit betydligt svårare att få ihop nyproduktionsprojekt när räntor och produktionskostnaderna stigit samtidigt som värderingarna fallit och köpkraften generellt försvagats. Alla beslut om såväl ombyggnads- som nyproduktionsprojekt föregås av en marknadsanalys samt att vi genomför relativt stora marknadsföringsinsatser, vilket är ett sätt att riskhantera. Under året har vakanserna ökat kraftigt i det lite högre prissegmentet, främst för tvåor och treor som det finns ett överutbud av i en generell trögare marknad där hyresnivån spelar en viktig roll.

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

Vi ställer även krav på ekonomisk stabilitet i upphandlingarna. Vi tillämpar prestationsbaserad betalningsplan och säkerhet av olika slag vid större entreprenader för att undvika extra kostnader om någon av våra entreprenörer eventuellt skulle gå i konkurs, en risk som

ökar när marknaden bromsar in kraftigt på kort tid. Vi bevakar och skannar fastighetsmarknaden löpande för att se över möjliga bygggrätter, både inom eget bestånd och ifall det går att förvärva bygggrätter av andra aktörer.

### Analys och slutsats

Byggtreprenader är förknippade med stora investeringsbelopp. Vår analys visar att vi tar hänsyn till den ekonomiska hållbarheten genom marknadsanalyser, val av åtgärder, men även genom en låg belåningsgrad i kombination med stort låneutrymme upp till kreditramen och ett tydligt finansreglemente. Vi arbetar med tätare uppföljning och arbetar vidare med ett nytt resultatförbättringsprogram under 2024 för att motverka det massiva kostnadsuppställ som den höga inflationen medfört.

### SOCIAL HÅLLBARHET

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

### Sociala förhållanden

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

Vi bidrar med bostäder till stadens bostadssociala insatser, utifrån en prognos från staden där vi lämnar det antal lägenheter som motsvarar vår marknadsandel (35 procent). Under 2023 har vi lämnat 26 lägenheter, vilket motsvarar 87 procent av det totala antalet lämnade lägenheter. Vårt bidrag har underlättat för personer som av olika anledningar har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden.

En del av lägenheterna går till Bostad först, som i korthet går ut på att hemlösa personer erbjuds en permanent bostad.

Sedan januari 2023 bidrar Helsingborgshem med bostäder till de helsingborgare som fått beviljad social förtur via socialförvaltningens familjefridsgrupp. Införandet av en social förtur beslutades av kommunfullmäktige och ger våldsutsatta personer (som varit folkbokförda i kommunen under minst 12 månader och som står i vår bostadskö) möjlighet till en lägenhet och komma ifrån en våldsam familjesituation. [Läs mer här.](#)

### 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. Trygghetsjourens personal vandrar i utvalda områden varje kväll och natt mellan klockan 19:00 till 02:00. Trygghetsjouren är tillgängliga via telefon mellan måndag till fredag klockan 17:00 till 08:00 och dygnet runt under helger och röda dagar. Nedan följer exempel på trygghetsskapande aktiviteter som vi genomfört under året.

- Trygghetsvandringar har genomförts tillsammans med de lokala hyresgästföreningarna och husombuden i samtliga av våra bostadsområden. Där det finns möjlighet ansluter polis och andra föreningar till dessa trygghetsvandringar. Resultatet av vandringarna, det vill säga de åtgärder som behöver genomföras, tas med i nästkommande verksamhetsplan för bostadsområdet. Under 2023 testade teamet på Drottninghög att bjuda in hyresgästerna till trygghetsvandringen. Läs mer om det i delen Attraktiv stad på [ar23.helsingborgshem.se](http://ar23.helsingborgshem.se).

Tilläggs bör också att tryggheten på Drottninghög har ökat från 51 procent år 2022 till 65 procent år 2023.

- Vi har startat två nya ungdomsgrupper på Dalhem, Drottninghög och Fredriksdal med fokus på 11-12-åringar där vi ser ett riskfyllt beteende. Vi samarbetar med Drottninghögsskolan, Kubikskolan och Anneroskolan där områdesvärdarna spenderar tid för aktiviteter och utslussning efter skolans slut. Våra områdesutvecklare fokuserar mycket på att samarbeta med skolorna som ligger i våra stadsdelar och har en stor påverkansfaktor på hur våra områden utvecklas. Områdesutvecklarna och områdesvärdarna startade under hösten ett samarbete med Drottninghögsskolan där de varje torsdag närvarar och deltar hos årskurs 6.

- Under året har vi lagt mycket fokus på dialogskapande med hyresgästerna, bland annat genom kvartersfika i flera av våra områden. På exempelvis Dalhem och Fredriksdal genomförs kvartersfika varje vecka och vid speciella händelser knackar vi dörr för att visa att vi bryr oss och för att hyresgästerna ska veta att vi finns för dialog.

- Våra områdesvärdar arbetar med relations- och trygghetskapande insatser under kvällar och helger i några utvalda områden. De har bland mycket annat startat upp ett vardagsrum i en av våra lokaler på Närlunda. Vardagsrummet är öppet på kvällstid en gång per vecka dit alla hyresgäster på Närlunda ska kunna ha möjligheten till en träff en gång i veckan, dela med sig av sin kunskap, idéer, erfarenhet och träffa andra aktörer vid olika tillfällen. Det är också ett sätt för grannarna att lära känna varandra och på så sätt öka tryggheten för de boende.

- Vi har haft flera områdesdagar, grillkvällar och julevents och även dagar med avfallstema för att skapa trygghet

och engagemang hos våra hyresgäster.

- Vi har jobbat med att förbättra områdesbelysningen i flera av våra stadsdelar, däribland Ödåkra, Mörarp, Kattarp, Påarp och delar av Laröd.

- Café Omtanke på Dalhem startades upp i höstas med gott resultat. Många deltagare kommer varje tisdag för fika och pratstund. Vi erbjuder också olika idrottsaktiviteter på Dalhem centrum.

- Våra trygghetsvärdar har anordnat många trevliga träffar med hyresgästerna i våra trygghetslägenheter. Olika temakvällar, chokladprovingar, föreläsningar och annat för att aktivera vår äldre målgrupp.

- Vi har fortsatt vårt samarbete med Drivkraft, mentorer för ensamma seniorer, på både Dalhem och nytt för i år även på Drottninghög.

- Helsingborgshem är med i olika typer av platssamverkan, bland annat på Planteringen, Gåsebäck och Söder. Samverkan på Planteringen leds av stiftelsen Tryggare Sverige och vi är inne på vårt andra år med fokus på att följa upp trygghetsbesiktningen.

På Söder är vi med som en del av stadens platssamverkan, under ledning av Citysamverkan. Vårt tidigare fastighetsnätverk har klivit in och nu är vi hela 23 fastighetsägare som tillsammans arbetar för att öka tryggheten på Söder.

För att göra Helsingborgshems bostadsområden tryggare trygghetscertifierar vi våra fastigheter om majoriteten av hyresgästerna vill det. Trygghetscertifiering innebär bland annat förbättrad belysning och elektroniska låssystem, vilket minskar risken för att obehöriga kommer in i fastigheterna. Åtgärderna genomförs först när majoriteten av hyresgästerna har tackat ja och innebär en hyreshöjning på ungefär 250 kronor per månad

och lögenhet. Här vi har lagt en stor vikt vid dialog och samtal kring trygghet. Sedan 2023 trygghetscertifierar vi enligt standarden BoTryggt2030 som är framtagna av Stiftelsen Tryggare Sverige. Vi har nu 4850 trygghetscertifierade lägenheter i arton stadsdelar. Trygghetscertifieringen fortsatte under året på Elineberg, Pålsjö och Wilson Park. Ett tillskott på cirka 240 lägenheter. Just nu har vi tre fastigheter där vi nått majoritet av godkännande som vi kommer att genomföra under 2024.

Vi har arbetat systematiskt mot oriktiga hyresförhållanden sedan 2017. Under 2023 friställdes 104 lägenheter som varit felaktigt utyrda och som lämnades över till vår bostadskö. Vi har två medarbetare som utreder oriktiga hyresförhållanden och fortsätter arbetet mot att stävja falska intyg, olovlig andrahandsuthyrning och felaktig folkbokföring. Att friställa felaktigt utyrda 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 störmingsärenden och informerar och utbildar både nyanställda som tidigare anställd personal i säkerhetsfrågor främst inriktat mot fysisk och personell säkerhet.

#### Arbetsmarknadsinsatser och sociala aktiviteter

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

bidrar Helsingborgshem bland annat med arbetsmarknadsinsatser. Helsingborgshem ingår i Rekrytera som är en arbetsmarknadsinsats i Helsingborgs nordöstra stadsdelar: Drottninghög; Dalhem och Fredriksdal. Rekrytera har funnits som projekt sedan 2016. År 2023 implementerades Rekrytera som en del av Helsingborgshems och arbetsmarknadsförvaltningens ordinarie verksamhet för att främja arbete, studier och egen försörjning. Sedan december 2023 är Rekrytera samlokaliserade med IdéA i det nybyggda Spirahuset på Drottninghög. IdéA är en mötesplats och ett områdesbibliotek som samfinansieras av ett antal av stadens förvaltningar.

Helsingborgshem arbetar även aktivt med social hänsyn vid upphandling. I dagsläget främst genom ett dialogkrav kring social hållbarhet med våra leverantörer. På så sätt kan vi möjliggöra vägar in på arbetsmarknaden för arbetssökande hyresgäster och inspirera våra partners inom näringslivet. Våra leverantörer kan exempelvis erbjuda praktik som kan leda till arbete.

Varje sommar tar vi emot ungdomar mellan 16 och 19 år på tre veckors sommarpraktik via Helsingborgs stad. Sommarpraktiken är ett sätt för ungdomar att få en första kontakt med arbetsmarknaden. Sedan 2019 återanställer vi ett antal ungdomar från föregående sommar, för att jobba långsiktigt och stärka kompetensförsörjningen. Ett antal av ungdomarna kommer via läxhjälpinsatser på Anneroskolan. 2023 återinvigdes Drottninghögsbadet, där vi bistår Helsingborgs simsällskap med rekrytering av badvärdar med anknytning till närliggande stadsdelar.

Förutom att stötta arbetssökande hyresgäster till arbete bistår vi även flera lokala föreningar i våra bostadsområden. Under året har vi samarbetat med både idrottsföreningar och föreningar som inriktar sig på trygghetsskapande åt-

gärder. Det är till exempel nattvandring samt idrotts- och kulturaktiviteter, för att barn och unga ska få en mer meningsfull fritid. Nedan följer ett axplock av vad vi bidragit till under året.

- @Söder är vårt senaste tillskott bland mötesplatser i stadsdelarna. En mötesplats som drivs i samverkan med Omtanke Helsingborg och Inva-samt olika föreningar och studieförbund där invånarna är med och kontinuerligt formar innehållet. Vi erbjuder en rad studiecirkel, kurser och aktiviteter med fokus på integration, att bryta isolering och öka tryggheten och trivseln i stadsdelen.

- På Planteringen har vi tillsammans med tre av stadens förvaltningar ett partnerskap med Rädda Barnen för att aktivera ungdomar i åldrarna 16 till 25 år och ge dem förutsättningar till ökad egenmakt och egen försörjning. Under 2023 har 25 personer kommit ut i arbete och 17 i studier. Arbetet utgår ifrån vår kombinerade mötesplats och co-working kontor @Plantan. Målgruppen har utökats och omfattar numera även yngre barn för att maximera effekten av det förebyggande arbetet. Partnerskapet pågår även under 2024 med möjlighet till implementering under 2025.

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

- SällBo fortsätter att uppmärksammas nationellt och internationellt, med både ministerbesök och besök från forskare, media och internationella delegationer. Hyresgästerna trivs fortsatt ypperligt och tillhör de tryggaste i vårt bestånd. I dagsläget fungerar även SällBos miljöhus bäst i hela beståndet.

### Ändamålsenlig krishantering

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

Vi arbetar ständigt med systematiskt brandskyddsarbete inom Helsingborgshem där vi planerar, dokumenterar, kontrollerar och följer upp brandskyddet inom vårt fastighetsbestånd enligt Lagen om skydd mot olyckor. Det systematiska brandskyddsarbetet används i vardagen i syfte att förebygga bränder. Vi utbildar fortlöpande alla våra medarbetare i brandkunskap och vissa funktioner utbildas även för certifiering av så kallade heta arbeten. Utbildningarna genomförs av Brandskyddsföreningen.

### Mänskliga rättigheter

Under året har vi arbetat vidare med bolagets nolltolerans mot hot och våld mot våra medarbetare. Utbildning sker i samband med introduktion av nyanställda samt kontinuerlig utbildning för våra chefer och medarbetare. Vi har även under året genomfört en så kallad prevalensstudie tillsammans med Stiftelsen Tryggare Sverige kring våld, hot och trakasserier på arbetsplatsen. Denna visar att vi ligger bra till med tanke på vår verksamhet i relation till omvärlden.

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

följs upp i arbetsmiljökommittén.

### Analys och slutsats

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

### EKOLOGISK HÅLLBARHET

Helsingborgshems klimat- och miljöarbete handlar både om hur vi kan förbättra verksamhetens miljöpåverkan, hur vi kan möjliggöra för hyresgästerna att förbättra sin miljöpåverkan och hur vi kan möta effekterna av den globala uppvärmningen. Vi arbetar med många olika klimat- och miljöfrågor och på ett kunskapsbaserat sätt med sikten på vad som ger mest nytta per insats.

### Minska Helsingborgshems lokala fossila utsläpp

#### • Fjärrvärme

Våra köp av fjärrvärme för uppvärmning av våra byggnader och varmvatten står normalt för de största lokala växthusgasutsläppen som kan relateras till vår verksamhet och är en viktig klimatfråga för oss. Men Helsingborgshem har inte någon direkt rådgivning över avfallsvolymen som förbränns eller utsläppen från det. Öresundskrafts planerade anläggning för CCS (Carbon Capture and Storage) är en möjlighet för oss att kunna köpa fossilutsläppsfri fjärrvärme i framtiden. Vi har därför under året fortsatt vår kunskapsresa om CCS i dialog med Öresundskraft.

Våra fjärrvärmeköp ökade 2023 jämfört med föregående år men det går inte att säga att det påverkat de lokala fossila utsläppen från förbränningen i Fil-

bornaverket. Ökningen av antal köpta kilowattimmar fjärrvärme beror troligtvis på att flera månader varit kallare än föregående år.

#### • Gas till uppvärmning

Vi köper biogas till det fåtal fastigheter som har gaspanna som uppvärmningskälla. Mängden inköpt biogas är liten i relation till våra fjärrvärmeköp. År 2023 ser vår biogasanvändning ut att ha minskat under året men statistiken är inte helt tillförlitlig eftersom mätarna är manuellt avlästa och det saknas en del avläsningar. I och med att det är få fastigheter som har gaspanna kan det slå mycket på resultatet. Vi kan därför inte dra någon slutsats om varför gasanvändningen ser ut att ha minskat.

#### • Klimatpåverkan från våra transporter

Våra tjänsteresor utgör en mycket liten andel av våra totala utsläpp och drivmedelsanvändning i våra fordon och arbetsmaskiner sker i mycket hög andel med förnybara bränslen (96 procent). Dessa utsläppskällor är därför små men det är viktigt att vi fortsätter våra ansträngningar för att vara trovärdiga kravställare och inspirera andra. Resandet med flyg har minskat marginellt jämfört med föregående år men i jämförelse med åren innan pandemin är det fortsatt en kraftig minskning. Användning av videomöten kan ha bidragit till minskningen men samtidigt har antalet tågresor ökat något.

För transporter i närområdet använder vi främst våra egna elbilspooler vilket har gett effekt på användningen av egen bil i tjänsten som har fortsatt minska. Våra produktionsfordon står för den största delen av vår drivmedelsanvändning. Produktionsfordonen används främst av medarbetare som behöver vara ute i bostadsområdena och är en förutsättning för att vår verksamhet ska fungera. I produktionsfor-

donen används huvudsakligen biogas och HVO100 men även små volymer bensin och diesel. Bensinen behövs som startbränsle till våra gasbilar och dieseln behövs vintertid till kupévärmarna i våra lätta elbilar av golfbilstyp.

#### • Klimatpåverkan från våra leverantörers transporter i våra uppdrag

Vårt arbete med att ställa och följa upp krav om fossilfri drivmedelsanvändning när våra uppdrag utförs har löpt på under året. Vi har utgått från vad vi ser är rimligt i respektive avtal och bransch och tar med oss resultat från leverantörsdialog och uppföljning i vår vidareutveckling av krav.

#### • Minska fossila växthusgasutsläpp från byggande och stora produktinköp

Byggprojekt står för en betydande del av våra totala utsläpp och det kommer främst från tillverkningen och transporterna av byggmaterial. De byggprodukter och maskinarbeten som krävs för renovering och underhåll av våra fastigheter orsakar också fossila utsläpp liksom de stora produktinköp som görs i syfte att förnya kök, badrum och golv.

Vårt stora fokus på klimatkrav i nyproduktion gav goda resultat med Pålsjö Äng som var det andra nyproduktionsprojektet vi upphandlade med klimatkrav. Det följde samma utveckling som Kungsörnen och Knoppen, vår första nybyggnation med klimatkrav, med avsevärt lägre utsläpp jämfört med Boverkets medelvärde för flerbostadshus. Pålsjö Äng fick dock inte lika låga utsläpp som Kungsörnen och Knoppen vilket främst beror på att Pålsjö Äng byggdes med ett garage under mark. Skillnader i formfaktorer på husen i Pålsjö Äng jämfört med husen i Kungsörnen och Knoppen har troligtvis också bidragit. Med Pålsjö Äng har våra kunskaper om vad som kan minska byggandets utsläpp fördjupats ytterligare och vi står bättre rustade inför framtida projekt.

Med vetenskapen om att betongtillverk-

ning står för en majoritet av byggandets klimatpåverkan har vi även fortsatt vårt deltagande i EU-projektet ReCreate, som ska utveckla lösningar för att återbruka betongelement som byggdelar igen. Vi deltar med våra kunskaper och behov som byggherre och fastighetsägare med hopp om att projektet ska hitta lösningar som underlättar för ett uppskalat återbruk av betongbygdelar.

#### • Möjliggöra för våra hyresgäster att göra klimatsmarta transportval

Våra hyresgästers transporter är ett prioriterat insatsområde i vår klimat- och miljöstrategi. Helsingborgshems undersökande arbete i frågan om hyresgästernas transporter fortsatte under året då en hyresgästpanel deltog med insikter.

Vi har nu totalt 115 laddplatser och vårt utvecklingsprojekt med test av laddplatser tillsammans med Öresundskraft har fortsatt. I början av året startade ett erbjudande till våra hyresgäster med gratis medlemskap i Rullas bilpool. Som medlem kan våra hyresgäster boka el- eller hybridbil på nio platser i Helsingborg och man har dessutom tillgång till bilar i alla städer i Sverige där Rulla finns.

#### Elproduktion och eleffektivisering

Genom att minska våra elinköp kan vi både bidra till klimatnytta och kostnadsbesparing.

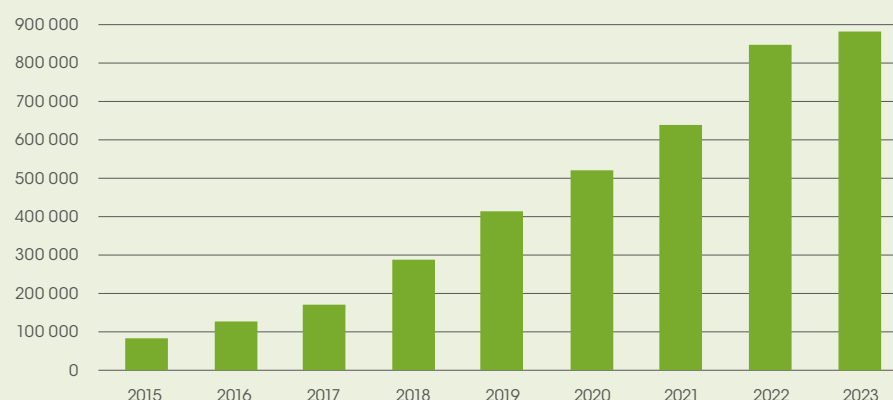
Vår användning av fastighetsel har växthusgasutsläpp som varierar beroende på vilken utsläppsfaktor vi utgår från.

Vi har köpt Bra miljöval ursprungsmärkt förnybar el under 2023 men vi har samtidigt, med hjälp av en utredning utförd av Öresundskraft, identifierat att sådana köp (köp av ursprungsmärkningscertifikat) inte leder till en faktisk klimatnytta. Därför väljer vi att redovisa våra elinköpsutsläpp med en utsläppsfaktor för nordisk elmix.

Elinköpsens utsläpp blir då en betydande post. Vi har minskat våra elinköp 2023 och utsläppen från dem jämfört med tidigare år. Detta till följd av vårt fokus på att minska energikostnader som också bidragit till minskad elanvändning. Exempelvis har torlutrustning i våra tvättstugor bytts ut mot ny som är mer energieffektiv och kräver mindre eleffekt.

Vår solexproduktion ökade något liksom mängden installerade solcellspaneler. En av våra prioriterade energifrågor är att installera fler solceller på våra tak och fasader. Under 2023 upphandlades solcellsinstallation för anläggande av cirka 10 000 kvadratmeter solceller under tre år. Det innebär mer än en femdubblad takt i jämförelse med tidigare år.

### Helsingborgshems solexproduktion per år (kWh)



### Klimatanpassning

Klimat effekter som översvämningar, havsnivåhöjning och ihållande värmeböljor kan drabba både hyresgäster och fastigheter. Vi har identifierat att klimatanpassning är ett prioriterat insatsområde. Analys med genomgång av kartunderlag har gett oss en grund för kommande inventeringar i fält. Vår områdespersonal genomför kontinuerligt åtgärder som förebygger risken för problem vid översvämningar i samband med sin rondering.

### Ekosystemtjänster och biologisk mångfald

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

### Våra hyresgästers avfall

Hantering av våra hyresgästers avfall är en stor kostnadspost och under året har vi haft ett stort fokus på åtgärder som syftar till att minska kostnaderna. Vi har optimerat våra miljörum med anpassning av kärstorlek, hämtningsfrekvens och placering av kärl. Detta har lett till att antalet hämtningar och kostnaderna för avfallshantering har minskat. Under året har Helsingborgshem, i samarbete med NSR och Bintel, testat optisk nivåmätning i 10 miljörum.

I samband med det genomförda riktade insatser för att skapa bättre förutsättningar för sortering. Nivåmätningen visar att efter insatserna sorterar hyresgästerna i medeltal ut 52 procent av sitt avfall jämfört med 47 procent när mätningen startade.

### Följa lagkrav om hälso- och miljöfarliga ämnen och boendemiljö

Vi arbetar systematiskt utifrån ett miljö- och arbetsmiljöperspektiv med de kemikalier som våra medarbetare använder för drift och underhåll av våra fastigheter. Utöver det ställer vi även kemikaliekrav i våra upphandlingar.

Att våra hyresgäster har en bra inomhusmiljö är en förutsättning för att de ska trivas i sina bostäder. Inkomna boendemiljöärenden har hanterats löpande. Under året har vi haft två konstaterade fall med legionella som hanterades i enlighet med vår rutin.

### Vattenförbrukning

Hyresgästernas vattenanvändning innebär en resursanvändning i form av uttag av renat färskvatten. Mängden varmvatten påverkar också energianvändningen och växthusgasutsläpp från produktionen av energin. Med individuell mätning och debitering (IMD) av vatten kan hyresgästen få incitament att minska sin vattenanvändning. Vi har haft IMD för strax under hälften av våra lägenheter men vid årsskiftet 2022/2023 slutade vi med det för de flesta då mätutrustningen inte längre kunde hållas uppdaterad. Under 2023 har vi arbetat med förberedelser för att införa ett nytt IMD-system.

### Analys och slutsats

Av klimat- och miljöfrågorna är klimatförändringen vår största utmaning och något som vi arbetar aktivt med och som vår klimat- och miljöstrategi ger oss prioriteringsstöd i. Även andra miljöfrågor är en naturlig och viktig del av verksamheten och vi har genomfört ett brett klimat- och miljöarbete under 2023.





# Nyckeltal

## Ekonomisk hållbarhet

	2021	2022	2023
Årliga investeringar och underhållskostnader kr per kvm befintligt bestånd	496	473	472
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder	99,5	99,4	99,0
Investeringar, mkr	651	478	398
Låneskuld, mkr	4 995	5 145	5 245
Räntetäckningsgrad, ggr	3,01	1,87	1,36
Belåningsgrad, %	26,4	26,4	26,0

## Social hållbarhet

<b>Bosociala lägenheter</b>	2021	2022	2023
Helsingborgshems andel av stadens behov av lägenheter avsatta till bostäder för hyresgäster med särskilda behov. Vi ska ligga i nivå med vår marknadsandel som anges i parenteserna.	78 % (35 %)	87 % (35 %)	87 % (35 %)
	57 st lgh	48 st lgh	26 st lgh

<b>Medarbetarengagemang</b>	2021	2022	2023
Engagerade medarbetare / andel ambassadörer (andel 9-10 på en 10-gradig skala)	56 %	54 %	61 %

<b>Antal kvinnor och män i personalstyrkan</b>	2021	2022	2023
Fördelning kvinnor	139	136	130
Fördelning män	122	121	117

<b>Kollektivavtalsansluten arbetsgivare</b>	2021	2022	2023
	JA	JA	JA

<b>Sjukfrånvaro total (procent)</b>	2021	2022	2023
	3,6	4,0	4,1

## Ekologisk hållbarhet

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

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

Våra energiköp för uppvärmning av bostäder och varmvatten består till cirka 98 procent av fjärrvärme och cirka 2 procent av biogas. Förbränning av plast i avfall är huvudorsaken till fossila utsläpp från uppvärmningsenergin.

Helsingborgshem har låg rådighet över avfallsvolymer som förbränns i kraftvärmeverket. Helsingborgshem har inte heller rådighet över utsläppsfaktorerna som påverkar det bokföringsmässiga utsläppsresultatet kopplat till volymen inköpt fjärrvärme.

Exempelvis kan ett år med en förhållandevis varm vinter leda till att behovet av biobränsle som tillskott i fjärrvärmeproduktionen minskar. Den minskade andelen biobränsle leder i sin tur till en högre utsläppsfaktor i fjärrvärmeproduktionens bränstemix det året. Den högre utsläppsfaktorn kan då orsaka större genomslag i statistiken än vad minskade fjärrvärmeköp medför.

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

## Energinyckeltal: Energianvändning per kvadratmeter

Energislag	kWh/m <sup>2</sup> A-temp <sup>(1)</sup>		
	2021	2022	2023
Energi <sup>(2)</sup> till uppvärmning av bostäder och varmvatten	91,7	86,6	87,9
El till fastigheter (ej hyresgästers hushållsel)	13,7	13,3	13,1
<b>Summa</b>	<b>105,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,9</b>

## Klimatnyckeltal: Växthusgasutsläpp per kvadratmeter

Utsläppskälla	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> A-temp <sup>(1)</sup>		
	2021	2022	2023
Från energi <sup>(2)</sup> till uppvärmning av bostäder och varmvatten	5,07	4,62	7,80
Från fastighetsel (ej hyresgästers hushållsel)	1,21	1,17	1,15
Från fordonsanvändning och tjänsteresor	0,03	0,04	0,03
<b>Summa</b>	<b>6,31</b>	<b>5,83</b>	<b>8,98</b>

Kommentar: Ökningen av klimatnyckeltalet beror på utsläpp från energi till uppvärmning som handlar om en förändring av den årliga utsläppsfaktorn i fjärrvärmeproduktionen. 2023-01-01 infördes ny mätmetod i Filbornaverket vilket innebär ett brott i statistiken mellan 2022 och 2023. 2022 års utsläpp från fordonsanvändning och tjänsteresor justerades efter rättning av statistik om användning av egen bil, från 0,03 till 0,04 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Atemp.

## Vattennyckeltal: Vattenanvändning per lägenhet samt per kvadratmeter

	Enhet	2021	2022	2023
Vattenanvändning per lägenhet	m <sup>3</sup> /lägenhet <sup>(3)</sup>	113	112	110
Vattenanvändning per kvadratmeter	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> A-temp <sup>(1)</sup>	1,17	1,17	1,16

Kommentar: Det är stora osäkerheter i vattendata på grund av många manuella avläsningspunkter och att det saknas avläsningar som gör att en del data är schablonbaserad. Förändring över tid bör inte analyseras innan bättre datakvalitet.

## Solel

	Enhet	2021	2022	2023
Installerad effekt, ackumulerad	kWp	888	1 059	1 249
Produktion av solel per år	MWh	640	854	882
Utfleverad solel (ej använt själva) per år	MWh	272	392	433
Andel egenanvänd solel (det vi använt själva av total egenproducerad) av fastighetsel		2,4%	3,1%	3,0%
Andel solel (total egenproducerad) av fastighetsel		4,2%	5,7%	5,9%

Kommentar: Att andelen egenanvänd solel har minskat kan bero på att vi minskat elbehovet genom eleffektiviseringar. En del av solelbyggnaden sker i samband med nyproduktion av bostäder och där går trenden mot tvättutrustning i lägenheterna i stället för i tvättstuga och det kan också spela in.

<sup>1)</sup> Atemp = tempererad area i vårt fastighetsbestånd, den invändiga arean för våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C. Atemp är uppmätt för i princip hela fastighetsbeståndet och i klimat- och energinyckeltal används total Atemp med hänsyn till ändringar under året. Följande Atemp har använts: 1 124 609 m<sup>2</sup> (2021), 1 125 795 (2022) och 1 137 823m<sup>2</sup> (2023).

<sup>2)</sup> Energi till uppvärmning och varmvatten är i huvudsak fjärrvärme men ett par procent utgörs av biogas som används där vi har gaspannor. Energi till uppvärmning och varmvatten och utsläppen från dess produktion redovisas utan normalårskorrigerig.

<sup>3)</sup> Antal lägenheter som använts i nyckeltalen är 11 711 (2021), 11 819 (2022) och 11 982 (2023).

# 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 2023, som publicerats på [www.helsingborgshem.se/om-oss](http://www.helsingborgshem.se/om-oss), är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs 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.

Lund den 19 mars 2024

Ernst & Young



---

**Henrik Rosengren**  
Auktoriserad revisor

KPMG AB



---

**Daniel Larsson**  
Auktoriserad revisor

# Verksamhetens art och inriktning

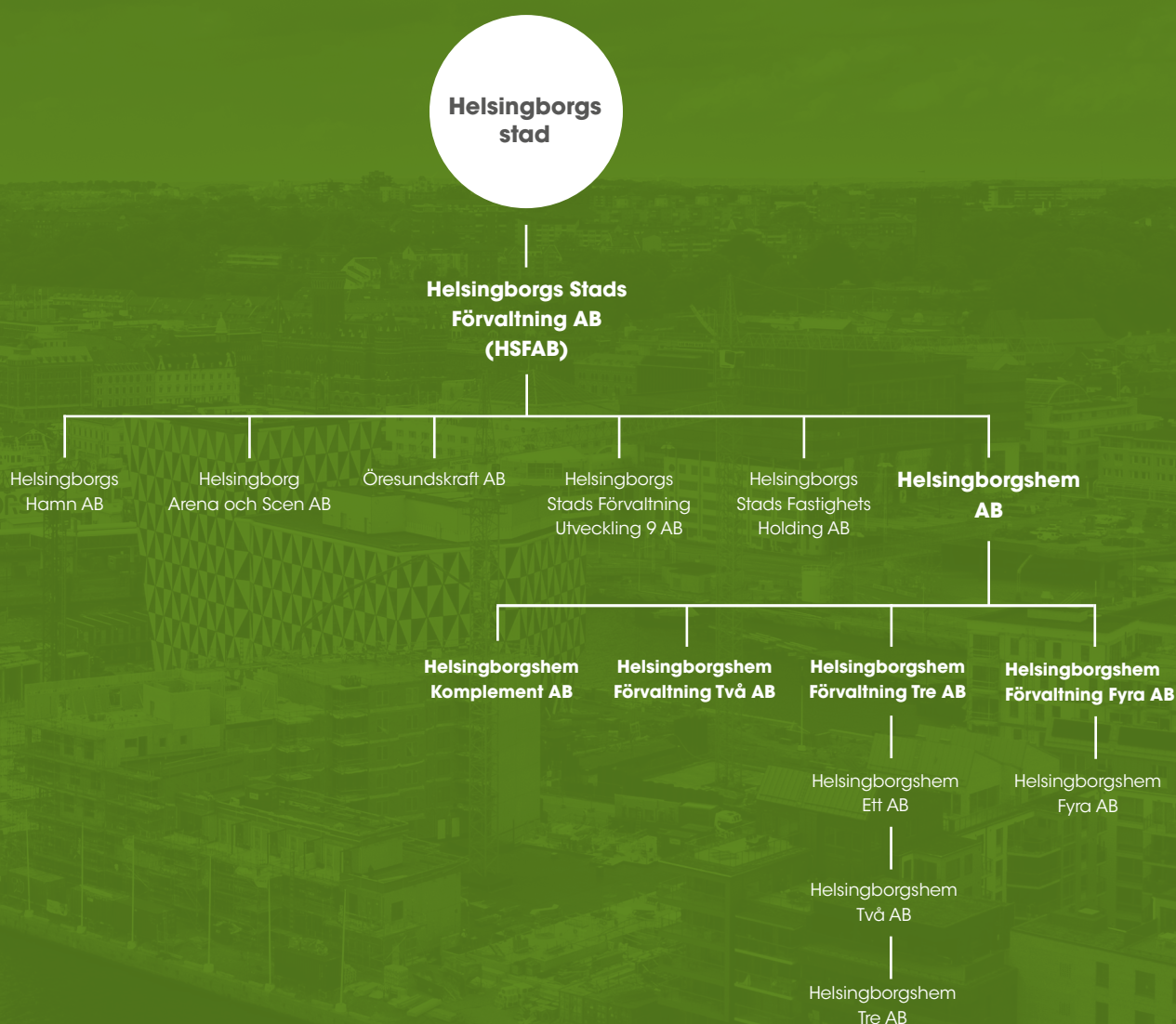
---

Helsingborgshem grundades 1946 med uppdrag att "uppföra, hyra ut och förvalta bostadshus". Ett uppdrag som Helsingborgshem har arbetat med sedan dess, även om fokus delvis har förändrats från att ursprungligen lösa en bostadsbrist till att bidra till utvecklingen av Helsingborg mot visionen om att bli den skapande, pulserande, gemensamma, globala och balanserade staden 2035.

# Ägarförhållanden

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

Helsingborgs Stads dotterbolags koncernstruktur per 31 december 2023:



I förvaltningsberättelsen beskriver vi Helsingborgshemskoncernens verksamhet under 2023.

# Ägardirektiv

Helsingborgs stad har idag en tydlig vision om att bli den skapande, pulserande, gemensamma, globala och balanserade staden 2035. Utifrån stadens vision och mandatprogrammet för perioden har ägaren i dialog med bolaget arbetat fram ett ägardirektiv för Helsingborgshem, som fastställdes av kommunfullmäktige i juni 2023.

Helsingborgshem ska under perioden bidra till en social, miljömässig

och ekonomiskt hållbar utveckling i Helsingborg. Särskilt fokus ligger på att i samverkan med staden och andra aktörer öka tryggheten i stadsdelarna och stärka invånarnas tillit till lokalsamhället. Bolaget ska också bidra i stadens ambition att skapa fler attraktiva boenden för barnfamiljer. Med långsiktigt hållbar drift och hållbart byggande bidrar Helsingborgshem aktivt i stadens förflyttning mot ett klimatneutralt

Helsingborg. Bolaget ska ha en långsiktigt stark ekonomisk ställning för att kunna investera och bidra till stadens utveckling.

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

## Måluppfyllelse av ägardirektivet

### Trygghet i bostadsområdena

Vår målsättning 2026 är att minst 70 procent av våra hyresgäster ska känna sig trygga i bostadsområdet. Under 2023 har vi sett en mycket positiv trend i våra trygghetsiffror, resultatet har ökat från 64 till 67 procent av hyresgästerna som svarade på vår kundbarometer att de är nöjda eller mycket nöjda med tryggheten där de bor.

Vi jobbar brett, långsiktigt och systematiskt med trygghetsfrågan; vi fokuserar både på fysiska åtgärder med fokus på säkerhet och med sociala insatser för att långsiktigt skapa inkludering och framtidstro, att våra hyresgäster trivs och känner sig trygga är viktigt för oss.

### Ekonomisk stark ställning

Direktavkastningsmålet ställer krav på långsiktig effektivitet och kontinuerligt

lönsamma investeringar. För 2023 var målet att nå en direktavkastning i intervallet 2,3 - 3,0 procent och Helsingborgshem lyckas med ett utfall på 2,6 procent att nå målet.

Med en totalavkastning på 4,2 procent för 2023 (3,2), blir totalavkastningen något högre än föregående år. Den kraftiga ränteutvecklingen ger avtryck i stigande avkastningskrav (yelden) vilket påverkar fastigheternas värdeutveckling negativt, samtidigt som den tvååriga hyresuppgörelsen balanserar upp och bidrar sammantaget till värdeutvecklingen.

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 64 miljoner kronor (53), en ökning som främst förklaras av ökade hyresintäkter. Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 174 miljoner kronor (1 106), vilket var 68 miljoner kronor högre än föregående år. Nettoomsättningens ökning förklaras främst av den generella hyreshöjningen samt inflyttning av hyresgäster i våra nybyggnadsprojekt.

## Finans

Koncernens lånevolym uppgick till 5 245 miljoner kronor (5 145) varav 100

procent utgörs av lån hos Helsingborgs stad. För att hantera ränterisken har räntesäkringar använts. I bolagets finansreglemente anges ansvarsfördelning, regler och riktlinjer för finansieringsverksamheten i koncernen.

Den totala räntesäkringsvolymen med derivatinstrument uppgick vid utgången av 2023 till 2 195 miljoner kronor (2 250), vilket är något lägre än föregående år. Utvecklingen av marknadsräntorna under 2023 har varit kraftigt stigande. Bolaget har refinansierat och tagit upp nya lån på totalt 1 095 miljoner kronor varav 645 miljoner kronor till

rörlig ränta. Marknadsvärdet på räntesäkringarna i form av ränteswappar har förändrats från plus 208 miljoner kronor till plus 92 miljoner kronor. Genomsnittlig räntebindningstid är 3,1 år (3,0) och den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden var 2,8 år (2,9).

Den genomsnittliga bruttosnitträntan för låneportföljen uppgick vid årsskiftet till 2,8 procent (1,83). Vår finansstrategi har bidragit till att jämna ut räntekostnaderna under året. Räntekostnaderna efter avdrag för ränteintäkter uppgick till totalt 111 miljoner kronor (57).

# Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

### Försäljning och förvärv

I april 2023 såldes ytterligare tre av totalt tio radhus som egnahem till privatpersoner genom dotterdotterbolaget Helsingborgshem Tre AB. Köpeskillingarna uppgick till totalt 11,2 miljoner kronor. Helsingborgshem Tre AB har därmed fyra radhus kvar i sin ägo.

I september 2023 förvärvade Helsingborgshem AB bolaget Drottninghög Fastighetsutveckling AB (org.nr 559169-8492) innefattande dotterbolaget Drottninghög Fastighetsutveckling 1 AB (org.nr 559157-5393). Bolagen namnändrades till Helsingborgshem Förvaltning Fyra AB respektive Helsingborg Fyra AB. I förvärvet inkluderades fastigheten Bilkåristen 1 samt projekterade handlingar för kommande projekt till en köpeskillning baserat på ett

underliggande fastighetsvärde om 35 miljoner kronor.

### Investeringar

Under 2023 investerade vi i pågående och avslutade projekt med totalt 398 miljoner kronor (478), vilket var cirka 17 procent lägre än föregående år. Pågående projekt uppgick vid årets slut till 173 miljoner kronor (502), huvudsakligen bestående av Pålsjö Äng, underhållsprojekt på Tågaborg samt förvärvat bolag på Drottninghög. Under 2023 påbörjades trygghetscertifieringen av 123 lägenheter. Ingen ombyggnation eller nyproduktion startades 2023.

### Värderingar

En bedömning av det totala marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick till 20,2 miljarder kronor (19,5) exklusive pågående nyproduktion. Med hänsyn till 2023

års aktiverade investeringar och försäljningar avdragna innebär detta en värdeförändring på 1,6 procent (0,7) på befintligt bestånd. Marknadsvärdet kan jämföras med 2023 års taxeringsvärden som uppgår till 13,7 (13,7) miljarder kronor samt det bokförda värdet på 7,3 (6,9) miljarder kronor exklusive pågående nyproduktion.

Värdeutvecklingen på befintligt fastighetsbestånd och direktavkastning ger en totalavkastning\* på 4,2 procent (3,2) varav 1,6 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 2024

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

arbetet för att bidra till ökad trygghet och trivsel samt en balanserad sund bostadsmarknad. Vi arbetar aktivt med att ta tillvara våra kunders idéer och engagemang samt utnyttja digitaliseringsens möjligheter.

Fastighetsmarknaden i Helsingborg har under flera år haft en relativt stark värdeutveckling. Vi bedömer att de

senaste årens stigande räntor kommer att ge fortsatt avtryck i bolagets resultat. Det finns fortsatt risk för stigande avkastningskrav och att utvecklingen sannolikt kommer att bli svagare under de närmaste åren. För 2024 är vårt mål att nå en direktavkastning i det nedre spannet 2,3-3,0 procent och en totalavkastning i nivå med jämförbara allmännyttiga fastighetsbolag.

# Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

kunna möta eventuella oförutsedda händelser. Bolagets starka balansräkning ger en hög motståndskraft och förmåga att hantera riskerna. Bolagets resultat påverkas av omvärldsförändringar som bolaget inte råder över. Det kan handla om makroekonomiska förändringar, förändringar i det allmänna ränteläget samt politiska händelser. Bolaget är inte direkt expo-

nerat mot den internationella marknaden. Likväl kan bolaget komma att påverkas indirekt genom exempelvis stigande marknadsräntor, inflationstryck och leda till svagare konjunkturutveckling. Det kan resultera i större slag i marknadsvärderingen av fastighetsportföljen, med ökad risk för nedskrivningar.

## Känslighetsanalys av marknadsvärde fastighetsportfölj

Förändring av	Fastighetsbestånd 2023-12-31	Förändring	Positiv påverkan marknadsvärde	Negativ påverkan marknadsvärde
Yield	4,35 %	+/- 0,25 %	1,2 mdr	1,0 mdr

## Känslighetsanalys av resultatpåverkande poster

Förändring av	Enligt budget	Förändring	Positiv resultatpåverkan	Negativ resultatpåverkan
Vakans bostäder	13 mkr	0,5 %	6 mkr	-6 mkr
El och fjärrvärme	123 mkr	+/- 10 %	12 mkr	-12 mkr
Yield		+/- 0,5 % - enheter	12 mkr	-36 mkr
Räntekostnad	164 mkr	+/- 0,25 % - enheter	3 mkr	-3 mkr
<b>Resultat</b>	<b>44 mkr</b>	<b>Resultateffekt</b>	<b>33 mkr</b>	<b>-57 mkr</b>

# Kreditmarknaden och finansieringsrisk

Under 2023 såg vi precis som under 2022 ökade marknadsräntor och kreditmarginaler. Prognoserna för 2024 ser mer stabila ut och kan även innehålla en viss

avmattning av marknadsräntan. Då all upplåning för Helsingborgshem görs via Helsingborgs stads internbank är en stor del av finansieringsrisken hanterad.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden ligger på 2,8 år med förfallen väl fördelade över tid.

# Räntemarknad och ränterisk

## UTSIKTER FÖR 2024

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige under 2023 har präglats av hög inflation och räntehöjningar. Energipriset har stabiliserats men det är fortsatt krig i Europa och den svenska kronan har fortsatt att falla

under året men stärkts i slutet av 2023. Riksbankens fyra höjningar av styrräntan under året har gett stora effekter på räntekostnader, framför allt hos fastighetsbolagen, beroende på exponeringen för rörlig ränta samt belåningsgrad. Prognosen för 2024

ser bättre ut i räntehänseende då marknaden räknar med att Riksbanken kommer att sänka räntan vid flertalet tillfälle. Inflationen har under slutet av 2023 vikt nedåt och mattats av, denna effekt tror man kommer att fortsätta under 2024.

# Användning av finansiella instrument

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

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

För fast räntebindning används finansiella derivatinstrument, så kallade

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

# Icke-finansiella upplysningar

## Medarbetarengagemang

Årets medarbetarengagemang visar att vi har ett fortsatt högt medarbetarengagemang, en hög svarsfrekvens och att över 88 procent känner sig engagerade i sitt arbete. 61 procent av medarbetarna på Helsingborgshem svarar 9 eller 10 på en tiogradig skala att de rekommenderar Helsingborgshem som arbetsgivare, vilket är ett högre resultat än 2022.

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. Vi ser även att ett högt engagemang hos våra medarbetare bidrar till såväl goda individuella prestationer som till att Helsingborgshem ses som en attraktiv arbetsgivare.

Vi har haft en låg personalomsättning över tid, under 2022 såg vi dock en trend på ökning och landade på 14,2 procent. Under 2023 hade vi en personalomsättning på 4 procent vilket är den lägsta nivån vi har haft historiskt.

## Arbetsmiljö

Under året har bolaget genomfört årliga aktiviteter och utbildningar i linje med det systematiska arbetsmiljöarbetet. En arbetsmiljörapport lämnas årligen till styrelsen. Som del av bolagets systematiska arbetsmiljöarbete har bolaget en arbetsmiljökommitté med representanter från verksamheten och fackliga organisationer.

Under året har vi implementerat ett digitalt incidentrapporteringsystem. Systemet innebär enkel rapportering och systematisk hantering och uppföljning av risker och avvikelser på arbetsplatsen. Syftet är att förebygga skador och ohälsa. Bolaget fortsätter även arbetet för att bibehålla en låg sjukfrånvaro. Sjukfrånvaron för 2023 ligger precis som föregående år på 4 procent. Vi fortsätter också att arbeta för ett hållbart arbetsliv och förutom det systematiska arbetsmiljöarbetet arbetar vi i en arbetsgrupp kring framtidens arbetsplats som innefattar både fysiska, digitala och psykosociala delar.

Medarbetarenkäten visade även i år att våra medarbetare känner sig väl bemötta på arbetsplatsen. Ett annat fokus har varit trygg och säker arbetsmiljö där vi också lyfter fram medarbetarens egna ansvar och att vi är varandras arbetsmiljö.

Vi har under året fortsatt att arbeta med vår uppförandekod, där vi tydliggör vikten av att vi som medarbetare på Helsingborgshem har ett ansvarsfullt och professionellt förhållningssätt. Koden kopplas till vår vision, värderingar, kultur samt styrande dokument. Koden är även en del av introduktionen för nyanställda och vi fortsätter att hålla den levande genom en frekvent dialog kring de dilemman som uppstår i vår vardag. En del i det systematiska kultur-, likabehandlings- och arbetsmiljöarbetet är att fortsätta samtala om hur vi förhåller oss till varandra och våra kunder och hur det påverkar vår och våra kunders trivsel och trygghet.

## Kompetensförsörjning

Under året har bolaget, utöver medarbetarsamtal med fokus på dialog för att främja personlig utveckling genomfört löpande kompetensutvecklingsinsatser på hela företaget samt på funktionsnivå. I början av året hade vi en kundupplevelseutbildning för alla medarbetare med tillhörande workshop för att öka förståelsen för våra kunder och deras behov. Vi har även haft två medarbetardagar där en del av innehållet har handlat om vår företagskultur.

Vi har också fortsatt arbeta med kontinuerlig och hållbar ledarutveckling, främst genom dialog i våra ledarforum men även genom kollegialt lärande i mindre grupper där vi delar med oss och lär av varandra. Under förra året utökades det kollegiala lärandet till fler grupperingar och yrkesroller. Arbetet kring kompetensförsörjning presenteras årligen till styrelsen.

## Jämställdhet och mångfald

Årets lönekartläggning visar inte på några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män. Detta är ett resultat av ett långsiktigt och systematiskt arbete. Medelåldern för Helsingborgshems tillsvidare- och provanställda är 46 år vilket ligger i linje med tidigare år och är jämförbart med branschen.

Vi arbetar för en mångfald inom alla områden och har en jämn fördelning mellan kvinnor och män på arbetsplatsen inklusive chefsroller. Vi har ett femton-tal talade språk bland personalen.

Hållbarhetsrapport upprättas separat och återfinns på vår hemsida [www.helsingborgshem.se/om-oss](http://www.helsingborgshem.se/om-oss)

# Flerårsöversikt koncernen

Räkenskapssammandrag, Mkr	2023	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Resultaträkning</b>						
Intäkter	1 174	1 106	1 067	1 051	1 027	1 003
Driftkostnader	-546	-522	-514	-451	-458	-437
Underhåll	-123	-128	-128	-155	-172	-177
Fastighetsskatt	-23	-25	-23	-22	-20	-21
Av- och nedskrivningar	-274	-275	-215	-191	-168	-178
Central admin & utveckling (exkl avskr)	-38	-54	-40	-45	-41	-41
Övriga rörelseintäkter	5					
Övriga rörelsekostnader			-1	-3	-4	-4
Finansnetto	-111	-57	-44	-45	-48	-52
Rearesultat	2	8	-8	36	3	49
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>64</b>	<b>53</b>	<b>95</b>	<b>176</b>	<b>117</b>	<b>142</b>
<b>Balansräkning</b>						
Anläggningstillgångar	7 597	7 492	7 305	6 904	6 631	6 385
Omsättningstillgångar	157	76	174	112	98	112
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 754</b>	<b>7 568</b>	<b>7 478</b>	<b>7 016</b>	<b>6 729</b>	<b>6 497</b>
Eget kapital	1 929	1 914	1 907	1 867	1 743	1 688
Avsättningar	260	235	205	185	154	125
Långfristiga skulder	5 245	5 145	4 995	4 675	4 540	4 454
Kortfristiga skulder	321	274	371	289	292	229
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 754</b>	<b>7 568</b>	<b>7 478</b>	<b>7 016</b>	<b>6 729</b>	<b>6 497</b>
<b>Förvaltad bestånd 2023-12-31 koncern</b>						
Lägenheter	Antal	11 972	11 813	11 711	11 640	11 804
	Yta, kvm	817 559	806 699	799 903	797 531	814 361
Lokaler	Antal	727	726	722	728	748
	Yta, kvm	63 489	63 321	63 323	64 216	64 069

Lägenhetsförändring 2023	Antal
<b>Tillkommer:</b>	
Nyproducerade:	159
<b>Köpta:</b>	
Ombyggda lägenheter:	
Rivna/Sålda lägenheter:	
<b>Förändring:</b>	<b>159</b>

# Nyckeltal

Nyckeltal (avser koncernen)	2023	2022	2021	2020	2019	2018
1. Driftnetto, kr per kvm <sup>a)</sup>	549	497	465	483	427	418
2. Direktavkastning, % <sup>a)</sup>	2,6	2,5	2,4	2,6	2,5	2,6
3. Totalavkastning, % <sup>a)</sup>	4,2	3,2	10,3	3,9	6,3	5,1
4. Ekonomisk vakansgrad, bostäder, %	1,0	0,6	0,5	0,6	0,7	0,7
5. Ekonomisk vakansgrad, lokaler, %	13,4	19,3	10,4	7,0	9,7	15,3
6. Inflyttning av hyresgäster, %	10,2	13,3	10,7	10,8	9,0	14,6
7. Soliditet, %	24,9	25,3	25,7	26,6	25,8	26,0
8. Portföljens snittränta, %	2,8	1,8	0,9	0,9	1,0	0,9
9. Investeringar, mkr	398	478	651	590	449	258
10. Kassaflöde, mkr	387	277	369	328	356	252
11. Självfinansieringsgrad, %	97,1	57,9	56,6	55,2	79,4	97,8
12. Belåningsgrad, %	26,0	26,4	26,4	27,6	27,4	28,2
13. Hyra bostäder, kr per kvm	1 366	1 289	1 269	1 236	1 198	1 173
14. Underhållskostnad, kr per kvm	141	148	148	178	196	201
15. Medeltal anställda	261	271	268	247	236	231

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

## Definitioner

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

## Förslag till vinstdisposition, kr

### Styrelsen föreslår att:

Balanserade vinstmedel	1 335 380 856
Årets vinst	45 293 401
	<b>1 380 674 257</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning till moderbolag	25 000 000
I ny räkning överförs	1 355 674 257
	<b>1 380 674 257</b>

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

I enlighet med ägardirektivet som fastställdes i Kommunfullmäktige i Helsingborgs Stad den 27 juni 2023, §112 ska bolaget planera för en värdeöverföring till

Helsingborgs Stad på i genomsnitt 25 miljoner kronor per år under mandatperioden för att täcka delar av de driftskostnader som årligen uppstår vid tillhandahållandet av bostäder inom det bostadssociala programmet, boenden enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), korttidsboende och avlösningboenden.

Beloppet 25 miljoner kronor har bekräftats i ägardialogen den 4 oktober 2023 i enlighet med ägardirektivet.

# Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Koncernen</b>					
Ingående eget kapital 2023-01-01	29 300	0	1 842 819	41 425	1 913 544
<b>Vinstdisposition enligt årsstämman</b>					
Balanseras i ny räkning	0	0	41 425	-41 425	0
Omräkningsjustering uppskjuten skatt	0	0	0	0	0
Utdelning till moderbolag	0	0	-35 000	0	-35 000
Årets resultat	0	0	0	50 521	50 521
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>29 300</b>	<b>0</b>	<b>1 849 244</b>	<b>50 521</b>	<b>1 929 064</b>

	Aktiekapital	Reservfond	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Moderbolag</b>					
Ingående eget kapital 2023-01-01	29 300	470 000	1 333 666	36 715	1 869 681
<b>Vinstdisposition enligt årsstämman</b>					
Balanseras i ny räkning	0	0	36 715	-36 715	0
<b>Transaktioner med ägaren</b>					
Utdelning till moderbolag	0	0	-35 000	0	-35 000
Årets resultat	0	0	0	45 293	45 293
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>29 300</b>	<b>470 000</b>	<b>1 335 381</b>	<b>45 293</b>	<b>1 879 974</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
<b>Intäkter</b>	1, 2				
Hysesintäkter	3	1 164 822	1 097 933	1 164 424	1 097 479
Övriga intäkter		9 100	8 151	9 100	8 151
<b>Summa intäkter</b>	<b>4</b>	<b>1 173 922</b>	<b>1 106 084</b>	<b>1 173 524</b>	<b>1 105 630</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftkostnader	4, 5, 6	-545 804	-522 375	-545 793	-522 000
Underhållskostnader	7	-123 218	-127 835	-123 218	-127 835
Fastighetsskatt		-23 497	-24 820	-23 497	-24 820
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-692 519</b>	<b>-675 030</b>	<b>-692 508</b>	<b>-674 655</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>481 403</b>	<b>431 054</b>	<b>481 016</b>	<b>430 975</b>
Av- och nedskrivningar	8	-274 254	-275 012	-274 254	-275 012
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>207 149</b>	<b>156 042</b>	<b>206 762</b>	<b>155 963</b>
Central administration	4, 5, 6, 9	-38 468	-53 766	-38 468	-53 766
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	10	1 678	8 036	367	7 220
Övriga rörelsekostnader	11	5 108	0	5 108	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>175 467</b>	<b>110 312</b>	<b>173 769</b>	<b>109 417</b>
Finansiella intäkter	12, 13	1 703	433	1 703	433
Finansiella kostnader	14	-112 754	-57 304	-112 679	-57 304
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>64 415</b>	<b>53 441</b>	<b>62 793</b>	<b>52 546</b>
Bokslutsdispositioner	15	0	0	-4 964	-5 037
<b>Resultat före skatt</b>		<b>64 415</b>	<b>53 441</b>	<b>57 829</b>	<b>47 509</b>
Skatt på årets resultat	16	-13 895	-12 017	-12 536	-10 795
<b>Årets vinst</b>		<b>50 521</b>	<b>41 425</b>	<b>45 293</b>	<b>36 715</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
<b>Tillgångar</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>					
Förvaltningsfastigheter	17, 18	7 313 103	6 895 131	7 305 141	6 895 131
Inventarier	19	107 124	94 845	107 124	94 845
Pågående nyanläggningar	20	172 759	501 726	145 720	482 366
		<b>7 592 986</b>	<b>7 491 702</b>	<b>7 557 985</b>	<b>7 472 342</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>					
Andelar i koncernföretag	21	0	0	431	150
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	1 822	1 822	1 822	1 822
Andra långfristiga fordringar	23	2 231	2 201	2 231	2 201
		<b>4 053</b>	<b>4 023</b>	<b>4 484</b>	<b>4 173</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 597 039</b>	<b>7 495 725</b>	<b>7 562 469</b>	<b>7 476 515</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Varulager m.m.:</i>					
Omsättningsfastighet	24	12 753	0	0	0
<i>Kortfristiga fordringar:</i>					
Hyses- och kundfordringar		4 339	3 219	4 339	3 219
Fordringar hos Helsingborgs stad	25	98 479	32 174	74 536	16 709
Övriga fordringar		19 675	12 644	19 667	12 655
Fordringar hos koncernföretag		483	0	71 644	34 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	19 718	18 423	19 698	18 347
		<b>142 694</b>	<b>66 459</b>	<b>189 884</b>	<b>85 344</b>
Kassa och bank	25	1 798	2 251	1 722	2 251
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>157 245</b>	<b>68 710</b>	<b>191 606</b>	<b>87 595</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 754 284</b>	<b>7 564 435</b>	<b>7 754 075</b>	<b>7 564 110</b>

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
<b>Eget kapital och skulder</b>					
<b>Eget kapital</b>	27				
<i>Aktiekapital, 293.000 aktier</i>		29 300	29 300	29 300	29 300
<i>Bundet eget kapital:</i>					
Reservfond		0	0	470 000	470 000
Moderbolag årets resultat		0	0	45 293	36 715
<i>Fritt eget kapital:</i>					
Balanserat resultat		0	0	1 335 381	1 333 666
Annat eget kapital		1 849 018	1 842 819	0	0
Koncern årets resultat		50 521	41 425	0	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 928 839</b>	<b>1 913 544</b>	<b>1 879 974</b>	<b>1 869 681</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	28				
Avsättning till periodiseringsfond		0	0	3 800	3 800
Akkumulerade avskrivningar utöver plan avseende inventarier		0	0	58 031	51 434
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 831</b>	<b>55 234</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för pensioner	29	86 618	74 310	86 618	74 310
Avsättningar för uppskjuten skatt	30	173 051	158 893	160 314	147 514
		<b>259 668</b>	<b>233 203</b>	<b>246 932</b>	<b>221 824</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	31, 32				
Skulder till Helsingborgs stad		5 245 000	5 145 000	5 245 000	5 145 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 245 000</b>	<b>5 145 000</b>	<b>5 245 000</b>	<b>5 145 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskulder		62 759	85 266	62 759	85 266
Skulder till Helsingborgs stad	33	42 166	21 894	42 166	21 894
Skulder till koncernföretag		15 332	13 282	15 345	13 293
Övriga kortfristiga skulder		3 305	4 313	2 943	4 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	197 216	147 934	197 125	147 771
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>320 777</b>	<b>272 688</b>	<b>320 338</b>	<b>272 371</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 754 284</b>	<b>7 564 435</b>	<b>7 754 075</b>	<b>7 564 110</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat efter finansiella poster	35	64 415	53 442	62 793	52 547
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>					
Avskrivningar/utrangeringar avseende anläggningstillgångar		232 602	220 240	232 602	220 240
Nedskrivningar/återläggningar avseende anläggningstillgångar		41 653	54 772	41 653	54 772
Rearesultat avseende anläggningstillgångar		-1 678	-8 036	-367	-7 220
Förändring av avsättning till pensioner		12 308	16 254	12 308	16 254
		<b>349 300</b>	<b>336 672</b>	<b>348 989</b>	<b>336 593</b>
Aktuell inkomstskatt		-207	-7 602	-207	-7 600
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>349 093</b>	<b>329 070</b>	<b>348 782</b>	<b>328 993</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:					
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-10 644	41 484	-47 629	-10 887
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		48 358	-93 954	48 438	-54 703
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>386 807</b>	<b>276 600</b>	<b>349 591</b>	<b>263 403</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i fastigheter		-371 281	-454 730	-332 820	-439 123
Investeringar i inventarier		-27 068	-22 992	-27 068	-22 992
Förvärv av dotterbolag		0	0	-281	0
Försäljning av fastigheter		11 150	19 043	0	7 793
Försäljning av inventarier		359	732	359	732
Försäljning av värdepappersinnehav		0	0	0	-1
Förändring finansiella fordringar		0	2 227	0	2 226
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-386 839</b>	<b>-455 720</b>	<b>-359 810</b>	<b>-451 365</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyupptagna långfristiga lån		100 000	150 000	100 000	150 000
Utdelning till koncernföretag		-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Mottagna koncernbidrag		0	0	1 633	895
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>65 000</b>	<b>115 000</b>	<b>66 633</b>	<b>115 895</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>64 968</b>	<b>-64 121</b>	<b>56 414</b>	<b>-72 068</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>33 195</b>	<b>97 316</b>	<b>17 730</b>	<b>89 798</b>
Likvida medel vid årets slut	25	<b>98 163</b>	<b>33 195</b>	<b>74 144</b>	<b>17 730</b>

# Noter

## NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Helsingborgs Stads Förvaltning AB upprättar en koncernredovisning som även omfattar Helsingborgshems bolag.

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

### Intäktsredovisning

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

### Köp och försäljning av fastigheter

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

### Derivatinstrument

Koncernen använder swappar för att säkra ränterisken.

### Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka underskott kan nyttjas.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en

bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod.

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

Följande avskrivningstider tillämpas för både moderbolag och koncernföretag:

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

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

### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

### Värdering av finansiella tillgångar

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

### Säkringsredovisning

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

### Låneutgifter

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

### Leasing

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

### Nedskrivningar

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

### Offentliga bidrag

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

### Fordringar

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

### Avsättningar

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

### Ersättning till anställda efter avslutad anställning

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

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

### Avgiftsbestämda planer

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

### Förmånsbestämda planer

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

### Kassaflödesanalys

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

Likvida medel i kassaflödesanalysen inkluderar kassa, banktillgodohavanden och koncernkontofordran.

I balansräkningen redovisas koncernkonto som mellanhavande med Helsingborgs stad.

### Koncernbidrag

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

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de dotterbolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolaget vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagets eget kapital som tillkommit efter förvärvet.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver delas upp i eget kapital och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt hänförlig till årets bokslutsdispositioner ingår i årets resultat. Den uppskjutna skatteskulden har redovisats som avsättning, medan resterande del tillförts koncernens eget kapital. Uppskjuten skatt i obeskattade reserver har beräknats till 20,6 procent.

Bolag som förvärvas under löpande år ingår i koncernens redovisning från och med förvärvstidpunkten. Avyttrade bolag ingår i koncernens redovisning till och med 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 provas 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 så kallad 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. Kassaflödeanalysen görs med stöd av värderingsverktyget MSCI Property Intel (f.d. Datscha).

MSCI Property Intel är ett verktyg för att beräkna marknadsvärdet för en eller flera fastigheter.

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 visar vilka antaganden företaget har gjort beträffande marknadsinformationen i fastighetsvärderingen.

Yta	Infäkter	Avkastningskrav	Vakanser	Driftskostnader	Underhållskostnader
<b>Bostäder</b>	Budgeterad hyra för år 2024 med försiktigt uppskattad hyresjustering för året.	Enligt schablon i MSCI Property Intel med undantag för ett antal fastigheter där en extern värderingsman använts, alternativt försäljningar av egna fastigheter eller andras fastigheter har skett.	Enligt schablon i MSCI Property Intel. Undantag för nyproduktions projekt där faktisk vakans överstiger schablonen.	För bostäder används verkliga taxekostnader, baserade på genomsnittligt utfall mellan 190101-231231. Principen används för att taxekostnadernas årliga variation inte ska medföra stora slag i värdeförändringen mellan åren. För driftskostnader utöver taxekostnader används schablon enligt MSCI Property Intel.	Enligt schablon i MSCI Property Intel. Undantag för nyproduktion där erfarenhetsbaserade värden används under fastighetens första år i drift.
<b>Kommersiella lokaler</b>	Budgeterad hyra för 2024. Total yta (även vakanser) redovisas.	Enligt schablon i MSCI Property Intel.	Enligt schablon i MSCI Property Intel.	Varierar beroende på tillgång till underlag på faktiska driftskostnader. För ytor där underlag på faktiska driftkostnader saknas används schablon enligt MSCI Property Intel.	Enligt schablon i MSCI Property Intel.
<b>Parkering Garage</b>	Faktiska uppgifter. För garage saknas areauppgifter och uppgifter på drift-och underhållskostnader. För att korrigera för den driftnettopåverkan som drift-och underhållskostnader innebär i praktiken görs ett schablonmässigt avdrag på intäkterna på 10 procent. Dvs totalhyresintäkt garage*0,9.	Enligt schablon i MSCI Property Intel. Undantag nyproduktion.	Enligt schablon i MSCI Property Intel 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 MSCI Property Intel.
<b>Ej uppvärmda lokaler</b>	Faktiska uppgifter enligt Fast2. Mopedparkering, cykel-parkering och extra förråd ingår i denna kategori.	Enligt schablon i MSCI Property Intel.	Enligt schablon i MSCI Property Intel.	Enligt schablon i MSCI Property Intel.	Enligt schablon i MSCI Property Intel.
<b>Övriga ytor</b>	Faktiska intäkter enligt Fast2.	Enligt schablon i MSCI Property Intel.	Enligt schablon i MSCI Property Intel.	Enligt schablon i MSCI Property Intel.	Enligt schablon i MSCI Property Intel.



## NOT 3 Intäkternas fördelning

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
<b>Hyor</b>				
Bostäder	1 096 350	1 030 611	1 096 350	1 030 611
varav studentbostäder	22 035	21 249	22 035	21 249
avgår HLU-rabatt	-9 686	-10 271	-9 686	-10 271
Kommersiella lokaler	55 496	52 377	55 496	52 377
Bostadskomplement	3 807	3 697	3 807	3 697
Garage	23 233	22 043	22 622	21 479
Bilplatser	8 739	7 909	8 739	7 909
Övriga hyror	8 009	9 726	8 009	9 726
	<b>1 185 948</b>	<b>1 116 092</b>	<b>1 185 337</b>	<b>1 115 528</b>

Hyresbortfall, outhyrda objekt	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Bostäder	-10 364	-5 676	-10 364	-5 676
varav studentbostäder	-457	-319	-457	-319
Kommersiella lokaler	-7 436	-10 112	-7 436	-10 112
Bostadskomplement	-584	-530	-584	-530
Garage	-1 840	-1 173	-1 626	-1 063
Bilplatser	-335	-237	-335	-237
Övriga hyror	-567	-431	-567	-431
	<b>-21 126</b>	<b>-18 159</b>	<b>-20 912</b>	<b>-18 049</b>
<b>Hyresintäkter, netto</b>	<b>1 164 822</b>	<b>1 097 933</b>	<b>1 164 425</b>	<b>1 097 479</b>

## NOT 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderbolagets nettoomsättning utgjorde 2,7 procent (3,2) omsättning mot andra koncernföretag.

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

## NOT 5 Anställda och personalkostnader

## Medelantal anställda

(Koncern och moderbolag)

	2023	2022
<b>Totalt</b>	<b>261</b>	<b>271</b>
Kvinnor	126	133
Män	135	138

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)

	2023		2022	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse, inkl. suppleanter	6	8	5	8
Vd, övriga ledande befattningshavare	2	4	2	4
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>12</b>

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

	2023	2022	2021
<b>Styrelse och verkställande direktör</b>			
Löner och ersättningar	-3 053	-2 609	-2 685
Sociala kostnader	-1 232	-1 096	-985
Pensionskostnader	-1 438	-1 512	-947
<b>Summa</b>	<b>-5 723</b>	<b>-5 217</b>	<b>-4 617</b>
<b>Övriga anställda</b>			
Löner och ersättningar	-127 666	-128 365	-121 042
Sociala kostnader	-54 644	-55 146	-48 181
Pensionskostnader	-18 748	-23 414	-11 026
<b>Summa</b>	<b>-201 058</b>	<b>-206 925</b>	<b>-180 249</b>
<b>Summa styrelse, vd och övriga anställda</b>	<b>-206 781</b>	<b>-212 142</b>	<b>-184 866</b>

## Ersättningar under året till förtroendevalda

(Koncern och moderbolag, 2023)

	Styrelse- arvode	Mötes- arvode	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	-201	-37	-21	-259
Styrelsens viceordförande	-96	-38	-12	-146
Styrelseledamöter 5 personer	-88	-166	-80	-334
Extern ledamot 2 personer	-210	0	0	-210
Suppleanter 5 personer	-88	-169	-64	-321
<b>Summa</b>	<b>-683</b>	<b>-410</b>	<b>-177</b>	<b>-1 270</b>

Till verkställande direktören finns pensionsutfästelse inom ramen för allmän pensionsplan. Företagets utestående pensionsförpliktelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 4 575 (4 317) tusen kronor.

## Uppsägning

Uppsägningstiden är 6 månader från vd:s sida. Då får företaget skilja vd från sin befattning med omedelbar verkan, men med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. Om företaget säger upp vd från anställningen är uppsägningstiden 6 månader.

Vd har rätt till ett avgångsvederlag som motsvarar 12 månadslöner.

## NOT 6 Leasingavgifter

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
	<b>Leasingavtal där bolaget är leasetagare</b>			
<b>Operationell leasing, inkl. hyra för lokal:</b>				
Leasingavgifter, årets kostnad	8 284	9 606	8 284	9 606
- varav hyra för hyrd lokal	8 153	9 357	8 153	9 357
Återstående leasingavgifter förfaller enligt följande:				
Inom ett år	6 497	6 446	6 497	6 446
Senare än ett år men inom fem år	17 291	20 910	17 291	20 910
<b>Summa</b>	<b>23 788</b>	<b>27 356</b>	<b>23 788</b>	<b>27 356</b>

## Leasingavtal där bolaget är leasegivare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende lokaler.

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Inom ett år	44 675	39 236	44 675	39 236
Mellan ett och fem år	85 078	58 854	85 078	58 854
Senare än fem år	19 239	2 005	19 239	2 005
<b>Summa</b>	<b>148 992</b>	<b>100 095</b>	<b>148 992</b>	<b>100 095</b>
Variabla intäkter som ingår i resultatet	55 496	52 377	55 496	52 377

Utöver ovan avser 95,3 procent (95,3) av uthyrningen 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 294 015 (277 917) och en månads hyresintäkter från avtalen med en månads uppsägningstid uppgår till 1 012 (1 051).

## NOT 7 Underhållskostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Periodiskt underhåll	-54 334	-67 900	-54 334	-67 900
HLU (Hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll)	-68 883	-59 935	-68 883	-59 935
<b>Summa</b>	<b>-123 218</b>	<b>-127 835</b>	<b>-123 218</b>	<b>-127 835</b>

## NOT 8 Av- och nedskrivningar fördelade på funktion

Fastighetskostnader	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Byggnader, nedskrivning	-54 872	-54 772	-54 872	-54 772
Byggnader, återföring av nedskrivning	13 219	0	13 219	0
Byggnader, avskrivning	-206 549	-197 544	-206 549	-197 544
Markanläggningar, avskrivning	-11 256	-9 753	-11 256	-9 753
Inventarier, avskrivning	-14 797	-12 943	-14 797	-12 943
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>-274 255</b>	<b>-275 012</b>	<b>-274 255</b>	<b>-275 012</b>

## NOT 9 Ersättning till revisorer

Revisionsarvodet inkl moms fördelas enligt följande:

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-521	-70	-501	-70
Övriga tjänster	-109	0	-109	0
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	-15	-330	-15	-330
Övriga tjänster	0	-94	0	-94
<b>Summa</b>	<b>-645</b>	<b>-494</b>	<b>-625</b>	<b>-494</b>

## NOT 10 Resultat från försäljning av anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Försäljning fastigheter	1 311	7 753	0	6 937
Försäljning av inventarier	367	283	367	283
<b>Summa</b>	<b>1 678</b>	<b>8 036</b>	<b>367</b>	<b>7 220</b>

## NOT 11 Övriga rörelsekostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Utrangering fastigheter	5 097	0	5 097	0
Övrigt	12	0	12	0
<b>Summa</b>	<b>5 108</b>	<b>0</b>	<b>5 108</b>	<b>0</b>

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

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Erhållen utdelning	2	2	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

## NOT 13 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, Helsingborgs stad	1 203	146	1 203	146
Ränteintäkter, övriga	498	285	498	285
<b>Summa</b>	<b>1 701</b>	<b>431</b>	<b>1 701</b>	<b>431</b>

## NOT 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader, Helsingborg stad	-177 179	-61 469	-177 104	-61 469
Räntekostnader, koncernbolag	0	-3	-3	-3
Räntekostnader, derivat	-14 569	-9 857	-14 569	-9 857
Räntekostnader, övriga	-2 335	-1 219	-2 332	-1 219
Avgår räntenetto från swappar	81 329	15 245	81 329	15 245
<b>Summa</b>	<b>-112 754</b>	<b>-57 304</b>	<b>-112 679</b>	<b>-57 304</b>

## NOT 15 Bokslutsdispositioner

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	0	-6 597	-5 932
Mottaget och lämnat koncernbidrag	0	0	1 633	895
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4 964</b>	<b>-5 037</b>

## NOT 16 Skatt på årets resultat

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat resultat, före skatt	64 416	53 442	57 830	47 510
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-13 270	-11 009	-11 913	-9 787
<b>Skatteeffekt av</b>				
Bokföringsmässig avskrivning byggnader	-44 483	-42 703	-44 483	-42 703
Skattemässig avskrivning byggnader	45 977	43 558	45 977	43 558
Skattemässigt yrkade direktavdrag	25 783	22 311	25 783	22 311
Ränta som aktiverats bokföringsmässigt men ej skattemässigt	1 680	589	1 680	589
Ej avdragsgill nedskrivning	-11 304	-11 283	-11 304	-11 283
Ej skattepliktig återföring av tidigare gjord nedskrivning	2 355	0	2 355	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-440	-539	-440	-539
Övriga ej skattepliktiga intäkter	24	1	24	1
Skatt hänförligt till tidigare år	-209	0	-207	0
Uppskjuten skatt	-21 367	-14 165	-20 009	-12 943
Varav uppskjuten skatt på obeskattade reserver, där effekter kommer redan i skatt enligt gällande skattesats	1 358	1 222	0	0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-13 895</b>	<b>-12 017</b>	<b>-12 537</b>	<b>-10 795</b>
Effektiv skattesats, %	22	23	22	23

## NOT 17 Förvaltningsfastigheter

Mark	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	442 142	423 201	442 142	423 201
Omklassificering från pågående nyanläggningar	41 664	26 734	41 664	26 734
Nyansaffningar	7 961	0	0	0
Försäljning	0	-7 793	0	-7 793
<b>Utgående anskaffningsvärden mark</b>	<b>491 767</b>	<b>442 142</b>	<b>483 806</b>	<b>442 142</b>

Byggnader	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	9 605 874	9 206 284	9 605 874	9 206 284
Omklassificering från pågående nyanläggningar	619 586	418 262	597 171	407 828
Nyanskaffningar	0	4	0	4
Försäljning	-9 662	-10 434	0	0
Omklassificering	-12 753	0	0	0
Utrangerat	-12 493	-8 242	-12 493	-8 242
<b>Utgående anskaffningsvärden*</b>	<b>10 190 552</b>	<b>9 605 874</b>	<b>10 190 552</b>	<b>9 605 874</b>

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

Byggnader	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ingående avskrivningar*	-3 148 178	-2 958 876	-3 148 178	-2 958 876
Årets avskrivning	-205 609	-197 544	-205 609	-197 544
Utrangerat	11 554	8 242	11 554	8 242
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 342 233</b>	<b>-3 148 178</b>	<b>-3 342 233</b>	<b>-3 148 178</b>

Byggnader	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ingående nedskrivning	-170 518	-115 746	-170 518	-115 746
Årets återföring av nedskrivning	13 219	0	13 219	0
Årets nedskrivning	-54 872	-54 772	-54 872	-54 772
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-212 171</b>	<b>-170 518</b>	<b>-212 171</b>	<b>-170 518</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	<b>6 636 148</b>	<b>6 287 178</b>	<b>6 636 148</b>	<b>6 287 178</b>

Markanläggningar	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	216 883	197 692	216 883	197 692
Omklassificering från pågående nyanläggningar	30 633	19 191	30 633	19 191
<b>Utgående anskaffningsvärden**</b>	<b>247 516</b>	<b>216 883</b>	<b>247 516</b>	<b>216 883</b>

Byggnader	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ingående avskrivningar	-51 072	-41 319	-51 072	-41 319
Årets avskrivning	-11 256	-9 753	-11 256	-9 753
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-62 328</b>	<b>-51 072</b>	<b>-62 328</b>	<b>-51 072</b>
<b>Utgående redovisat värde markanläggningar</b>	<b>185 188</b>	<b>165 811</b>	<b>185 188</b>	<b>165 811</b>
<b>Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>7 313 103</b>	<b>6 895 131</b>	<b>7 305 141</b>	<b>6 895 131</b>

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

#### NOT 18 Upplysning verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Taxeringsvärde 31 december	13 742 000	13 677 000	13 742 000	13 677 000
Marknadsvärde 31 december	20 184 000	19 522 000	20 184 000	19 522 000

#### Värdering av verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Geografisk marknad	Typ av fastighet	Hysesintäkter kr/kvm	Drift- och underhållskostnad kr/kvm	Direkt avkastningskrav
A Centrum, Strandvägen	Bostad	1200-2200	390-660	3,35-4,05
B Centrala Helsingborg, Helsingborgs tätort, Råå, Söder	Bostad	960-2270	380-610	3,7-4,5
C Resterande kommunen	Bostad	1100-2090	290-735	4,5-4,7
D Drottninghög	Bostad	1030-1750	410-510	4,65-4,85
A Centrum	Lokal	1800-2500	350	5,5-6,3
B Centrala Helsingborg	Lokal	750-1840	350-375	6,0-7,6
C Helsingborgs tätort	Lokal	640-2000	350-375	7,25-7,9
A Centrum	Parkering/Garage	*	**	5,5
B Centrala Helsingborg	Parkering/Garage	*	**	6,0
C Helsingborgs tätort	Parkering/Garage	*	**	7,25-7,4

\*Årsintäkt för Parkering/Garage anges per plats och varierar mellan 1 130 - 21 930 (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	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	154 960	133 552	154 960	133 552
Nyanskaffningar	2 487	3 630	2 487	3 630
Omklassificering från pågående arbete	24 811	19 362	24 811	19 362
Försäljningar/utrangeringar	-3 288	-1 584	-3 288	-1 584
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>178 970</b>	<b>154 960</b>	<b>178 970</b>	<b>154 960</b>
Ingående avskrivningar	-60 115	-48 307	-60 115	-48 307
Årets avskrivningar	-14 797	-12 943	-14 797	-12 943
Försäljningar/utrangeringar	3 066	1 135	3 066	1 135
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-71 846</b>	<b>-60 115</b>	<b>-71 846</b>	<b>-60 115</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 124</b>	<b>94 845</b>	<b>107 124</b>	<b>94 845</b>

#### NOT 20 Pågående nyanläggningar

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	501 726	504 251	482 366	490 063
Nedlagda kostnader	360 687	481 024	357 632	465 418
Nyanskaffning	27 039	0	0	0
Omklassificering, byggnader	-619 586	-418 262	-597 171	-407 828
Omklassificering, markanläggningar	-30 633	-19 191	-30 633	-19 191
Omklassificering, mark	-41 664	-26 734	-41 664	-26 734
Omklassificering, anslutningsavgifter	-6 665	-3 921	-6 665	-3 921
Omklassificering, inventarier	-18 145	-15 441	-18 145	-15 441
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>172 759</b>	<b>501 726</b>	<b>145 720</b>	<b>482 366</b>
<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>172 759</b>	<b>501 726</b>	<b>145 720</b>	<b>482 366</b>

Under året har totalt 8 156 (2 858) tkr aktiverats i ränta på materiella anläggningstillgångar.

## NOT 21 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	431	150
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>431</b>	<b>150</b>

Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	antal andelar	andel i % *	Redovisat värde
Helsingborgshem Komplement AB, 556932-8254, Hbg	500	100	50
Helsingborgshem Förvaltning Två AB, 556932-8239, Hbg	500	100	50
Helsingborgshem Förvaltning Tre AB, 556932-8213, Hbg	500	100	50
Helsingborgshem Förvaltning Fyra AB, 559169-8492, Hbg	1000	100	281
			<b>431</b>

Dotterdotterföretag / Org nr / Säte	antal andelar	andel i % *	Redovisat värde
Helsingborgshem Ett AB, 559400-8855, Hbg	25 000	100	25
Helsingborgshem Två AB, 559400-8863, Hbg	25 000	100	25
Helsingborgshem Tre AB, 559308-0822, Hbg	25 000	100	25
Helsingborgshem Fyra AB, 559157-5393, Hbg	1000	100	55

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

## NOT 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 822	1 822	1 822	1 822
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 822</b>	<b>1 822</b>	<b>1 822</b>	<b>1 822</b>

## NOT 23 Andra långfristiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ingående värde långfristiga fordringar	2 200	2 226	2 200	2 226
Årets förändring	30	-26	30	-26
<b>Utgående värde långfristiga fordringar</b>	<b>2 230</b>	<b>2 200</b>	<b>2 230</b>	<b>2 200</b>

## NOT 24 Omsättningsfastighet

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2022	2023	2022
Redovisat värde vid årets början	0	0	0	0
Omklassificeringar	12 753	0	0	0
<b>Utgående värde, omsättningsfastighet</b>	<b>12 753</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 25 Likvida medel

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Kassa och bank	1 798	2 251	1 722	2 251
Fordran Helsingborgs stad, koncernkonto	96 365	30 945	72 421	15 479
<b>Summa</b>	<b>98 163</b>	<b>33 195</b>	<b>74 143</b>	<b>17 730</b>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att

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

## NOT 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna ränteintäkter	4 287	3 063	4 287	3 063
Övriga upplupna intäkter	378	2 929	378	2 929
Förutbetalad hyra	1 849	872	1 849	872
Förutbetalad försäkring	7 656	7 003	7 656	7 003
Förutbetalad support och service	1 638	1 484	1 638	1 484
Övriga förutbetalda kostnader	3 911	3 073	3 891	2 997
<b>Summa</b>	<b>19 718</b>	<b>18 423</b>	<b>19 698</b>	<b>18 347</b>

## NOT 27 Förslag till vinstdisposition

Styrelse föreslår att:

	2023	2022
Balanserade vinstmedel	1 335 380 856	1 333 665 554
Årets vinst	45 293 401	36 715 302
	<b>1 380 674 257</b>	<b>1 370 380 856</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

	2023	2022
Utdelning till moderbolag	25 000 000	35 000 000
i ny räkning överförs	1 355 674 257	1 335 380 856
	<b>1 380 674 257</b>	<b>1 370 380 856</b>

## NOT 28 Obeskattade reserver

	Moderbolag	
	2023	2022
Periodiseringsfond	3 800	3 800
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	58 031	51 434
<b>Summa</b>	<b>61 831</b>	<b>55 234</b>
<b>Uppskjuten skatt i ovanstående obeskattade reserver</b>	<b>12 737</b>	<b>11 378</b>

## NOT 29 Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

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

## NOT 30 Uppskjuten skatt

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022

## Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran

Temporärt ej avdragsgilla kostnader	0	103	0	103
Skattemässigt underskott	9 357	2 148	9 357	2 148

## Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader i fastigheter	-169 671	-149 765	-169 671	-149 765
Avsättning periodiseringsfond	-783	-783	0	0
Ackumulerade överavskrivningar	-11 954	-10 595	0	0
	<b>-173 051</b>	<b>-158 893</b>	<b>-160 211</b>	<b>-147 514</b>

## NOT 31 Långfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
<b>Lån med förfallodag</b>				
inom 1 år från balansdagen (avsedda att refinansieras)	1 050 000	995 000	1 050 000	995 000
inom 1-5 år från balansdagen	4 195 000	4 150 000	4 195 000	4 150 000
<b>Summa</b>	<b>5 245 000</b>	<b>5 145 000</b>	<b>5 245 000</b>	<b>5 145 000</b>

Finansiering är säkrad hos Helsingborgs stad.

## NOT 32 Finansiella instrument och riskhantering

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Lånevolym	5 245 000	5 145 000	5 245 000	5 145 000
Swapvolym	2 195 000	2 250 000	2 195 000	2 250 000
Snittränta, %	2,80	1,83	2,80	1,83
Återstående räntebindningstid (år)	3,06	3,04	3,06	3,04
Återstående kapitalbindningstid	2,80	2,92	2,80	2,92
Marknadsvärde skuldportfölj	-5 250 939	-5 066 585	-5 250 939	-5 066 585
Marknadsvärde Swapportfölj	92 074	207 534	92 074	207 534

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde i balansräkningen. Företaget säkrar sin ränterisk genom ränteswappar. Säkringsredovisning tillämpas. Genom finansieringsverksamheten är bolaget utsatt för ränterisk genom upplåning till rörlig ränta, denna säkras genom ränteswappar. Den säkrade posten innehåller nuvarande lån till rörlig ränta samt framtida sannolika prognostiserade kassaflöden som relateras till framtida refinansiering av lån.

## NOT 33 Checkräkningskredit

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	200 000	200 000	200 000	200 000
Outnyttjad del	200 000	200 000	200 000	200 000

## NOT 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Förskottsbetalda hyresintäkter	95 166	87 121	95 166	87 121
Semester- och löneskuld	12 235	11 458	12 235	11 458
Skuld för sociala kostnader	12 503	13 470	12 503	13 470
Upplupna driftkostnader	19 823	24 613	19 732	24 592
Upplupna projektkostnader	42 379	0	42 379	0
Övrigt	15 110	11 129	15 110	11 129
<b>Summa</b>	<b>197 216</b>	<b>147 934</b>	<b>197 124</b>	<b>147 771</b>

## NOT 35 Betalda räntor och erhållen utdelning

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Erhållen ränta	72 364	7 419	72 364	7 419
Erlagd ränta	-183 302	-64 292	-183 302	-64 292
Erhållen utdelning	2	2	2	2

## NOT 36 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ställda säkerheter	0	0	0	0
Eventalförbindelser				
Garantiförbindelse PRI	1 732	1 486	1 732	1 486
Garantiförbindelse FASTIGO	2 602	2 454	2 602	2 454
<b>Summa ställda säkerheter och eventalförbindelser</b>	<b>4 334</b>	<b>3 940</b>	<b>4 334</b>	<b>3 940</b>

## 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, Helsingborgshem Förvaltning Tre AB organisationsnummer 556932-8213, med säte i Helsingborg, och Helsingborgshem Förvaltning Fyra AB organisationsnummer 559169-8492, med säte i Helsingborg, är helägda dotterbolag till Helsingborgshem AB.

Helsingborgshem Ett AB organisationsnummer 559400-8855, med säte i Helsingborg, Helsingborgshem Två AB organisationsnummer 559400-8863, med säte i Helsingborg, och Helsingborgshem Tre AB organisationsnummer 559308-0822, med säte i Helsingborg, är helägda dotterbolag till Helsingborgshem Förvaltning Tre AB. Helsingborgshem Fyra AB organisationsnummer 559157-5393, med säte i Helsingborg, är helägt dotterbolag till Helsingborgshem Förvaltning Fyra AB.

## NOT 38 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inget väsentligt för bolagets årsredovisning har inträffat efter balansdagen.



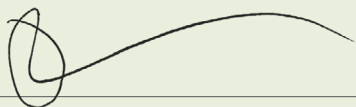
Helsingborg 2024-03-19



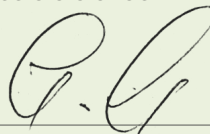
**Per-Ola Gunnarsson**  
Ordförande



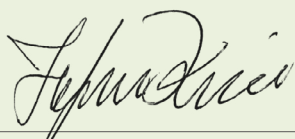
**Christel Håkansson**  
Vice ordförande



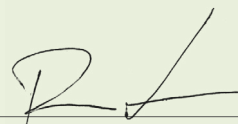
**Dennies Gullberg**



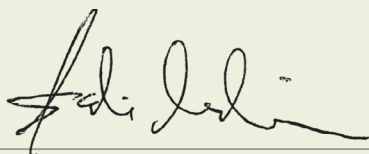
**Gorgina Gullberg**



**Feliza Kino**



**Robert Lexeklint**



**Martin Lundin**



**Julia Persson**



**Jeanette Söderberg**



**Jonas Hansson**  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-19

**Ernst & Young AB**



**Henrik Rosengren**  
Auktoriserad revisor

**KPMG AB**



**Daniel Larsson**  
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats 2024-03-19



**Aina Modig Lindell**  
Lekmannarevisor

# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Helsingborgshem AB för räkenskapsåret 2023. 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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Helsingborgshem AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och

prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund 19 mars 2024

Ernst & Young AB



---

**Henrik Rosengren**  
Auktoriserad revisor

KPMG AB



---

**Daniel Larsson**  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

---

Till årsstämman i Helsingborgshem AB Org. nr 556048-0674

## GRANSKNINGSRAPPORT FÖR HELSINGBORGSHEM AB ÅR 2023

Jag, av fullmäktige i Helsingborgs stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Helsingborgshem AB:s verksamhet under 2023.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

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

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

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning. Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Helsingborg 2024-03-19



Aina Modig Lindell  
Lekmannarevisor

## STYRELSE



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



**CHRISTEL  
HÅKANSSON (S)**  
Vice ordförande



**FELIZIA  
KINO (M)**  
Styrelseledamot



**JULIA  
PERSSON (M)**  
Styrelseledamot



**DENNIES  
GULLBERG (SD)**  
Styrelseledamot



**GORGINA  
GULLBERG (S)**  
Styrelseledamot



**ROBERT  
LEXEKLINT (S)**  
Styrelseledamot



**CHRISTER  
PONGRATZ (M)**  
Styrelsesuppleant



**BO  
LENNELIUS (L)**  
Styrelsesuppleant



**HANS  
OLSSON (SD)**  
Styrelsesuppleant



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



**SVJETLANA  
SARIC (V)**  
Styrelsesuppleant



**MARTIN  
LUNDIN**  
Extern styrelseledamot



**JEANETTE  
SÖDERBERG**  
Extern styrelseledamot



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



**HELSINGBORGSHEM AB**

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

Formgivning: Infab | Foto: Helsingborgshem och Studio-E