

Årsredovisning 2015



Hässleholm



Innehåll

Året i korthet	3	Förvaltningsberättelse	14
VD – Vi blickar framåt	4	Resultaträkning	16
En attraktiv kommun	6	Balansräkning	17
Skapar möten	8	Kassaflödesanalys	19
Tydligare hyresmodell	9	Noter	20
Miljö & energi i fokus	10	Revisionsberättelse	29
Hässlehem viktig aktör	12	Lägenhets-	
Styrelse	12	sammanställning	30



Produktion Graphoteket



Året i korthet

- **Fullt uthyrt på Pärlan!**

I juni blev det fullt uthyrt på trygghetsboendet Pärlan. Med kontrakt tecknade på alla 72 lägenheterna sjuder det av aktivitet i trygghetsboendet.

- **Markanvisningar**

Under 2015 har vi fått markanvisning av ägaren Hässleholms kommun på en tomt i Hässleholm. Detta gör att vi kan planera för nybyggnation!

- **Ventilation och köksfläktar**

I en av våra äldre fastigheter har vi installerat köksfläktar för att förbättra ventilationen och därmed inomhusklimatet i lägenheterna.

- **Uppskattad julkonsert**

I december bjöd vi in våra hyresgäster till en stämmingsfull julkonsert med Hesslekören. Röda salongen i Hässleholms kulturhus var näst intill fullsatt och kören och dess solister bjöd på en fantastisk repertoar.

- **Fotbollsturnering på Ljungdala**

I september anordnade vi tillsammans med Mötesplats Ljungdala en årlig fotbollsturnering i ett av våra bostadsområden. Både hyresgäster och andra intresserade slöt upp och det blev en välbesökt turnering för både yngre och äldre.

Antal outhyrda lägenheter

4/1543

december 2015



Vi blickar framåt

Med ett bra bokslut, ny styrelse, ett fullt uthyrt PärLAN och tecknade markavtal lämnar vi ett positivt 2015 bakom oss för att möta nya utmaningar.

Under 2015 har vi fortsatt arbetet med att planera för nya bostäder i uppdraget att vara ett bostadspolitiskt instrument för vår ägare. Vi har tecknat två markavtal som ger oss möjlighet att projektera för framtiden. Detta är även ett led i att vara en central del i att Hässleholms kommun ska vara attraktiv att bo och leva i. Planeringen av nybyggnation på en central tomt i Hässleholm är påbörjad och vi hoppas att byggnationen ska komma igång under året.

En viktig milstolpe 2015 har varit att trygghetsboendet PärLAN är fullt uthyrt. Än mer glädjande är att verksamheten har kommit igång ordentligt och att det anordnas aktiviteter för de boende i stort sett varje veckodag. De boende är oerhört positiva, det är det viktigaste betyget för oss!

Under 2015 fick bolaget en ny styrelse. Nya ledamöter tillför nya perspektiv, vilket är positivt för Hässlehems utveckling. En styrka är att ordföranden har varit med i styrelsen sedan 1991, och tillför kunskap och trygghet med sin erfarenhet – dels att leda styrelsen, dels i kontakten med vår ägare.

Bosociala frågor

En stor utmaning, som blir alltmer betydelsefull för Hässlehem, är de bosociala frågorna. Vi vill kunna skapa en samhörighet med möten

och träffpunkter i det dagliga livet. Det gäller att ha en öppen och bra dialog med våra aktörer och hyresgäster. Som ett led i detta har vi anställt en bosocial samordnare som ska arbeta med de här frågorna och som på sikt ska få igång en annan typ av verksamhet i våra bostadsområden.

Energi och miljö

Hässlehem fortsätter arbetet med att investera i miljön. För att på ett mer effektivt sätt kunna styra och följa upp bolagets energiförbrukning har vi installerat driftövervakning i fyra av våra fastigheter.

Ytterligare investeringar som säkerhetsdörrar och köksfläktar ger inte bara en minskad energiförbrukning utan även ett bättre inomhusklimat för de som bor hos oss.

Många bäckar små

För 2015 kan vi glädja oss åt ytterligare ett år med ett mycket bra resultat. Utöver en hög uthyrningsgrad, investeringar i energieffektivisering och ett bra ränteläge, har Hässlehem som organisation tagit ett kliv framåt.

Det långsiktiga arbetet gällande energi och miljö drivs framåt och ger inte enbart energibesparingar utan även en positiv miljöpåverkan. Vi är fortsatt kostnadsmedvetna för att skapa förutsättningar för investeringar i nybyggnationer och för att kunna underhålla vårt befintliga fastighetsbestånd. Hässlehem ska vara en trygg och trivsamt hyresvärd och det ska de som bor hos oss kunna känna.

Viljan att vara en bra och stark arbetsgivare är en viktig faktor i det dagliga arbetet. Vår duktiga och engagerade personal gör vår verksamhet möjlig och skapar en trygg och trivsamt arbetsmiljö. Den låga personalomsättningen ger kontinuitet, vilket tryggar bolagets utvecklingsarbete mot våra hyresgäster och samarbetspartners. Personalen är vår viktigaste resurs och med det sagt vill jag rikta ett stort tack till all personal för deras fantastiska arbete som uppskattas oerhört mycket av mig, styrelsen och våra hyresgäster.

Jag vill även tacka samarbetspartners, ägare, styrelse och alla andra som har bidragit till Hässlehems fortsatta utveckling under året.

Ett spännande 2016 väntar

Nu lämnar vi 2015 bakom oss och ser fram emot ett spännande 2016! Utöver nybyggnationen i centrala Hässleholm ser jag fram emot att få ta fram detaljplaner för ytterligare bostäder. Med en stabil organisation och en stark ekonomi har vi lagt grunden för att vara ett viktigt instrument för vår ägare och därmed kunna medverka till att det byggs nya bostäder för att Hässleholms kommun ska kunna expandera och utvecklas.

Stephan Persson
VD, Hässlehem



*”Vi fortsätter
bygga nytt för
att Hässleholm
skall stärkas
som attraktiv
kommun”*

Att bidra till en attraktiv kommun

Som kommunalt bostadsbolag har Hässlehem en viktig del i koncernen Hässleholms kommun.

En väl fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för tillväxten i kommunen och vi ska bidra till att kommunen är attraktiv att bo i. Vår affärsidé är att erbjuda ett varierat utbud av attraktiva, trygga och trivsamma bostäder i Hässleholms kommun.

Affärsmässighet

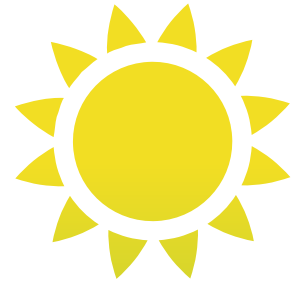
Vi arbetar långsiktigt utifrån bolagsordningen och ägardirektiven som beslutas av kommunfullmäktige i Hässleholms kommun.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bland annat innebär detta att vi alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget utifrån de förutsättningar och begränsningar som ligger i att

vara en långsiktig, seriös fastighetsägare på hyresmarknaden.

Vidare innebär de affärsmässiga principerna att Hässleholms kommun inte ska ge Hässlehem några särskilda fördelar som gynnar bolaget ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter. Relationen mellan oss och vår ägare ska vara affärsmässig och vi ska ha skilda ekonomier.





Främja tillväxt och utveckling

I vårt uppdrag ingår bland annat att bidra till kommunens tillväxt och utveckling genom att erbjuda attraktiva bostäder på kommunens olika orter och då främst i centrala Hässleholm.

Detta går hand i hand med det övergripande syftet för ett allmännyttigt bostadsbolag som är att främja bostadsförsörjningen i kommunen.

I det allmännyttiga syftet ingår även ett samhällsansvar, vilket för vår del rör sig om att verksamheten ska präglas av ett socialt ansvar och vi ska vara en förebild för bostadsmarknaden i Hässleholms kommun. Som ett led i att vara ett affärsmissigt och långsiktigt hållbart bostadsföretag ska vi alltid sträva efter att vara kostnadseffektiva och därmed främst göra våra investeringar under lågkonjunkturer.

Kärnvärden ska genomsyra verksamheten

Våra kärnvärden serviceanda, omtanke och nytänkande ska spegla allt vi gör, både i stort och smått, i synnerhet i mötet med våra kunder. I uppdraget att bidra till en attraktiv kommun att bo och leva i ska vi inte enbart äga och förvalta fastigheter – vi ska framförallt ta hand om våra hyresgästers hem.



Skapar möten

Hässlehem har under 2015 anställt en bosocial samordnare med syfte att skapa samhörighet genom möten och dialog med hyresgäster.

Jessica, du är ny på Hässlehem, vilka är dina erfarenheter hittills av att arbeta inom ett kommunalt bostadsbolag?

Det innefattar väldigt mycket för mig och jag har nu hunnit få en inblick i verksamheten. Min anställning har börjat i kundtjänst, vilket har gett mig en lärorik och givande start. Den dagliga kontakten med personalen på våra bostadsområden, hyresgäster och bostadssökande har gett mig en bra grund att stå på och jag har fått förståelse för olika processer såsom uthyrning, hantering av serviceanmälningar och klagomålsärenden. Detta är viktiga bitar i mötet med våra hyresgäster.

Vad tror du blir betydelsefullt i din roll som bosocial samordnare?

Att spendera tid i våra bostadsområden för att fånga upp de frågor och utmaningar som finns där. Syftet är helt enkelt att lyssna av omgivningen. Ett tätt samarbete med fastighetsköterna blir centralt där jag ska fungera som deras bollplank för att kunna lyfta fram idéer. Jag vill få fatt i vad vi faktiskt kan göra för de som bor hos oss gällande information, tillgänglighet, aktiviteter och i att skapa glädje. En annan viktig del i mitt arbete blir att utveckla samarbetet med andra aktörer i Hässleholms kommun, exempelvis Omsorgsförvaltningen, Socialförvaltningen och Arbetsförmedlingen för att bygga relationer.

Vad betyder mervärde för dig i din roll?

Tillgänglighet är ett viktigt ord i det här sammanhanget. Vi kan visa oss mer och finnas där på ett annat sätt än vad som hittills har varit möjligt. Att få en dialog med hyresgästerna och med föreningar för att hitta forum och aktiviteter för olika åldersgrupper blir en viktig del. Till en början är mitt mål att hinna med "det lilla", exempelvis en fikastund, en grillkväll eller liknande för att få igång samtal och möten.

Under 2016 siktar vi på att anordna några mindre aktiviteter för att påbörja verksamheten och för att göra hyresgästerna medvetna om att det finns en bosocial samordnare som de kan vända sig till med tankar och idéer. Min roll kommer att präglas av ett långsiktigt arbete där förutsättningarna ständigt ändras. Det gäller att vara lyhörd och ödmjuk inför detta.

Om du blickar fem år framåt, hur vill du att det ska se ut då?

Jag vill bygga upp ett nätverk och en kommunikation som fungerar samt fånga upp behov och föra dem vidare genom att vara spindeln i nätet. Framförallt vill jag vara en person som bidrar till att det ska vara tryggt och trivsamt att bo hos Hässlehem.

Tydligare hyresmodell

Under ett flertal år har Hässlehem tillsammans med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Syd arbetat med ett projekt med syfte att få en mer rättvis och transparent hyressättning. Bakom initiativet till modellen står Hyresgästföreningen, SABO och Fastighetsägarna. För Hässlehems del sjösattes projektet hösten 2015. Införandet sker successivt.

Att ha en tydlig och transparent hyresmodell där hyresgästerna vet vad de betalar för är viktigt för Hässlehem. Tidigare har en fastighets byggnadsår haft stor betydelse för hyresnivån. Det har medfört att två identiska fastigheter med samma standard och läge har haft olika hyresnivåer utifrån byggnadsår. Med den nya modellen ska faktorer som lägenhetens storlek och standard, fastighetens standard samt bostadsområdet och dess läge avgöra hyresnivån.

Hyresgästernas värderingar

I projektets linda genomförde Hässlehem och Fastighetsägarna Syd undersökningar med invånare i kommunen för att ta reda på vad som är den allmänna uppfattningen gällande vad som ska påverka hyran. Vi har även studerat andra städers hyressättningsmodeller. Tillsammans med Hyresgästföreningen har vi sedan fastställt faktorernas värde.

Syftet med modellen är alltså att hyresgästen ska betala rätt hyra för sin lägenhet utifrån fyra faktorer; lägenhetens storlek, lägenhetens standard, fastighetens standard samt bostadsområde och läge. Ytterligare ett syfte är att stärka hyresrätten genom att hyresgästernas värderingar speglas i hyressättningen.



4 avgörande faktorer

Lägenhetens storlek: storleken på lägenheten, dvs. hur många kvadratmeter den är på, har störst betydelse vid bedömning av hyran.

Lägenhetens standard: t.ex. köksstandard, badrumsstandard, golvbeläggningar samt eventuell tillgång till balkong och uteplats.

Fastighetens standard: teknisk kvalitet för fastigheten, dvs. utemiljö, tvättmöjligheter, trygghet samt förrådsutrymme. Typen av hus är också en avgörande faktor. Exempelvis har ett radhus högre värde än en lägenhet i ett flerbostadshus.

Bostadsområde och läge: området som fastigheten ligger i samt det områdets attraktivitet värderas och har betydelse för hyressättningen.



Inventering & lägenhetsdeklaration


För att applicera modellen på Hässlehems bestånd har varje lägenhet och fastighet inventerats utifrån ett poängsystem. Systemet har sedan legat till grund för hyressättningen. Exempelvis ger lägre standard på kök och badrum lägre hyra, medan en lägenhet med hög standard eller ett läge med utsikt medför en högre hyra.

Varje lägenhet har fått en deklARATION med de olika parametrarna, varpå hyresgästerna har fått godkända underlaget. På så sätt blir det tydligt för hyresgästen vad det är den betalar för och vad som skiljer den egna lägenheten från andras.

Omfördelning av hyror

När Hässlehem framöver gör investeringar och standardhöjningar blir det tydligt vad det medför i hyreshöjning. Hyresgästen vet då kriterierna från början. Att Hässlehem har genomfört projektet tillsammans med Hyresgästföreningen ger en styrka. Istället för att det är en ren hyreshöjning sker en omfördelning av hyrorna så att de bättre stämmer med de fyra faktorerna och därmed även med vad hyresgästerna värderar i sitt boende.

”I dag påverkar flera faktorer hyressättningen”

A scenic autumn landscape featuring a calm lake reflecting the surrounding green and yellow foliage. In the foreground, tall green reeds are visible. The sky is a clear, light blue, and the top of the frame is framed by vibrant orange and yellow maple leaves.

*”Åtgärderna har
minskat förbrukningen
av både värme och
fastighetsel”*

Miljö & energi i fokus

Hässlehem arbetar aktivt med frågor inom energi och miljö för att ständigt förbättra och utveckla förutsättningarna för en minskad energiförbrukning och därmed minskad miljöpåverkan. Sett ur ett tioårsperspektiv har Hässlehem gått från olja som uppvärmning till de fossilfria källorna fjärr- och bergvärme.

Närvarostyrd belysning, LED-lampor och köksventilation

Under 2015 har vi färdigställt arbetet med att byta all ytterbelysning på våra bostadsområden från kvicksilver till LED. Nu kommer vi att lägga extra mycket fokus på belysningen inne i fastigheterna. På många av våra äldreboenden och i en källare i ett flerbiljshus har vi installerat närvarostyrd belysning för att göra ytterligare energibesparingar.

För att förbättra standarden i våra äldre fastigheter har vi påbörjat ett arbete gällande installation av ventilation och köksfläktar. Under 2015 har vi i en av dessa fastigheter installerat köksfläktar i samtliga lägenheter för att förbättra inomhusklimatet. I samma fastighet har vi även installerat fuktstyrning i badrummen för att minska risken för

vattenskador och för att det ska bli behagligare för dem som bor hos oss. Detta arbete är fortlöpande och fortsätter under 2016.

På ett av våra bostadsområden har vi byggt tvättstugor ovan jord och en av dessa togs i bruk det gångna året. Varje tvättstuga har fyra tvättrum. Det finns tvättmöjligheter dygnet runt för den som önskar, vilket ökar antalet tvättpass. Nya maskiner samt automatisk tvättmedelsdosering minskar slitaget på maskinerna.

Centralstyrd driftövervakning

En stor satsning under senare år har varit att installera centralstyrd driftövervakning i flera av våra fastigheter.

Med en helhetslösning där olika system synkroniserar får vi en minskad och mer balanserad energiförbrukning. Den centralstyrda driftövervakningen reglerar i dagsläget värmen och ventilationen i de aktuella fastigheterna, vilket leder till ett jämnare inomhusklimat. Ju varmare det är ute, desto mindre värme behövs i lägenheterna. På så sätt blir det behagligare för hyresgästerna samtidigt som vi gör energibesparingar.

För att få en bra uppföljning av energiförbrukningen i våra fastigheter har vi månadsvis avläsning. Avläsningen ger oss möjlighet att arbeta förebyggande och tidigt fånga upp exempelvis vattenskador eftersom systemet indikerar när något inte stämmer.

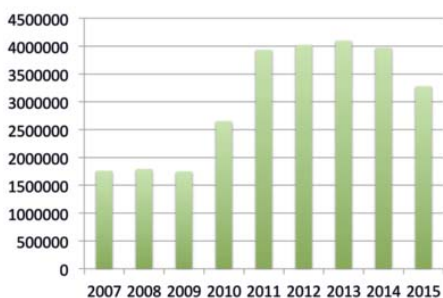
Satsningar 2016

Utöver arbetet med att installera köksventilation på ett bostadsområde med äldre fastigheter ska vi även satsa mer på närvarostyrd belysning, förbättra styrningen av energiförbrukningen samt se över möjligheterna för att installera underjordisk behållare för avfall vid fler fastigheter.

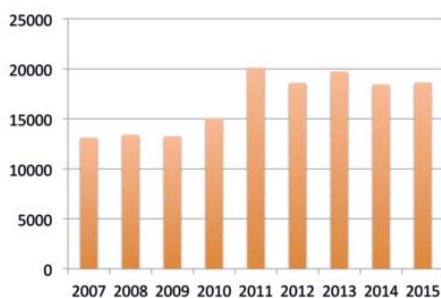
Vill skapa förutsättningar

Som fastighetsägare och hyresvärd arbetar vi ständigt med att förbättra och utveckla vårt miljö- och energi- arbete. Vi kan skapa förutsättningar för minskad miljöpåverkan, bland annat genom bättre energistyrning i fastigheterna. Ett viktigt led i vårt arbete är att involvera våra hyresgäster i miljöfrågor och att hitta incitament för dem att vilja leva mer klimatsmart. Här har vi ännu mycket att lära och vi ser fram emot att ta nya kliv inom vårt miljöarbete framöver.

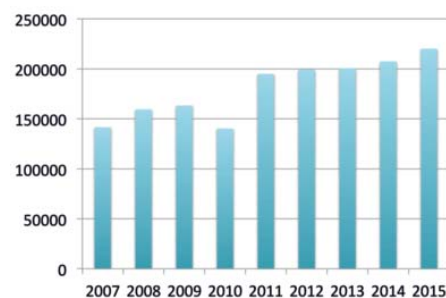
Fastighetsel kWh*



Värme MWh*



Vatten m³*



Förbrukningen ökade 2010 – 2011, vilket beror på att Hässlehem ökade sitt fastighetsbestånd under dessa år.

Hässlehem viktig aktör

Christer Welinder har ingått i Hässlehem AB:s styrelse sedan 1991. Under 2015 blev han ordförande och kan med lång erfarenhet inom bolaget se hur det har utvecklats och stabiliserats i takt med att fastighetsbeståndet har vuxit.

Med en till stora delar ny styrelse har 2015 varit ett uppstartsår där mycket av vårt fokus har legat på utbildning och introduktion i bolagets verksamhet. Styrelsen har fått många nya ledamöter som kan se verksamheten ur ett nytt perspektiv, vilket är väldigt positivt.

Bostadsförsörjningen främjas

Hässlehem AB har under verksamhetsåret 2015 tagit ännu ett steg i riktning mot att uppfylla ägarens intentioner med bolaget, vilket bland annat innebär att bostadsförsörjningen i Hässleholms kommun



Foto: Ida Forsberg

ska främjas. En viktig del i denna utveckling har varit markanvisning och planering av byggnation i Sösdala och Hässleholm. Dessutom har bolaget påbörjat planering av gruppböende.

Trygga och bra bostäder

Bolaget har även fått en tydlig roll i kommunkoncernen i form av att

vara en viktig aktör som äger och förvaltar lägenheter som används för och i kommunal verksamhet. Hässlehem AB ska bidra till Hässleholms kommuns attraktivitet, bland annat genom att vara bolaget som har trygga och bra bostäder. Hyresgäster, personal och ägare ska se Hässlehem AB som ett välskött bolag i utveckling.

Lägenhetsbeståndet har under året varit fullt uthyrt. Detta tillsammans med energibesparingar, tydlig kostnadsmedvetenhet och ett lågt ränteläge har gett bolaget en stabil ekonomi som ger framtida möjligheter att agera enligt gällande bolagsordning.

Stora utmaningar väntar

Under de kommande åren väntar stora utmaningar. Bostadsbyggandet i Sverige behöver komma igång för att möta det ökade behovet av bostäder. För Hässlehem ligger utmaningen

Styrelse



Christer Welinder
Ordförande (s)



Ulf Berggren
Vice ordförande (sd)



Carina Westerlund
Ledamot (s)

”De kommande åren väntar stora utmaningar”

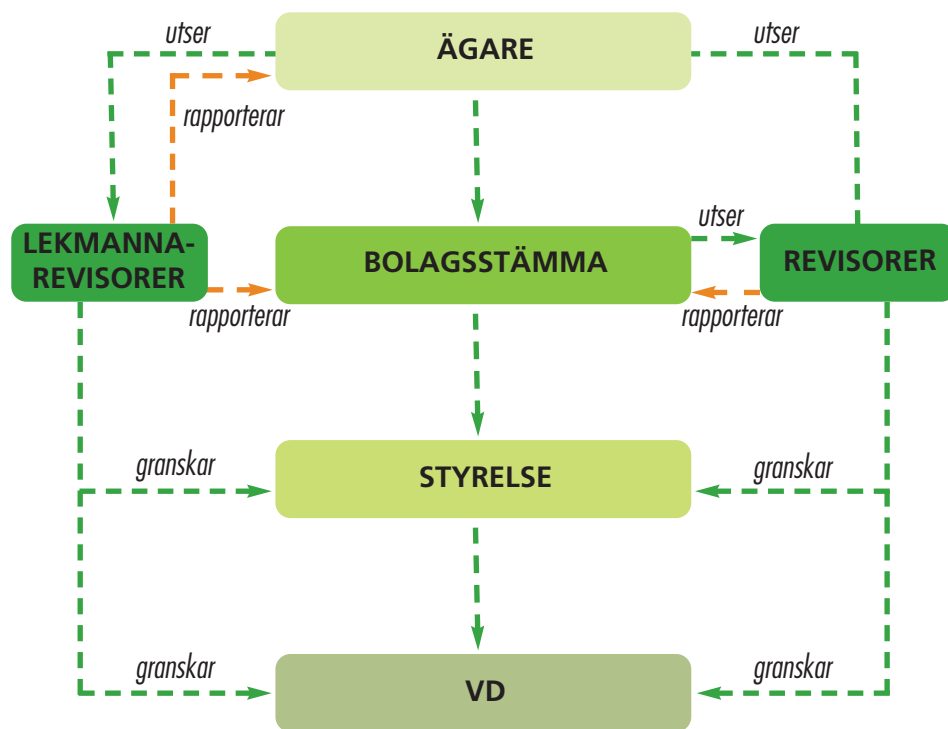
i att ha byggbar mark och att därtill kunna bygga bostäder till rimliga hyror. Att vara en aktör på dagens bostadsmarknad, tillsammans med övriga fastighetsbolag, kommer med största sannolikhet att sätta press på bolagets totala organisation. Jag är dock förväntansfull och tror att Hässlehem AB kommer att möta framtiden på ett bra sätt med en personal och styrelse som arbetar mot gemensamma mål.

2016 kommer att vara ett år där bolaget utvecklas än mer. Vi ska bland annat bli en starkare aktör inom kommunkoncernen.

Naturligtvis är det även intressant med eventuell nybyggnation på en central tomt med attraktivt läge i Hässleholm – det är positivt och utvecklande för bolaget!

Christer Welinder
Ordförande

Bolagsfunktionerna i Hässlehem



Samspelet mellan de olika bolagsfunktionerna i ett kommunalt aktiebolag



Carl-Erik Littke
Ledamot (l)



Håkan Spångberg
Ledamot (sd)



Andreas Novotny
Ledamot (m)



Rolf Fält
Ledamot (v)

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Hässlehem AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som bildades 1970. Bolagets ändamål är att tillhandahålla bra bostäder med hög kvalitet för ett flertal kundkategorier samt att vara ett bostadspolitiskt instrument för ägaren Hässleholms kommun. Målet är att erbjuda hyresgästerna ett tryggt och trivsamt boende med god service.

Hässlehem AB äger och förvaltar 1 905 lägenheter i Hässleholms kommun. Verksamheten bedrivs i centralorten Hässleholm samt i de kringliggande orterna Bjärnum, Vittsjö, Vinslöv, Sösdala, Håstveda samt Tyringe. Antal lägenheter, lokaler och ytor i respektive fastighet samt lägenhetsfördelning framgår av bilaga 1-3.

I bolagets Bobutik, placerad på Röingegatan i Hässleholm, sker all uthyrning av bostäder och lokaler. Företagets administrativa avdelningar såsom ekonomi, personal, information samt förvaltning är placerade i anslutning till Bobutiken.

Ägarförhållande

Hässlehem AB är helägt av Hässleholms kommun, org.nr. 212000-0985, med säte i Hässleholm.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft sju styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma hölls den 26 mars 2015. Styrelsen skall bestå av åtta ledamöter som utses av kommunfullmäktige i Hässleholms kommun. En ledamot har under året av sagt sig sitt uppdrag, varför styrelsen vid årsredovisningens avgivande endast består av sju ledamöter. Efter årsstämman 2016 förväntas styrelsen åter vara fulltalig genom tillsättning av nya styrelseledamöter.

Styrelseledamöter:

Christer Welinder (s), ordförande
Ulf Berggren (sd), vice ordförande
Andreas Novotny (m)
Carina Westerlund (s)
Carl-Erik Littke (l)
Rolf Fält (v)
Håkan Spångberg (sd)

Revisorer:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB är valt revisionsbolag med huvudansvarig revisor Martin Troedsson och granskningsledare Kristina Nilsson.

Lekmannarevisorer:

Rolf Persson
Maija-Liisa Grönn Mogensen
Elo Johannesen

Verksamheten under räkenskapsåret

Verksamheten under 2015 har präglats av fortsatt satsning på underhåll och modernisering av bolagets fastigheter. Det har installerats övervaknings- och driftuppföljningssystem i fyra fastigheter för att på ett effektivt sätt kunna följa och styra energiförbrukningen. Detta förväntas ge ökad komfort för hyresgästerna samtidigt som energiförbrukningen optimeras.

Under 2015 har arbetet med utbyte till ny energieffektiv belysning fortsatt, avseende såväl utomhusbelysning samt belysning i trapphus och källare.

Fortsatt utbyte till modernare brandlarmssystem har skett i ytterligare ett antal omsorgsfastigheter, vilket är ett arbete som påbörjades 2014.

Färdigställande av ny ventilation och köksfläktar har skett på ett bostadsområde, vilket leder till ett bättre inomhusklimat samtidigt som det ger en lägre energiförbrukning. Under 2016 kommer bolaget att fortsätta detta arbete på fler bostadsområden.

I Vittsjö har ett område fasadrenoverats med plåtinklädning av gavlar och takfot samt målning av trädetaljer. I samband med detta byttes alla entrepartier ut.

I Hässleholm har renovering av balkonger och byte av balkongskärmar skett på ett område i centrum.

För att öka skalskyddet har ett nytt passagesystem installerats på en fastighet, samtidigt som lägenheterna i fastigheten har fått säkerhetsdörrar.

System med underjordiska avfallsbehållare har tagits i bruk under året och är ett projekt tillsammans med Hässleholm Miljö för att få en mer effektiv källsortering. Utvärderingen av projektet har varit positiv och ytterligare utbyggnad kommer att ske.

Under 2015 har bolaget byggt ytterligare fyra fristående tvättstugor med fyra tvätttrum i varje. Förutom möjlighet till ökat antal tvättpass, ger tvättstugorna dessutom bättre energi- och miljöeffekter.

Bolaget har avyttrat en fastighet i Stoby till Hässleholms kommun samt tecknat markanvisningsavtal för förvärv av tomtmark i Hässleholm samt förvärvat en fastighet; Storken 3 i Hässleholm.

Hässlehem har under året arrangerat olika evenemang med syfte att bidra till ökad aktivitet och gemenskap bland hyresgästerna. Bolaget har, i samarbete med Mötesplats Ljungdala, anordnat en fotbollsturnering med lag bestående av både hyresgäster och andra intresserade. Turneringen är ett återkommande evenemang som blir allt mer populärt för varje år. I december bjöd bolaget hyresgäster på en stämmingsfull julkonsert med Hesslekören. Kommande aktiviteter, liknande de ovanstående, är ett led i att öka Hässlehems engagemang i det sociala arbetet som går hand i hand med bolagets devis "tryggt och trivsamt".

Personal

Hässlehem har i oktober 2015 anställt en bostadssocial samordnare som skall vara bolagets kontaktperson mot intresseorganisationer och kommunala förvaltningar avseende bostadssociala frågor. Syftet är också att medverka i olika projekt för att bolaget ska utveckla kontakten och engagemanget med bolagets hyresgäster.

Personalomsättningen är fortsatt låg vilket ger en bra kontinuitet i verksamheten.

Bolaget hade vid årets slut 27 anställda.

Ekonomi

Under 2015 har uthyrningssituationen varit fortsatt positiv. Intäktsbortfallet för outhyrda bostäder har varit 203 tkr (485 tkr). I december fanns det 4 (7) outhyrda lägenheter.

Bolagets intäkter uppgick till 141 772 tkr (140 338 tkr). Resultatet efter finansiella poster för 2015 blev 17 097 tkr (17 721 tkr). Resultatet beror främst på det goda uthyrnings- och ränteläget samt energieffektiviseringar.

Hässlehems fastigheter är bokförda till 673 476 tkr, vilket motsvarar 4 459 kr per kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde bedöms av bolaget till 1 098 369 tkr, vilket motsvarar 7 198 kr per kvadratmeter (värdetidpunkt december 2015).

Till grund för värderingen ligger en intern värdering av samtliga fastigheter i syfte att presentera ett bedömt marknadsvärde, fastställa eventuella nedskrivningsbehov samt att användas i den ekonomiska uppföljningen.

Värderingen har gjorts utifrån en avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton och restvärde vid kalkylperiodens slut har

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr).

	2015	2014	2013	2012	2011
Antal lägenheter	1 905	1 911	1 911	1 837	1 837
Resultat efter finansiella poster	17 097	17 721	12 505	10 265	9 645
Balansomslutning	734 903	718 302	729 388	563 935	567 746
Medelantal anställda	27	25	25	24	24
Outhyrtd bostäder	203	485	365	326	811
Underhållskostnader, kr per kvm	201	182	180	196	174
Genomsnittsränta på balansdagen, %	2,7	2,9	3,0	3,4	3,9
Skuldsättningsgrad ggr	7,2	8,3	10,3	8,2	9,5
Soliditet, %	12,2	10,9	9,1	10,8	9,6
Avkastning på totalt kapital, %	4,6	5,1	4,6	5,2	5,3

bedömts för varje enskild fastighet. För värderingen har analysverket Datscha använts.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation. Direktavkastningskrav för bostäder ligger i intervallet 5-7%.

Under 2015 har bolaget tillsammans med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Syd genomfört ett projekt för en mer rättvis hyresättning. Målsättningen är att hyran på ett bättre sätt skall motsvara den enskilda bostadens kvaliteter. Kriterierna har framförallt varit läge, byggnadsår, hustyp, storlek samt tillgång till balkong/uteplats/trädgård. Andra kriterier har varit standard på ytskick i lägenheten, tvättmöjligheter samt standard på kök och badrum.

Projektet har gett underlag för en revidering av hyror på lägenhetsnivå och skall genomföras i samband med ordinarie hyreshöjning. För många lägenheter ligger värderingen till grund för en höjning av hyran, medan en del lägenheter inte kommer att få någon hyreshöjning förrän fastställd målhyra har uppnåtts. Hyresmodellen införs etappvis under en tre- till femårsperiod.

Hyresförhandlingarna tillsammans med Hyresgästföreningen har fastställt en hyreshöjning på 0,2 procent att gälla från och med 1 januari 2016.

Årets resultat uppfyller de ägardirektiv som kommunfullmäktige har fastställt för bolaget.

Användning av finansiella instrument

För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med bolagets långgivare. Hanteringen sker i enlighet med de ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy.

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk finns möjlighet att använda ränteswappar. Per bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapavtal till 43 mkr (43 mkr). Då ränteläget är fortsatt lågt har ett undervärde motsvarande 4,7 mkr uppstått. Detta innebär att den långa vägda fasta räntan som betalas i utestående ränteswapavtal är högre än motsvarande marknadsränta vid bokslutstillfället. Undervärde/övervärde representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (sk ränteskillnadsräntning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån.

Den genomsnittliga effektiva räntan i skuldportföljen inklusive kostnad för kommunal borgen uppgår till 2,7% (2,9%).

Ingen nyupplåning har skett under året, bolaget har amorterat 12,5 mkr (11,8 mkr). Av bolagets totala skuldportfölj är 577 mkr (585 mkr) med kommunal borgen som säkerhet.

Investeringar

Bolagets investeringar i byggnader och mark har under 2015 uppgått till 14 143 tkr och avser bland annat köp av fastighet Storcken 3 i

Hässleholm och nybyggnation av 4 st fristående tvättstugor. Investeringar i maskiner, fordon och inventarier har uppgått till 3 592 tkr.

Framtida utveckling

Bolaget har budgeterat ett resultat för år 2016 till 11 mkr efter finansiella poster.

Under året planeras byggstart av bostäder på central tomt i Hässleholm. Bolaget planerar även för byggstart av två stycken gruppboenden till Omsorgsnämnden under 2016.

I övrigt har arbete påbörjats för att möjliggöra ytterligare byggnation av bostäder under de närmsta åren.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	64 410 990
Årets vinst	10 952 467
Kronor	75 363 457

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren överföra enligt § 5 i Allvillagen	3 000 000
i ny räkning överförs	72 363 457
Kronor	75 363 457

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Bolagets ägare, Hässleholms kommun, har i budget för 2016 fattat beslut om att värdeöverföring med 3 mkr skall ske till ägaren i enlighet med Allvillagen § 5. Den föreslagna värdeöverföringen reducerar endast bolagets soliditet marginellt. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna värdeöverföringen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

Utbetalningen kommer att ske 2016-03-30.

Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	140 763	140 126
Övriga rörelseintäkter		1 009	212
Summa rörelsens intäkter		141 772	140 338
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-73 954	-70 657
Personalkostnader	4	-16 373	-16 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 549	-16 977
Övriga rörelsekostnader		-	-100
Summa rörelsens kostnader		-107 876	-103 764
Rörelseresultat		33 896	36 574
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	88	190
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-16 887	-19 043
Summa resultat från finansiella investeringar		-16 799	-18 853
Resultat efter finansiella poster		17 097	17 721
Bokslutsdispositioner	7	-3 000	-3 800
Skatt på årets resultat	8	-3 145	-2 990
Årets vinst		10 952	10 931

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	673 476	677 369
Maskiner och inventarier	10	4 535	2 318
Pågående nyanläggningar	11	226	1 030
Summa materiella anläggningstillgångar		678 237	680 717
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Summa anläggningstillgångar		678 277	680 757
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Bränslelager		163	193
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		307	701
Kommunkoncernkonto	14	53 195	33 679
Övriga kortfristiga fordringar		198	258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 598	2 167
		56 298	36 805
Kassa och bank	14	165	547
Summa omsättningstillgångar		56 626	37 545
Summa tillgångar		734 903	718 302

Balansräkning forts.

Eget kapital och skulder	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		2 155	2 155
Reservfond		431	431
Uppskrivningsfond		4 350	4 402
		6 936	6 988
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		64 411	55 427
Årets vinst		10 952	10 931
		75 363	66 358
Summa eget kapital		82 299	73 346
Obeskattade reserver	12	9 500	6 500
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	13	2 908	2 328
Summa avsättningar		2 908	2 328
Långfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		586 162	598 442
Summa långfristiga skulder		586 162	598 442
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	12 572	12 800
Leverantörsskulder		15 032	10 252
Skatteskulder		594	876
Övriga kortfristiga skulder		651	567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	25 185	13 191
Summa kortfristiga skulder		54 034	37 686
Summa eget kapital och skulder		734 903	718 302
Ställda säkerheter	19	47 076	47 076
Ansvarsförbindelser	20	178	172

Kassaflödesanalys

	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		33 896	36 574
Avskrivningar		17 549	16 977
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-100	100
Erhållen ränta		88	190
Erlagd ränta		-18 059	-19 182
Betald inkomstskatt		-2 847	-3 860
		30 527	30 799
Förändring varulager		30	-17
Förändring kundfordringar		394	-416
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-371	-1 148
Förändring leverantörsskulder		4 780	2 134
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		13 250	-13 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten		48 610	18 232
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	21	-17 961	-12 177
Sålda materiella anläggningstillgångar		2 993	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 968	-12 177
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-12 508	-11 821
Värdeöverföring till aktieägaren		-2 000	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 508	-13 821
Årets kassaflöde		19 134	-7 766
Likvida medel vid årets början		34 226	41 992
Likvida medel vid årets slut	14	53 360	34 226

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrning avser. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hyresfastigheter	
Stommar	50-100 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	50 år
Markanläggningar	20 år
Ytskick vägg och golv	15-25 år
Energibesparingar	15-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Nedskrivningar av materiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med bolagets dokumenterade strategi för riskhantering.

Varulager

Varulager värderas, med tillämpning av först in- först-ut principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Ersättningar till anställda redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

I bolaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med fastställd policy.

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförs.

Vid förmånsbestämda planer står företaget i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. Bolaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler, vilket innebär att även förmånsbestämda planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, även kommunkoncernkontot.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Intäkternas fördelning

	2015	2014
Hysesintäkter		
Bostäder	101 095	100 141
Lokaler	37 899	37 894
Garage	1 418	1 422
Övrigt	929	1 520
Summa	141 341	140 977
Avgår hyresbortfall		
Bostäder	-203	-485
Lokaler	-262	-223
Garage	-21	-42
Övrigt	-92	-101
Summa	-578	-851
Summa nettoomsättning	140 763	140 126

Framtida förfallotider avseende lokalhyresavtal

	2015	2014
Förfaller inom 1 år	-	-
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	1,1	1,1
Förfaller senare än 5 år	35,1	35,1

Lokalhyresintäkterna står för ca 26 % av totala hyresintäkter. Kontrakten löper på 3-15 år och med 9-36 månaders uppsägning. Alla övriga hyreskontrakt avser bostäder med 3 månaders uppsägning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Driftskostnader	31 838	31 439
Underhållskostnader	31 210	27 581
Administrativa kostnader	10 020	9 658
Fastighetsskatt	1 549	1 979
Summa	74 617	70 657

Ersättning till revisorerna

PwC		
Revisionsuppdrag	80	77
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	179	119
Skatterådgivning	7	9
Övriga tjänster	53	98
Summa	319	303

Not 4 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2015	2014
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Kvinnor	8	7
Män	19	18
Totalt	27	25

Tillgänglig tid har under året uppgått till 55 888 timmar.

Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	1 025	1 002
Övriga anställda	8 485	8 245
Totala löner och ersättningar	9 510	9 247
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 085	2 856
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 154 tkr (135 tkr)).	797	758
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	13 392	12 861

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2015	2015	2014	2014
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	7	6	6	5
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	1	1	1	1

Avtal om avgångsvederlag

Med verkställande direktören har avtal träffats om ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Under uppsägningstiden skall verkställande direktören stå till bolagets förfogande med full arbetsplikt, om bolaget så önskar. Vid uppsägning från bolagets sida utgår ersättning för lön och andra anställningsförmåner under ytterligare 6 månader efter uppsägningstidens utgång, dock med avräkning för ersättning från ny anställning.

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter	-	103
Dröjsmålsränta	88	87
Summa	88	190

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Avgift för kommunal borgen	2 920	2 833
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	13 967	16 210
Summa	16 887	19 043

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2015	2014
Förändring av periodiseringsfond	-3 000	-3 800
Summa	-3 000	-3 800

Not 8 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Aktuell skatt	-2 565	-2 550
Uppskjuten skatt	-580	-440
Skatt på årets resultat	-3 145	-2 990
Redovisat resultat före skatt	14 097	13 921
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	-3 101	-3 063
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	-13	-8
Skatteeffekt av nedskrivningar	22	-22
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-9	-9
Skatteeffekt av skillnad mellan planliga och skattemässiga justeringar	536	552
Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader	-580	-440
Redovisad skattekostnad	-3 145	-2 990

Not 9 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	849 579	839 460
Årets förändringar		
-Inköp	14 143	10 119
-Försäljningar och utrangeringar	-3 034	-
-Omklassificering	1 030	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	861 718	849 579
Ingående avskrivningar	-138 225	-122 354
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	43	-
-Avskrivningar	-16 102	-15 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 284	-138 225
Ingående uppskrivningar	6 240	6 312
Årets förändringar		
-Avskrivningar på uppskrivet belopp	-72	-72
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 168	6 240
Ingående nedskrivningar	-40 225	-40 125
Årets förändringar		
-Nedskrivningar	100	-100
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-40 125	-40 225
Utgående restvärde enligt plan	673 477	677 369

Not 10 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 174	10 146
Årets förändringar		
-Inköp	3 592	1 028
-Försäljningar och utrangeringar	-1 135	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 631	11 174
Ingående avskrivningar	-8 856	-7 822
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	1 135	-
-Avskrivningar	-1 375	-1 034
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 096	-8 856
Utgående restvärde enligt plan	4 535	2 318

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående nedlagda kostnader	1 030	1 030
Under året nedlagda kostnader	226	-
Omklassificering	-1 030	-
Summa nedlagda kostnader	226	1 030

Not 12 Obeskattade reserver

	2015	2014
Periodiseringsfond bokslut 2013	2 700	2 700
Periodiseringsfond bokslut 2014	3 800	3 800
Periodiseringsfond bokslut 2015	3 000	-
Summa obeskattade reserver	9 500	6 500

Not 13 Uppskjuten skatt

	2015	2014
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster avseende byggnader och mark har resulterat i uppskjutna skatteskulder:		
Temporära skillnader i anskaffningsvärden	506	506
Temporära skillnader hänförliga till uppskrivningar	-1 357	-1 373
Temporära skillnader hänförliga till nedskrivningar	8 827	8 849
Temporära skillnader hänförliga till årliga värdeminskningssavdrag	-10 884	-10 310
Summa uppskjuten skatt	-2 908	-2 328

Not 14 Likvida medel

	2015	2014
Kassa och bank	165	547
Kommunkoncernkonto	53 195	33 679
Summa likvida medel	53 360	34 226

Koncernkontot har behandlats som likvida medel i kassaflödesanalysen. I balansräkningen redovisas koncernkontot som kortfristig fordran.

Kommunkoncernkonto tillämpas med kommunen. Det avser ett samlingskonto för räntebereäkning och saldoållning och till vilket ett antal checkkonton, så kallade underkonton, är anslutna. Alla transaktioner på underkontot överförs automatiskt och omedelbart av banken till kommunkoncernkontot. Underkontonas saldon i banken är således alltid noll. Hässelholms kommun är innehavare av kommunkoncernkonto. Bolaget innehar ett underkonto med en kreditlimit på 10 000 (10 000) tkr.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringar	1 328	1 100
Avgifter Kabel-TV	388	687
Övriga förutbetalda kostnader	882	380
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 598	2 167

Not 16 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivn- fond	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	2 155	4 402	431	66 359	73 347
Förändring uppskrivningsfond		-52		52	
Värdeöverföring till ägaren				-2 000	-2 000
Årets resultat				10 952	10 952
Eget kapital 2015-12-31	2 155	4 350	431	75 363	82 299

Aktiekapitalet består av 2155 st aktier. Aktiernas kvotvärde är 1000 kr.

Not 17 Upplåning

	2015-12-31	2014-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	586 162	598 442
Summa	586 162	598 442
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	12 572	12 800
Summa	12 572	12 800
Summa räntebärande skulder	598 734	611 242
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	43 998	43 998
Summa	43 998	43 998

Nedan framgår förfalloprofil för total skuldportfölj avseende räntebindning (inklusive ränteswap)

	Rörligt	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Per 2014-12-31				
Total upplåning	20 402	546 842	43 998	611 242
Per 2015-12-31				
Total upplåning	53 910	500 826	43 998	598 734

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	5 318	6 490
Upplupna semesterlöner	1 600	1 440
Upplupna sociala avgifter	938	832
Förutbetalda hyror	16 132	3 476
Övriga poster	1 197	953
Summa	25 185	13 191

Not 19 Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	47 406	47 076
Summa ställda säkerheter	47 406	47 076

Not 20 Ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
Garantibelopp Fastigo	178	172
Summa ansvarsförbindelser	178	172

Not 21 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
Årets investeringar	17 961	12 177
Summa	17 961	12 177

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2016-03-17 för fastställelse.

Hässleholm 2016-02-18



Stephan Persson
Verkställande direktör



Ulf Berggren



Carina Westerlund



Rolf Fält



Christer Welinder
Ordförande



Carl-Erik Littke

Andreas Novotny



Håkan Spångberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-02-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Troedsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Hässlehem AB, org.nr 556134-4747

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hässlehem AB för år 2015. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 14-28.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hässlehem AB:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hässlehem AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Hässleholm den 19 februari 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Troedsson
Auktoriserad revisor

Lägenhetssammanställning

BOSTADS- OCH LOKALYTOR

Fastighetsområde 31 dec	bostad antal	bostadsyta kvm	lokal antal	lokalyta kvm
1010 Skorpionen 2	76	4 955	3	300
1020 Väduren 1	175	12 063	1	132
1030 Kräftan 4	174	12 264		
1110 Verkmästaren 1, 5	48	3 726	1	60
1120 Verkmästaren 1	30	1 341	2	
1130 Verkmästaren 1	72	5 004	2	1 145
1210 Södergården 3	104	8 361	1	263
1220 Galgmannen 10	5	210	1	133
1230 Panflöjten 4	5	250	1	168
1310 Godtemplaren 2	58	3 104	3	2 035
1320 Godtemplaren 6	11	796		
1330 Skraddaren 8	24	1 696	1	183
1350 Fridhem 3	12	1 084		
1360 Storken 1	1	80	1	390
1361 Storken 3			1	180
1370 Väddklinten	10	819		
1380 Lille Mats 2	30	1 769		
2050 Hästveda 107:2	10	580		
2060 Hästveda 106:2	5	200	1	165
3010 Råbocken 9	36	1 859		
3020 Rödsippan 11	18	1 149		
3030 Reparatören 3	13	897		
3040 Nanna 21	14	1 072		
3050 Hermes 2	12	630		
3060 Ladusvalan 3	10	580		
3070 Ladusvalan 4	20	1 040		
3080 Måsen 1	10	580		
3090 Lubben 1	5	200	1	165
3110 Råbocken 8	8	634		
4020 Vannaröd 56:7b	16	1 076		
4030 Vannaröd 7:48	23	1 695		
4040 Vannaröd 72:1	6	432		
4050 Vannaröd 2:41	10	733		
4060 Vannaröd 51:4, 51:21	29	1 525		
4070 Vannaröd 3:40	6	294		
4820 Tormestorp 5:15	5	200	1	165
5010 Kommunen 1-3	17	835		
5020 Gesällen 13	20	1 224	2	419
5110 Älgen 2-4	70	3 901	1	87
5120 Fölet 1	11	896		
5130 Hjorten 3	66	4 434		
5140 Värnet 2	12	696		
5150 Cassiopeja 24	5	200	1	165
5210 Gäddan 8	26	1 819		
6010 Faneraren 4	40	3 040		
6030 Åkaren 16	12	696		
7010 Vittsjö 50:2 m fl	59	3 522	12	1 065
7020 Vittsjö 3:14-15	31	2 011		
7040 Vittsjö 3:260	6	348		
7110 Vittsjö 2:95	77	4 722	1	140
SUMMA	1 543	99 901	35	7 360

LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING

Fastighetsområde	1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1010 Skorpionen 2	7	9	30	16	14	-
1020 Väduren 1	21	-	78	50	25	1
1030 Kräftan 4	-	18	36	114	6	-
1110 Verkmästaren 1, 5	-	1	25	11	11	-
1120 Verkmästaren 1	-	-	18	12	-	-
1130 Verkmästaren 1	-	-	46	26	-	-
1210 Södergården 3	-	11	21	46	14	12
1220 Galgmannen 10	-	-	5	-	-	-
1230 Panflöjten 4	-	-	5	-	-	-
1310 Godtemplaren 2	33	1	10	12	2	-
1320 Godtemplaren 6	-	2	7	2	-	-
1330 Skräddaren 8	-	3	3	18	-	-
1350 Fridhem 3	-	-	-	6	6	-
1360 Storken 1	-	-	-	1	-	-
1370 Väddklinten	-	-	-	2	8	-
1380 Lille Mats 2	-	-	30	-	-	-
2050 Hästveda 107:2	-	-	10	-	-	-
2060 Hästveda 106:2	-	-	5	-	-	-
3010 Råbocken 9	-	12	20	4	-	-
3020 Rödsippan 11	-	4	8	6	-	-
3030 Reparatören 3	-	-	10	2	1	-
3040 Nanna 21	-	-	6	8	-	-
3050 Hermes 2	-	-	10	2	-	-
3060 Ladusvalan 3	-	-	10	-	-	-
3070 Ladusvalan 4	-	-	20	-	-	-
3080 Måsen 1	-	-	10	-	-	-
3090 Lubben 1	-	-	5	-	-	-
3110 Råbocken 8	-	-	-	8	-	-
4020 Vannaröd 56:7b	-	-	10	6	-	-
4030 Vannaröd 7:48	-	-	8	12	3	-
4040 Vannaröd 72:1	-	-	2	4	-	-
4050 Vannaröd 2:41	-	-	7	3	-	-
4060 Vannaröd51:4,21	4	10	14	1	-	-
4070 Vannaröd 3:40	-	-	6	-	-	-
4820 Tormestorp 5:15	-	-	5	-	-	-
5010 Kommunen 1-3	-	5	11	1	-	-
5020 Gesällen 13	4	-	12	1	2	1
5110 Älgen 2-4	-	13	46	11	-	-
5120 Fölet 1	-	-	-	9	2	-
5130 Hjorten 3	6	6	21	18	12	3
5140 Värnet 2	-	-	12	-	-	-
5150 Cassiopeja 24	-	-	5	-	-	-
5210 Gäddan 8	-	-	12	12	2	-
6010 Faneraren 4	-	-	20	20	-	-
6030 Åkaren 16	-	-	12	-	-	-
7010 Vittsjö 50:2 m.fl	6	7	28	18	-	-
7020 Vittsjö 3:14-15	10	1	6	7	7	-
7040 Vittsjö 3:260	-	-	6	-	-	-
7110 Vittsjö 2:95	21	-	32	24	-	-
SUMMA	112	103	703	493	115	17

BOSTADS- OCH LOKALYTOR OMSORGSBOSTÄDER

Fastighetsområde	bostad antal	bostadsyta kvm	lokal antal	lokalyta kvm
31 dec				
9100 Högalid 87:6	79	2 643	1	6 196
9120 Del av Fridhem 1			1	398
9130 Lille Mats 2			1	1 676
9140 Snäckan 1	1		1	128
9200 Hästveda 14:91	40	1 305	1	3 558
9300 Hermes 3	16	541	1	809
9400 Vannaröd 3:40	46	1 828	1	2 810
9500 Värnet 2	81	2 981	1	6 824
9510 Kooperatören 16			1	250
9520 Öraholma 18:3			1	334
9600 Bjärnum 1:53	49	1 641	1	3 167
9610 Samariten 1	30	667	1	3 258
9700 Vittsjö 3:260	20	879	1	2 059
SUMMA	362	12 485	13	31 467

Hässlehem

Hässlehem AB

Besöksadress: Röingegatan 38, 281 38 Hässleholm · Postadress: Box 184, 281 22 Hässleholm

Växel: 0451 – 38 46 40 · www.hasslehem.se