

Årsredovisning

Hållbarhetsrapport



2021



Kort om Helsingborgshem

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

Helsingborgshems uppdrag är att medverka till att Helsingborg är en 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.

Grundat

1946



Balansomslutning:

7 479 177 kkr

Antal anställda:

261



Nettoomsättning:

1 066 680 kkr

Organisationens namn:

Helsingborgshem AB

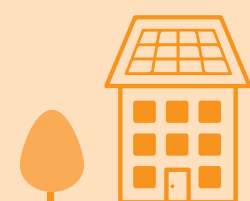
Ägare:

Helsingborgs stad

Årsresultat efter finansiella poster:



94 989 kkr



Antal bostäder:

11 711



Antal affärslokaler:

222

Affärsidé

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

Vision

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

Vd har ordet	4	Ekologisk hållbarhet	58
Verksamheten	6	Nyckeltal	60
Vision, värden, affärsmodell och affärsplan	7	Revisorns yttrande avseende hållbarhetsrapporten	63
Trygghet - vårt viktigaste mål	12	Förvaltningsberättelse	64
Engagerade medarbetare är vår nyckel till framgång	18	Verksamhetens art och inriktning	64
En attraktiv stad att leva och bo i	22	Ägarförhållanden	65
Vi bidrar till en fungerande bostadsmarknad	35	Ägardirektiv	66
Vi strävar efter Sveriges bästa boendeupplevelse	40	Måluppfyllelse av ägardirektivet	66
Ekonomisk utvecklingskraft	46	Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning	67
Årsredovisning	48	Väsentliga händelser under räkenskapsåret	68
Hållbarhetsrapport	49	Förväntad framtida utveckling	69
Styrdokument som stöd för hållbarhetsarbetet	50	Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	70
Uthyringspolicy	50	Användning av finansiella instrument	71
Styrdokument inom personalområdet	50	Icke-finansiella upplysningar	71
Riktlinjer för att motverka korruption	51	Flerårsöversikt	72
Inköp och upphandlingspolicy	51	Nyckeltal	73
Finansreglemente	51	Förslag till vinstdisposition	73
Väsentlighet och väsentlighetsanalys	52	Eget kapital	74
Våra viktiga hållbarhetsområden	55	Resultaträkning	75
Ekonomisk hållbarhet	55	Balansräkning	76
Social hållbarhet	56	Kassaflödesanalys	78
		Noter	79
		Revisionsberättelse	92
		Granskningsrapport	95
		Styrelse och ledningsgrupp	96

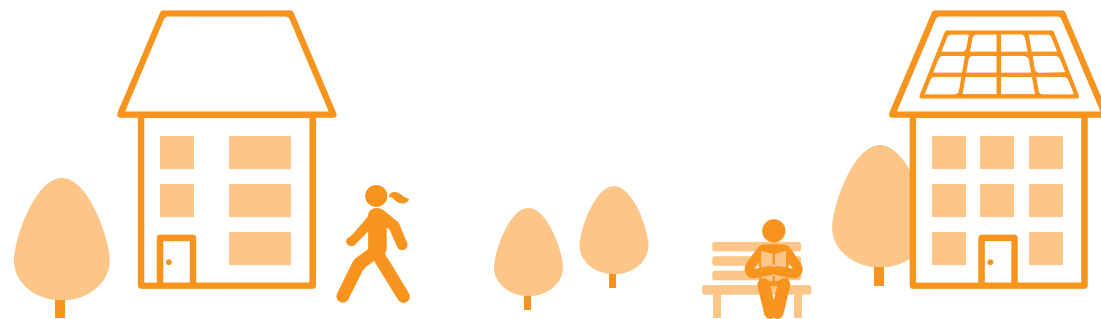
Vi hittar nya vägar i en föränderlig värld

Pandemin påverkade oss på många sätt även 2021. Mycket av vårt arbete har dock fortsatt, om än i något annorlunda form, och vi har strävat efter att hyresgästerna ska påverkas så lite som möjligt.

Vi har under året påbörjat implementeringen av en ny organisation och nya arbetssätt med syfte att skapa mer kundnära och relationsbyggande team med helhetsansvar för boendeupplevelsen. Det har inneburit att vi i praktiken har behövt göra tre saker samtidigt; sköta ordinarie drift, hantera pandemin och arbeta med utveckling och förändring. Det har inte varit enkelt i alla delar, men har varit otroligt nyttigt och det har tränat oss i att hitta sätt att arbeta framåt även under oklara omständigheter.

Tryggheten i våra bostadsområden är vår högsta prioritet och under 2021 har vi växlat upp vårt trygghetsarbete ytterligare. Vi har skapat starka områdesteam med fokus på kundnära relationer och med ett helhetsansvar för kunden, fastig-

heten och stadsdelen. I slutet av augusti förstärkte vi ytterligare med medarbetare som arbetar och rör sig ute i områdena på kvällar och helger när övrig personal inte är i tjänst – våra områdesvärdar. Efter ordinarie arbetstid är de Helsingborgshems ansikte utåt på Drottninghög, Fredriksdal och Dalhem samt på Planteringen och Närlunda. De är tillgängliga och bygger relationer med boende och stöttar aktiviteter som bidrar till trivsel och trygghet i stadsdelarna. Vi har fortsatt vårt samarbete med stiftelsen Tryggare Sverige som hjälper oss att bli ännu bättre i vårt trygghetsarbete. Vi har också blivit bättre på att berätta om allt arbete vi gör i trygghetsfrågorna, där vi har kommunicerat betydligt mer aktivt, under parollen "Vi tar trygghet på allvar!".



Under året har vi fortsatt driva stadens utveckling framåt, inte minst på Drottninghög där bygget av det nya Stads kvarteret med 198 bostäder tagit fart. För att öka variationen i området växer flera upplåtelseformer och typer av bostäder fram. Bostadsrättsförsäljningen har gått över förväntan där både BoKlok och Riksbyggen sålde slut. Helsingborgshems styrelse beslutade i mars att låta de radhus vi bygger bli äganderätter – Drottninghögs första! Beslutet bottenar i en vilja att öka variationen på Drottninghög. Utöver hyresrätter och bostadsrätter tillför vi nu ytterligare en upplåtelseform, där man kan äga sitt boende. Därutöver är vi igång med den tredje ombyggnadsetappen på Grönkulla – och så kommer IKEA med sin jättesatsning i form av DM ("Do More", eller "Drottninghög Market"). Detta och mycket annat ser vi fram emot att kunna visa upp under stadsmässan H22, när vi hälsar världen välkommen till Drottninghög. Planeringen inför detta stora arrangemang har också intensifierats under det gångna året.

På Högasten har vi under året färdigställt ett byggprojekt med 67 nya lägenheter i två låghus och två höghus. I december fick vi ta emot pris för bästa klimatinitiativ av Sveriges Allmännyttan för det här projektet. Genom en nytänkande upphandlingsmodell där vi nyttjade kunskapen hos leverantörerna visade vi att det går att kombinera klimatkrav och kostnadseffektivitet så att det går att bygga med lägre klimatpåverkan och samtidigt till rimlig kostnad. I bygget användes bland annat betong med lägre klimatutsläpp. Husen stod klara i slutet av året då hyresgästerna kunde börja flytta in.

2021 var ett år med många utmaningar. Det hände samtidigt mycket spännande hos oss och i årsredovisningen ger vi ett axplock. Trevlig läsning!

Jonas Hansson
Vd



// Tryggheten i våra bostadsområden är vår högsta prioritet och under 2021 har vi växlat upp vårt trygghetsarbete ytterligare. //

Verksamheten

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

Vision, värde, affärsmodell och affärsplan

Vision

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

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

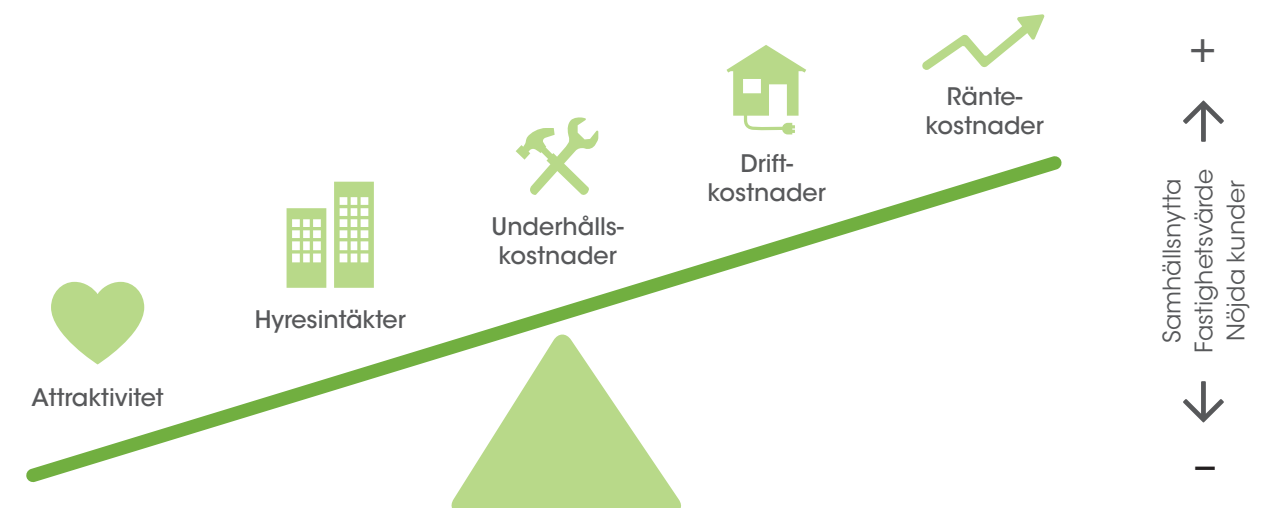
Affärsidé

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

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

Vår affärsmodell

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



Vår värdegrund leder oss i vardagen

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



Helsingborgshems affärsplan för perioden 2020–2023

Inriktningsmål för perioden 2020–2023

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

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

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



Attraktiv arbetsgivare

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

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



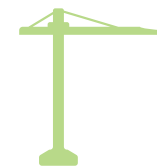
Attraktiv stad

För oss är bostaden mer än en lägenhet – ett hem är också de gemensamma miljöerna och stadsdelen. Det innebär att vi lyfter blicken och fokuserar på våra stadsdelar. I vårt arbete utgår vi ifrån områdets förutsättningar och har en aktiv dialog med de boende för att utveckla varje stadsdel till en unik och attraktiv plats. Vi arbetar med alla de delar som lägger grunden till en välfungerande, trygg och trivsamt stadsdel. Det är ett arbete som är både omfattande och långsiktigt och som kräver gott samarbete med stadens olika aktörer, med näringsliv och akademi.

Helsingborgshem och Helsingborgs stad har identifierat fyra stadsdelar som har tuffa utmaningar framför sig; Drottninghög, Planteringen, Närlunda och

Söder. Vår uppgift är att bidra till att förflytta dessa fyra stadsdelar i rätt riktning, så att skillnaden gentemot resten av staden minskar. Det är ett långsiktigt arbete där Helsingborgshem måste arbeta tillsammans med en rad andra aktörer om vi ska lyckas.

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



Fungerande bostadsmarknad

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

Helsingborgshem bidrar löpande med nybyggnation och fungerar som regulator på marknaden. Under perioden 2020–2023 planerar vi för

en nybyggnadstakt på 100–150 byggstarter i egen regi per år baserat på stadens prognoser för nybyggnation.

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



Mycket nöjda kunder

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

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

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

Vårt allra viktigaste mål – och som samtidigt har en avgörande påverkan på kundnöjdheten – är tryggheten och den börjar i boendet. Du kan läsa mer om vårt trygghetsarbete på sidan 12.



Ekonomisk utvecklingskraft

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

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



Helsingborgshem

i siffror

VISION, VÄRDE, AFFÄRSMODELL OCH AFFÄRSPLAN

Lägsta hyra:

2 098 kr

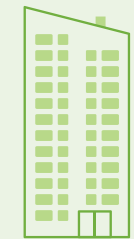
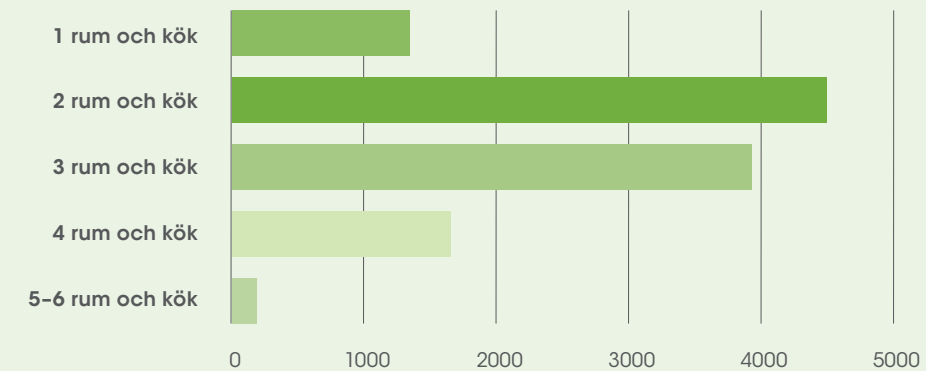
Snitthyra per månad:

7 214 kr

Högsta hyra:

20 716 kr

Fördelning av ettor till sexor i vårt bestånd



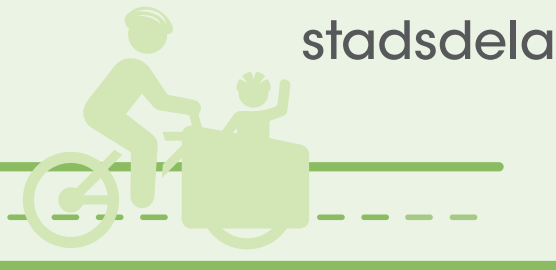
Vi har

442student-
lägenheter

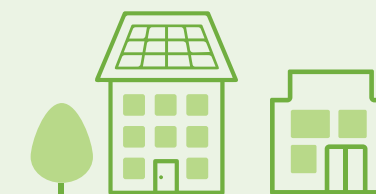
Fakta om Helsingborgshems studentboende:

Totalt 442 studentbostäder i tre områden i Helsingborg. På söder finns totalt 300 studentlägenheter; 160 på Furutorps-gatans studentboende och 140 på Bryggaregatan. På Östra Vallgatan på Olympia finns 123 studentlägenheter och på Närlundavägen finns 19 studentlägenheter.

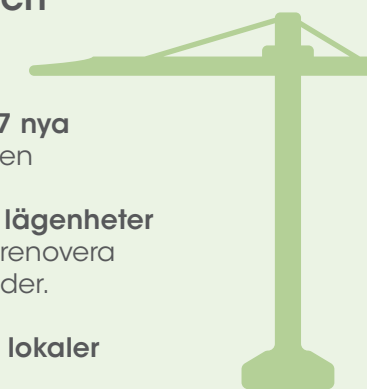
Vi finns i

30 av **42**
stadsdelar

Driftnetto 2021:

401 miljoner kronor**1-6** rok
i flerbostadshus
och radhus

Nybyggnation och ombyggnation:

2021 byggde vi klart **37** nya lägenheter på Högasten2021 tillförde vi **10** nya lägenheter på Brohult genom att renovera före detta modulbostäder.2021 ställde vi om **fem** lokaler till **sex** lägenheter.Vi har **11 711**

lägenheter och cirka

20 000

helsingborgare bor hos oss

Snittyta lägenhet (m²):**68,5**

TRYGGHET

Trygghet – vårt viktigaste mål

Under de senaste åren har trygghetsfrågorna kommit allt högre upp på agendan för Helsingborgshem. Vi är en stor aktör och det vi gör påverkar hela staden, våra hyresgästers vardag och framtida helsingborgares möjligheter till ett bra liv. Vi tar därför, och på uppdrag av Helsingborgs stad, ett stort ansvar för att skapa förutsättningar för ett tryggare och trivsammare Helsingborg. Under året har vi fortsatt med pågående trygghetsinsatser och också provat nya vägar och samarbeten. Vårt mål är att öka andelen trygga hyresgäster till 70 procent.

Trygghet kan handla om många saker – allt från att vägen mellan parkeringen och lägenhetsdörren ska kännas trygg till att ha en tro på framtiden för sig själv och sina närstående. Som allmännyttigt bolag arbetar vi aktivt både med att skapa säkra fysiska miljöer och att med sociala insatser minska utanförskapet och stärka svaga grupper i samhället. Under ett par år, fram till och med 2019, kunde vi se en ökande trend i våra trygghets-siffror, men sedan våren 2020 har trenden tyvärr i stället varit något minskande. En generell ökad otrygghet i samhället är sannolikt en delförklaring, men även pandemin bedöms påverka genom att vi har haft svårare att göra en del av de sociala och relationsbyggande insatserna samt genom att mer av slitningar och konflikter uppstår när

fler människor är hemma på dagarna, vilket påverkar tryggheten negativt. Våra branschkollegor upplever samma sak. Andelen av våra hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med tryggheten minskade under året något från 63 till 61 procent.

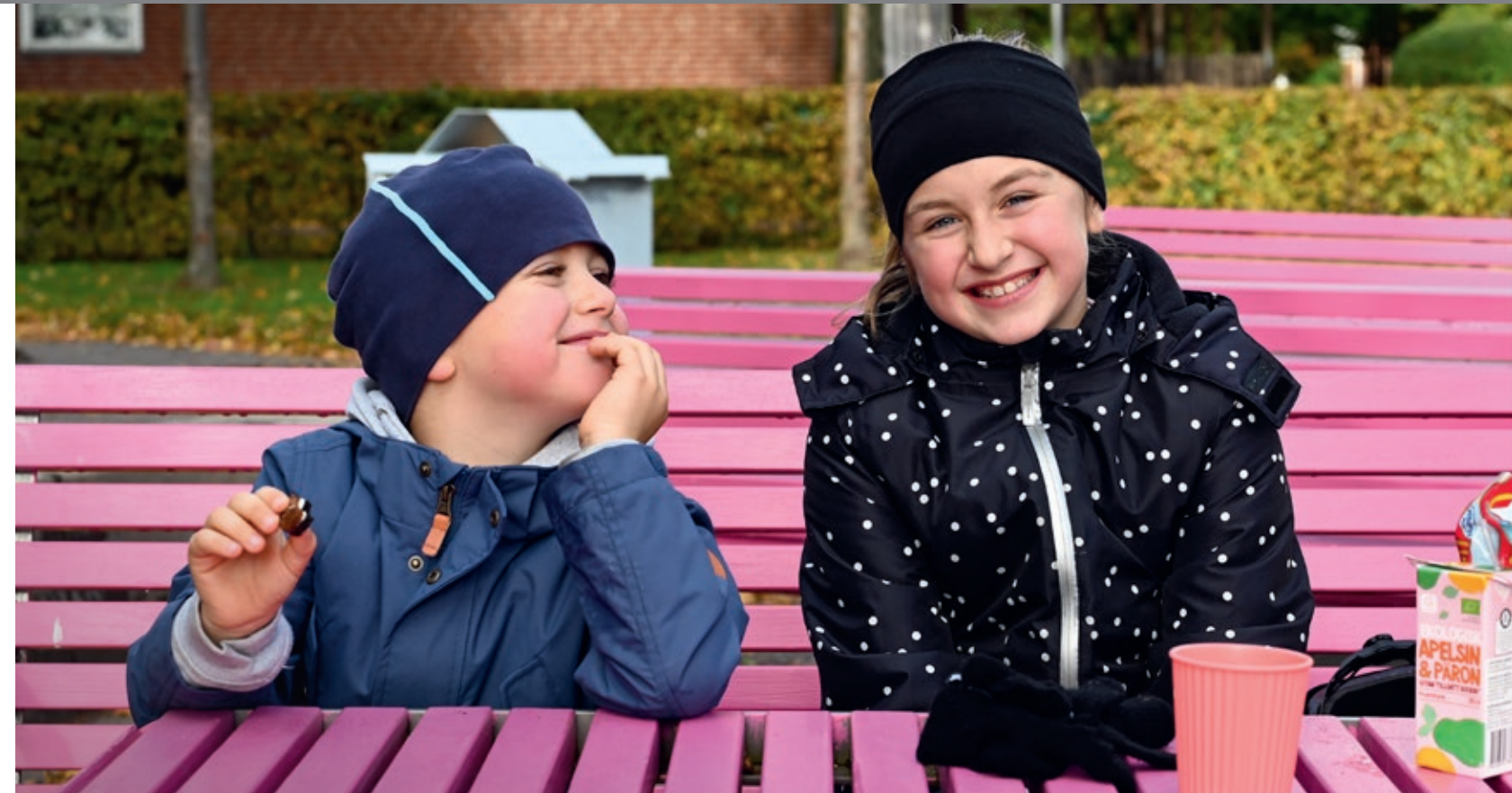
Tryggheten är generellt högst i våra småorter och lägst i förflyttningsområdena, det vill säga de stadsdelar där vi arbetar mer fokuserat för en positiv förflyttning. Glädjande är att vi på Drottninghög ser en fortsatt stabil och positiv utveckling vad gäller tryggheten. Planteringen har fortfarande betydligt lägre trygghets-siffror än övriga stadsdelar; endast 38 procent är mycket nöjda eller nöjda med tryggheten där.

Insatserna för att öka tryggheten bland studenterna, framför allt på Söder, ger fortsatt resultat även om siffrorna gått ner något under coronapandemin. År 2019 var 60 procent mycket nöjda eller nöjda med tryggheten, år 2020 var det 74 procent och 70 procent år 2021.

Säkrare miljöer med trygghetscertifiering

Basen för trygghet är säkra miljöer, det vill säga att de fysiska miljöerna i och omkring våra hus är utformade på ett sätt som försvårar och motverkar brott och olyckor. Säkra miljöer skapar vi bland annat genom vår trygghetscertifiering. Den innebär att vi erbjuder ett paket av åtgärder som skapar trygghet hela vägen från bilparkeringen fram till lägenheten. Åtgärderna kan till exempel vara förbättrad belysning, elektroniskt passagesystem och säkra källarförråd.

Sedan starten 2013 har 55 fastigheter i 16 stadsdelar med sammanlagt 4 077 lägenheter trygghetscertifierats. Under 2021 blev totalt fem fastigheter trygghetscertifierade. Dessa ligger på Elineberg, Högastan och Närlunda.



Efter en trygghetscertifiering uppskattar hyresgästerna särskilt att de gemensamma utrymmena blir ljusare och fräschare, den genomtänkta belysningen både inne och ute samt de digitala lösningarna för till exempel tvättstugebokning och inte minst porttelefon.

Samarbete med stiftelsen Tryggare Sverige

Under året inleddes även vår byggsektion ett djupare samarbete med stiftelsen Tryggare Sverige, som vi sedan tidigare har ett omfattande samarbete med på flera plan. Tryggare Sverige har arbetat fram en metod och publicerat en handbok, BoTryggt2030, i att skapa trygga och säkra livsmiljöer. Projektchefer och projektledare inom byggsektionen har gått stiftelsens grundutbildning och representanter från Tryggare Sverige har dessutom analyserat det nya Stadskvarteret på Drottninghög

utformning ur trygghetssynpunkt. Återkopplingen var över lag positiv och deras förslag på förbättringar tar vi med oss till kommande byggprojekt.

Tryggare Sveriges har under 2021 också genomfört en fördjupad analys av vad som orsakar de låga trygghetsvärdena på Planteringen. Kollegorna i fastighetsnätverket på Söder deltog också i arbetet och vi fick därmed en analys av hela stadsdelen, inte bara vårt eget bestånd. Trygghetsanalysen blev klar i november och den pekar på att mycket måste göras för att öka tryggheten framför allt vad gäller gestaltning, belysning, tydlighet (möjligheten att orientera sig och att det ska vara lätt att skilja på vem som ansvarar för vad) och social kontroll (närvaro av synliga människor och överblickbarhet). Helsingborgshem har tagit med analysens slutsatser i den långsiktiga projektplanen för stadsdelen och dessa kommer att

brytas ner till mer specifika och tydliga mål i en fyraårig stadsdelsplan och i verksamhetsplaner.

För att hitta rätt åtgärder och aktiviteter lägger vi stor vikt på dialog med de boende på Planteringen. Invånarlabbet är ett verktyg för att föra dialog och involvera hyresgästerna. I Invånarlabbet ingår flera av stadens förvaltningar, Helsingborgshem och forskare från Lunds universitet. Under våren genomförde vi ett större dialogarbete och insikterna därifrån tillsammans med Tryggare Sveriges analys ger oss och våra samarbetspartners bra förutsättningar för det kommande utvecklingsarbetet på Planteringen.

Områdessatser på belysning och Aptus

För att minska risken för att obehöriga tar sig in i husen på Rökullagatan och Blåkullagatan på Drottninghög började vi, efter önskemål från hyresgästerna,

Mellan 2013 och 2021 har vi genomfört trygghetscertifieringar i totalt 55 fastigheter.

TRYGGHET

mot slutet av året att installera det elektroniska passagesystemet Aptus till entréer, källare och trapphus.

För att förhindra otillåten bilkörning inne på gårdarna på Drottninghög får bommarna där successivt digitala lås så att bara de som har tillfällig behörighet kan öppna.

Under året påbörjade Helsingborgshem en stor satsning, till en total kostnad på närmare 5,9 miljoner kronor, för att förbättra belysningen på Husensjö, Närlunda, Dalhem, Drottninghög och i Ödåkra. Vi hann inte färdigställa arbetet på grund av leveransföreningen till följd av pandemin men när allt är klart har vi bytt ut och, eller, kompletterat med ny belysning på gårdar, längs gångstråk och lekplatser i områdena.

Ökad närvaro med trygghetsjour och områdesvårdar

Trygghet omfattar också ordning och reda i våra stadsdelar och bland våra hyresgäster. Våra områdesteam har, sedan vi omorganiserade som du kan läsa om på sidan 19, ett helhetsansvar för boendeeupplevelsen i respektive stadsdel. Varje team ansvarar således för den långsiktiga planeringen, identifieringen av specifika behov och insatser i respektive stadsdel när det gäller trygghetsfrågor.

Trygghetsarbetet i våra stadsdelar omfattar ett brett spektrum av åtgärder. Utöver att platser ska upplevas som trygga så handlar det om att skapa trivsamma och funktionella miljöer, där bebyggelse och utemiljöer samspelar. Stadsdelar och bostadsområden ska upplevas som välsköta, vara innehållsrika och inspirerande samt möjliggöra möten och aktivitet. En plats att sitta på, en lekplats där barnen kan springa fritt, en bouletövling eller en grannfika. Allt detta bidrar till ökad trygghet och trivsel genom att

människor befolkar stadsrummen och skapar liv mellan husen.

Områdesteamen har också en trygghetsskapande roll i sig genom att de arbetar och rör sig ute i våra stadsdelar. Områdespersonalen blir bekanta personer, och hyresgästerna kan ställa frågor, lyfta problem eller bara växla ett par ord. I en tid när många är ofrivilligt ensamma är detta särskilt betydelsefullt. Det är också viktigt att vi är tillgängliga efter arbetstid, om det uppstår någon typ av problem. Trygghetsjouren har funnits i tre år och är en viktig del i att skapa trygga och trivsamma stadsdelar. Under kvällar, nätter och helger är trygghetsjouren teamens förlängda arm ute i bostadsområdena.

Trygghetsjouren rör sig ute i områdena under årets alla dagar, pratar med boende och förbipasserande och får bra kännedom om vad som händer ute i stadsdelarna kvällar och nätter. Jouren innebär också ökad tillgänglighet för våra hyresgäster, som kan nå oss via telefon dygnet runt i frågor som rör trygghet, trivsel, störningar och akuta felanmälningar.

Allt som trygghetsjouren noterar under ett pass rapporterar de in på kvällen. Direkt på morgonen har områdespersonalen en rapport att ta hand om. Det



kan röra sig om allt från trasiga källarbelysningar till lås som inte fungerar.

Under hösten introducerade vi en ny roll, områdesvård, som ytterligare ökar vår närvaro ute i områdena.

Fyra områdesvårdar är nu aktiva på Dalhem, Drottninghög och Fredriksdal samt Planteringen och Närlunda, på eftermiddagar, kvällar och helger. Syftet är att skapa trygghet och trivsel genom att träffa hyresgäster i områdena, lyssna och prata, fånga upp initiativ till aktiviteter och se vilka behov som finns. Fokus ligger främst på meningsfull fritid för barn och unga men områdesvårdarna finns där för alla åldrar.

En annan grundläggande trygghetsfaktor är att den person som står på kontraktet bor i lägenheten så att grannar kan känna sig säkra på vem som rör sig i trappuppgången, på vinden eller i tvättstugan. En viktig fråga för vårt bosociala team, som under året förstärkes med två halvtidstjänster, blir därför att upptäcka och utreda olovliga andrahandsuthyrningar så att alla lägenheter kan hyras ut rättvist via vår webbsida.

Framtidstro och meningsfull fritid ger tryggare hyresgäster

I det bredare perspektivet handlar



trygghet också om att känna välmående och framtidstro. Även här har vi ett engagemang där vi försöker motverka utanförskap genom att exempelvis bidra till att få människor i arbete och skapa förutsättningar för meningsfulla fritidsaktiviteter.

Till co-working-kontoret @Plantan på Planteringen, där Helsingborgshem är en av många aktörer, kan boende i området vända sig för att få hjälp med boendefrågor, arbetsmarknadsfrågor och studievägledning. Under året har till exempel 95 personer fått hjälp att sätta ihop sitt CV, 13 personer har vid tio tillfällen fått grundläggande datorkunskap och 45 personer har deltagit i digitalt språkcafé. @Plantan är även en mötesplats för föreningsverksamheter och studiecirklar och de gemensamma ytorna kan användas även av de boende, exempelvis för läsläsning. Under året har inspirationskvällarna för ungdomar och unga vuxna varit särskilt uppskattade och lovaktiviteterna och julfirandet lockade många.

Vårt arbetsmarknadsarbete inom ramen för projekt *Rekrytera* har fortsatt under året. Tillsammans med Helsingborg stad och andra aktörer arbetar vi, med fokus på de nordöstra stadsdelarna, för att fler helsingborgare ska komma i arbete och kunna försörja sig. Från mars 2020 är projektet i en förlängningsfas, där vi fokuserar på samarbetet med arbetsgivare. Åttiofem personer som varit inskrivna i projektet fick ett arbete eller började studera under 2021. Projektet finansieras för sista året av Europeiska socialfonden och Finsam. Under 2022 blir *Rekrytera* en del av Helsingborgshems och arbetsmarknadsförvaltningens linjeverksamheter.

För att stärka relationerna till områdets ungdomar har personalen på Dalhem fortsatt arbetet med områdets ungdomsgrupp. Ungdomarna uppmanas ta initiativ till aktiviteter, får uppdrag i området som till exempel ommålning av bänkar och de deltar i trygghetsvandringar och lär sig konsekvenstänk. Sedan satsningen

startade har otrygghet kopplat till ungdomsgång och skadegörelse på Dalhem centrum och Anneroskolan minskat och ungdomarna uttrycker en tacksamhet för engagemanget från Helsingborgshems medarbetare och den uppmuntran de får.

Genom vår satsning *Våga bry dig* vill vi och andra samhällsaktörer ge grannar verktyg för att kunna och våga agera om de märker att något inte står rätt till hos grannen. *Våga bry dig* handlar om att förhindra och förebygga våld i nära relationer enligt den ideella föreningen Huskurages modell. Det handlar även om att uppmärksamma andra grannar som kan behöva hjälp eller är ensamma. Med jämna mellan berättar vi om frågan i Helsingborgshems sociala kanaler och säljer, till förmån för Kvinnojouren i Helsingborg, armband med budskapet *Våga bry dig*.

Vi synliggör trygghetsarbetet

Trygghet är ett brett och komplext ämne. Vi behöver vara tydliga med vår roll och vad för insatser vi som bostadsbolag kan göra och vad hyresgästerna kan förvänta sig av oss och själva bidra med för en tryggare boendemiljö. Under året har vi därför tagit fram ett kommunikationskoncept med huvudbudskapet "Vi tar trygghet på allvar". Med en genomtänkt tonalitet för olika kommunikationskanaler och ett eget grafiskt manér synliggör och stärker vi numera vårt trygghetsarbete även med kommunikation.



TRYGGHET



Områdesvärdar – trygghet och aktiv fritid för ungdomar

Bylbyl, Ahmed och Imad är tre av Helsingborgshems områdesvärdar. De jobbar med trygghetsskapande arbete på kvällar och helger genom aktiv närvaro framför allt för ungdomar.

– Vi är ute och träffar folk flera dagar i veckan på roterande schema. Vi lyssnar och pratar om allt möjligt, vad man behöver, undrar över och tycker. Vi är inte ute vid enstaka tillfällen

eller korta stunder utan vi har tid för dem vi möter. Det har varit väldigt uppskattat hittills, berättar Imad.

Kontinuerlig närvaro och synlighet är viktigt för tryggheten.

– Genom att finnas där lär vi känna många hyresgäster och de lär känna varandra, då är det enklare att säga hej och kanske hitta på något ihop. Vi uppmanar olika aktiviteter. I höstas anordnade till exempel ungdomar, med hjälp och stöttning från oss, en aktivitetsdag för boende på Plante-

ringen. Det blev en härlig dag som innehöll fotbollsturnering, korvgrillning och caféverksamhet, berättar Bylbyl.

Samarbetet med andra aktörer är också viktigt, berättar Ahmed:

– I arbetet ingår också att bygga upp, samverka och bibehålla kontakter med ett flertal olika aktörer, myndigheter och föreningar i våra bostadsområden. Med gemensamma krafter och goda relationer kan vi göra mer tillsammans med hyresgästerna.

TRYGGHET

Rekrytera ledde till jobb för Nimis



Nimis Abdullah kom till Helsingborg 2017 och siktet från dag ett var att hitta ett jobb. Men länge gick det trögt, säger han.

– Jag sökte jobb på jobb men fick inte komma på intervju. Det var först när jag fick hjälp från *Rekrytera* som jag kom vidare. Handläggarna hade bättre kontakter och ringde mig när de hade något som passade. Ibland kom jag på intervju, jag höll mig aktiv, säger han.

Han har testat många olika branscher och olika tillfälliga projektanställningar.

– Jag har städad, jobbat på lager men det var inga riktiga jobb, bara tillfälliga projekt. Men personalen här gav aldrig upp, de fortsatte ringa om nya möjligheter.

En dag fick *Rekrytera* in en förfrågan om personal från ett fruktföretag. Nimis var den perfekta matchningen, tyckte personalen på *Rekrytera* och skickade honom på intervju hos företaget i Bjuv.

Det föll väl ut. Jobbet blev hans och han startade i juni. Nu pendlar han dagligen med sin bil till Bjuv.

– Det är ett riktigt jobb, med riktig lön. Jag är så glad! När arbetsgivaren ringde och berättade så tog jag min dotter i famnen och dansade runt.



Engagerade medarbetare är vår nyckel till framgång

Medarbetarna på Helsingborgshem är nyckeln till framgång i vårt uppdrag, både genom varje enskild medarbetares kompetens och den gemensamma samlade kompetensen i bolaget. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna trivs, har möjlighet att påverka och utvecklas. Under 2021 har vi fortsatt utveckla vår organisation och våra arbetssätt på olika sätt.

Pandemin har påverkat hur vi jobbar

Även detta år präglades av pandemin och påverkade såklart hur, var och vad vi arbetade med. Vi fortsatte att ta stora kliv i de digitala arbetssätten, särskilt då många medarbetare arbetade på distans.

Att hitta en trygghet och arbetsglädje i "det nya normala" har varit viktigt för oss och där provar vi oss fram.

Under hela våren och sommaren arbetade stora delar av tjänstemännen på distans. Medarbetare som behövde vara på plats fick anpassa arbetssätt och prioriteringar efter de restriktioner som rådde. När restriktionerna lättade efter sommaren upphörde Helsingborgshems krisledning att vara aktiv och vi kunde stegvis gå ifrån distansarbete på heltid samt lätta på begränsningar i kundmöten, reparationer i lägenheter och öppettider.

Vi har arbetat aktivitetsbaserat sedan 2018 vilket gjorde att förändrade arbetssätt i samband med pandemin var förhållandevis enkla för oss att anpassa oss till. Efter sommaren 2021 tog vi fram ny riktlinje för distansarbete och arbetssätt. Den innebär i korthet att verksamhetens behov styr hur och var man arbetar. För en del medarbetare kan stora delar av arbetet utföras hemifrån. I många kundnära roller är den fysiska närvaron i bostadsområdena avgörande för oss och våra hyresgäster. Samtidigt är kontoren en viktig bas för möten, sammanhållning och gemenskap.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Utveckling av organisation, roller och arbetssätt

Vi sjösatte ny organisation och nya arbetssätt som vi har jobbat med under året, för att bättre kunna leverera på de mål som vi har i vår affärsplan. Förändringarna bygger på återkoppling från medarbetare och kunder och vi har siktet inställt på att skapa "Sveriges bästa boendeupplevelse". Boendeupplevelsen handlar inte bara om den egna bostaden utan består av tre delar: *Kunden* – kundens behov och önskemål ska stå i fokus. *Fastigheten* – huset ska vara välskött och det ska vara helt, rent och snyggt. *Stadsdelen* – det ska vara tryggt och trivsamt i området. Åtta områdesteam har helhetsansvar för dessa tre delar med stöd och support från resten av organisationen.

I början av 2021 fick flera medarbetare nya roller och kollegor, inte minst i våra områdesteam och supportfunktioner. Hela företaget arbetade igenom uppdrag och uppgifter för att tydliggöra vad vi ska göra och vem som ansvarar för vad på ett övergripande plan.

Utvecklingsarbetet har tagit mycket kraft och har varit både utvecklande och svårt. Att genomföra omfattande förändringsarbete under en pandemi med dess begränsningar av att inte träffas har utmanat oss. Förändringar tar tid, och arbetet fortsätter med siktet inställt på att skapa trygghet och tydlighet i arbetssätt och struktur.

Medarbetarengagemang

Ett högt medarbetarengagemang är avgörande för att kunna leverera goda resultat och få fler mycket nöjda kunder. Varje år mäter vi vårt medarbetarengagemang. Glädjande är att 2021 års resultat visar att över 87 procent av medarbetarna som svarade, så känner sig 75 procent av dem fullt engagerade i sitt arbete. Enkäten speglar också att medarbetarna upplever arbetet som meningsfullt och att vi är en arbetsgivare med fokus på utveckling och omtanke.

Målet för 2021 var att ha 74 procent så kallade "ambassadörer". Ambassadörer är de som anger på en tiogradig skala att de mycket sannolikt skulle



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

rekommendera Helsingborgshem som arbetsgivare. Resultat för 2021 var 56 procent ambassadörer och visade på en nedgång jämfört med 2020 då motsvarande siffra låg på 68 procent. Det har varit en utmaning i att behålla ett högt engagemang i bolaget när vi tampats med en pandemi och genomfört ett förändringsarbete. Det kan ha påverkat upplevelsen under 2021. Vi kommer arbeta aktivt för att öka engagemanget och ambassadörskapet framåt.

Gemenskap med kollegor

Vi provade att ha medarbetarveckor under året, istället för de två traditionella medarbetardagar som vi haft tidigare. Under våren arrangerade vi en digital medarbetarvecka med några obligatoriska aktiviteter och ett flertal frivilliga aktiviteter. Veckan innebar allt från temamöten med viktiga fokusområden till "cookalong" eller "gympa" med kollegor. Underhållning och digitala middagar stod också på schemat. Temat för medarbetarveckan under våren handlade om att stärka samarbetet och det positiva medarbetarskapet.

Under hösten gjorde vi en slags hybrid där vi träffades både fysiskt och digitalt. Vi hade några digitala temamöten kring trygghetsarbete, digitala arbetsätt och H22. Vi samlade all personal till en fysisk medarbetardag på Helsingborg Arena. Som trygghetsåtgärd testade sig alla medarbetare med

självtest för covid-19 inför dagen, och vi följde rådande restriktioner.

Fokus för höstens medarbetardagar gick i linje med vårens tema där vi fortsatte fördjupa



oss i det positiva medarbetarskapet och hur vi kan fokusera på det vi gör bra. Vi lyssnade på en föreläsning som belyste fokus på att hitta rätt i stället för att leta fel och bygga vidare på det som fungerar är framgångsrikt. Den gav oss många insikter och var uppskattad.

Under året fortsatte vi att testa konceptet friskvårdstimme för att uppmuntra till god hälsa och rörelse hos våra medarbetare under året. Friskvårdstimmen innebär möjlighet till en träningstimme i veckan på arbetstid, och är något som kommer utvärderas.

Arbetsmiljö

Under 2020 och 2021 har vi fortsatt stärka kompetensen hos våra chefer genom kunskapshöjande utbildning i arbetsmiljö. Fokus har bland annat varit på att uppmärksamma tidiga signaler på ohälsa hos medarbetarna samt kunskap kring att leda på distans. Vi arbetar ständigt med att öka medvetenheten om ett hållbart arbetsliv för alla våra medarbetare genom dialog och aktiviteter.

Vi hade glädjande nog färre sjuka 2021 än 2020 bland våra medarbetare, trots pandemin. Frisknärvaron var 96,4

procent 2021. Vi tror att distansarbetet också påverkar hur det har sett ut, då många har möjlighet att arbeta hemifrån vilket gör att vissa roller har möjlighet att jobba även om man är lite krasslig.

Sommarjobbare och sommarpraktik

Varje sommar får vi ovärderlig hjälp av sommarvikarier som stöttar upp när våra ordinarie medarbetare har semester. Så även 2021. Vi anställde 23 sommarvikarier där arbetsuppgifterna främst låg inom områdes- och kundsupport. Utöver sommarvikarierna tar vi varje år emot sommarpraktikanter i samarbete med Helsingborgs stad. Det är unga helsingborgare mellan 16 och 19 år som får chansen till ett första sommarjobb. På Helsingborgshem hade vi 26 sommarpraktikanter som fick göra enklare arbetsuppgifter i våra bostadsområden. Utöver dessa tog vi in sex sommarjobbare förmer kreativa arbetsuppgifter där ungdomarna undersökte möjligheter och tog fram idéer för hur Drottninghögsparken kan utvecklas. Sommarjobbet i parken var ett samarbete mellan Helsingborgshem, Helsingborgs stad och Platskultur.

ATTRAKTIV STAD

Idéer om Drottninghögsparken som sommarjobb

Sommarjobbarna Nawar och Filippa spenderade tre av sina sommarlovsveckor på Helsingborgshem och ute i Drottninghögsparken. De var två av sex ungdomar som bidrog med kunskap, idéer och tankar kring hur Drottninghögsparken kan utvecklas. Sommarjobbarnas uppgift var att fånga ungdomars perspektiv på hur Drottninghögsparken kan utvecklas framöver och att bidra med idéer. Som bakgrund hade de en sammanställning av åsikter från drottninghögbor om parkens potential.

Grönskan är viktig

Sommarjobbarna deltog i en tredagarsutbildning vid Sveriges Lantbruksuniversitet i Alnarp där de fick veta mer om olika växters karaktär, hur växter påverkar varandra och oss människor. Vad som är vackert, vad som fungerar i en park, vilka växter funkar ihop och inte, och så vidare.

Kunskaperna tog de med sig vidare i idéarbetet.

– Att få en förståelse för hur grönskan påverkar oss är en bra förutsättning för idéarbetet vidare, även om idéerna handlar om mer än buskar och träd, säger Katarina från Platskultur som arbetsledde de sex sommarjobbarna.

Ungdomarna utforskade platsen för att se styrkor och svagheter och potentiella idéer att förverkliga.

Förslagen

Här är några av förslagen om hur parken kan utvecklas:

- Mötesplats med blomlampa med belysning och fritt wifi och laddmöjligheter
- Mer grönskande blomsterrabatter och fler träd
- Kiosk
- Bänk med växter
- Hängmattor och fler sittplatser
- Idéer till ett lekstråk i området

Under 2022 arbetar Helsingborgshem och Helsingborgs stad vidare med idéerna för att se vad som kan förverkligas, helt eller delvis och på vilket sätt.

// Vi lärde oss jättemycket under utbildningen som vi inte visste förut. //

Nawar, sommarjobbare



En attraktiv stad att leva och bo i

Utifrån vårt uppdrag att göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor, arbetar vi långsiktigt och metodiskt med att utveckla attraktivitet i våra stadsdelar.

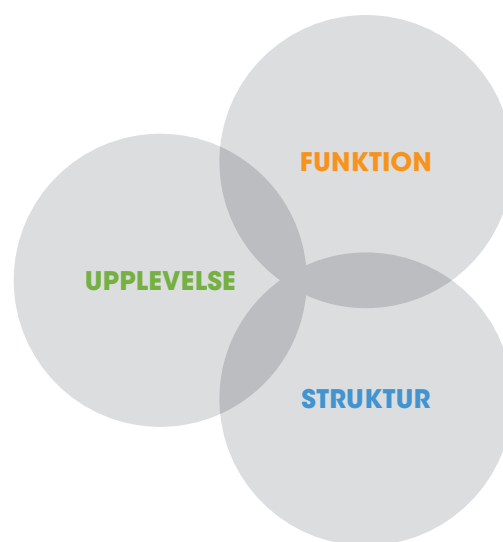
Arbetet bedrivs enligt en arbetsmodell, som vi beskriver som helhet i vår bok "Att skapa attraktiva stadsdelar", med totalt 17 kriterier som sorteras under tre huvudområden; upplevelse, funktion och struktur. Upplevelser handlar om intryck och känsla, till exempel trygghet och trivsel, god skötsel, historisk förankring och identitet. Funktion används om själva innehållet och här räknar vi in variation av upplåtelseform, bostäder för alla livsstilar, verksamheter, butiker och service, landmärken och attraktioner samt platser för kreativitet. Slutligen tittar vi på struktur vilket avser den fysiska miljön och stadsmiljöns uppbyggnad.

Tillsammans med Helsingborgs stad har vi identifierat fyra stadsdelar där utmaningarna är mer omfattande; Drottninghög, Närlunda, Planteringen och Söder. Vår uppgift är att bidra till att förflytta dessa fyra stadsdelar i rätt riktning, så att skillnaden gentemot resten av staden minskar. Det är långsiktiga projekt där samarbete och dialog med Helsingborgs stad, invånare och olika aktörer är avgörande.



Vad kännetecknar en attraktiv stadsdel?

Trygghet och trivsel
God skötsel
Gott underhåll
Historisk förankring
Identitet
Stolthet



Variation av bostadstyper
Bostäder för alla livsstilar
Verksamheter, butiker och service
Landmärken och attraktioner
Platser för kreativitet

Säkra miljöer
God arkitektur
Gröna kvaliteter
Mötesplatser
Få barriärer
Stråk för flöden och folkliv



Drottninghög – från miljonprogram till attraktiv stadsdel

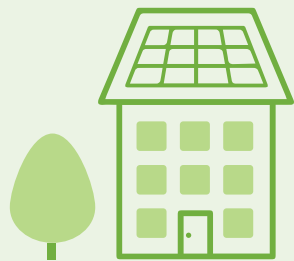
Stadsdelen som tidigare enbart bestod av hyreslägenheter, blandas upp med bostadsrätter och äganderätter, både i flerfamiljshus och radhus. Parallellt utvecklar vi service, infrastruktur, grönområden och mötesplatser tillsammans med Helsingborgs stad.

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

Stort intresse för att bo på Drottninghög

Vi är många som tillsammans utvecklar och bygger på Drottninghög. Stadsdelen som tidigare enbart bestod av hyreslägenheter blandas upp med bostadsrätter och äganderätter. Idag har området 220 byggstartade bostadsrätter. Flera av projekten byggs i etapper och när allt är klart blir det ett tillskott på totalt 314 bostadsrätter på Drottninghög.

- Riksbyggen: 38 bostadsrätter
- BoKlok: 67 bostadsrätter, byggs i etapper, totalt 119
- HP Boendeutveckling: 43 bostadsrätter, byggs i etapper, totalt 85
- 3 Hus: 72 bostadsrätter



BoKlok – en av dem som bygger bostadsrätter

Under 2020 köpte BoKlok en fastighet av oss och under 2021 var det dags för byggstart av de två första etapperna.

BoKlok bygger i tre olika etapper, som totalt kommer att skapa 119 nya hem – 31 radhus och 88 lägenheter. Det visade sig vara ett uppskattat tillskott och både radhus och bostadsrätterna blev snabbt slutsålda. Majoriteten av köparna kommer från Helsingborg, och många från Drottninghög och närliggande områden. Säljstart för den tredje och sista etappen planeras till våren 2022. De två första etapperna kommer att stå klara till stadsmässan H22 City Expo i sommar.

DM – ny mötesplats på Drottninghög

I korsningen Drottninghögsvägen och Vasatorpsvägen växer en ny mötesplats – DM, Do More, fram. Tillsammans med staden upplåter vi marken och IKEA bygger. I fokus står kunskapsöverföring, maflagning, odling, försäljning, möten och sysselsättning. På sikt är förhoppningen att locka besökare från närområdet, Helsingborg och regionen. H22 är en sprängbräda för att göra det möjligt.



Vi säljer radhus i nya Stads kvarteret – fortsätter driva variation och attraktivitet

Under året har vi fortsatt driva stadens utveckling framåt, inte minst på Drottninghög där bygget av det helt nya Stads kvarteret med 198 bostäder tagit fart. I mars beslutade vår styrelse att låta de tio radhus som vi bygger på området bli äganderätter som ska säljas.



– Genom att sälja de tio radhusen i nya Stads kvarteret som egnahem skapar vi möjligheter för en ny upplåtelseform på området. Därmed ökar vi variationen ytterligare, berättar Lars Hansson, styrelseordförande på Helsingborgshem.

Beslutet bottnar i en vilja att öka variationen på Drottninghög och med hyresrätter och bostadsrätter på området tillför vi ytterligare en upplåtelseform där man kan äga sitt boende. Radhusen kommer säljas under 2022.

– En variation av olika upplåtelseformer och bostadstyper är något som vi vet bidrar till att göra ett område mer attraktivt. Att det bor en mångfald av människor i ett område gör det mer attraktivt, säger Lars Hansson.

Nytt friluftsbad i Drottninghögsparken

I juni fick vi uppdrag av kommunfullmäktige att utreda och anlägga ett nytt friluftsbad i någon av de nordöstra stadsdelarna, Dalhem, Drottninghög eller Fredriksdal.

Efter att ha analyserat 17 tänkbara platser beslutade vår styrelse att badet ska vara i Drottninghögsparken, på samma plats som tidigare. Här är badet lätt att nå för många i de nordöstra stadsdelarna, det ligger bra intill parken och får möjliga synergier till den planerade nya Vattenlekan.

Utvecklingen av parken sker i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen som ska bygga den nya Vattenlekan och även flytta beachvolleyplanen. Helsingborgshem kommer att bygga det nya friluftsbadet.

Planen är att Vattenlekan, beachvolleyplan ska vara klara till sommaren 2022 och badet till sommaren 2023.



Drottninghög Tillsammans – 250 röster om utvecklingen



Under våren avslutades det andra större dialogprojektet, Drottninghög Tillsammans, där vi intervjuat 250 drottninghögsbor. Syftet är att lära mer om vad drottninghögsborna tycker är viktigt i den fortsatta utvecklingen. Frågorna handlade om var på området man trivs bäst och hur det är att bo i ett område där det byggs och renoveras.

Överlag har drottninghögsborna en mycket positiv bild av sin stadsdel. Omkring 70 procent av de intervjuade menar att deras bild av området har förändrats till det bättre och omkring en tredjedel tror att andras bild också har förändrats i positiv riktning. Dialogarbetet gav mycket bra input när det gäller trygghet och trivsel och vilka platser som behöver utvecklas. Det handlar bland annat om belysning och fler sittplatser.

Film om utvecklingen på Drottninghög

Under två av de varmaste dagarna i somras fick vi besök av ett filmteam som, på uppdrag av BBC Storyworks Commercial productions, intervjuade flera personer om utvecklingen på Drottninghög. Det blev en kortfilm på dryga fyra minuter.

Bakom initiativet står organisationen Housing Europe och filmen ingår i en internationell satsning för att sätta ljuset på hållbar stadsutveckling runt om i Europa. Det är vårt dialogbaserade arbetssätt och den unika kontakten med boende som ledde till att vi blev tillfrågade att delta.

I filmen medverkar bland annat vår hyresgäst Kerstin "Titti" Möllerstedt som har bott på området sedan barnsben och BoKloks vd, Jonas Spangenberg, som berättar att BoKlok bygger bostadsrätter på Drottninghög och på sätt bidrar till större variation på området.



Vår hyresgäst Titti har bott på Drottninghög sedan barnsben. Hon har följt utvecklingen på nära håll genom åren och är stolt över hur uppväxten på Drottninghög har format henne till den person hon är idag.

H22 City Expo bjuder in till Drottninghög – ett miljonprogram i förändring

H22 City Expo – stadsmässan som anordnas i Helsingborg sommaren 2022 – utgår ifrån fyra huvudområden: Drottninghög, Oceanhamnen, Cityområdet och Slottshagen. Under året fick vi områdesansvar för Drottninghög vilket innebär en fantastisk möjlighet att visa upp det unika stadsdelsutvecklingsarbetet på området. På Drottninghög är temat "Open Up For Co Creation".

Mikaela Åberg, projektledare stadsdelsutveckling berättar: – För oss på Helsingborgshem handlar H22 om att sätta strålkastaren på Drottninghög och bjuda in till ett miljonprogram i förändring. Vi vill erbjuda besökaren olika smakprov på smarta arbetssätt och metoder för en nära stadsdelsutveckling som adresserar utmaningarna i att bryta problematiska strukturer, samtidigt som man får vara på och vidareutvecklar kvaliteterna – tillsammans med dem som bor där.



Under året har arbetet successivt gått över i mer operativ fas. Stort fokus har lagts på förankring och involvering.

– Planeringen har pågått sedan en tid och under 2021 har vi ställt om till ett mer operativt arbete, vilket bland annat innebär att omsätta vårt innovationsarbete inom ramen för H22 till upplevelser som är intressanta att besöka. Vi har lyssnat på hur invånare själva vill välkomna och presentera sitt område för besökare. Dialogarbetet har skett genom olika möten, samarbeten och information på olika sätt.

Närlunda – en grönskande stadsdel nära centrum

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

Den långsiktiga målsättningen är att skapa en bättre boendemiljö och fler bostäder. Samtidigt gör vi också ett förnyelse- och utvecklingsarbete i form av ombyggnader och renoveringar, både invändigt och utvändigt.

Ny detaljplan – bidrar till större variation

Under året fortsatte arbetet med den nya detaljplanen "Närlunda västra 1". Kartan visar området som berörs. I förslaget arbetar vi tillsammans med Helsingborgs stad med att möjliggöra för cirka 90 till 100 nya bostäder och ett nytt mobilitetshus. För att bidra till större variation på området ingår även några radhus.

Byggstart för Närlundas nya förskola

År 2020 sålde vi en fastighet till Helsingborgs stad på Närlunda och under året kommer staden att bygga områdets nya förskola med plats för 120 barn. Förskolan planerar att flytta in i början av 2023. Bakom byggstarten ligger ett idogt arbete med den nya detaljplanen som gör plats för den nya förskolan.

Gröna mötesplatser får stöd från Boverket

Under året fick vi ekonomiskt stöd från Boverket för att kunna bygga två mötesplatser utomhus för rekreation, samvaro och lek. Med de nya gröna mötesplatserna vill vi uppmuntra till möten och på så sätt bidra till ökad trivsel och trygghet.

De nya mötesplatserna kommer att ligga intill Närlundavägen 18 till 24 och blir ett välkommet tillskott i utemiljön. Förutom att skapa trivsamma platser för dem som bor och vistas i området kommer växter såsom fjärlisbuskar och fruktträd att bidra till den biologiska mångfalden.



Picassos Fågelfisken åter på plats på Närlunda

Efter att ha varit nedpackad under flera år var det dags att åter sätta upp Picassos "Fågelfisken" på Närlunda. Mellan 1971 och 2016 satt konstverket i sten på en fasad av en radhuslängorna på Närlundavägen 4. I samband med ombyggnad tog vi ner konstverket. I september kunde vi äntligen sätta upp den igen, denna gång på Närlundavägen 11.

▲ Picassos Fågelfisken med en 3,55 meter hög monumental reliefplatta i sandblästrad betong, köptes in av Helsingborgs stad 1964. Verket var den första av Picassos betongreliefer som inköptes till Sverige – efter att ha visats på utställningen "Konst i betong", organiserad på Moderna Museet av Pontus Hultén 1964. Fågelfisken har blästrats av norske Carl Nesjar efter anvisningar av Pablo Picasso.

ATTRAKTIV STAD

Planteringen

Planteringen som ligger söder om Söder, omgärdas av starka barriärer i form av tungt trafikerade vägar, järnväg och verksamhetsområden. Barriärerna innebär att stadsdelen är avskuren från stadens mer centrala delar vilket påverkar trivsel och attraktivitet.

Här finns en del äldre småhusbebyggelser och flerbostadshus från 1930-talet. Merparten av husen är från tiden då Sverige byggde de så kallade miljonprogrammen. Under årens lopp har flera insatser gjorts i den fysiska miljön; det har byggts en multiarena och lekplats vid Wienertorget och Industrigatan har fått en ny gestaltning. Till följd av Helsingborgsexpressen har också Planteringsvägen byggts om och busslinje 1 har flyttats dit.

Under året har vi arbetat fram en projektplan som pekar ut den långsiktiga inriktningen för arbetet i stadsdelen.

@Plantan öppet för aktiviteter igen

I början av oktober när pandemirestriktionerna lättade, började vi så smått öppna upp @Plantan för aktiviteter igen. @Plantan är vårt co-workingkontor och mötesplats för boende i området. Vi började med den populära "grannfikan" på torsdagar där plantanborna kan komma förbi och ta en fika och prata med grannar och dem som jobbar på @Plantan. Även drop-in öppnades upp där besökarna kan få hjälp med bland annat studier och söka jobb.

Helsingborgshems medarbetare finns även på plats för att våra hyresgäster ska ha möjlighet att framföra sina egna tankar och idéer kring hur vi tillsammans kan göra Planteringen ännu bättre.

Planterings fastighetsvärd Yonas i SVT-dokumentär

I början av året följde ett filmteam vår kvartersansvarige Yonas Albawi i rollen som fastighetsvärd på Planteringen. Detta på initiativ av SVT kortfilm som gett sex regissörer uppdraget att tolka temat Arbete. Det blev sex halvtimmeslånga dokumentärfilmer av några av Sveriges mest profilerade dokumentärfilmare.

Dokumentärserien som hade premiär i maj, heter Kneg och avsnittet där Yonas har huvudrollen heter All shall be well.

Dokumentärfilmen fick stort genomslag och positivt mottagande från såväl invånare på Planteringen och helsingborgare. Det blev flera fina reportage i branschpress samt lokal och nationell media.

I filmen får vi följa Yonas i sitt dagliga värv på området. I alla möten är budskapet detsamma:

// Hemma är mer än lägenheten – hemma är trapphuset, gården och stadsdelen. Och i sitt hem där håller man rent och fint och visar varandra omtanke. //



Söder

Söder gränsar till de allra mest centrala delarna av Helsingborg; City, Helsingborg C, Oceanhamnen och Olympia samt sjukhusområdet. Stadsdelen sträcker sig ner över industriområdet Gåsebäck. Det är en stadsdel med stora utmaningar och som har många likheter med det vi ser i våra miljonprogramsområden.

Här finns cirka 3 000 bostäder och cirka 5 500 invånare. Av bostäderna är cirka 80 procent hyresrätter och cirka 20 procent bostadsrätter. Vi äger och förvaltar cirka 25 procent av hyresrätterna. Här samverkar vi genom olika nätverk; Fastighetsägare på Söder och Älskade Söder, som består av näringsidkare, fastighetsägare, Helsingborg City, polis, Helsingborgs stad, föreningar och församlingar i dialog med söderborna och besökare. Under året har vi arbetat fram en projektplan som pekar ut den långsiktiga inriktningen för arbetet i stadsdelen.



Klimatneutrala 2035

Att vara klimatneutrala år 2035 är ett långsiktigt mål för oss och vi vill bidra till hållbara val. Det finns tre huvudsakliga fokus för oss på vägen mot målet: Vi vill underlätta och möjliggöra klimatsmarta val för våra hyresgäster. Vi vill skapa långsiktigt hållbara fastigheter där klimatpåverkan minskar både i byggande och drift. Och vi vill leva som vi lär i företaget.

ATTRAKTIV STAD

Klimatsmarta byggprojekt – pris för bästa klimatinitiativ

Att bygga med låg klimatpåverkan till en rimlig kostnad är en utmaning för vår bransch. Vi antog den utmaningen 2019 när vi skulle handla upp byggprojekt för nya bostäder på Högasten. Med ett nytänkande sätt att ställa klimatkrav uppmuntrade vi anbudsgivarna att bygga klimatsmarta utan ökad kostnad. NCC vann anbudet tack vare hur de planerade för val av material och produktionssätt. De nya husen, med 67 lägenheter fördelat på två läghus och två höghus, på trivsamma Högasten har byggts för fullt under 2021 och under slutet av året kunde de första hyresgästerna flytta in.

Vårt sätt att ställa klimatkrav och entreprenörens sätt att möta det har fått stor uppmärksamhet i branschen. Så pass att vi på Helsingborgshem i november fick ta emot pris för Bästa klimatinitiativ av Sveriges Allmännyttas "Klimatkrav på leverantörer".

Läs mer om en av hyresgästerna i ett av husen på Högasten på sidan 45.



Vi tar klimatsmarta erfarenheter med oss in i Pålsjö Äng

När det var dags för upphandling av nya bostäder på Pålsjö Äng utvecklade vi vårt klimatkrav ytterligare. NCC vann även denna gång och projektet fick startbesked i oktober för vårt nästa nyproduktionsprojekt som i likhet med Högasten kommer byggas med minskad klimatpåverkan. Pålsjö Äng ligger mellan Maria Park och Pålsjö skog och har ett gynnsamt läge med närheten till stan, naturen, skogen och många grannar.

Bostäderna blir en blandning av ettor till fyror. Radhusen är på 100 kvadratmeter fördelat på två plan. Det blir även ett underjordiskt garage med laddplatser för elbilar och cykelparkering under tak i det fria. Husen får solceller på taken. Elen kommer även lägenheterna att få nytta av. Inflyttning sker preliminärt våren eller sommaren 2023.



Återbrukat byggmaterial

Under våren gick vi med i ett större EU-projekt, ReCreate, som ska utveckla och testa att återbruka betongelement. Det är en spännande och viktig utveckling, inte minst eftersom traditionell betong är ett av de byggmaterial som har störst klimatpåverkan vid nyproduktion. Vi som företag vill själva minska vår klimatpåverkan och avfallsvolymer och genom ReCreate kan vi lära oss mer och utvecklas inom cirkulärt byggande.

Flera länder är med i projektet och i Sverige är det Helsingborgshem och KTH, Kungliga Tekniska högskolan i

Stockholm, samt Consolis – Strängbetong som deltar. Till H22 City Expo planerar vi att tillsammans med KTH bygga en paviljong av återbrukade betongelement och bland annat presentera designidéer för hur nya boenden kan byggas med återbrukade betongelement framöver. Under H22 vill vi sprida kunskap och hoppas kunna inspirera fastighets- och byggbranschen till fortsatt utveckling inom återbruk.

Som en del i Helsingborgshems samarbetet med Kungliga Tekniska högskolan har arkitektstudenter från

KTH Housing Studio under sex veckor under hösten ritat bostäder designade med återbrukade betongelement. Bland annat med skisser på hus och återbrukat material från Drottninghög. Under året har vi tagit tillvara en del byggmaterial från rivna byggnader. Ett exempel är en förskola och garagegångar som vi har rivit på Drottninghög. När dessa demonterades tog vi tillvara byggmaterial såsom fönster och fasadtegel för att fortsätta testa återbruk i liten skala. Fastighetsförvaltningen har hämtat en del byggmaterial för återbruk som används i bygget av en förskola på Närlunda.



Vi testar återbruka betongelement i Re-Create.



*ReCreate: This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation program under grant agreement No 958200/

Miljöhjältar och renare Planteringen

Raus Planterings skola och Helsingborgshem samarbetar kring hållbar utveckling. Tillsammans skapar vi ihop med lärarna förutsättningar för barnen att lära om källsortering och återvinning. Vi vet att barnen lär sig tidigt och när de får vara med att påverka och se resultat kan de bli goda ambassadörer. Därför valde vi att fokusera på sopor, soprum och hållbar utveckling och vad som krävs för att värna vår miljö.

Vi utser miljöhjältar som varje år får ett eget soprum som de får inreda som de vill. Varje vecka går eleverna och tittar till sitt soprum efter en särskild checklista om hur man sorterar. "Ett renare planteringen" är en annan satsning som vi startade under året tillsammans med Raus Planterings skola. Eleverna hjälper till att hålla rent i sitt område, bland annat genom städdagar, där skolans 250 elever plockar skräp på området. Den klass som samlar mest skräp får diplom och en vandringspokal.

De här satsningarna ger barnen bra kunskap om hur man sorterar, håller rent och snyggt och om avfallens påverkan på klimatet.



Minska avfallet genom låsta soprum

Vi jobbar långsiktigt med att minska avfallet i våra fastigheter och att det avfall som kastas ska vara rätt sorterat. Det handlar både om att komma till rätta med ökade kostnader för felsortering, värna miljön och värna våra medarbetare.

Det gör vi på många olika sätt. Under året har vi i en del bostadsområden slutat ha öppna grovsoprum för att inga obehöriga ska kunna kasta sitt avfall hos oss. Nu kommer man endast in när man kontakter oss då vi öppnar eller lånar ut nyckel till vår hyresgäst. Vi har infört "nattlåsta" soprum i vissa stadsdelar för att ytterligare undvika avfall från obehöriga.

Åtgärderna har medfört att vi har fått mindre avfallsvolymer och att våra medarbetare har fått en väsentligt bättre arbetsmiljö och inte behöver lägga samma kraft på att städa i soprum som tidigare.



En hållbar energiomställning

Under året har vi arbetat fram en energistrategi. Syftet med energistrategin är att skapa förutsättningar för att agera och ta beslut som bidrar till en hållbar energiomställning. Ambitionen är att våra fastigheter inte längre ska vara passiva användare av energi utan viktiga delar i ett energisystem. Vi ska använda teknik som gör att varje enskild byggnad kan bidra till energisystemet och som på sikt ger förutsättningar för smarta kvarter, stadsdelar och stad.

Under de senaste åren har energisystemet utvecklats med utmaningar som rör bland annat balans i elnät och produktion. Vi har genom omvärldsbekantning, erfarenhetsutbyten och rekrytering av strategiska roller fått ökade insikter i energifrågan. Det arbete som tidigare främst handlade om att minska uppvärmningsenergin är en betydligt mer komplex fråga idag.

Energieffektiva torkskåp

En viktig del i att öka energieffektiviteten och kundnöjdheten är att se över våra fastigheters tekniska utrustning, bland annat den utrustning som finns i våra tvättstugor. Den enskilt största miljöboven och energislukaren i en tvättstuga är torkaggregaten. Sedan ett par år tillbaka har vi börjat installera energieffektiva torkskåp som ersätter de traditionella torkrummen. Med denna nya teknik halveras torktiderna vilket är positivt för våra hyresgäster. När vi har genomfört denna omställning i hela vårt fastighetsbestånd innebär det en minskad årlig elförbrukning som motsvarar cirka 5 000 normalstora lägenheter.

ATTRAKTIV STAD

**Fler solceller och smarta sätt att nyttja solenergin**

Ökad lokal elproduktion, gärna sådan som vi kan planera när den ska användas, har i södra Sverige blivit allt viktigare för att kunna jämna ut el- och effektbehovet. På så sätt kan balans mellan produktion och förbrukning skapas. Helsingborgs stad har som mål att 2035 ska tio procent av elen komma från lokalt producerad solenergi vilket även är Helsingborgshems ambition. Under 2021 tillförde vi åtta nya solcellsanläggningar och med dessa är vi nästan halvvägs mot vår del av 10 procentmålet om lokalproducerad sol.

En del av lösningen för att nyttja lokalproducerad sol, som inte används här och nu, på ett hållbart och lönsamt sätt är att använda den inom en byggnad och på sikt mellan fastigheter i så stor utsträckning som möjligt. Det går att göra med hjälp av likströmsnät och inlagring. I stadsdelen Olympia där vi satte upp solceller i år, har vi kopplat ihop solcellsanläggningen med ett så kallat DC-mikronät tillsammans med inlagring i batteri. Det gör det möjligt att lagra och dela energi mellan olika byggnader och möjliggör att solelen kan användas vid olika tidpunkter – batteriet laddas via sol på dagen och används sedan på kvällen när behovet är som störst.

Mätvärdesinsamling och visualisering hjälper oss

I vårt kontinuerliga energi- och miljöarbete testar vi hela tiden olika energi-effektiviseringsåtgärder. Både genom att investera i ny teknik och energieffektiviserande åtgärder samt genom att kartlägga, inventera och jobba aktivt med driftoptimering.

En del i detta är mätvärdesinsamling och visualisering som innebär att med tillgång till data över till exempel vatten- och värmeförbrukning, kan vi använda informationen för att styra, reglera och energioptimera energiförbrukningen på ett smartare sätt och samtidigt bidra till en bättre kundupplevelse.

Mobilitet – för klimat, kundnytta och trygghet

Mobilitetsarbetet är en del som ska bidra till vårt långsiktiga mål om klimatneutralitet år 2035. Mobilitetsarbetet börjar på Drottninghög, ett av våra stadsdelsutvecklingsområden, där både vi och andra bygger nytt vilket innebär förändringar när det gäller parkering. Hur parkeringen kommer att påverkas vet vi inte exakt i dagsläget men vi förbereder för att skapa fler hållbara alternativ till bilen. Vi har ett stort antal nybyggen där det kommer in hyresgäster på området utan etablerade resvanor där vi tagit fram erbjudanden för att öka resor med cykel, kollektivtrafik och bildelning (bilpooler). Vi behöver utveckla förutsättningar för gång och cykel samt förutsättningar att transportera hem varor från affärerna. Det ska vara enkelt i vardagen utan bil.

Vagnbibliotek för att underlätta transporter

Våra förstudier visar att röra sig till forts inom området har både ett stort socialt- och hälsofrämjande värde. Med utgångspunkt i våra lärdomar om våra kunders behov och drivkrafter genomför vi både piloter och mer långsiktiga aktiviteter. Under året började vi med en restpilot där vi erbjuder kundvagnsbibliotek för våra hyresgäster. Vagnarna är placerade utomhus och med en kod kan hyresgästerna låna vagnarna gratis och använda till sina ärenden.

**Paketboxar och bilpool**

Ett annat pilottest som också syftar till att underlätta vardagen och göra det enkelt att leva utan bil är paketboxar. De ger inte bara god service utan skapar också flöden av människor till platser där det annars är få som passerar, vilket i sin tur skapar mer trygghet på platsen. För att ge fler alternativ till bildelning tog vi under året fram bilpoolerbjudande för olika behov och plånböcker. Nästa steg är upphandling.



Vi bidrar till en fungerande bostadsmarknad

Bostadsmarknaden är komplex och starkt kopplad till samhällsdynamiken i stort. Befolkningsutvecklingen både driver och drivs av bostadsbyggandet, och befolkningens möjlighet att efterfråga nya bostäder är tätt kopplat till näringsliv och sysselsättningsgrad. Vi är en viktig del av bostadsmarknaden i Helsingborg och för oss är utveckling av beståndet och långsiktiga samarbeten med staden och andra aktörer inom branschen, förenings- och näringslivet ett sätt att bidra till en fungerande bostadsmarknad.

FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD

FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD

Fortsatt inbromsning i befolkningstillväxten

Helsingborgs folkmängd ökade under 2021 med 829 personer, eller 0,56 procent, och uppgick den 31 december 2021 till 150 109 personer. Befolkningsökningen var 717 personer lägre än under 2020, och den lägsta sedan 2010. Utvecklingstakten var därmed lägre än väntat, då prognosen pekade på en ungefär dubbelt så stor ökning. Helsingborg är inte ensamma om att ha en låg befolkningsökningstakt under 2021. Hälften av de 15 största kommunerna ökar mindre i år jämfört med förra. Dock är Helsingborg tillsammans med Linköping och Umeå bland de kommuner som har störst minskning jämfört med förra året. Bland de 15 största kommunerna har Helsingborg den elfte största befolkningsökningen i antal och som andel av befolkningen. Det är en lägre placering jämfört med tidigare år.

Befolkningsökningen under 2021 beror främst på inflyttning från övriga landet, utanför Skåne, med ett flyttnetto på +729 personer. Flyttnettot mot utlandet med +452 personer var dessutom det lägsta sedan 2010, vilket bland annat kan kopplas till pandemin med minskade möjligheter till rörlighet som följd. Den enskilt största förklaringen till den låga befolkningsutvecklingstakten under 2021 är dock det negativa flyttnettot mot Skåne med -965 personer. Under 2000-talet har det tidigare lägsta flyttnettot mot Skåne varit -133 personer (2010). Det stora negativa flyttnettot mot övriga Skåne gör att Helsingborgs totala flyttnetto mot riket (-236) är det lägsta på 44 år. En första analys visar att det främst handlar om en större utflyttning bland unga 22-29 år och barnfamiljer som ligger bakom.

Antalet födda var 431 fler än antalet döda i Helsingborg under 2021. Det är

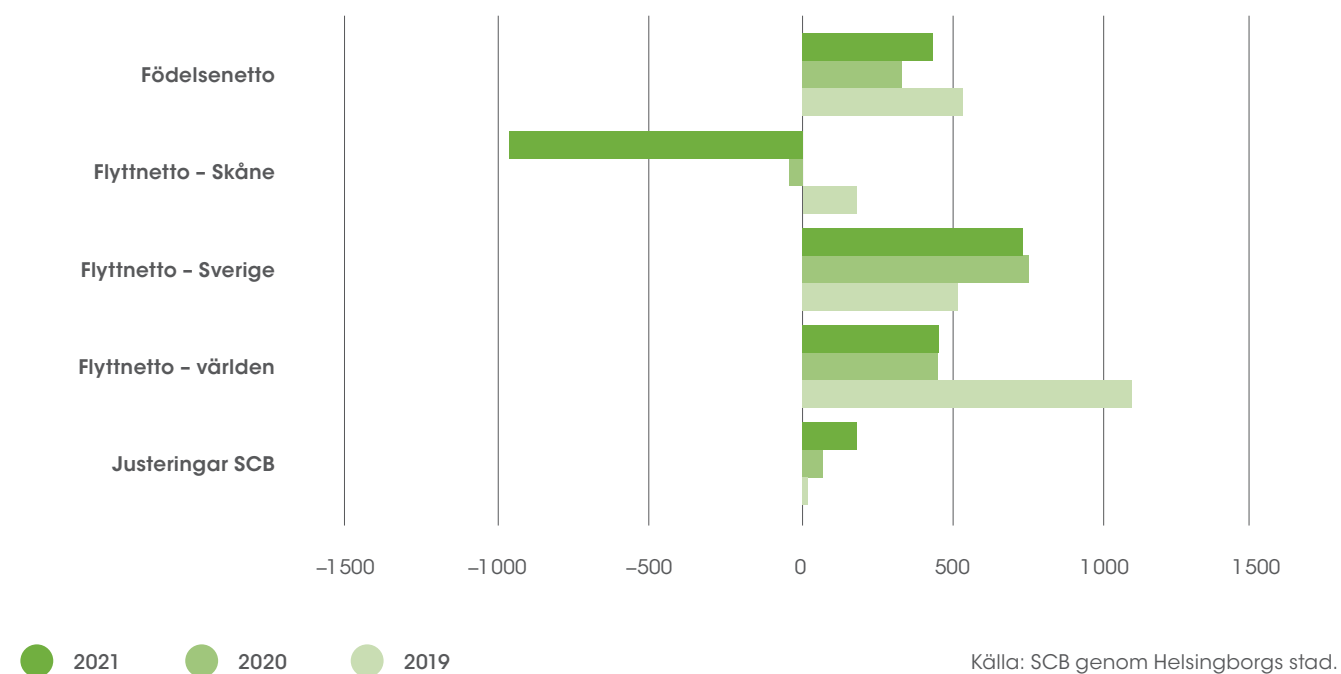
cirka 100 fler än 2020 och förklaringen till uppgången är både något fler födda och något färre antal döda. Det dog cirka 90 färre än under pandemiåret 2020, men jämfört med 2019 dog det cirka 70 fler.

Rörligheten mellan stadsdelar

Många flyttar till och från kommunen, men rörligheten inom kommunen är också stor och det finns tydliga skillnader i flyttmönster mellan kommunens olika delar. En del områden har karaktären av instegsområden till kommunen, det vill säga att inflyttningen utifrån är stor, men flyttnettot från den egna kommunen är negativt. Detta är fallet i många av våra miljonprogramsområden. Så är det inte längre på Drottninghög. Här har det förnyade bostadsutbudet inneburit att flyttströmmarna har vänt, allt fler från den egna kommunen flyttar till stadsdelen.



Befolkningsförändring



Sysselsättningsgraden har ökat under senare år

En välfungerande arbetsmarknad är precis som bostadsmarknaden viktig för välfärden och stadens utveckling. Helsingborg har en något lägre sysselsättningsgrad än landet som helhet, men både andelen sysselsatta och befolkningen i förvärsarbetande ålder har ökat sedan år 2000.

Coronapandemin innebar att en positiv trend bröts under 2020, då andelen arbetslösa ökade i hela landet och särskilt i storstadsområdena. Branscherna handel, hotell- och restaurang, industri, transport samt företagstjänster, påverkades i synnerhet. I Helsingborg låg vi i slutet av 2020 på över 12 procent arbetslöshet. 2021 har dock inneburit en

återhämtning och den totala arbetslösheten låg vid samma tid förra året på 10,8 procent för åldersgruppen 16-64 år (Arbetsförmedlingen).

Bostadsbyggandet i Helsingborg

Efter två år med lägre nyproduktions-takt i Helsingborg blev det under 2021 en rejäl ökning av byggandet. Stadens officiella siffra säger 1 143 påbörjade bostäder under året. Det ska dock tilläggas att här inräknas alla bostäder i ett projekt där drygt hälften fick startbesked redan året innan. En korrigerig av detta ger 1 034 påbörjade bostäder 2021, vilket är i paritet med åren 2017 och 2018 men inte samma höga nivå som rekordåret 2016.

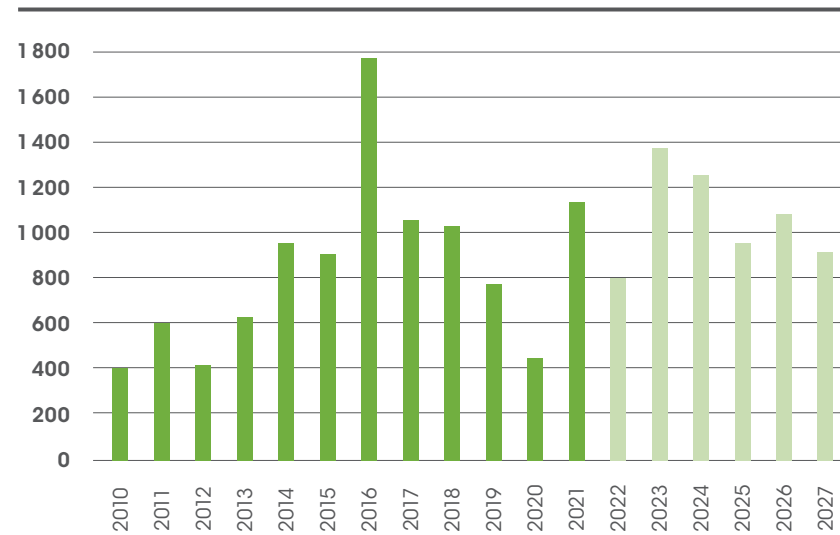
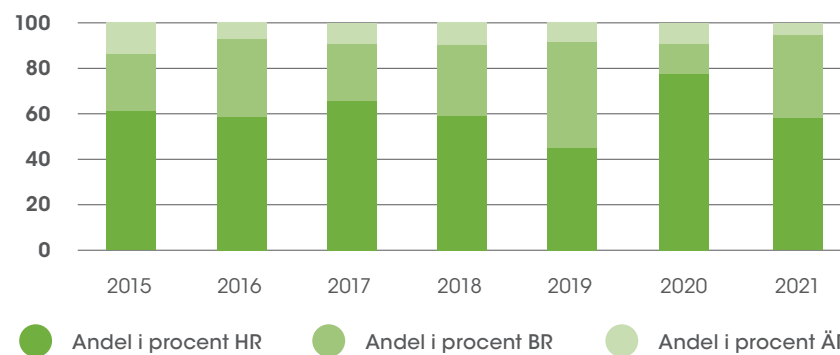
En del av ökningen beror på att fler bostadsrättsprojekt kommit igång,

andelen bostadsrätter ökade från en låg nivå på 13 procent 2020 till 37 procent förra året.

Med projekt som Pålsjö Ång och Stads kvarteret på Drottninghög var Helsingborgshem, liksom året dessförinnan den aktör som stod för det största antalet byggstartar under 2021. Förutom de egna projekten bidrog vi också med en stor andel nya bostadsrätter genom försäljning av byggrätter på Drottninghög, till både BoKlok och HP Boendeutveckling.

Bland de andra större bostadsprojekten som påbörjades under året finns ett kommunalt vårdboende i Rydebäck, 3Hus bostadsrätter på Drottninghög centrum samt ett projekt med tillfälliga hyresrätter på Gåsebäck.

FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD

**Antal påbörjade bostäder 2010–2021
Prognos 2022–2027**

Påbörjade bostäder 2015–2021

Aktiv fastighetsägare

För att utveckla staden och bidra till bostadsförsörjningen och utvecklingen av Helsingborg behöver vi agera som en aktiv part på fastighetsmarknaden. Nya byggprojekt kräver långsiktighet och att vi ibland gör strategiska förvärv av mark som med tiden kan bebyggas med nya bostäder. Ett exempel på detta är att vi under året köpte en jordbruksfastighet på Östra Ramlösa. Här arbetar vi nu, tillsammans med staden och andra bygg-

herrar, med en ny detaljplan för att möjliggöra en variation av bostäder i en helt ny stadsdel, i direkt anslutning till det planerade sjukhusområdet.

Förutom att bidra till nya bostäder har vi också i uppdrag att balansera marknaden. Vi strävar efter att möta efterfrågan på olika bostadstyper, varierande standard och olika upplåtelseformer. Drottninghög är det tydligaste exemplet, där vi under flera års tid jobbat aktivt med just detta.

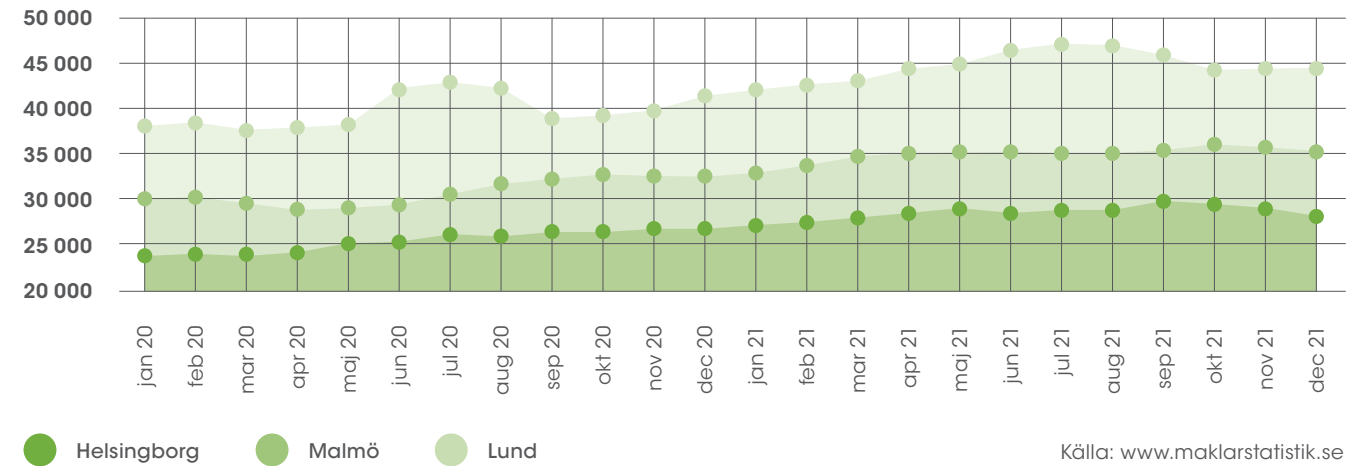
Under 2021 kunde HP, som var den första bostadsrättsutvecklaren vi sålde mark till, påbörja sin första etapp med bostadsrätter. Även BoKlok som vi sålt tre byggrätter till påbörjade sina första två etapper med både radhus och lägenheter i bostadsrättsform. I början av året vann också en ny detaljplan på Grönkulla laga kraft. Här möjliggör vi för flera nya bostäder i olika former. Vi kommer att sälja fler byggrätter till andra aktörer med målet att skapa en bra mix av fastighetsägare och upplåtelseformer, och på så vis göra stadsdelen mer attraktiv.

Bostadsmarknaden

Läget på bostadsmarknaden som helhet skiljer sig åt mellan kommunens olika delar och beroende på upplåtelseformer. I Helsingborg finns det ett generellt underskott på bostäder och när det gäller hyresrätter är efterfrågan fortfarande större än utbudet, men det finns skillnader inom segmentet. Efterfrågan är fortsatt hög på lägenheter i de lägre prissegmenten, vilket är särskilt tydligt i Helsingborgs centrala delar. Marknaden för nyproducerade hyresrätter bedöms överlag vara i balans, men även här varierar det beroende på läge och produkt. Det finns fortsatt stor efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen med en profil som tilltalar rätt målgrupp. Detta såg vi inte minst vid uthyrningen av vårt nyproduktionsprojekt på Högasten, där intresset var stort. Efterfrågan på nyproducerade bostadsrättslägenheter bedöms också vara i balans, medan det råder ett generellt underskott på radhus och småhus.

Prisutvecklingen på andrahandsmarknaden för bostadsrätter i Helsingborg har liksom föregående år varit stark och ökat med nästan 9 procent, vilket kan jämföras med riket totalt som ökat med omkring 7 procent. Helsingborg har alltså likt föregående år en

FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD

Prisutveckling bostadsrätter 2020–2021


Källa: www.maklarstatistik.se

starkare utveckling än riket, men något lägre än Skåne som helhet. Lund ökade med drygt 12 procent medan Malmö, liksom föregående år, hamnade på en knappt 10 procentig ökning. Genomsnittspriset för bostadsrätter i Helsingborg under året landade på cirka 28 500 kr/kvm, att jämföra med fjolårets 25 400 kr/kvm. Prisnivåerna är fortsatt lägre än i Lund och Malmö.

För villamarknaden har prisutvecklingen under året ökat med knappt 11 procent och trots en stark utveckling steg Helsingborg ändå något mindre än både övriga riket och Skåne län. Skåne gick något starkare än landet som helhet. I Helsingborg låg det genomsnittliga villapriset på cirka 35 700 kr/kvm under 2021. Även på villamarknaden är prisnivåerna fortsatt lägre än i Lund och Malmö.

Transaktionsaktiviteten för bostadsfastigheter i Helsingborg har under 2021 varit relativt låg, ett faktum som snarare bedöms bero på ett begränsat utbud än bristande investerarintresse. Trots flerårig stark utveckling på privatbostadsmarknaden har det inte skett några bostadsrättsombildningar under året.

Till följd av en stark bostadsmarknad och stigande marknadsvärden bedöms direktavkastningskraven för bostäder ha sjunkit på samtliga delmarknader i Helsingborg under året. Allra mest har de sjunkit med uppemot en halv procentenhet – på Drottninghög och Söder samt i Ödåkra, Påarp och Mörap. Mer centrala stadsdelar som Centrum, Slottshöjden, Tågaborg och Olympia, som redan tidigare hade låga direktavkastningskrav, har i gengäld gått ner mindre. Under 2021 har således skillnaderna minskat ytterligare när det gäller direktavkastningskraven för bostäder inom olika delar av staden.

Helsingborgshem förvärvade under året en mindre bostadsfastighet, Knoppen 18, bestående av sex lägenheter i stadsdelen Högasten.

Vi äger sedan tidigare ett bestånd i grannfastigheterna och har under 2021 färdigställt nyproduktion i intilliggande fastigheterna Knoppen 15 och Kungörnen 1. Förvärvet kompletterar det befintliga äldre och nya beståndet på Högasten väl.

Stora privata fastighetsägare av bostäder i Helsingborg är fortsatt Folksamgruppen, Erik Selin Fastigheter, Garnito, BroGripen, Willhem, Rikshem och Stenbocken aktiebolag.



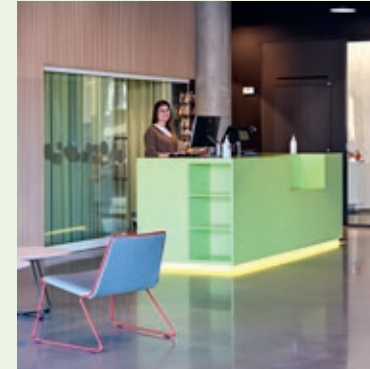
MYCKET NÖJDA KUNDER

Vi strävar efter Sveriges bästa boendeupplevelse

För oss är mycket nöjda kunder centralt i resan mot visionen om en attraktiv stad för en mångfald av människor. Våra kunder 20 000 helsingborgare lever och bor i våra bostäder. De har olika behov och önskemål i sitt hem och i området. Många omvärldstrender påverkar oss och hur våra kunder önskar att bo och leva nu och i framtiden. För att fortsatt vara konkurrenskraftiga på marknaden är det viktigt att vi är lyhörda och nyfikna. Vi fortsätter vår utvecklingsresa med att utveckla olika boendekoncept samt nya produkter och tjänster som möter våra kunders behov och önskemål om livet hemma.



MYCKET NÖJDA KUNDER



Service

Det utvecklingsarbete och den omorganisering som vi sjösatte under 2021 bygger till stor del på att vi ska kunna leverera bättre på våra mål och få fler mycket nöjda kunder. Vi ser servicen och närheten till kund som oerhört central. Vi har samlat kundkontaktarna till en gemensam plattform genom vårt Kundcenter såväl med digitala som fysiska kontakter. Kundcenter flyttade till vårt nya kontor Drottningen. Hade det inte varit för pandemin hade vi öppnat upp helt i januari 2021. Telefon, mejl och chatt fick fungera som våra huvudsakliga kanaler och vi tog endast emot bokade besök som var brådskande eller akuta. Först efter sommaren öppnade vi upp Kundcenter för drop-in besök.

Kundbarometern

Sedan fyra år tillbaka använder vi enkätverktyget Kundbarometern för att få feedback från våra hyresgäster. Det är ett värdefullt redskap där vi kan följa trender och se vilka behov som finns hos kunderna. Vi följer noga upp hur det går i våra stadsdelar.

Vårt mål är att ha 40 procent mycket nöjda kunder, det vill säga de som ger oss allra högsta betyg – en femma. År 2021 slutade resultatet på 31 procent. Detta är en liten tillbakagång som syns från sommaren 2020, då vi låg på 34 procent. Denna kopplar vi bland annat till pandemin, vilken har påverkat vår möjlighet att besöka våra hyresgäster och åtgärda fel i deras hem. Delar av vår omorganisation har också haft betydelse eftersom att det tar tid för medarbetare och kunder att vänja sig vid nya arbetssätt.

Med hjälp av omvärldsbevakning och hyresgästernas feedback i Kundbarometern identifierade vi i affärsplanen fem områden som vi särskilt fokuserar på: digitalisering, delningsekonomi, variation, service och trygghet.

Goda relationer mellan kundnära personal och hyresgäster

Något som är mycket glädjande från mätningarna 2021 är att bemötandet från områdespersonalen har ett mycket högt resultat. I jämförelse med 65 andra bolag som mäter med samma enkätverktyg, ligger vi på andra plats. Detta gäller också för frågan om områdespersonalen är serviceinriktad.

I flera områden ser vi goda effekter av att jobba kundnära. Ett exempel på det är i stadsdelen Miatorp. Genom ett gott samarbete bland medarbetarna i områdesteamet och genom att de kundnära rollerna, framför allt kvartersansvariga, har skapat en god relation med hyresgästerna i området ser vi att fler är nöjda med oss. Att det är samma person som man möter på gården, i trappen och som är den som kommer hem och lagar något trasigt i ens lägenhet gynnar goda relationer och är en trygghet för många hyresgäster. På Miatorp ser vi ett tydligt samband mellan kundnöjdheten som helhet och nöjdheten med områdespersonalen.



MYCKET NÖJDA KUNDER

Digitalisering

Vårt alltmer digitaliserade samhälle och den ökade hastigheten i den digitala utvecklingen ger möjligheter och ökar förväntningarna hos både medarbetare och kunder. Visionen för vårt digitaliseringsarbete är att vi vill förenkla vardagen för våra kunder och medarbetare och hitta de bästa digitala lösningarna utifrån behov.

Under 2021 arbetade vi vidare med att införa digitala trapphustavlor. Trapphustavlorna sparar tid för områdespersonalen som snabbt kan nå ut med relevant information till hyresgästerna. Vi behöver inte heller sätta upp så många papperslappar.

Vi införde digital signering under året vilket skapar trygghet och underlättar för kunder och samarbetspartners. Det innebär att de avtal man signerar med oss, till exempel hyresavtal på en lägenhet, kan signeras via inloggning med Bank-id utan att vara beroende av plats eller tid.

Ett spännande test som vi har genomfört under året är digital nyckelhantering, ett sätt att digitalisera delar av uthyrningsprocessen. Vi testade på 8 lägenheter vilket har fallit väl ut. I kortet innebär det att nyckeln styrs digitalt och vi kan programmera om i vilka lås som nyckeln ska fungera. Det kan

till exempel underlätta när en hyresgäst flyttar inom beståndet eftersom hen då kan behålla samma nyckel.

IT-säkerhet är en viktig fråga för oss. För att lära oss mer, öka medvetenheten och testa vår IT-säkerhet, valde vi att medverka i SVT:s programserie Hackad där några hackare, utan vår vetskap, försökte ta sig in i våra lokaler och i våra IT-system. I ett av våra nedlagda kontor lyckades hackarna ta sig in fysiskt och i våra IT-system. På vårt nya kontor Drottningen lyckades de däremot inte ta sig in. Vi fick bekräftat att vi har hög IT-säkerhet och proffsig personal i vårt Kundcenter, men också att det finns luckor hos oss. Programmet gav värdefull uppmärksamhet och kunskap internt och externt.

Vår webbplats är en viktig kanal för oss och främst för våra kunder. På vår webb söker kunder och potentiella kunder bostäder och loggar in på Mina sidor, hittar information om nybyggnadsprojekt med mera. Under 2021 hade vi 680 027 unika besöka på www.helsingborgshem.se. Den mest besökta sidan är inte helt förvånande "sök ledigt" där man som sökande ser vilka lägenheter som är lediga. Vi har också kunder som kontaktar oss via chatt som vårt Kundcenter ombesörjer, under 2021 hade vi 2 321 chattar.


Delningsekonomi

Delningsekonomi är en trend som håller i sig, och pandemin med de nya vanor den har medfört kan också ha ökat på trenden och inställningen till att dela på resurser, ytor och saker. Mycket går också att göra digitalt, och kanske behöver inte alla äga en egen bil eller ens ha en egen lägenhet utan det går att utmana traditionella boendeformer. Vårt gemensamhetsboende Sällbo och vårt kommande Co-Livingkoncept är exempel på delningsekonomi likaså hela vårt mobilitetsarbete. Läs mer på sidan 34.

Ett annat exempel är vårt parkeringshus, p-huset Drottningen, där vi ger möjlighet att hyra parkeringsplatser på kvälls- och nattetid på vardagar samt hela helgen. Vi ger också möjlighet att hyra endast dagtid. På så sätt kan platserna användas optimalt och den som hyr platsen betalar för den tid som bilen står där som mest.

Engagerade hyresgäster

Vi har många engagerade hyresgäster. Två hängivna idérika hyresgäster i ett av våra hus på Söder i Helsingborg ville skapa en trevlig yta att träffa sina grannar på under sommaren. Med små medel från oss kunde hyresgästerna fixa till sin takterrass. De lade golv, byggde utemöbler och planterade blommor som de själva kommer sköta om. Efter den fina uppräskningen invigde hyresgästerna takterrassen med tilltugg.



MYCKET NÖJDA KUNDER

Träffa grannar och ha aktiviteter ihop

En viktig del av vårt uppdrag är att skapa förutsättningar för en bra tillvaro för dem som bor i de stadsdelar där vi finns. Gemenskapen och identiteten i ett bostadsområde stärks genom sociala sammanhang och aktiviteter där människor möts och lär känna varandra. Därför arrangerar vi och deltar i olika evenemang och aktiviteter. På så sätt bidrar vi också till att Helsingborg är en attraktiv stad att leva och bo i.



Trots pandemin kunde vi genomföra några aktiviteter. Sommaren 2021 ordnade vi, precis som två år tidigare, gratis vattenlekar och aktiviteter som vi kallade "Summerfun". Aktiviteterna kunde genomföras under pandemi-säkra former. Summerfun höll öppet i 32 dagar under sommaren och totalt hade vi cirka 7 000 besökare.

Tillsammans med Helsingborgs sällskap erbjöd vi gratis sommarsimskola för barn som bor i våra bostäder. Simskolan arrangerades på Filborna Arena och utomhusbadet Råå Vallar.

En annan trevlig aktivitet som en hyresgäst drog i gång var utegymnastik för dem som bor på vårt Trygghets-

boende på Drottninghög. Det var väldigt efterlängtat, och grannarna njöt av att kunna samlas ute igen, röra sig och träffas.



MYCKET NÖJDA KUNDER

I våra studentboenden fick vi inspel i vår senaste nöjd-kund-index att de ville ha en kick-off för att öka gemenskapen vid terminsstart. Vi tog till oss förslaget och bjöd in till korvgrillning och dialog. Under grillkvällarna fick nyinflyttade studenter möjlighet att träffa sina grannar, ställa frågor, få information om vad som är på gång i deras bostadsområde både från Helsingborgshems och stadens sida och samtidigt hade vi samtal kring trygghet och trivsel.

Områdesdagarna som vi hade regelbundet före pandemin i våra bostadsområden fick pausas även 2021. Vi fick dock till en gemensamhetsaktivitet på Närlunda i oktober då vi bjöd in alla närlundabor till Omtänksamma Närlunda – en mysig eftermiddag där grannar i området fick träffas och prata, dela idéer om hur området kan bli mer trivsamt och grilla korv. Syftet med dagen var att motverka ensamhet och arrangemanget gjorde vi tillsammans med Helsingborgs stad och Region Skåne. Det kom in flera idéer som vi sedan fortsatt utveckla med en kundstyrd budget just för Närlunda inför kommande år. Det innebär att Helsingborgshem kan ge medel för idéer som kommer in för att utveckla Närlunda till en ännu bättre plats att bo och leva på.



Sällbo – grannarna trivs

Vårt gemensamhetsboende Sällbo, där 70plussare bor ihop med unga under 25 år, fick inte riktigt den start vi hade tänkt med anledning av pandemin. En viktig del med boendet är och var ju just gemensamma aktiviteter, integration och möten mellan grannar vilket utmanades under pandemin. Då många på Sällbo är över 70 år, och därmed riskgrupper, fick hyresgästerna vara försiktiga med att träffas i större konstellationer under året.

Kundbarometern visar att de som bor på Sällbo är nöjda – hela 55 procent är mycket nöjda med Helsingborgshem som helhet och av enkätsvaren att döma är också nöjdheten generellt högre än övriga Helsingborgshem när det gäller vår personal. Ett exempel som sticker ut är att 86 procent av enkätsvaren från Sällbo ger högsta betyg på frågan kring hur nöjd man är med serviceinriktad områdespersonal, den siffran ligger på 51 procent för övriga Helsingborgshem.

MYCKET NÖJDA KUNDER

Therese – en nöjd kund nyinflyttad på Högasten

Det är en blåsig höstdag 2021. Den låga solen lyser upp den nya tegelfasaden och blottar de tomma rabatterna där Helsingborgshem ska plantera perenner. Det slamrar från byggarbetsplatsen längre ner på gatan.

– Bygget stör mig inte. De är ju klara om några månader och inne från lägenheten hörs ingenting. Det är så välisolerat, säger Therése Jönsson som nyligen flyttade in i en lägenhet på bottenplan i ett av de nya låghusen på Högasten.



Therése visar runt i den nybyggda fyrrummaren med tillhörande trädgård där hon bor ihop med sin sambo, sin yngste son, och så hunden Hollie förstås som verkar ha kommit till ro i sitt nya hem.

Familjen bodde tidigare i radhus på Miatorp och ville längre söderut i stan.

– Jag har alltid bott i de södra delarna av stan och brukar säga att jag ska bli pensionär på Råå. Men vi kanske blir kvar här på Högasten. Jag trivs nämligen redan jättebra. Jag har nära till

havet och runt knuten finns fina miljöer att gå ut med hunden i. Här är lugnt och skönt, säger Therése

Köken och badrummen i de nya husen där Therése har flyttat in har en bra basstandard och eftersom de är byggda med statligt investeringsstöd går det inte att göra tillval vare sig innan eller efter inflyttning.

– Jag blev faktiskt förvånad över att Helsingborgshem har så fin inredning. Jag trodde att det skulle vara det billigaste på marknaden men så

är det inte alls. Köket från Vedum är jättesnyggt och känns rejält och små detaljer, som inbyggda spottar och djupa fönsterkarmar i sten, gör att det känns modernt och påkostat.

Under coronapandemin hade Helsingborgshem inga visningar av sina lägenheter.

– Det var speciellt att tacka ja till en lägenhet som vi bara fick se på "pappret". Digitala rundvisningar ger en viss känsla men det kan ju inte ersätta upplevelsen på plats. Men vi har haft tur. Så fort vi satte foten innanför dörren fick vi en bra känsla och den har bara förstärkts. Och uthyraren har verkligen haft ett föredömligt bemötande och svarat på alla frågor vi har haft under vägen, säger Therése.

– Att det funkar med grannarna är jätteviktigt när man bor i hyresrätt. Det är viktigt att visa hänsyn och att ha förståelse för andras sätt att leva och att i förväg till exempel berätta när man ska ha fest. Vi har träffat flera av grannarna och det verkar vara positiva och trevliga människor. Någon föreslog kräftska så det kanske blir långbord här utanför till nästa år, säger Therése.

Läs mer om nybyggnationen på Högasten på sidan 31.



EKONOMISK UTVECKLINGSKRAFT

En ekonomi som ger kraft att utveckla

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

Helsingborgshems uppdrag är på många sätt motsatsen till det som ibland kallas kvartalsekonomi, där kortsiktiga ekonomiska resultat ofta överskuggar andra mål. Vårt uppdrag är att bidra positivt till stadens långsiktiga utveckling och för att kunna göra det på ett bra och uthålligt sätt måste bolaget ha en stabil ekonomisk grund. Det ställer höga krav på långsiktighet och uthållighet i val och strategier.

En viktig grund är att drift och underhåll sköts på ett kostnadseffektivt sätt, en annan är att vi kan säkra investeringsmedel för långsiktiga utvecklingsåtgärder. Det kräver uthållighet eftersom sådana satsningar i vissa fall kan kräva initiala nedskrivningar innan vi ser de långsiktiga effekter vi vill åstadkomma.

Under det gångna året har våra investeringsvolymerna varit fortsatt höga, med en stor pågående nyproduktion, inte minst kopplat till utvecklingen av Drottninghög. Vi har även färdigställt vår nyproduktion på Högasten, där vi testat ett nytt sätt att handla upp som är kostnadseffektivt och ger lägre klimatutsläpp. Under hösten påbörjades vårt nybyggnadsprojekt Pålsjö Äng i Maria Park, där vi bygger vidare på erfarenheterna från Högasten. Läs mer om det på sidan 31.

Helsingborgshem är ett ekonomiskt stabilt företag med en låneskuld som endast omfattar ungefär en fjärdedel av värdet av våra fastigheter, vilket är lågt jämfört med andra företag i branschen. Vår kreditram ger möjlighet att låna mer till investeringar vid behov, vilket ger oss ett bra handlingsutrymme de kommande åren. År 2021 var andra året i rad med pandemi, men det har hittills inte inneburit någon dramatisk påverkan för oss ekonomiskt. Intäkterna blev marginellt lägre, medan å andra sidan en del underhållsarbeten fått skjutas fram.

Vissa kostnader, såsom uppvärmning, snö och halkbekämpningskostnader blev högre.

Vi har under några års tid arbetat målmedvetet med att öka kunskapen hos alla medarbetare i ekonomiska frågor. Det handlar inte om ensidigt "jaga kostnader" utan om gemensam kunskap och förståelse för hur vi kan fatta kloka affärsmässiga beslut i vardagen för att skapa lönsamhet och kundnytta utifrån ett helhetsperspektiv. I den organisationsförändring vi sjötsatt under året är tanken att skapa starka områdes-team med större ansvar och befogenheter, även ekonomiskt.

Tillfälliga bostäder gjordes permanenta

I samband med att många nyanlända kom till Sverige 2015 byggde vi tillfälliga bostäder, så kallade modulbostäder, bland annat på Brohult intill Dalhem. I stället för att montera ner dem, när det ursprungliga behovet inte längre fanns, valde vi att renovera dem för att hyra ut dem som vanliga bostäder, vilket är bra både för miljön och ekonomin.

Lägenheterna – sex treor och fyra femmor – var i relativt bra skick men behövde renoveras för att kunna motsvara vår standard för ett permanent boende. De har bland annat fått nya fönster och dörrar mot nya uteplatser, ny ventilation, samt en allmän uppräschning både utvändigt och invändigt. I slutet av året var lägenheterna klara för uthyrning och alla lägenheterna blev uthyrda i ett nafs.

Med förhållandevis små medel har vi därmed kunnat göra tillfälliga bostäder permanenta. Det är positivt ur flera perspektiv; vi möter efterfrågan på bostäder som är fortsatt stor, ur miljöhänsyn är det bra att förlänga användandet av något som redan var byggt och ur ekonomisk synvinkel får vi en löpande intäkt lång tid framöver.



Modulbostäderna på Brohult gjordes om till permanenta bostäder.



Årsredovisning

Styrelsen och vd avger följande hållbarhetsrapport, årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Hållbarhetsrapport

Om hållbarhetsrapporten

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

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

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 ombilåda fastigheter samt utveckla attraktiva bostäder och stadsdelar.

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

År 2021 omsatte vi 1 067 miljoner kronor. Helsingborgshem har 261 anställda och organisationen har under året

bestått av vd, åtta områdesteam, tre supportavdelningar, sju stödfunktioner där bland annat ekonomi och HR ingår, samt avdelningarna fastighetsutveckling och affärs- och verksamhetsutveckling. Under året har ett tillfälligt implementeringsteam med representanter från ledningsgrupp, stödfunktioner och områdesteam stöttat den organisationsförändring och de nya arbetsätt som implementerats under året. 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, bolagets affärsplan och hållbarhetsplan. Hållbarhetsfrågorna är en företagsövergripande angelägenhet, styrelsen beslutar om affärsplanen.

Under uppföljningen av Helsingborgshems hållbarhetsplan och under nuvarande affärsplanepå period har vi insett behov av en övergripande styrvnivå i miljöfrågan; en klimat- och miljöstrategi. Ett arbete som har ersatt arbetet med att vidareutveckla och förvalta hållbarhetsplanen. 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.

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 in 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 2021 har 1 177 hyresgäster, som prövats mot gällande policy, flyttat in hos oss (exklusive korttidsuthyrning, direktbyte, studenter och Helsingborgshems interna projekt). Utöver det har 273 studenter flyttat in i våra studentlägenheter.

Effekt

Vi kontrollerar efterlevnaden av uthyrningspolicyn genom stickprov och uppföljning av eventuella tips om oegentligheter. De uppföljningar vi har gjort under 2021 indikerar att uthyrningspolicyn tillämpats som avsett.

STYRDOKUMENT INOM PERSONALOMRÅDET

Mål

Helsingborgshems styrande dokument inom personalområdet ska bidra till en trygg och utvecklande arbetsplats genom en god arbetsmiljö, likabehandling samt motverkande av oegentligheter och korruption. Styrdokumentet

inom personalområdet är en del i arbetet att nå vårt övergripande mål att vara en attraktiv arbetsgivare med högt medarbetarengagemang. Under året har vi fortsatt haft en väl fungerande krisledningsgrupp som utifrån rådande pandemi arbetat aktivt genom att skapa förutsättningar för en trygg och säker arbetsmiljö.

Tillämpning

Vi genomför medarbetarsamtal varje år. Förutom prestations- och målföljning är fokus att ha en kontinuerlig medarbetardialog under året som skapar förtroende och hållbar arbetsmiljö samt feedback för personlig utveckling. Vi går även igenom och följer upp samtliga styrande dokument i respektive arbetsgrupp årligen.

Årets lönekartläggning visar inte på några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män.

Vi har fortsatt arbetat 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. Ett bra ledarskap korrelerar starkt med den psykiska arbetsmiljön, som i sig är en faktor som påverkar medarbetarupplevelsen och engagemanget positivt.

Vi lyfter också fram medarbetarens eget ansvar – vi är varandras arbetsmiljö. En del i det systematiska kultur- och arbetsmiljöarbetet är att prata om hur vi förhåller oss till varandra och hur det påverkar trivsel och trygghet. Under året har vi därför arbetat fram en

uppförandekod som ett övergripande dokument, där vi tydliggör vikten av att vi som medarbetare på Helsingborgshem har ett ansvarsfullt och professionellt förhållningssätt i hur vi beter oss och agerar gentemot varandra och våra kunder. Kodens kopplas till vår vision, värderingar, kultur samt våra styrande dokument. Vi planerar att implementera koden under 2022.

Under hela pandemin har vi fortsatt att utveckla vår digitala förmåga och genomfört både medarbetardagar och ledarutveckling digitalt.

Effekt

Trots pågående omorganisation och pandemi har vi ett medarbetarengagemang där andelen ambassadörer ligger på 56 procent, detta är dock ett lägre resultat än 2020 och vi kommer att arbeta aktivt med resultatet under 2021. Sjukfrånvaron har sjunkit ytterligare under 2021 och ligger på 3,64 procent. Vi har en jämn fördelning mellan kvinnor och män på arbetsplatsen inklusive chefsroller. Åldersstrukturen på personalstyrkan har en medelålder på 45 år. Vi har ett femtontal talade språk bland personalen vilket visar på en mångfald i organisationen.

RIKTLINJER FÖR ATT MOTVERKA KORRUPTION

Mål

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

Tillämpning

Varje år går vi igenom samtliga styrande dokument i våra olika arbetsgrupper i bolaget, så även 2021. I samband med anställning tar medarbetare del av bolagets policy mot mutor och bestickning. Under året har vi arbetat

fram en uppförandekod, se ovan, som kommer att implementeras under 2022 med syfte att ytterligare öka medvetenheten kring att hantera dagliga dilemman kring bland annat korruption.

Effekt

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

INKÖP OCH UPPHANDLINGSPOLICY

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

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

Mål

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

Tillämpning

Inköpspolicy och uppdaterade tillämpningsanvisningar antas årligen av Helsingborgshems styrelse. De antogs senast den 21 maj 2021.

Effekt

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

FINANSREGLEMENTE

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

Mål

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

Tillämpning

Finansreglementet antas årligen av Helsingborgshems styrelse. De antogs senast den 21 maj 2021.

Effekt

Effekten av reglementet är en väl balanserad finansportfölj vid årsskiftet 2021/2022 med en genomsnittlig ränta i portföljen på 0,88 procent, med en genomsnittlig räntebindningstid på 2,7 år och en genomsnittlig kapitalbindningstid på 2,7 år.

Väsentlighet och väsentlighetsanalys

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

Riskanalys om hållbarhet

Helsingborgshems riskhanteringsprocess börjar i en riskidentifiering av bolagets risker där vi samtidigt kartlägger befintliga kontrollaktiviteter. När vi identifierar risker utgår vi från de mål och fokusområden som bolaget har. Genom en sammanvägning av konsekvens och sannolikhet för varje identifierad risk, får vi fram ett riskvärde som ligger till grund för hur bolaget väljer att hantera sina risker. De risker som får ett högt riskvärde, samt risker som bedöms som särskilt viktiga att följa upp, hanteras sedan enligt ett strukturerat förfarande i vår internkontrollplan.

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

Intressentanalys om hållbarhet

Vi skickade ut en hållbarhetsenkät hösten 2018 till intressenter som vi identifierade som viktiga för vårt hållbarhetsarbete och som vi fortfarande utgår från. Mer information om hållbarhetsenkäten finns på helsingborgshem.se.

Övriga analyser om hållbarhet

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

Resultat av väsentlighetsanalysen

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

Väsentliga hållbarhetsfrågor för Helsingborgshem		Riskanalys	Intressent- och kravanalys
EKONOMISK HÅLLBARHET			
Fastighetsportföljen	* att vi är ett välskött och stabilt allmännyttigt bostadsbolag		X
	* att förändrade förutsättningar/spelregler från tex myndighet, domstolsbeslut, politiska beslut osv påverkar oss och ställer krav på tex snabb omställning	X	
	* att vi håller en bra balans mellan läge, standard, service och hyresnivå		X
	* att vi har ett varierat utbud av bostäder och lokaler som möter behovet över tid		X
IT	* att kritiska IT projekt levereras enligt förväntan	X	
	* att vi har en tillfredsställande styrning och uppföljning av leverans från tredje part	X	
	* att digitalisering bidrar till att vi når våra övergripande mål	X	
	* att vi säkerställer att korrekt information finns i våra system	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	
	* 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	
ANTIKORRUPTION			
Oegentligheter	* att aktivt och förebyggande arbeta för att motverka mutor, bestickning och andra oegentligheter	X	
	* att se till att vi har en tillfredsställande visselblåsarrutin som följer lagen	X	
	* att köpoäng hanteras på ett korrekt sätt	X	
IT	* att vi kontinuerligt arbetar med att säkerställa en tillfredsställande IT- och Informationssäkerhet	X	

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

* Följande risker med högt riskvärde har Helsingborgshem identifierat som skulle kunna initiera krishantering: bristande brandskydd, pandemi och att vi i spåren av pandemin kan ha problem att säkra leveranser, längre elavbrott, långvarig förlust av kommunikationsvägar, terrorverksamhet/extremism/grov brottslighet.

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

I riskanalysen inför 2022 har vi identifierat risker som har uppkommit i samband med att den nya organisa-

tionen har fasats in under året, dessa risker har vi inte noterat i tabellen ovan men är något vi kommer att följa upp i enlighet med riskhanteringsprocessen i internkontrollplanen.

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

Våra viktiga hållbarhetsområden

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

Dialog och delaktighet

Samverkan och bred dialog med boende, stadens förvaltningar och andra parter utgör grunden när det gäller stadsdelsutveckling och trygghet. I vår kundenkät "Kundbarometern" fångar vi upp våra kunders synpunkter och hur nöjda de är. Vi kan också återkoppla till de kunder som anger namn, man kan också välja att vara anonym i enkäten.

Våren 2021 avslutade vi det andra större dialogprojektet Drottninghög. Tillsammans, kopplat till vårt stora och långsiktiga arbete med att utveckla och omvandla stadsdelen. I projektet har vi intervjuat 250 drottninghögsbor. Vi fick mycket bra input när det gäller trygghet och trivsel om vilka platser vi behöver utveckla. Läs mer dialogarbetet under *Attraktiva stadsdelar*.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi arbetar mycket med variation och trygghets- och trivselfrågor för att kunna erbjuda attraktiva boendemiljöer. Vi är inne i en period med stora investeringsbehov inom såväl nyproduktion som inom underhåll och

ombyggnad av befintliga bostäder. Därför blir faktorer som lånebehov, ränteförändringar, investeringsvolym och ekonomisk medvetenhet centrala begrepp i den ekonomiska hållbarheten. Vi arbetar vidare med den ekonomiska medvetenheten och har under året ökat det ekonomiska ansvaret i de kundnära områdesteamen med ett tydligt driftnettoansvar och ökat fokus på lönsamhet genom att jobba smartare och därmed ökad ekonomisk hållbarhet genom kloka val i vardagen.

Flera risker är identifierade som kan påverka vår leveransförmåga kopplat till vårt uppdrag. Det är till exempel utbliven effekt av investeringar i stadsdelsutveckling och trygghetsåtgärningar samt förändrade förutsättningar eller spelregler som ställer krav på snabb omställning, exempelvis ser vi stora prisökningar på entreprenadsidan där vi tvingas skjuta fram vissa planerade åtgärder. Vi handlar upp varor och tjänster för stora belopp och utbildar vår personal kontinuerligt.

Belåningsgrad och kreditram

Helsingborgshem är ett finansiellt stabilt bolag med en soliditet på 25,7 procent vid årsskiftet 2021/2022. Vid årsskiftet uppgick bolagets låneskuld till 5,0 miljarder kronor och belåningsgraden beräknad på bolagets marknadsvärde till 26,4 procent.

All upplåning sker via Helsingborg stads internbank på marknadsmässiga villkor. Helsingborgshem har en beslutad kreditram hos Helsingborgs stad på 8 miljarder kronor för att ha en god finansiell beredskap. Helsingborg stad har finansieringsrisken för Helsing-

borgshems lån och kapitalbehov. Den finansiella verksamheten styrs av Helsingborgshems finansreglemente.

Ränteförändringar

I dagsläget är räntorna låga med en styrränta på 0,0 procent. Den största delen av Helsingborgshems låneportfölj har idag en fast ränta, med räntebindningstiden som vid årsskiftet var 2,7 år. En riskfaktor är att räntorna sannolikt kommer att öka framöver. Enligt den känslighetsanalys som vi har tagit fram ökar bolagets finansiella kostnader med cirka 16 miljoner kronor under 2022 om räntan går upp med en procentenhet.

Investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd

Beslutade nyproduktionsprojekt och ombyggnadsprojekt ger ett positivt kassaflöde när de är färdigställda och ger ett tillskott av attraktiva bostäder i portföljen. En riskfaktor är förändringar i efterfrågan på nyproducerade lägenheter, vilket skulle kunna innebära en högre vakansgrad. Risken minskas bland annat genom att nyproduktionens tyngdpunkt finns i ett rimligt hyresintervall, att beslut om såväl ombyggnads som nyproduktionsprojekt föregås av en marknadsanalys samt att vi genomför relativt stora marknadsföringsinsatser. En annan riskfaktor som vi har identifierat är att säkerställa att underentreprenörer lever upp till samma krav som den kontrakterade huvudentreprenören. Under året har vi fördjupat kontrollerna kring detta och vi har även genomfört trepartskontroll i sex olika entreprenader.



HÅLLBARHETSRAPPORT

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

Analys och slutsats

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

SOCIAL HÅLLBARHET

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

Sociala förhållanden

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

Vi bidrar med bostäder till stadens bostadssociala program, utifrån en prognos från staden där vi lämnar det antal lägenheter som motsvarar vår marknadsandel. En del av lägenheterna går till Bostad först, som går ut på att hemlösa personer erbjuds en permanent bostad med ett eget förstahandskontrakt. Under 2021 har vi lämnat 57 lägenheter till det bostadssociala programmet och därmed underlättat för personer som av olika anledningar har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Trygghetsskapande åtgärder

Vi vill skapa attraktiva och välmående stadsdelar. En förutsättning för det är att våra hyresgäster känner sig trygga och trivs med sitt boende, sitt område och relationen med sina grannar. Därför arbetar vi långsiktigt och strukturerat i samverkan med andra aktörer för att skapa trygghet och trivsel. Dagens utveckling visar på ett hårdnande samhällsklimat, vilket kan leda till fler och allvarigare incidenter i och kring våra bostadsområden. Helsingborgshem har därför valt att satsa på trygghetsvandringar och trygghetsjour i bostadsområdena.

Under 2021 valde vi att fortsätta med den tillfälliga utökningen av Trygghetsjourens bemanning och ytterligare stärka vår närvaro i våra områden. Trygghetsjourens personal påbörjade trygghetsvandringen redan klockan 17, vilket är två timmar tidigare än vad vi gjorde tidigare. Trygghetsjouren har varit synliga och samtalat med många hyresgäster.

Stiftelsen Tryggare Sverige har under året genomfört flera trygghetsanalyser och trygghetsbesiktningar i vårt bestånd, där de utifrån 8 aspekter har tittat på hur vi kan öka tryggheten i våra områden. Under året genomfördes besiktningar på Maria Park, Pålsgården Östra, Staffena, Planteringen, Drottninghögen samt radhusen på Pinjen. För att främja samverkan med andra fastighetsägare samfinansierades Trygghetsanalysen och besiktningen på Planteringen, där vi delade kostnaden mellan oss och flera privata fastighetsägare på området. Analyserna genomfördes med ett särskilt fokus på den fysiska miljöns betydelse för uppkomsten av brott och otrygghet där Tryggare Sverige kommit med förslag på konkreta åtgärder för att öka tryggheten.

På Dalhem har vi engagerat ungdomar i olika aktiviteter vilket har fallit väl ut och skapat trygghet i området. Syftet är att skapa en meningsfull fritid, skapa

ökad förståelse kring samhället och området där man bor. Genom aktiviteterna har vi skapat goda relationer med ungdomarna och deras engagemang för området har ökat.

Vi har också utvecklat vårt trygghetsarbete genom metoden SafeGrowth som har implementerats på Drottninghögen. Metoden innebär att tjänstemän från Helsingborgshem, Helsingborgs stad, Polismyndigheten samt invånare och föreningar från Drottninghögen tillsammans arbetar brottsförebyggande och trygghetsskapande på området enligt CPTED (crime prevention through environmental design). Arbetet inleddes under hösten 2021 fortsätter under 2022.

Ett annat gott exempel finns på Elineberg där vi har startat ett samarbete mellan Helsingborgshem, Ungt inflytande, arbetsmarknadsförvaltningen och Elinebergsskolan. Tanken är att hjälpa ungdomar till en meningsfull vardag och fritid och samtidigt minska ungdomshänget som de som bor i området upplever som otryggt.

För att göra Helsingborgshems bostadsområden tryggare trygghetscertifierar vi våra fastigheter om majoriteten av hyresgästerna vill det. Trygghetscertifiering innebär bland annat förbättrad belysning och elektroniska låssystem, vilket minskar risken för att obehöriga kommer in i fastigheterna. Åtgärderna genomförs först när majoriteten av hyresgästerna har tackat ja och innebär en hyreshöjning på ungefär 250 kronor per månad och lägenhet. Här vi har lagt en stor vikt vid dialog och samtal kring trygghet. Vi har nu över 3 000 trygghetscertifierade lägenheter i femton stadsdelar. Trygghetscertifieringen fortsatte under året och hyresgästdialoger påbörjades inför trygghetscertifiering 2022 på Fredriksdal.

Vi har installerat elektroniska låssystem i flera av fastigheterna på Drottninghögen, Staffena och i Maria Park.

I samband med terminsstarten genomförde vi en trygghetsdialog med våra studenter på söder. Vi har också sett över tryggheten ur ett brandsäkerhetsperspektiv och installerat timers på spisarna i lägenheterna på Furutorps parkens studentboende.

Vi har arbetat systematiskt mot oriktiga hyresförhållanden sedan 2017. Under 2021 sade vi upp 78 lägenheter som varit felaktigt uthyrda och som lämnades över till vår bostadskö. Vi har fler medarbetare som utreder oriktiga hyresförhållanden och kan fortsätta arbetet mot att stävja falska intyg, olovlig andrahandsuthyrning och felaktig folkbokföring. Att friställa felaktigt uthyrda lägenheter hjälper oss att öka tryggheten i trapphuset och bidrar till en rättvis bostadsmarknad.

Arbetet med att nå ut med budskapet kring Våga bry dig har fortsatt under året. Våga bry dig handlar om att visa omtanke och uppmuntra grannar till att agera om man är orolig för att en granne far illa. Det handlar helt enkelt om att visa civilturage i husen där man bor. Under 2021 har vi fortsatt att informera om Våga bry dig, bland annat via sociala medier och med vågabrydig-armband som vår områdespersonal bär synligt och som också finns i vårt Kundcenter.

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

i säkerhetsfrågor främst inriktat mot fysisk och personell säkerhet. Utbildningar inom området har fått ske digitalt 2021 på grund av pandemin, eftersom det är viktigt att bibehålla en hög intern kompetens i frågorna.

Under senare delen av året anställdes fyra områdesvärdar vars huvuduppdrag är att arbeta med trygghetsskapande insatser under kvällar och helger i några utvalda områden. En stor del av tiden har hittills ägnats åt relationsskapande arbete. Områdesvärdarna har främst skapat relationer med ungdomar för att skapa tillit och förtroende. Genom att vara goda förebilder kan vi visa att det finns alternativ till brottslighet och förhindra nyrekrytering till kriminalitet.

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 tillsammans med flera andra aktörer i *Rekrytera* som är en arbetsmarknadsinsats i nordöstra Helsingborg. *Rekrytera* har funnits som projekt sedan 2016. Under 2021 har 85 deltagare kommit ut i arbete och studier. I januari 2022 avslutas *Rekrytera* i projektform och blir därefter en del av Helsingborgshems linjeverksamhet mot arbete.

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 för att ge dem förutsättningar till egen försörjning. Arbetet utgår ifrån vår kombinerade mötesplats och co-working kontor *@Plantan*.

Helsingborgshem arbetar även aktivt med social hänsyn vid upphandling. På så sätt kan vi möjliggöra vägar in på arbetsmarknaden för arbetssökande hyresgäster. Våra leverantörer kan exempelvis erbjuda praktik som kan

leda till arbete. Varje sommar tar vi emot ungdomar mellan 16 till 19 år på tre veckors sommarpraktik via Helsingborgs stad. Sommarpraktiken är ett sätt för ungdomar från Helsingborgshems områden att få en första kontakt med arbetsmarknaden. Sedan 2019 återanställer vi ett antal ungdomar från föregående sommar, för att jobba långsiktigt och stärka kompetensförsörjningen.

Förutom att stötta arbetssökande hyresgäster till arbete bistår vi även flera lokala föreningar i våra bostadsområden. Under året har vi sponsrat både idrottsföreningar och föreningar som inriktar sig på trygghetsskapande åtgärder, till exempel nattvandring och idrottsaktiviteter, för att barn och unga ska få en mer meningsfull fritid. Vi sponsrar olika föreningar med krav på att delta på våra områdesdagar där grannar möts under lättsamma former. Under 2021 har vi erbjudit aktiviteter och kulturinslag på några innergårdar. Vi har även erbjudit våra äldre hyresgäster hjälp med inköp av dagligvaror, ett uppskattat initiativ som många dragit nytta av.

Ändamålsenlig krishantering

Genom en organiserad krisberedskap och krisplan försöker Helsingborgshem förebygga att kriser alls inträffar. Om de ändå inträffar är vårt mål att minimera skadeverkningsgraderna. Krisledningen aktiverades när spridningen av coronaviruset började ta fart i Sverige och har därefter träffats varje vecka under större delen av året. Kontinuitetshanteringsdiskussioner har hållits löpande. Tidigare inplanerade övningar har flyttats fram men samtidigt har det löpande krisarbetet i pandemin lärt oss mycket och givit oss värdefulla erfarenheter. Krisledningen har även vidareutbildat sig under året för att kunna hantera pågående och eventuella framtida kriser.

Personal

Ett led i arbetet med att skapa förutsättningar för att leverera enligt vår affärsplan för 2020–2023 har varit att

HÅLLBARHETSRAPPORT

HÅLLBARHETSRAPPORT

utveckla och anpassa vår organisation vilket vi haft stort fokus på under året där vi sjösaft nya sätt att organisera oss och arbeta. Detta för att säkerställa en effektiv organisation som levererar till våra kunder där medarbetares kompetens tillvaratas och utvecklas utifrån bolagets verksamhet och behov.

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

Mänskliga rättigheter

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

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

Den årliga lönekartläggningen visar inte på några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män. Fördelningen mellan kvinnor och män är jämn, 53 procent respektive 47 procent. Åldersstrukturen inom bolaget är tillfredstillande, 5 procent är 29 år eller yngre, 61 procent av medarbetarna är mellan 30 och 49 år, 34 procent är 50 år och äldre.

Analys och slutsats

Slutsatsen och analysen är att Helsingborgshem arbetar aktivt med social

hållbarhet och att fokus är trygga och nöjda kunder och medarbetare. Vi har planerat och vidtagit olika åtgärder och aktiviteter för att få positiva effekter på den sociala hållbarheten.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

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

Skaffa kunskap om och minska klimatpåverkan från verksamheten
• Klimatpåverkan från våra fastigheter

El- och uppvärmningsenergi till fastigheterna står för merparten av Helsingborgshems kända växthusgasutsläpp och är därför en viktig klimatfråga för oss. Byggprojekt bidrar också till en tydlig del av våra totala utsläpp, främst genom produktion och transport av byggmaterial. 2021 blev vi klara med vår energistrategi som visar på vikten av att tillföra förnybar el och att arbeta med energieffektiviserande åtgärder ur ett livscykelperspektiv så att vi beaktar utsläppen från byggfasen. Under året drifvatten vi en ny databas i syfte att skapa en bättre energiuppföljning i framtiden.

Vår totala elanvändning ser ut att ha minskat men det finns osäkerheter i energidatan. Under året har vi både tillfört laddplatser, genomfört energieffektiviserande åtgärder och gjort medvetna val vid införande av ny teknik. Vi installerade fler solceller och har ökat vår årliga solelproduktion vilket minskat mängden köpt el. Klimatpåverkan från vår elanvändning har minskat som ett led av att detta.

Fjärrvärmeanvändningen har ökat jämfört med 2020 men ligger i linje med 2019. Vi ser ett samband med att 2020 var ett exceptionellt varmt år. Samtidigt kan vi konstatera brister i statistiken som tillsammans med införande av ny normalårsperiod gör att jämförelsen med tidigare år är osäker. Fjärrvärmens växthusgasutsläpp är svårt för Helsingborgshem att påverka och varierar med vad som styr kraftvärmeverkens produktion. En minskning eller ökning av utsläppen från vår fjärrvärmeanvändning beror bara delvis på mängden fjärrvärme som köpts in och behöver inte innebära en förändring av utsläppen i praktiken.

Det klimatkrav som vi tog fram till upphandlingen av nyproduktionsprojekt Kungsörnen på Högastan har följts noga under 2021 och vidare-

utvecklades till nästa upphandling, Pålsjö Ång, med gott resultat. Arbetet med dessa upphandlingar belönades med Sveriges allmännyttas utmärkelse Bästa klimatinitiativ.

Första halvåret gick vi med i två externa miljöprojekt. Det ena är KTRK ROT, ett nationellt projekt som ska ta fram vägledning i klimatkrav på ombyggnadsprojekt. Det andra är EU-projektet *ReCreate* som ska utveckla lösningar för att återbruka betongelement.

Vi har varit aktiva i att utbyta erfarenheter med branschkollegor samt genomfört interna kunskapspass i frågor om energianvändning och klimatpåverkan från fastigheterna.

• Klimatpåverkan från vårt resande

Hur vi reser i tjänsten och hur vi använder våra fordon utgör en väldigt liten del av våra totala utsläpp. Det är utsläppskällor som ändå är viktiga att vi jobbar med för att inspirera och vara trovärdiga kravställare. Pandemieffekten på resor i tjänsten 2020 har hållit i sig med ytterligare minskat resande 2021. Under året drifvatten vi en elbilspool på vårt nya kontor Drottningen som kompletterar den vi har på ett annat kontor. Våra produktionsfordon står för den största delen av vår drivmedelsanvändning. Produktionsfordonen används främst av personal som behöver vara ute i bostadsområdena, vilket är en förutsättning för att vår verksamhet ska fungera. Drivmedelsanvändningen påverkas därmed inte i lika stor utsträckning av pandemin men har ändå minskat något jämfört med 2020. Fossilfria drivmedel utgjorde merparten av våra drivmedelsinköp, med biogas och HVO100 som dominerande bränslen.

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

År 2021 har vi satt samman och utbildat en ny kemikalieorganisation som ska matcha och möta organisationsförändringen som vi gjort under året. Vi har också inlett en översyn av lämpliga platser för förvaring av kemikalier. Vi har fortsatt med att ställa kemikaliekraV i upphandlingar och genomförde entreprenadrevision som omfattade kemikaliehantering. Inomhusmiljöärenden har fortsatt att hanteras löpande enligt rutin.

Bibehålla en god utomhusmiljö

Växtlighet och vatten i våra utomhusmiljöer ger nytta på många olika sätt. Det kan bidra till våra hyresgästers hälsa, välmående och nöjdhet samt minska klimatpåverkan, skapa biologisk mångfald och motverka klimateffekter som översvämningar och värmeböljor. Helsingborgshems trädgårdssupport har en bred kompetens inom trädgård och gör genomtänkta val av växter, både för att bibehålla och ge tillskott till våra utemiljöer. I projekt Stadskvarteret på Drottninghög har vi grävt ner en större behållare under mark för att samla in regnvatten i och hämta vatten ur till bevattning i våra områden.

Förebygga klimateffekters påverkan på hyresgäster

Klimateffekter som översvämningar, havsnivåhöjning och ihållande värmeböljor kan drabba både fastigheter och våra hyresgäster. Vi har genomfört ett kunskapspass om risker, vilka fastigheter som berörs samt möjliga åtgärder. Riskerna baseras på den karta med översvämningens riskområden för våra fastigheter från föregående år. Vår områdepersonal genomför dagliga förebyggande åtgärder. Det långsiktiga förebyggande arbetet i driften av våra fastigheter är en fråga som implementeras i samverkan med nya roller för våra områdesteam.

Möjliggöra förbättring av hyresgästernas miljöpåverkan

Helsingborgshem har arbetat undersökande i frågan om hyresgästernas transporter och en dialogbaserad förstudie med hyresgäster på Drottninghög slutfördes under året. Dialogerna syftade till att förstå hyresgästernas behov av transporter och förutsättningar till hållbara val. En slutsats från förstudien är att vi behöver jobba med mobilitetslösningar områdesspecifikt, olika stadsdelar har olika behov och förutsättningar. Den sociala aspekten är stark på Drottninghög, lösningar som skapar möten mellan stadsdelens invånare vill man behålla och förstärka. Invånarna vill se sitt närområde utvecklas till förmån för dem som går och cyklar. Förstudien visar också på vikten att erbjuda mer attraktiva förutsättningar för dem som väljer att cykla, åka kollektivt och dela fordon.

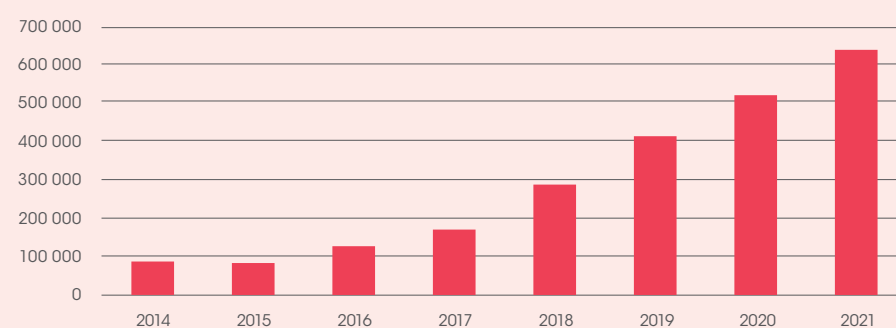
Bidra till en hållbar avfallshantering

Hanteringen av våra hyresgästers avfall är en stor kostnadspost och en viktig arbetsmiljö- och miljöfråga för Helsingborgshem. Under året har vi genomfört olika avfallsåtgärder för att se vad som kan ge en förbättring. Vi har testat att ändra öppettiderna för vissa soprum och grovsoprum i syfte att skapa en bättre arbetsmiljö. Våra kvartersansvariga har genomgått en avfallsutbildning. Avfallsrådgivare från NSR har besökt våra soprum för att se vilka möjliga förbättringar som kan göras. På Planteringen genomförde vi Miljöhjältarna där skolbarn fick adoptera ett soprum.

Analys och slutsats

Klimatförändringen är vår största utmaning och något som vi arbetar aktivt med. Även andra miljöfrågor är en naturlig och viktig del av vår verksamhet. Vi har genomfört ett brett klimat- och miljöarbete som vi nu stärker genom vår nya energistrategi. Utmärkelsen Bästa klimatinitiativ bekräftar att vi är på rätt väg i klimatarbetet.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Helsingborgshems solelproduktion per år (kWh)




Nyckeltal

Ekonomisk hållbarhet

	2019	2020	2021
Årliga investeringar och underhållskostnader kr per kvm befintligt bestånd	626	593	496
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder	99,3 %	99,4 %	99,5 %
Investeringar, mkr	449	590	651
Låneskuld, mkr	4 525	4 675	4 995
Räntetäckningsgrad, ggr	3,54	4,80	3,01
Belåningsgrad, %	27,4	27,6	26,4

Social hållbarhet

Bosociala lägenheter	2019	2020	2021
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.	60 % (37 %)	89 % (37 %)	78 % (37 %)
	61 st lgh	86 st lgh	57 st lgh

Medarbetarengagemang	2019	2020	2021
Engagerade medarbetare / andel ambassadörer (andel 9-10 på en 10-gradig skala)	71 %	68 %	56 %

Antal kvinnor och män i personalstyrkan	2019	2020	2021
Fördelning kvinnor	115	122	139
Fördelning män	121	125	122

Kollektivavtalsansluten arbetsgivare	2019	2020	2021
	JA	JA	JA

Sjukfrånvaro total (procent)	2019	2020	2021
	4,13	4,03	3,64

Ekologisk hållbarhet

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. Fjärrvärmens emissionsfaktor har en årsvariation som beror på faktorer som Helsingborgshem inte råder över. Emissionsfaktorerna för nordisk elmix och fjärrvärme är nya jämfört med föregående års rapport vilket medför att klimatnyckeltalen i föregående årsredovisning skiljer sig mot denna.

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.

Vi har valt att använda normalårskorrigerade data för energi till uppvärmning av bostäder och tappvarmvatten. Detta för att ge en bättre bild av prestandan i vårt fastighetsbestånd med mindre påverkan från om det varit varmare eller kallare år. I normalårskorrigeringen använder vi Energiindex från SMHI.

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

Klimatnyckeltal: Växthusgasutsläpp per kvadratmeter tempererad area

Utsläppskälla	kg CO ₂ e/m ² A-temp ⁽¹⁾		
	2019	2020	2021
Energi till uppvärmning av bostäder och varmvatten	4,77	6,58	5,29
Varav fjärrvärme (normalårskorrigerad)	4,66	6,46	5,18
Varav biogas (normalårskorrigerad)	0,11	0,11	0,11
El till fastigheter (ej hyresgästers hushållsel)	1,24	1,21	1,19
Fordon och tjänsteresor	0,10	0,05	0,03
Summa	6,10	7,83	6,52

Energinyckeltal: Använda kilowattimmar per kvadratmeter tempererad area

Energislag	kWh/m ² A-temp ⁽¹⁾		
	2019	2020	2021
Energi till uppvärmning av bostäder och varmvatten	94,70	92,57	95,73
Varav fjärrvärme (normalårskorrigerad)	93,13	91,03	94,19
Varav biogas (normalårskorrigerad)	1,57	1,53	1,54
El till fastigheter (ej hyresgästers hushållsel)	13,92	13,67	13,51
Summa	108,62	106,24	109,25

Vattennyckeltal: Vattenanvändning per lägenhet samt per kvadratmeter tempererad area

	Enhet	2019	2020	2021
Vattenanvändning per lägenhet	m ³ /lägenhet ⁽²⁾	112	118	113
Vattenanvändning per kvadratmeter	m ³ /m ² A-temp ⁽¹⁾	1,17	1,22	1,17

Solel

	Enhet	2019	2020	2021
Installerad effekt, ackumulerad	kWp	532	644	888
Produktion av solel per år	kWh	414 624	524 639	640 408
Utlevererad solel (ej använt själva) per år	kWh	132 784	190 986	272 350
Andel solel (total egenproducerad) av fastighetsel		2,6 %	3,4 %	4,2 %
Andel egenanvänd solel (det vi använt själva av total egenproducerad) av fastighetsel		1,8 %	2,2 %	2,4 %

¹⁾ Atemp = tempererad area, den invändiga arean för våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C. Atemp är uppmätt för i princip hela fastighetsbeståndet och i miljö- och energinyckeltal används total Atemp med hänsyn till ändringar under året. Följande Atemp har använts: 1 130 718 m² (2019), 1 126 993 m² (2020) och 1 124 609 m² (2021).

²⁾ Antal lägenheter som använts i nyckeltalen är 11 842 (2019), 11 706 (2020) och 11 711 (2021).

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 2021 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

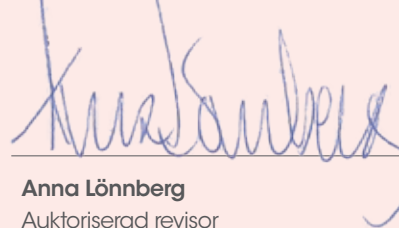
Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Helsingborg den 2022-03-24

KPMG AB



Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

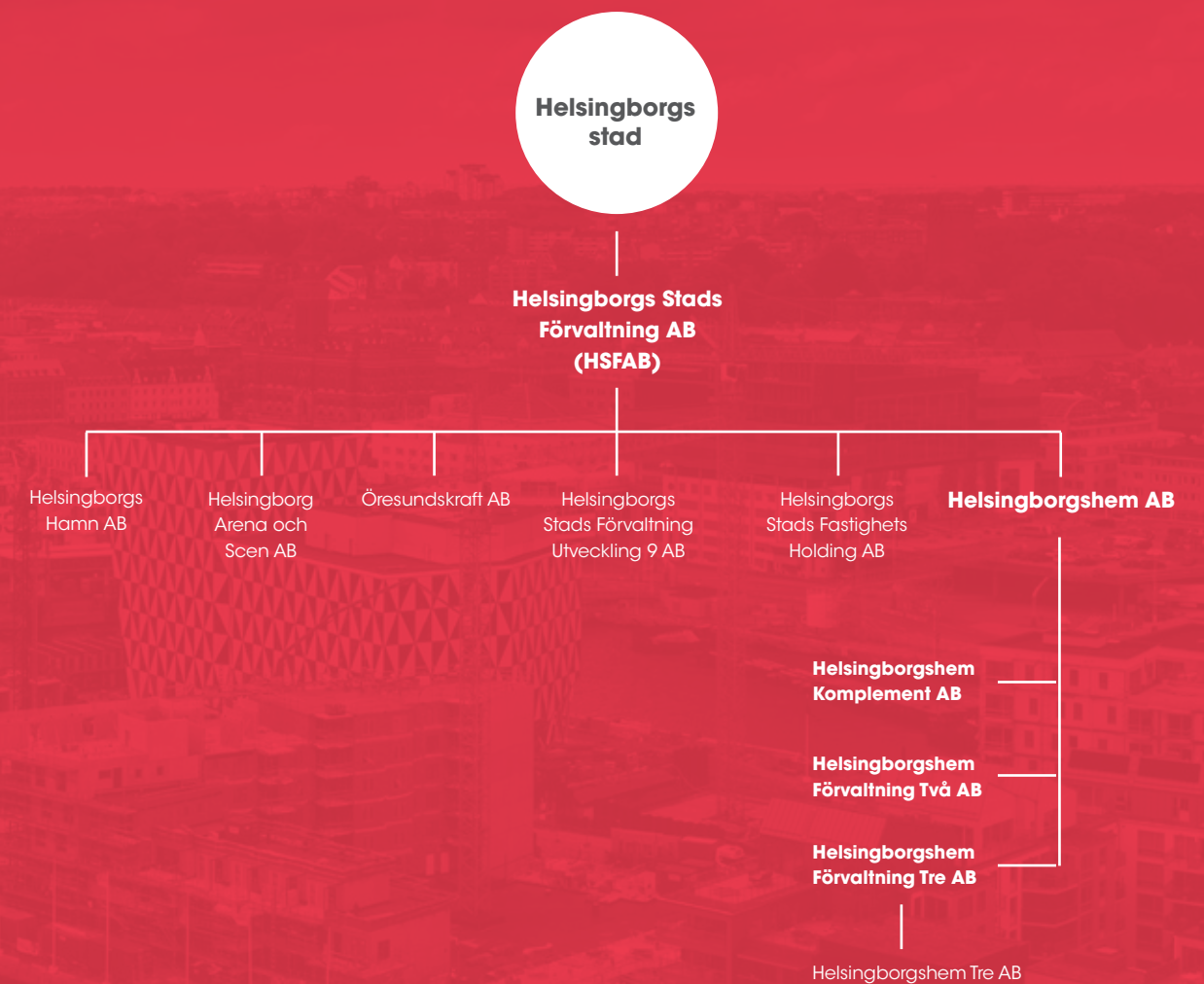


Verksamhetens art och inriktning

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 2021:



I förvaltningsberättelsen beskriver vi Helsingborgshems-koncernens verksamhet under 2021.

Ägardirektiv

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

Helsingborgshem ska under perioden bidra till ökad rörlighet på bostads-

marknaden. Bolaget ska bidra till att Helsingborg har attraktiva stadsdelar genom att utveckla struktur, funktion och upplevelse utifrån förutsättningarna i olika stadsdelar och stationsnära orter. Särskilt fokus ska vara på ökad trygghet och trivsel, långsiktig hållbarhet samt innovation och digitalisering. Helsingborgshem ska vara en aktiv del av H22 och medverka till nya perspektiv inom enskilda boendelösningar och utveckling av hela stadsdelar. Bolaget ska ha

en långsiktigt stark ekonomisk ställning för att kunna investera och bidra till stadens utveckling.

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

Måluppfyllelse av ägardirektivet

Trygghet i bostadsområdena

Vår målsättning vid slutet av 2022 är att minst 70 procent av våra hyresgäster ska känna sig trygga i bostadsområdet. I december 2021 angav 61 procent av hyresgästerna som svarade på vår kundbarometer att de är nöjda eller mycket nöjda med tryggheten där de bor. Vid årsskiftet 2019/20 var siffran 64 procent. Tryggheten påverkas av många faktorer och vi har inte rådighet över alla, vilket har varit tydligt under coronapandemin då vi ser en nedgång i en annars positiv trend i våra trygghetsiffror. Att våra hyresgäster trivs och känner sig trygga är viktigt för oss, och vi har under året ytterligare stärkt upp våra trygghetsfrämjande insatser.

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

pandemin har medfört att vi har fått en förskjutning i tid – där vi i praktiken tappat ett par år – och att måluppfyllelsen därför sannolikt försenas. Styrelsen i HFSAB diskuterade frågan vid ägardialogen under hösten, konstaterade att man var mycket nöjd med bolagets arbete och det bestämdes att utformningen av bolagets mål avseende upplevd trygghet skulle diskuteras på kommande styrelsemöten.

Ekonomisk stark ställning

Direktavkastningsmålet ställer krav på långsiktig effektivitet och kontinuerligt lönsamma investeringar. För 2021 var målet att nå en direktavkastning i intervallet 2,3–3,0 procent och Helsingborgshem lyckas med ett utfall på 2,4 procent att nå målet. Totalavkastningsmålet är att ligga i nivå med jämför-

bara allmännyttiga fastighetsbolag. Med en totalavkastning på 10,3 procent för 2021 (3,9), blir totalavkastningen väsentligt högre än föregående år, då avkastningskraven (yielden) sjunkit under året, vilket ökar fastighetsvärdena. 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 95 miljoner kronor (176), en minskning som främst förklaras av reavinster från fastighetsförsäljningar under 2020, samt ökade fastighetskostnader.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 067 miljoner kronor (1 051), vilket var 16 miljoner kronor högre än föregående år. Nettoomsättningens ökning förklaras främst av den generella hyreshöjningen samt justeringar kopplade till ombyggnationer, tillval och trygghetskompletteringar.

Finans

Koncernens lånevolym uppgick till 4 995 miljoner kronor (4 675) 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 2021 till 2 000 miljoner kronor (2 100), vilket är något lägre än föregående års volym. Utvecklingen av marknadsräntorna under 2021 har medfört att lån med rörlig ränta har varit gynnsamt. Bolaget har refinansierat och tagit upp nya lån på totalt 1 050 miljoner kronor varav 750 miljoner kronor till rörlig ränta. Marknadsvärdet på räntesäkringarna i form av ränteswappar har förändrats från minus 32

miljoner kronor till plus 8 miljoner kronor. Genomsnittlig räntebindningstid är 2,7 år (2,6) och den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden var 2,7 år (2,6). Den genomsnittliga bruttosnitträntan för låneportföljen uppgick vid årsskiftet till 0,88 procent (0,87). Vår finansstrategi har bidragit till låga och jämna räntekostnader under året. Räntekostnaderna efter avdrag för ränteintäkter uppgick till totalt 44 miljoner kronor (45).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Försäljning och förvärv

I mars 2021 tillträdde Helsingborgshem bostadsfastigheten Knoppen 18 bestående av sex lägenheter i stadsdelen Högasten för en köpeskillning uppgående till 4,2 miljoner kronor.

I mars 2021 tillträdde Helsingborgshem utvecklingsfastigheten Ramlösa 5:5 i Östra Ramlösa till en köpeskillning om 24 miljoner kronor.

I juni 2021 tillträdde BoKlok mark och exploatering AB fastigheten Drottninghög Västra 10, en byggrätt i området Drottninghög för köpeskillningen 4,5 miljoner kronor.

I juli 2021 tillträdde BoKlok mark och exploatering AB fastigheten Drottninghög Västra 2, en byggrätt i området

Drottninghög för köpeskillningen 6,6 miljoner kronor.

Investeringar

Under 2021 investerade vi i pågående och avslutade projekt med totalt 610 miljoner kronor (582), vilket var cirka 5 procent högre än föregående år. Pågående projekt uppgick vid årets slut till 504 miljoner kronor (476). Nyproduktionen på Drottninghög och Pålsjö samt underhållsprojekten på Elineberg och Drottninghög utgjorde en stor del av pågående projekt.

Under 2021 påbörjade vi ombyggnation av 112 lägenheter och nyproduktion av 162 lägenheter.

Värderingar

En bedömning av det totala marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 18,9 miljarder kronor (16,9) exklusive

pågående nyproduktion. Med 2021 års aktiverade investeringar avdragna innebär detta en värdeförändring på 7,9 procent (1,3) på befintligt bestånd. Marknadsvärdet kan jämföras med 2021 års taxeringsvärden som uppgår till 12,7 (12,3) miljarder kronor samt det bokförda värdet på 6,7 (6,4) miljarder kronor exklusive pågående nyproduktion.

Värdeutvecklingen på befintligt fastighetsbestånd och direktavkastning ger en totalavkastning* på 10,3 procent (3,9) varav 7,9 procent är värdeförändring och 2,4 procent direktavkastning. Värdering har skett enligt de principer som beskrivs under not 2.

*se definition i nyckeltalsavsnittet

Förväntad framtida utveckling

UTSIKTER FÖR 2022

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

Helsingborgshem ska under de kommande åren fortsätta arbetet för att bidra till ökad trygghet och trivsel samt en balanserad sund bostadsmarknad. Vi arbetar aktivt med att ta tillvara våra kunders idéer och engagemang samt utnyttja digitaliseringens möjligheter.

Fastighetsmarknaden i Helsingborg har under flera år (med undantag av 2020) haft en stark värdeutveckling. Vi bedömer att utvecklingen framöver sannolikt kommer bli mer balanserad under de närmaste åren. För 2022 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.

RÄNTEMARKNAD OCH RÄNTERISK

Utsikter för 2022

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige under 2021 har precis som föregående år till stor del varit färgad av den

pågående pandemin. Redan under 2021 såg man tecken på återhämtning med viss koppling till vaccineringens och lättade restriktioners effekter. Prognoserna för 2022 pekar på fortsatt återhämtning men på grund av produktionsstörningar och stigande råvarupriser förväntas återhämtningen av ekonomin att tappa styrka de kommande kvartalen. När dessa störningar lättar och energipriserna faller tillbaka förväntas tillväxten att ta fart igen. Riksbanken förväntas lämna räntan oförändrad under året trots att man ser en trend till ökad inflation.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

händelser. Bolaget är inte direkt exponerat mot den internationella marknaden. Likväl kan bolaget komma att påverkas indirekt genom exempelvis stigande marknadsräntor, inflationstryck och leda till svagare konjunkturutveckling. Det kan resultera i lägre marknadsvärdeutveckling på fastighetsportföljen.

Känslighetsanalys av marknadsvärde fastighetsportfölj

Förändring av	Fastighetsbestånd 2021-12-31	Förändring	Positiv påverkan marknadsvärde	Negativ påverkan marknadsvärde
Yield	3,9 %	+/- 0,25 %	1,2 mdr	1,1 mdr

Känslighetsanalys av resultatpåverkande poster

Förändring av	Enligt budget	Förändring	Positiv resultatpåverkan	Negativ resultatpåverkan
El och fjärrvärme	118 mkr	+/- 10 %	12 mkr	-12 mkr
Vakans bostäder	4 mkr	-1 %		-5 mkr
Yield		+/- 0,25 % - enheter	8 mkr	-8 mkr
Räntekostnad	47 mkr	+/- 0,25 % - enheter	4 mkr	-4 mkr
Resultat	78 mkr	Resultateffekt	24 mkr	-29 mkr

Kreditmarknaden och finansieringsrisk
Kreditmarknaden såg under 2021 volatila volymer, låga räntor och stigande börser. Prognoseerna för 2022 pekar mot

oförändrad ränta men med väntad höjning inom ett par år. Då all upplåning för Helsingborgshem görs via Helsingborgs stads internbank är en

stor del av finansieringsrisken hanterad. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden ligger på 2,7 år med förfallen väl fördelade över tid.

Användning av finansiella instrument

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

en del av bolagets finansreglemente som beslutas av styrelsen.

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

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

Icke-finansiella upplysningar

Medarbetarengagemang

Årets medarbetarengagemang visar ett lite lägre resultat än 2020 men fortfarande ett bra resultat med hänsyn till både pandemi och omorganisation. 56 procent av medarbetarna på Helsingborgshem svarar 9 eller 10 på en tiogradig skala att de rekommenderar Helsingborgshem som arbetsgivare. Medarbetarengagemanget är en viktig indikator på hur vi uppfattas som arbetsgivare och hur väl vi lyckas i de delar som påverkar detta, såsom ledarskap, arbetsmiljö, företagskultur och utvecklingsmöjligheter.

Arbetsmiljö

Under året har bolaget genomfört årliga aktiviteter och utbildningar i linje med det systematiska arbetsmiljöarbetet. Arbetsmiljörapport till styrelsen lämnades i oktober 2021. Som del av bolagets systematiska arbetsmiljöarbete har bolaget en arbetsmiljökommitté med representanter från verksamheten och fackliga organisationer. Bolagets aktiva arbete för att bibehålla en låg sjukfrånvaro har gett fortsatt effekt och sjukfrånvaron landar på 3,64 procent för 2021

vilket är en minskning från 2020 då den var 4,03 procent. Hållbart arbetsliv och att leda i förändring har varit ett fokusområde även i årets arbetsmiljöaktiviteter, där chefer och medarbetare getts möjlighet till ökad kunskap inom området. Ett annat fokus har varit trygghet och säker arbetsmiljö i syfte att öka kunskapen och egenförmågan inom området, ett fokus som kommer att fortsätta under nästa år. Vi lyfter också fram medarbetarens eget ansvar – vi är varandras arbetsmiljö. En del i det systematiska kultur- och arbetsmiljöarbetet är att prata om hur vi förhåller oss till varandra och hur det påverkar trivsel och trygghet. Vi har därför under året arbetat fram en uppförandekod som ett övergripande dokument, där vi tydliggör vikten av att vi som medarbetare på Helsingborgshem har ett ansvarsfullt och professionellt förhållningssätt i hur vi beter oss och agerar gentemot varandra och våra kunder. Koden kopplas till vår vision, värderingar, kultur samt våra styrande dokument. Implementering av koden kommer att ske under första halvåret 2022.

Kompetensförsörjning

Under året har bolaget, utöver medarbetarsamtal med fokus på kontinuerlig dialog för att främja personlig utveckling genomfört löpande kompetensutvecklingsinsatser på funktionsnivå och i introduktion av ny medarbetare. Vi har också fortsatt arbeta med hållbar ledarutveckling, främst genom dialog i våra ledarforum men även genom kollegialt lärande i mindre grupper där vi delar med oss och lär av varandra. Arbetet kring kompetensförsörjning presenterades till styrelsen i oktober 2021. Personalomsättningen för året landade på 7,16 procent och det är en minskning jämfört med 2020 då omsättningen var 8 procent.

Jämställdhet och mångfald

Årets lönekartläggning visar inte på några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män. Medelåldern för Helsingborgshems tillsvidare- och provanställda är 45 år 2021, vilket ligger i linje med 2020. Vi har en jämn fördelning mellan kvinnor och män på arbetsplatsen inklusive chefsroller. Vi har ett femtontal talade språk bland personalen vilket visar på en mångfald i organisationen.



Flerårsöversikt koncernen

Räkenskapssammandrag, Mkr	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Resultaträkning						
Intäkter	1 067	1 051	1 027	1 003	1 001	990
Driftkostnader	-514	-451	-458	-437	-431	-439
Underhåll	-128	-155	-172	-177	-193	-182
Fastighetsskatt	-23	-22	-20	-21	-21	-21
Av- och nedskrivningar	-215	-191	-168	-178	-154	-144
Central admin & utveckling (exkl avskr)	-40	-45	-41	-41	-48	-32
Övriga rörelsekostnader	-1	-3	-4	-4	-9	-2
Finansnetto	-44	-45	-48	-52	-100	-57
Rearesultat	-8	36	3	49	374	5
Resultat efter finansiella poster	95	176	117	142	418	118
Balansräkning						
Anläggningstillgångar	7 305	6 904	6 631	6 385	6 498	6 306
Omsättningstillgångar	174	112	98	112	41	102
Summa tillgångar	7 478	7 016	6 729	6 497	6 539	6 409
Eget kapital	1 907	1 867	1 743	1 688	1 945	1 522
Avsättningar	205	185	154	125	97	99
Långfristiga skulder	4 995	4 675	4 540	4 454	4 244	4 478
Kortfristiga skulder	371	289	292	229	253	310
Summa eget kapital och skulder	7 478	7 016	6 729	6 497	6 539	6 409
Förvaltad bestånd 2021-12-31 koncern						
Lägenheter	Antal 11 711	11 640	11 859	11 804	11 766	12 244
	Yta, kvm 799 903	797 531	814 361	812 345	810 084	844 806
Lokaler	Antal 722	728	748	762	768	752
	Yta, kvm 63 323	64 216	64 069	69 379	69 725	66 386

Lägenhetsförändring 2021	Antal
Tillkommer:	
Nyproducerade:	68
Köpta:	6
Ombyggda lägenheter:	6
Rivna/Sålda lägenheter:	-9
Förändring:	71

Nyckeltal

Nyckeltal (avser koncernen)	2021	2020	2019	2018	2017	2016
1. Driftnetto, kr per kvm ^{o)}	465	483	427	418	398	385
2. Direktavkastning, % ^{o)}	2,4	2,6	2,5	2,6	2,8	2,6
3. Totalavkastning, % ^{o)}	10,3	3,9	6,3	5,1	5,0	12,2
4. Ekonomisk vakansgrad, bostäder, %	0,5	0,6	0,7	0,7	0,6	0,5
5. Ekonomisk vakansgrad, lokaler, %	10,4	7,0	9,7	15,3	8,6	2,5
6. Inflyttning av hyresgäster, %	10,7	10,8	9,0	14,6	12,0	12,0
7. Soliditet, %	25,7	26,6	25,8	26,0	29,7	23,7
8. Portföljens snittränta, %	0,9	0,9	1,0	0,9	1,0	1,2
9. Investeringar, mkr	651	590	449	258	511	750
10. Kassaflöde, mkr	369	328	356	252	249	311
11. Självfinansieringsgrad, %	56,6	55,2	79,4	97,8	48,8	41,5
12. Belåningsgrad, %	26,4	27,6	27,4	28,2	27,9	30,6
13. Hyra bostäder, kr per kvm	1 269	1 236	1 198	1 173	1 150	1 122
14. Underhållskostnad, kr per kvm	148	178	196	201	215	202
15. Medeltal anställda	268	247	236	231	231	233

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

Definitioner

- Driftnetto är summa av hyresintäkter minskat med drift-, underhållskostnader, fastighetsskatt och tomrätsavgäld, i förhållande till genomsnittlig yta för bostäder och lokaler.
- Direktavkastning är driftnetto (pkt 1) i förhållande till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde exklusive årets aktiverade investeringar och sålda fastigheter.
- Totalavkastning är summan av direktavkastning och värdeförändring. Direktavkastning definieras enligt pkt 2. Värdeförändring (kapitalavkastning) är skillnaden i marknadsvärde mellan början och slutet av året med avdrag för investeringar.
- Bedömd marknadshyra för outhyrd yta i förhållande till bruttohyra för bostäder inkl. hyresrabatter. Bedömd marknadshyra för outhyrd yta i förhållande till bruttohyra för kommersiella lokaler & bostadskomplement inkl. hyresrabatter.
- Bedömd marknadshyra för outhyrd yta i förhållande till bruttohyra för kommersiella lokaler & bostadskomplement inkl. hyresrabatter.
- Ordinarie inflyttning av hyresgäst exklusive studenter, korttidsboende, direktbyten, projektinflyttningar/omflyttningar. 2016-2018 Inflyttning av hyresgäst exklusive studentbostäder.
- Justerat eget kapital i procent av balansomslutning vid årets slut.
- Låneportföljens snittränta, procent (momentan).
- Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten i procent av investeringar.
- Räntebärande skulder i procent av fastigheternas marknadsvärde vid årets slut.
- Utgående medelvarmhyra inkl tillval vid årets slut.
- Underhållskostnad delad med genomsnittlig yta för bostäder och lokaler.
- Betald årsarbetstid i förhållande till beräknad årsarbetstid 1 700 timmar.

Förslag till vinstdisposition, kr

Styrelsen föreslår att:

Balanserade vinstmedel	1 301 622 297
Årets vinst	67 043 257
	1 368 665 554

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning till moderbolag	35 000 000
I ny räkning överförs	1 333 665 554
	1 368 665 554

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

Kommunfullmäktige i Helsingborgs stad beslutade 2021-06-09 att från Helsingborgshem överföra 35 miljoner kronor, enligt 5 § p 1 Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag, att täcka del av driftskostnader för bostäder till personer som Helsingborgs stad har ett särskilt ansvar att tillhandahålla bostäder för i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Annat eget kapital	Årets Resultat	Summa eget kapital
Koncernen					
Ingående eget kapital 2021-01-01	29 300	0	1 688 722	148 709	1 866 731
Vinstdisposition enligt årsstämman					
Balanseras i ny räkning	0	0	148 709	-148 709	0
Omräkningsjustering uppskjuten skatt	0	0	314	0	314
Utdelning till moderbolag	0	0	-35 000	0	-35 000
Årets resultat	0	0	0	75 074	75 074
Utgående eget kapital 2021-12-31	29 300	0	1 802 745	75 074	1 907 119
	Aktiekapital	Reservfond	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Moderbolag					
Ingående eget kapital 2021-01-01	29 300	470 000	1 190 152	146 471	1 835 922
Vinstdisposition enligt årsstämman					
Balanseras i ny räkning	0	0	146 471	-146 471	0
Transaktioner med ägaren					
Utdelning till moderbolag	0	0	-35 000	0	-35 000
Årets resultat	0	0	0	67 043	67 043
Utgående eget kapital 2021-12-31	29 300	470 000	1 301 622	67 043	1 867 965

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

Resultaträkning

Belopp i kkr	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
Intäkter	1, 2				
Hysesintäkter	3	1 061 174	1 044 347	1 060 749	1 044 222
Övriga intäkter		6 050	6 335	6 050	6 335
Summa intäkter	4	1 067 224	1 050 682	1 066 799	1 050 557
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	4, 5, 6	-514 487	-451 216	-514 063	-451 216
Underhållskostnad	7	-127 652	-154 681	-127 652	-154 681
Fastighetsskatt		-23 488	-22 219	-23 488	-22 219
Summa fastighetskostnader		-665 627	-628 116	-665 204	-628 116
Drifffnetto		401 597	422 566	401 595	422 441
Av- och nedskrivningar	8	-214 676	-190 861	-214 676	-190 861
Resultat efter avskrivningar		186 921	231 705	186 919	231 580
Central administration	4, 5, 6, 9	-39 501	-44 979	-39 501	-44 974
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	10	-7 704	36 125	-7 704	36 125
Övriga rörelsekostnader	11	-984	-2 591	-984	-2 550
Rörelseresultat		138 732	220 260	138 730	220 181
Finansiella intäkter	12, 13	393	257	393	257
Finansiella kostnader	14	-44 137	-44 788	-44 289	-44 791
Resultat efter finansiella poster		94 989	175 730	94 836	175 647
Bokslutsdispositioner	15	0	0	-9 961	-2 764
Resultat före skatt		94 989	175 730	84 875	172 883
Inkomstskatt	16	-19 915	-27 020	-17 832	-26 413
Årets vinst		75 074	148 709	67 043	146 471



BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING

Balansräkning

Belopp i kkr	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>					
Förvaltningsfastigheter	17, 18	6 711 235	6 369 439	6 711 235	6 369 439
Inventarier	19	85 245	54 769	85 245	54 769
Pågående nyanläggningar	20	504 251	476 151	490 063	476 151
		7 300 731	6 900 359	7 286 544	6 900 359
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>					
Andelar i koncernföretag	21	0	0	150	150
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	1 822	1 822	1 822	1 822
Andra långfristiga fordringar	23	2 226	1 926	2 226	1 926
		4 048	3 748	4 198	3 898
Summa anläggningstillgångar		7 304 779	6 904 107	7 290 742	6 904 257
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar:</i>					
Hyses- och kundfordringar		6 836	2 837	6 836	2 837
Fordringar hos Helsingborgs stad	24	94 044	80 565	86 525	80 353
Övriga fordringar		57 014	14 470	18 254	14 092
Fordringar hos koncernföretag		0	0	20 728	202
Aktuella skattefordringar		0	709	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	12 513	11 879	12 513	11 879
		170 405	110 460	144 856	109 363
Kassa och bank	24	3 293	1 521	3 293	1 521
Summa omsättningstillgångar		173 698	111 981	148 149	110 884
Summa tillgångar		7 478 477	7 016 088	7 438 891	7 015 141

Belopp i kkr	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	26				
<i>Aktiekapital, 293.000 aktier</i>		29 300	29 300	29 300	29 300
<i>Bundet eget kapital:</i>					
Reservfond		0	0	470 000	470 000
<i>Fritt eget kapital:</i>					
Balanserat resultat		0	0	1 301 622	1 190 152
Moderbolag årets resultat		0	0	67 043	146 471
Annat eget kapital		1 802 745	1 688 722	0	0
Koncern årets resultat		75 074	148 709	0	0
Summa eget kapital		1 907 119	1 866 731	1 867 965	1 835 923
Obeskattade reserver	27				
Avsättning till periodiseringsfond		0	0	3 800	0
Akkumulerade avskrivningar utöver plan avseende inventarier		0	0	45 503	39 189
Summa obeskattade reserver		0	0	49 303	39 189
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner	28	58 056	54 440	58 056	54 440
Avsättningar för uppskjuten skatt	29	146 876	130 641	136 720	122 255
		204 932	185 081	194 776	176 695
Långfristiga skulder	30, 31, 32				
Skulder till Helsingborgs stad		4 995 000	4 675 000	4 995 000	4 675 000
Summa långfristiga skulder		4 995 000	4 675 000	4 995 000	4 675 000
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		120 288	115 011	120 288	115 011
Skulder till Helsingborgs stad	33	48 385	14 304	48 385	14 304
Skulder till koncernföretag		11 066	10 931	11 029	11 107
Aktuella skatteskulder		3 426	0	3 412	-712
Övriga kortfristiga skulder		46 591	6 459	7 023	6 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32, 34	141 671	142 571	141 709	142 559
Summa kortfristiga skulder		371 426	289 276	331 847	288 334
Summa eget kapital och skulder		7 478 477	7 016 088	7 438 891	7 015 141



Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat efter finansiella poster	35	94 989	175 729	94 836	175 647
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>					
Avskrivningar/utrangeringar avseende anläggningstillgångar		220 126	212 203	220 126	212 203
Nedskrivningar/återläggningar avseende anläggningstillgångar		9 458	-5 869	9 458	-5 869
Rearesultat avseende anläggningstillgångar		7 704	-36 716	7 704	-36 716
Förändring av avsättning till pensioner		3 616	3 698	3 616	3 698
		335 893	349 045	335 740	348 963
Aktuell inkomstskatt		771	513	757	510
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		336 664	349 558	336 497	349 473
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:					
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-46 425	-3 803	-28 567	-3 646
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		78 726	-17 622	39 388	-17 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten		368 965	328 133	347 318	328 011
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter		-609 932	-582 301	-595 745	-582 301
Investeringar i inventarier		-41 805	-7 419	-41 805	-7 419
Försäljning av fastigheter		13 454	146 042	13 454	146 042
Försäljning av inventarier		623	359	623	359
Försäljning av värdepappersinnehav		0	571	1	571
Förändring finansiella fordringar		-300	-64	-300	-64
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-637 960	-442 812	-623 772	-442 812
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagna långfristiga lån		320 000	150 000	320 000	150 000
Utdelning till koncernföretag		-35 000	-25 000	-35 000	-25 000
Mottagna koncernbidrag		0	0	152	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		285 000	125 000	285 152	125 000
Årets kassaflöde		16 005	10 321	8 699	10 199
Likvida medel vid årets början		81 311	70 990	81 099	70 900
Likvida medel vid årets slut	24	97 316	81 311	89 798	81 099

Noter

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Intäktsredovisning

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

Köp och försäljning av fastigheter

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

Derivatinstrument

Koncernen använder swappar för att säkra ränterisken.

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som avser det år som det är sannolikt att den temporära skillnaden upphör, för år 2020 tillämpas 21,4 procent och för 2021 eller senare tillämpas 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

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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



NOTER

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 procent, och värdenedgången kan antas vara bestående. Tidigare gjord nedskrivning återförs helt eller delvis, om det inte längre bedöms finnas skäl för denna, till ett värde som inte får överskrida det redovisade värdet som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. Nedskrivningar och återföring av tidigare gjorda nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Offentliga bidrag

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

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

Fordringar

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

Avsättningar

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

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

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

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

Kassaflödesanalys

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

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

Koncernbidrag

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de dotterbolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än 50 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 21,4 procent för den del som bedöms nyttjas 2020 och 20,6 procent om de bedöms nyttjas 2021 eller senare.

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

NOT 2 Uppskattningar och bedömningar

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

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

NOTER

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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



NOTER

Yta	Intäkter	Avkastningskrav	Vakanser	Drifftkostnader	Underhålls-kostnader
Bostäder	Budgeterad hyra för år 2022 efter avslutad förhandling med Hyresgästföreningen.	Enligt schablon i Datscha med undantag för ett antal fastigheter där en extern värderingsman använts, alternativt försäljningar av egna fastigheter eller andras fastigheter har skett.	Enligt schablon i Datscha. Undantag för nyproduktions projekt där faktisk vakans överstiger schablonen.	För bostäder används verkliga taxekostnader, baserade på genomsnittligt utfall mellan 160101-201231. Principen används för att taxekostnadernas årliga variation inte ska medföra stora slag i värdeförändringen mellan åren. För driftskostnader utöver taxekostnader används schablon enligt Datscha.	Enligt schablon i Datscha. Undantag för nyproduktion där erfarenhetsbaserade värden används under fastighetens första år i drift.
Kommersiella lokaler	Budgeterad hyra för år 2022. Total yta (även vakanser) redovisas.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Varierar beroende på tillgång till underlag på faktiska driftskostnader. För ytor där underlag på faktiska driftskostnader saknas används schablon enligt Datscha.	Enligt schablon i Datscha.
Parkering/ Garage	Faktiska uppgifter. För Garage saknas areauppgifter och uppgifter på drift-och underhållskostnader. För att korrigera för den driftnettopåverkan som drift-och underhållskostnader innebär i praktiken görs ett schablonmässigt avdrag på intäkterna på 10 procent. Dvs totalhyresintäkt Garage*0,9.	Enligt schablon i Datscha. Undantag nyproduktion.	Enligt schablon i Datscha med undantag för ett mindre antal underjordiska garage där de faktiska vakanserna är högre än schablonen.	För Garage saknas areauppgifter och uppgifter på drift-och underhållskostnader. För att korrigera för den driftnettopåverkan som drift-och underhållskostnader innebär i praktiken görs ett schablonmässigt avdrag på intäkterna på -10 procent.	Enligt schablon i Datscha.
Ej uppvärmda lokaler	Faktiska uppgifter enligt Fast2. Mopedparkering, Cykelparkering och Extra förråd ingår i denna kategori.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.
Övriga ytor	Faktiska intäkter enligt Fast2.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.	Enligt schablon i Datscha.

NOT 3 Intäkternas fördelning

Hyror	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Bostäder	996 779	981 322	996 779	981 322
varav studentbostäder	21 147	20 752	21 147	20 752
avgår HLU-rabatt	-9 830	-9 674	-9 830	-9 674
Kommersiella lokaler	48 573	49 956	48 573	49 956
Bostadskomplement	3 658	3 601	3 658	3 601
Garage	21 642	20 239	21 153	19 858
Bilplatser	7 610	7 181	7 610	7 181
Övriga hyror	5 865	3 833	5 865	3 833
	1 074 297	1 056 458	1 073 808	1 056 077

Hyresborrfall, outhyrda objekt	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Bostäder	-5 388	-5 681	-5 388	-5 681
varav studentbostäder	-532	-330	-532	-330
Kommersiella lokaler	-5 072	-3 489	-5 072	-3 489
Bostadskomplement	-378	-417	-378	-417
Garage	-1 536	-1 725	-1 472	-1 469
Bilplatser	-304	-373	-304	-373
Övriga hyror	-445	-426	-445	-426
	-13 123	-12 111	-13 059	-11 855
Hyresintäkter, netto	1 061 174	1 044 347	1 060 749	1 044 222

NOT 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderbolagets nettoomsättning utgjorde 2,9 procent (3,3) omsättning mot andra koncernföretag.

Av moderbolagets rörelsekostnader utgjorde 13,9 procent (13,3) kostnader mot andra koncernföretag.

NOT 5 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda

(Koncern och moderbolag)

	2021	2020
Totalt	268	247
Kvinnor	133	122
Män	135	125

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

NOTER

Företagsledningens könsfördelning, antal personer (Koncern och moderbolag)

	2021		2020	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse, inkl. suppleanter	5	8	5	8
Vd, övriga ledande befattningshavare	2	4	2	4
Totalt	7	12	7	12

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

	2021	2020	2019
Styrelse och verkställande direktör			
Löner och ersättningar	-2 685	-2 449	-2 769
Sociala kostnader	-985	-913	-984
Pensionskostnader	-947	-957	-826
Summa	-4 617	-4 319	-4 579
Övriga anställda			
Löner och ersättningar	-121 042	-109 440	-102 436
Sociala kostnader	-48 181	-44 843	-43 516
Pensionskostnader	-11 026	-10 427	-10 194
Summa	-180 249	-164 710	-156 146
Summa styrelse, vd och övriga anställda	-184 866	-169 029	-160 725

Ersättningar under året till förtroendevalda (Koncern och moderbolag, 2021)

	Styrelse-arvode	Mötes-arvode	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	-193	-46	-31	-270
Styrelsens viceordförande	-92	-37	-17	-146
Styrelseledamöter 5 personer	-84	-147	-52	-283
Extern ledamot 1 person	-95			-95
Suppleanter 5 personer	-84	-121	-28	-233
Summa	-548	-351	-128	-1 027

Till verkställande direktören finns pensionsuffästelse inom ramen för allmän pensionsplan. Företagets utestående pensionsförpliktelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 4 025 (4 158) tusen kronor.

Uppsägning

Uppsägningstiden är 6 månader från vd:s sida. Då får företaget skilja vd från sin befattning med omedelbar verkan, men med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. Om företaget säger upp vd från anställningen är uppsägningstiden 6 månader. Vd har rätt till ett avgångsvederlag som motsvarar 12 månadslöner.



NOTER

NOT 6 Leasingavgifter

Leasingavtal där bolaget är leasetagare				
	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Operationell leasing, inkl. hyra för lokal:				
Leasingavgifter, årets kostnad	9 627	3 655	9 627	3 655
– varav hyra för hyrd lokal	8 923	3 326	8 923	3 326
Återstående leasingavgifter förfaller enligt följande:				
Inom ett år	8 676	3 222	8 676	3 222
Senare än ett år men inom fem år	26 412	8 322	26 412	8 322
Summa	35 088	11 544	35 088	11 544

Leasingavtal där bolaget är leasegivare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Inom ett år	36 787	41 502	36 787	41 502
Mellan ett och fem år	59 843	65 659	59 843	65 659
Senare än fem år	5 041	6 261	5 041	6 261
Summa	101 671	113 422	101 671	113 422
Variabla intäkter som ingår i resultatet	48 573	49 956	48 573	49 956

95,5 procent (95,3) av uthyrningen avser uthyrning av bostäder, garage och bilplatser. Avtalen avseende uthyrningen är tillsvidareavtal med tre månaders eller en månads uppsägning. Tre månaders hyresintäkter från avtalen med tre månaders uppsägningstid uppgår till 257 147 (241 817) och en månads hyresintäkter från avtalen med en månads uppsägningstid uppgår till 1 335 (1 529).

NOT 7 Underhållskostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Periodiskt underhåll	–85 416	–106 833	–85 416	–106 833
HLU (Hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll)	–42 236	–47 848	–42 236	–47 848
Summa	–127 652	–154 681	–127 652	–154 681

NOT 8 Av- och nedskrivningar fördelade på funktion

Fastighetskostnader	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Byggnader, nedskrivning	–32 409	–35 067	–32 409	–35 067
Byggnader, återföring av nedskrivning	22 398	43 280	22 398	43 280
Byggnader, avskrivning	–200 726	–201 996	–200 726	–201 996
Upplösning erhållet bidrag modulhus	14 909	15 473	14 909	15 473
Markanläggningar, avskrivning	–7 960	–6 799	–7 960	–6 799
Inventarier, avskrivning	–10 888	–5 752	–10 888	–5 752
Summa av- och nedskrivningar	–214 676	–190 861	–214 676	–190 861

NOT 9 Ersättning till revisorer

Revisionsarvodet inkl moms fördelas enligt följande:

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	–330	–330	–330	–330
Övriga tjänster	–154	–75	–154	–75
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	–45	–70	–45	–70
Summa	–529	–475	–529	–475

NOT 10 Resultat från försäljning av anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Försäljning fastigheter	–7 886	35 831	–7 886	35 831
Försäljning av inventarier	182	294	182	294
Summa	–7 704	36 125	–7 704	36 125

NOT 11 Övriga rörelsekostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Utrangering fastigheter	–729	–2 525	–729	–2 525
Övrigt	–255	–66	–255	–25
Summa	–984	–2 591	–984	–2 550

NOT 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Erhållen utdelning	2	103	218	103
Summa	2	103	218	103

NOT 13 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter, övriga	175	154	175	154
Summa	175	154	175	154

NOT 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader, derivat	–6 736	–3 761	–6 736	–3 761
Kostnader lösen av lån/swap	–3 672	0	–3 672	0
Räntekostnader, Helsingborgs stad	–33 381	–40 408	–33 381	–40 408
Räntekostnader koncernbolag	–3	0	–3	–3
Räntekostnader, övriga	–345	–619	–497	–619
Summa	–44 137	–44 788	–44 289	–44 791

NOT 15 Bokslutsdispositioner

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	0	–6 314	–2 839
Mottaget och lämnat koncernbidrag	0	0	152	75
Periodiseringsfond	0	0	–3 800	0
Summa	0	0	–9 962	–2 764

NOTER

NOT 16 Skatt på årets resultat

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	–3 367	0	–3 367	0
Uppskjuten skatt	–16 548	–27 020	–14 465	–26 413
Summa	–19 915	–27 020	–17 832	–26 413
Avstämning				
Redovisat resultat före skatt	94 988	175 730	84 873	172 883
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	–19 568	–37 606	–17 484	–36 997
Skatteeffekt omvärdering till följd av nya skattesatser	236	1 223	236	1 223
Skatteeffekt ändrade skatteregler	470	0	470	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–165	–209	–165	–209
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	3 164	0	3 164
Skatt hänförligt till tidigare år	–888	6 406	–888	6 406
Redovisad skattekostnad	–19 915	–27 020	–17 832	–26 413

NOT 17 Förvaltningsfastigheter

Mark	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	396 514	390 230	396 514	390 230
Omklassificering från pågående nyanläggningar	15 967	8 920	15 967	8 920
Nyanskaffningar	29 694	0	29 694	0
Försäljning	–18 974	–2 636	–18 974	–2 636
Utgående anskaffningsvärden mark	423 201	396 514	423 201	396 514



NOTER

Byggnader

Byggnader	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	8 789 486	8 591 942	8 789 486	8 591 942
Omklassificering från pågående nyanläggningar	483 205	341 306	483 205	341 306
Nyanskaffningar	1 527	700	1 527	700
Försäljning	-26 046	-102 859	-26 046	-102 859
Utrangerat	-41 888	-41 603	-41 888	-41 603
Utgående anskaffningsvärden*	9 206 284	8 789 486	9 206 284	8 789 486

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

Byggnader	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående avskrivningar*	-2 824 437	-2 664 003	-2 824 437	-2 664 003
Årets avskrivning	-201 279	-203 815	-201 279	-203 815
Försäljning	25 469	4 322	25 469	4 322
Utrangerat	41 371	39 059	41 371	39 059
Utgående avskrivningar	-2 958 876	-2 824 437	-2 958 876	-2 824 437

Byggnader	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående nedskrivning	-106 288	-116 320	-106 288	-116 320
Omföring	301	0	301	0
Årets återföring av nedskrivning	22 650	45 099	22 650	45 099
Årets nedskrivning	-32 409	-35 067	-32 409	-35 067
Utgående nedskrivningar	-115 746	-106 288	-115 746	-106 288
Utgående redovisat värde byggnader	6 131 662	5 858 761	6 131 662	5 858 761

Markanläggningar

Markanläggningar	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	147 524	135 065	147 524	135 065
Omklassificering från pågående nyanläggningar	49 725	16 665	49 725	16 665
Försäljning	0	-4 206	0	-4 206
Nyanskaffning	443	0	443	0
Utgående anskaffningsvärden**	197 692	147 524	197 692	147 524

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående avskrivningar	-33 360	-26 627	-33 360	-26 627
Årets avskrivning	-7 959	-6 799	-7 959	-6 799
Försäljning	0	66	0	66
Utgående avskrivningar	-41 319	-33 360	-41 319	-33 360
Utgående redovisat värde markanläggningar	156 373	114 164	156 373	114 164
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	6 711 236	6 369 439	6 711 236	6 369 439

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

NOT 18 Upplysning verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Skattvärde	12 687 000	12 253 000	12 687 000	12 253 000
Marknadsvärde 31 december	18 914 000	16 948 000	18 914 000	16 948 000

Värdering av verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

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

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

NOTER

Geografisk marknad	Typ av fastighet	Hyresintäkter kr/kvm	Drift- och underhållskostnad kr/kvm	Direkt avkastningskrav
A Centrum, Strandvägen	Bostad	1080-2030	270-580	2,90-3,60
B Centrala Helsingborg, Helsingborgs tätort, Råå, Söder	Bostad	870-2060	360-570	3,25-3,90
C Resterande kommunen	Bostad	990-1900	280-640	3,60-4,05
D Drottninghög	Bostad	920-1380	400-485	4,20
A Centrum	Lokal	2040-2140	330-340	5,45-5,50
B Centrala Helsingborg	Lokal	760-2260	300-395	5,75-7,60
C Helsingborgs tätort	Lokal	645-1810	300-395	7,00-7,60
A Centrum	Parkering/Garage	*	**	5,25
B Centrala Helsingborg	Parkering/Garage	*	**	5,75
C Helsingborgs tätort	Parkering/Garage	*	**	7,00-7,25

* Årsintäkt för Parkering/Garage anges per plats och varierar mellan 1 050-20 675 (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	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	96 734	100 520	96 734	100 520
Nyanskaffningar	10 533	5 921	10 533	5 921
Omklassificering från pågående arbete	31 272	2 089	31 272	2 089
Försäljningar/utrangeringar	-4 987	-11 796	-4 987	-11 796
Utgående anskaffningsvärden	133 552	96 734	133 552	96 734
Ingående avskrivningar	-41 965	-47 354	-41 965	-47 354
Årets avskrivningar	-10 888	-5 752	-10 888	-5 752
Försäljningar/utrangeringar	4 546	11 141	4 546	11 141
Utgående avskrivningar	-48 307	-41 965	-48 307	-41 965
Utgående redovisat värde	85 245	54 769	85 245	54 769

NOT 20 Pågående nyanläggningar

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	476 151	263 205	476 151	263 205
Nedlagda kostnader	608 269	581 926	594 081	581 926
Omklassificering, byggnader	-483 205	-341 306	-483 205	-341 306
Omklassificering, mark	-15 967	-8 920	-15 967	-8 920
Omklassificering, markanläggningar	-49 725	-16 665	-49 725	-16 665
Omklassificering, anslutningsavgifter	-3 221	-1 218	-3 221	-1 218
Omklassificering, inventarier	-28 051	-871	-28 051	-871
Utgående anskaffningsvärden	504 251	476 151	490 063	476 151
Utgående nedskrivning	0	0	0	0
Utgående redovisat värde	504 251	476 151	490 063	476 151

Aktiverad ränta ingår i anskaffningsvärdena med 1 507 (1 476).



NOTER

NOT 21 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag		Redovisat värde
	2021	2020	
Ingående anskaffningsvärde	150	150	
Utgående anskaffningsvärden	150	150	
Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag			
Dotterföretag / Org nr / Säte	antal andelar	andel i % *	
Helsingborgshem Komplement AB, 556932-8254, Hbg	500	100	50
Helsingborgshem Förvaltning Två AB, 556932-8239, Hbg	500	100	50
Helsingborgshem Förvaltning Tre AB, 556932-8213, Hbg	500	100	50
			150

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

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

NOT 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	1 822	2 393	1 822	2 393
Likvidering	0	-572	0	-572
Utgående anskaffningsvärden	1 822	1 822	1 822	1 822

NOT 23 Andra långfristiga fodringar

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående värde långfristiga fordringar	1 926	1 862	1 926	1 862
Årets förändring	300	64	300	64
Utgående värde långfristiga fordringar	2 226	1 926	2 226	1 926

NOT 24 Likvida medel

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Kassa och bank	3 293	1 521	3 293	1 521
Fordran Helsingborgs stad, koncernkonto	94 023	79 790	86 504	79 578
Summa	97 316	81 311	89 797	81 099

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att

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

NOT 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Övriga upplupna intäkter	3 321	402	3 321	402
Förutbetald hyra	924	203	924	203
Förutbetald försäkring	5 599	6 308	5 599	6 308
Övriga förutbetalda kostnader	2 669	4 966	2 669	4 966
Summa	12 513	11 879	12 513	11 879

NOT 26 Förslag till vinstdisposition

Styrelse föreslår att:	
Balanserade vinstmedel	1 301 622 297
Årets vinst	67 043 257
kronor	1 368 665 554

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning till moderbolag	35 000 000
I ny räkning överförs	1 333 665 554
kronor	1 368 665 554

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

Kommunfullmäktige i Helsingborgs stad beslutade 2021-06-09 att från Helsingborgshem överföra 35 miljoner kronor, enligt 5 § p 1 Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag, att täcka del av driftkostnader för bostäder till personer som Helsingborgs stad har ett särskilt ansvar att tillhandahålla bostäder för i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

NOT 27 Obeskattade reserver

	Moderbolag	
	2021	2020
Periodiseringsfond	3 800	0
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	45 503	39 189
Summa	49 303	39 189
Uppskjuten skatt i ovanstående obeskattade reserver*	10 156	8 386

* justerad utifrån skatteändringen 2020 från 21,4 procent till 20,6 procent

NOT 28 Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

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

NOT 29 Uppskjuten skatt

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran				
Temporärt ej avdragsgilla kostnader	108	112	108	112
Uppskjuten skattefordran avseende inventarier	470	0	470	0
Skattemässigt underskott	0	54	0	54

Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader i fastigheter	-137 297	-122 420	-137 297	-122 420
Avsättning periodiseringsfond	-783	0	0	0
Akkumulerade överavskrivningar	-9 374	-8 386	0	0
	-147 876	-130 641	-137 620	-122 254

NOTER

NOT 30 Långfristiga skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Lån med förfallodag				
inom 1 år från balansdagen (avsedda att refinansieras)	1 300 000	330 000	1 300 000	330 000
inom 1-7 år från balansdagen	3 695 000	4 345 000	3 695 000	4 345 000
Summa	4 995 000	4 675 000	4 995 000	4 675 000

Finansiering är säkrad hos Helsingborgs stad.

NOT 31 Finansiella instrument och riskhantering

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Lånevolym	4 995 000	4 675 000	4 995 000	4 675 000
Swapvolym	2 000 000	2 300 000	2 000 000	2 300 000
Snittränta, %	0,88	0,87	0,88	0,87
Återstående räntebindningstid (år)	2,65	2,64	2,65	2,64
Återstående kapitalbindningstid	2,65	2,64	2,65	2,64
Marknadsvärde skuldportfölj	-4 998 752	-4 706 273	-4 998 752	-4 706 273
Marknadsvärde Swapportfölj	7 562	-31 684	7 562	-31 684

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

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

	Moderbolag	
	2021	2020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 756

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



NOTER

NOT 33 Checkräkningskredit

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
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	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna räntor, derivat	673	552	673	552
Förskottsbetalda hyresintäkter	82 653	80 609	82 653	80 609
Semester- och löneskuld	12 007	12 281	12 007	12 281
Skuld för sociala kostnader	10 059	9 354	10 059	9 354
Upplupna driftkostnader	27 358	15 619	27 359	15 607
Förutbetalt investeringsbidrag	0	14 756	0	14 756
Övrigt	8 921	9 400	8 959	9 400
Summa	141 671	142 571	141 709	142 559

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

NOT 35 Betalda räntor och erhållen utdelning

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Erhållen ränta	3 128	1 630	3 128	1 630
Erlagd ränta	-47 238	-46 264	-47 238	-46 264
Erhållen utdelning	218	103	218	103

NOT 36 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ställda säkerheter	0	0	0	0
Eventalförbindelser				
Garantiförbindelse PRI	1 161	1 089	1 161	1 089
Garantiförbindelse FASTIGO	2 208	2 122	2 208	2 122
Summa ställda säkerheter och eventalförbindelser	3 369	3 211	3 369	3 211

NOT 37 Koncernuppgifter

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

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

Helsingborgshem Tre AB organisationsnummer 559308-0822, med säte i Helsingborg, är helägt dotterbolag till Helsingborgshem Förvaltning Tre AB.

NOT 38 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inget väsentligt för bolagets årsredovisning har inträffat efter balansdagen.

Helsingborg 2022-03-24

Lars Hansson
Ordförande

Liz Edman

Felizia Kino

Martin Lundin

Jonas Hansson
Verkställande direktör

Ingela Andersson
Vice ordförande

Gorgina Gullberg

Robert Lexeklint

Michael Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-24

KPMG AB

Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor, suppleant

Min granskningsrapport har lämnats 2022-03-24

Christer Rasmusson
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Helsingborgshem AB för år 2021.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Helsingborgshem AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som



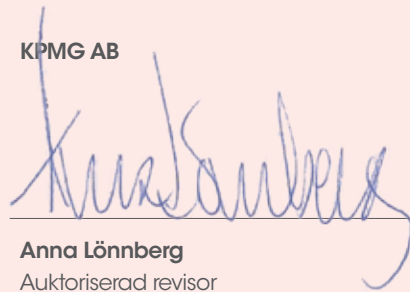
kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk

och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg 2022-03-24

KPMG AB



Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor, suppleant

Granskningsrapport

Till årsstämman i Helsingborgshem AB Org. nr 556048-0674

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR HELSINGBORGSHEM AB ÅR 2021

Jag, av fullmäktige i Helsingborgs stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Helsingborgshem AB:s verksamhet under 2021.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god redovisningssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Under året har också en fördjupad granskning av bolagets arbete med klimat- och energiplanen genomförts.

En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild årsrapport som har överlämnats till bolagets styrelse.

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 2022-03-24



Christer Rasmusson
Lekmannarevisor



**LARS
HANSSON (C)**
Ordförande



**INGELA
ANDERSSON (S)**
Vice ordförande



**LIZ
EDMAN (SD)**



**GORGINA
GULLBERG (S)**



**FELIZIA
KINO (M)**



**ROBERT
LEXEKLINT (S)**



**MARTIN
LUNDIN**
Extern



**MICHAEL
SKÖLD (M)**



**MATTIAS
ARLEFALK (SD)**
Suppleant



**CHRISTER
BOSTRÖM (L)**
Suppleant



**SEJRAN
MORINA (S)**
Suppleant



**SVJETLANA
SARIC (V)**
Suppleant



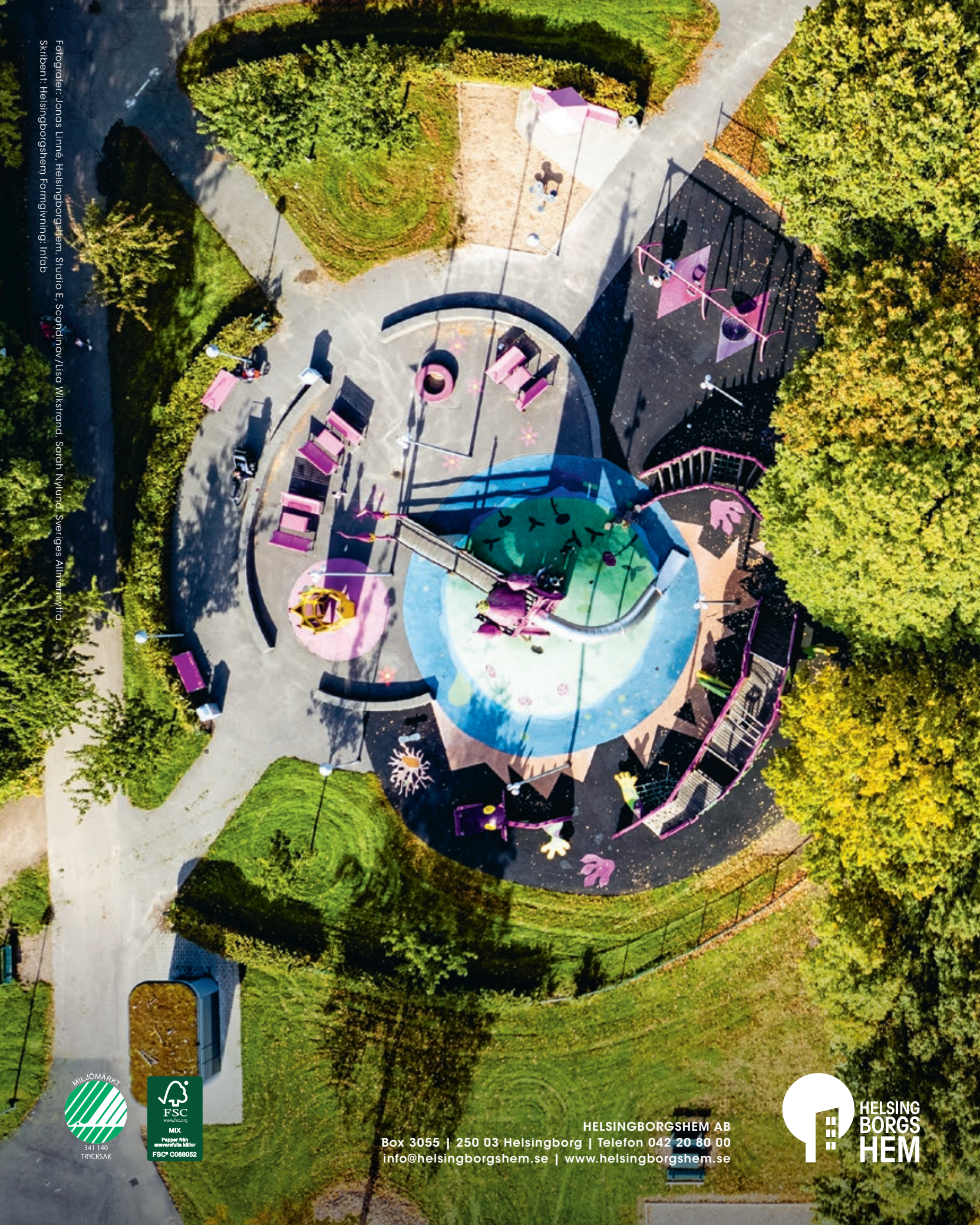
**NIKOLA
SARJANOVIC (M)**
Suppleant



**JONAS
HANSSON**
Vd



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



Fotografier: Jonas Linné, Helsingborgshem, Studio E, Seonidinov/Lisa Wikström, Sarah Nylund, Sveriges Allmännyhita.
Skräbent: Helsingborgshem Formgivning: Inlab



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

