

Årsredovisning 2013

hem

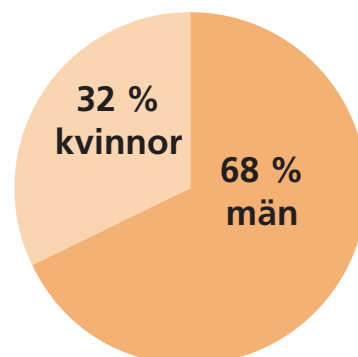


# Siffror för året 2013

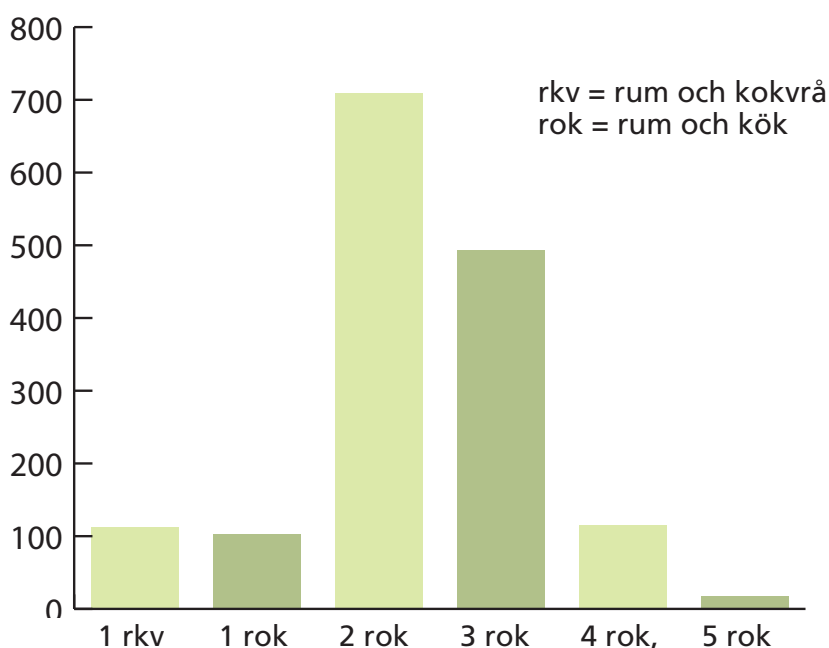


**25** anställda

Fördelningen av de 25 anställda



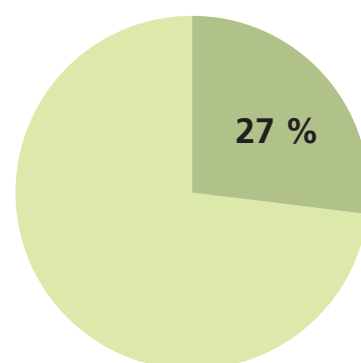
## Fördelning på olika lägenhetstyper



Hässlehem har

**1911** lägenheter

Andel reoveringar 2013 av totalt antal lägenheter



## Innehåll

Ordföranden om Hässlehem	3	Balansräkning	15
VD - Med och för våra hyresgäster	4	Kassaflödesanalys	17
Hänt 2013	6	Noter	18
Bovärd med kundfokus	8	Revisionsberättelse	25
Engagerande bisysslor	9	Lägenhetssammanställning	26
Ett varumärkes resa	10		
Förvaltningsberättelse	12	Produktion: Graphoteket	
Resultaträkning	14	Foto porträtt och Hänt 2013 samt texter: Ida Forsberg, Hässlehem	

# Ordföranden om Hässlehem

**Thord Johansson har varit medlem av Hässlehem AB:s styrelse sedan början av 1990-talet och är sedan 2006 styrelsens ordförande.**

2013 har för Hässlehem AB varit ett intressant, givande men också krävande år. Mycket kraft har lagts på att bolagets nya namn och varumärke, Hässlehem AB, skulle få det mottagande på marknaden som vi har förväntat oss och att bolaget ska leva upp till devisen "tryggt och trivsamt". I dessa sammanhang påstår jag att vi har lyckats väl.

En stor utmaning under året har varit att ta hand om trygghetsboendet Pärlan som Hässlehem AB enligt ägardirektiv från Hässleholms kommun förvärvade från Kunskaapporten AB den 1 februari 2013. Utmaningen har i första hand varit att marknadsföra och hyra ut fastighetens 72 lägenheter. Detta har resulterat i att hälften (36) av lägenheterna var uthyrda före årsskiftet, något som stämde väl med den förväntning som bolaget hade i samband med förvärvet. Ytterligare en utmaning kring Pärlan har varit att implementera fastigheten i bolagets övriga verksamhet avseende drift och skötsel.

Hässlehem AB har en fortsatt stark ekonomi, vilket är viktigt för att möta framtida krav på bolaget samt att ge möjlighet till förvärv och nybyggnation, men även



för att vara en trygg hyresvärd samt en bra arbetsgivare för bolagets anställda.

Bolagets verksamhet regleras av ägardirektiv, bolagsordning och gällande lagstiftning. Hässleholms kommun arbetar med nya ägardirektiv och ny bolagsordning som kommer att antas under 2014. Nya redovisnings- och skatteregler med komponentavskrivning kommer att gälla från och med 2014 och påverkar bolaget i avsevärd omfattning. Allvillagen gäller från 2011 och innebär bland annat att ägaren har möjlighet att på särskilda villkor kräva värdeöverföring från bolaget. För 2013 var beloppet en miljon kronor och för år 2014 kommer beloppet att vara två miljoner kronor.

Jag ser fram emot 2014 som kommer att bli ett spännande och händelserikt år. Vi kommer att fortsätta marknadsföringen av trygghetsboendet Pärlan och börja planera för nybyggnation på en nyinköpt tomt. Dessutom kommer vi att arbeta än mer med vårt varumärke och ytterligare stärka våra kundrelationer.

För framtiden är min förhoppning att Hässlehem AB ges möjlighet att utvecklas på alla områden och därigenom bidra till att Hässleholms kommun utvecklas positivt.

*Thord Johansson,  
Ordförande, Hässlehem AB:s styrelse*

## Om oss

Hässlehem är ett kommunalägt bostadsbolag som äger och förvaltar cirka 1900 lägenheter i Hässleholms kommun. Vi erbjuder ett tryggt och trivsamt boende med ett varierat utbud av hyreslägenheter. Det övergripande målet för verksamheten är att vara ett bostadsbolag som uppfattas som tryggt och trivsamt med hög servicegrad och kvalitet.

Bolaget omsätter cirka 137 miljoner kronor och har 25 anställda.

Hässlehem ska erbjuda ett varierat utbud av attraktiva, trygga och trivsamma bostäder i Hässleholms kommun.

# Med och för våra hyresgäster

**På fem år har Hässlehem AB fördubblat sin storlek – en stor utmaning för en liten organisation som nu börjar hitta sin plats. Det gedigna arbetet har lagt grunden för företaget som nu har alla möjligheter att utvecklas till ett modernt bostadsbolag.**

Hela organisationen har utvecklats, framförallt i samband med varumärkesarbetet och namnbytet till Hässlehem; vi arbetar nu mer fokuserat med våra hyresgästers trygghet och trivsel. Vi utgår hela tiden från våra gemensamt framtagna kärnvärden, de ska genomsyra hela verksamheten.

Under förändringsprocessen har alla medarbetare visat ett stort engagemang, vilket har varit den drivande delen i hela varumärkesarbetet. Personalen har gjort en otrolig insats och visat stor vilja att utvecklas i sina roller. Detta har förändrat attityden och arbetssättet genom att hyresgästerna på ett helt annat sätt involveras i verksamheten.

## Hyresgästerna i centrum

Kärnan för Hässlehem är devisen tryggt och trivsamt, ett tanke- och arbetssätt som är förankrat internt och som nu implementeras i hela verksamheten. En av de viktigaste delarna i utvecklingen är att lyssna in hyresgästernas önskemål och behov samt att öppna upp för dialog för att öka delaktigheten. Det här är ett led i att vi ska vara en trygg och trivsam hyresvärd, allt ska präglas av detta och vi vill något mer än att bara underhålla våra fastigheter; vi vill förbättra och skapa attraktiva boenden tillsammans med våra hyresgäster.

I samband med varumärkesarbetet har vi satsat mycket på förbättrad information och kommunikation, bland annat genom en ny hemsida. Den nya hemsidan var inte ett resultat av namnbytet i sig utan en del i processen att bli ett mer kundvänligt och serviceinriktat företag.

Hemsidan är vår främsta kommunikationskanal och den är till för hyresgästerna. Den ska vara modern, informativ och tilltalande. Framförallt har vi satsat mycket på att utveckla serviceanmälan via hemsidan eftersom det blir en enklare och effektivare hantering för hyresgästernas del.

## Mervärde att bo hos Hässlehem

Något annat som är viktigt är att skapa meningsfulla aktiviteter för de boende för att på så sätt öka trivseln.

Alla som bor hos oss ska känna sig viktiga och delaktiga. Under 2014 fyller Hässleholms stad 100 år vilket vi på Hässlehem satsar mycket på för att engagera hyresgästerna och för att skapa mervärde. Det ska kännas att vi och hela kommunen firar och vi vill göra vår del för att uppmärksamma jubileet och öka gemenskapen i Hässleholm.


## Förväntningar på framtiden

Utmaningarna för Hässlehem är framöver många. Det är fortsatt viktigt att kunna möta nya förväntningar och behov. Med bolagets ökade omsättning har vi större möjligheter att anpassa oss till nya förutsättningar och service.

Framåt ska Hässlehem fortsatt vara ett viktigt instrument för ägaren Hässleholms kommun och därmed bidra till en positiv utveckling, bland annat när behovet av nybyggnation uppstår. Detta är en del i vårt uppdrag att vara ett allmännyttigt bostadsbolag.

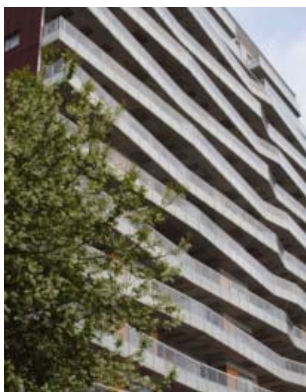
2014 står för dörren med alla förväntningar som ett nytt år medför. Ett stort arbete har lagt grunden för att vi ska befinna oss där vi gör idag. Jag vill tacka ägare, personal och samarbetspartners som gör det möjligt för oss att skapa ett företag som Hässleholms kommun kan vara stolt över. Tillsammans kan vi ta ytterligare ett steg mot att vara ett företag som arbetar tillsammans med och för våra hyresgäster.

*Stephan Persson*  
VD, Hässlehem AB



*Vi har satsat mycket på kommunikation för att bli mer kundvänliga och serviceinriktade*



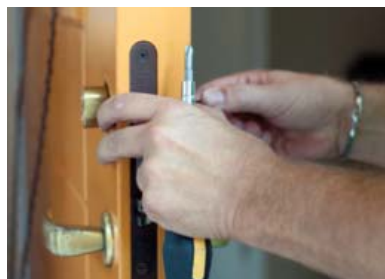


# Hässlehem



Den 1 februari köpte vi trygghetboendet PärLAN med 72 hyresrätter. Hälften av de ljusa och välplanerade lägenheterna var uthyrda i november.

Tryggt & trivsamt!  
Den 26/4 lanserade vi namnet och varumärket Hässlehem. Vi bjöd på fika, hade tipsrunda och berättade om förändringsresan.



Vi har miljö i tanken! Elbilar finns nu i Tyringe samt på två av våra bostadsområden i Hässleholm. Elbilen är smidig och skonsam för miljön.

I ett led att öka tryggheten och trivseln för våra hyresgäster genomförde vi cylinderbyten på ett par av fastigheterna i Vinslöv och Sösdala.

I mars gick vi ut med en kampanj inför namnbytet. Hyresgästerna kontaktade oss med önskemål om förbättringar, något som nu formar Hässlehem.

På ett av våra bostadsområden med trevliga marklägenheter i Tyringe har vi målat om garageportar, alla förråd samt underslag och vindskivor.



januari

februari

mars

april

maj

juni

juli

På ett av våra bostadsområden i Tyringe placerade vi ut nya bänkar och grillar utifrån ett önskemål från en hyresgäst. Trivsamt, tycker vi!



Vid en av våra fastigheter i Sösdala har vi byggt en trivsam mötesplats med bänkar, grill och kompisgunga utifrån våra hyresgästers önskemål.

I Vinslöv har vi utfört stam- och badrumsrenoveringar i tolv lägenheter. Arbetet fortsätter 2014 då vi renoverar ytterligare sex lägenheter.



Första numret av kundtidningen Tryggt & trivsamt! Kundtidningen är till för att stärka vårt varumärke samt öka dialogen med våra hyresgäster

Grönare och skönare – det är vår nya hemsida! Tydligare information och relevanta nyheter gör webben till en viktig del i vår kommunikation.



augusti

september



oktober

november

december



I september genomförde vi byte av låssystem på ytterligare områden i Vinslöv samt på en fastighet i Tyringe – för att förbättra tryggheten.

Till 172 lägenheter på ett bostadsområde i Hässleholm installerade vi säkerhetsdörrar och postboxar för att öka våra hyresgästers trygghet.

I Vinslöv, Sösdala och Tyringe bjöd vi in hyresgästerna till omtänkta seniorträffar. Fika, skratt och gemenskap gjorde träffarna minnesvärda.

Under året har vi bytt ut all ytterbelysning till LED lampor på bostadsområdena i Tyringe, Vittsjö, Bjärnum, Sösdala, Vinslöv och Hässleholm.

Den årliga turneringen Kvartersfotboll på Ljungdala lockade stora som små fotbollsläskare och hängivna supportrar. Albatraz tog hem guld.





# Bovärd med kundfokus

**Anders Berg är den före detta fastighetsskötaren som nu är bovärd för Hässlehems bostadsområden. Med ett stort engagemang och god kännedom om verksamheten är Anders en viktig del i Hässlehems mål att vara en trygg och trivsam hyresvärd.**

Tidigare har ansvaret för det inre och yttre underhållet samt miljö- och energifrågor legat på bolagets förvaltare Henrik Andersson. Med Anders Berg som bovärd för Hässlehems fastigheter kan Henrik nu arbeta mer fokuserat kring miljö och energi, samtidigt som Anders har tagit över ansvaret för det inre underhållet. Detta medför vinster för bolagets miljöarbete. Utvecklingen är ett resultat av att anpassa organisationen efter verksamheten och en del i ett långsiktigt förbättringsarbete där Hässlehems kunder är i fokus.

## **I dialog med hyresgästerna**

Som bovärd ansvarar Anders Berg för renoveringar och underhåll i lägenheterna. "Jag har mycket kontakt med hyresgäster som önskar få renoverat. Jag tittar på hur underhållet i lägenheten har sett ut och om det är tid och behov för förändring", berättar Anders. En stor del av hans arbete går till att planera renoveringarna och se till att de flyter på så att det blir så smidigt som möjligt för hyresgästerna.

## **Stöttande roll**

Något annat som ligger i bovärdens roll är att planera lägenhetsbesiktningar och vara behjälplig i besiktningfrågor. "Jag bokar in besiktningar och har hand om alla underlag. På så sätt kan jag förbereda så gott det går för att underlätta för fastighetsskötarna", menar Anders. Anders har själv arbetat som fastighetsskötare hos Hässlehem i 14 år, något som han har stor nytta av i sin nya roll. Förståelsen för arbetsgången, de frågor som kan uppstå för en fastighetsskötare samt kännedom om verksamheten gör att Anders Berg har fått ett helhetsperspektiv: "Det som är genomgående för hela verksamheten är att kunden alltid är i centrum, oavsett vilken roll du har".

## **Ökad trygghet och trivsel**

Som bovärd är det viktigt att vara lyhörd inför hyresgästerna och att ständigt sträva efter förbättringar på bostadsområdena. I nära samarbete med fastighetsskötarna kan Anders fånga upp önskemål och idéer kring hur områdena kan utvecklas, något som är positivt för både hyresgästerna och Hässlehem. "Att lyssna in de behov som finns är den viktigaste delen i vårt arbete. Det är det som gör att vi kan nya steg framåt och vara ett modernt bostadsbolag som är till för våra hyresgäster", avslutar Anders Berg.





# Engagerande bisysslor



**Hässlehem engagerar sig i stort och smått. Förutom att sponsra idrottsföreningar och verksamheter har Hässlehem adopterat bin genom projektet Adopt a bee. Syftet med sponsringen är att få grönare bostadsområden, förmedla kunskap samt bidra till ökad biologisk mångfald.**

Under våren 2013 inledde Hässlehem ett samarbete med Adopt a bee genom att sponsra en bikupa. Som motprestation har Hässlehem fått 150 burkar fyllda med honung från den sponsrade kupan. Honungen har delats ut till hyresgäster, något som har varit väldigt uppskattat. Förhoppningen framöver är att placera ut bikupor i några av Hässlehems bostadsområden, vilket bidrar till grönare och mer levande områden samt genererar än mer honung till hyresgästerna.

## **Engagemang på nya nivåer**

Stina Lindén och Sofi Holmgren, som driver projektet, ser mycket positivt på samarbetet: "Det är ett sätt för oss att lyfta frågan och nå fler intresserade. Hässlehem har ett kontaktnät som är värdefullt för oss, det är en ny kanal där vi kan sprida vårt budskap". Till vardags är de båda lärare vid Hässleholms Tekniska Skola, något som passar bra när samarbetet med Hässlehem utvecklas. I maj 2014 ska Hässlehem och Adopt a bee anordna

en studiedag för elever i årskurs 5 på Ljungdalaskolan som ligger på ett av Hässlehems bostadsområden. Under den aktuella dagen ska eleverna göra ett besök i bigården där de får gå tipsrunda, slunga honung, rulla vaxljus, titta på bina och baka paj. Barnen ska under besöket få lära sig om bins viktiga roll för människan och miljön för att föra budskapet vidare.

Adopt a bee har som mål att öka antalet bin i samhället och sprida kunskap om den viktiga binaringen. Stina och Sofi verkar i Hässleholm men är kända vida omkring för deras fantastiska engagemang och den goda lokalproducerade honungen. Kärnan i Adopt a bees budskap är att lyfta fram att bina är en livsviktig del i matproduktionen och att vi människor måste vara rädda om dem: "Var tredje tugga mat vi tar är tack vare bina", berättar Stina Lindén.

## **Allmännyttigt intresse**

För Hässlehems del går samarbetet med Adopt a bee hand i hand med det sociala och miljömässiga ansvar som ett allmännyttigt bostadsbolag har. Sponsringen av projektet är ett sätt att öka trivseln för hyresgästerna i balans med bolagets miljömål. Under 2014 kommer Hässlehem på nytt sponsra en av Adopt a bees kupor och ta samarbetet till nya nivåer.

# Ett varumärkes resa

I april 2013 bytte vi namn till Hässlehem AB, något som har fått hela organisationen att ändra riktning. Mycket tidigare än så startade dock varumärkesresan för Hässlehem, en resa som bara har börjat.

Processen med namnbytet startade för flera år sedan i samband med att bolaget på ett tydligare sätt ville förknippas med det som man faktiskt gör; tar hand om sina hyresgästers hem. Det stora steget innebar att Hässlehem skulle gå från enbart förvaltning till ett mer modernt och kundorienterat företag.

## Arbete från grunden

För att förankra varumärkesarbetet inom organisationen och för att få alla medarbetare delaktiga har Hässlehem bedrivit ett stort internt arbete. Medarbetarna är bolagets ambassadörer och det har därför varit viktigt att de har varit bekväma i förändringen.

“Grunden för varumärkesarbetet har varit att sätta mål och visioner för Hässlehem tillsammans med alla medarbetare. Utifrån individuella intervjuer, workshops och en aktiv samverkansgrupp har våra interna och externa kärnvärden vuxit fram”, berättar Ida Forsberg som är kommunikator på Hässlehem. “För min del har en viktig del i arbetet varit att öka den interna förståelsen för vad en väl fungerande kommunikation kan betyda och framförallt vad ett varumärke innebär. Vårt varumärke är allt vi säger och gör; allt från hur vi tar hand om vår utemiljö till hur vi bemöter våra kunder i Bobutiken”, fortsätter Ida.

## Samverkan är nyckeln

Trots ett stort arbete under hela 2013 är Hässlehem inte i hamn med sitt varumärkesarbete, det är en ständigt pågående process som kräver stort engagemang. Inför och under namnbytet bildade några av Hässlehems medarbetare en samverkansgrupp som diskuterade allt från implementering av kärnvärden till vilka nya informationsskyltar som behövdes på Hässlehems bostadsområden.



Samverkansgruppen gjorde det möjligt att förankra varumärkesarbetet på ytterligare nivåer samt att på ett nytt sätt göra medarbetarna delaktiga i förändringsprocessen.

## Inte bara kostymbyte

Det nya namnet har medfört en ny grafisk profil vars syfte är att spegla de värden som Hässlehem står för. Den mjuka gröna färgen i logotypen samt dekorelementet stad ska andas devisen tryggt och trivsamt. Ida poängterar dock att bolagets nya utseende inte är det som gör Hässlehem.

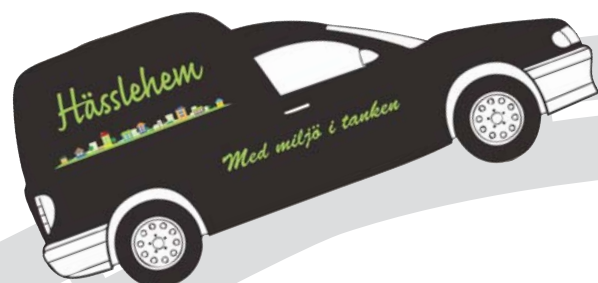
“Varumärket och kärnvärdena ska genomsyra hela verksamheten. Om vi bara hade bytt namn utan viljan att förändras i grunden hade vi bara varit Hässleholmsbyggen i nya kläder”, kommenterar Ida.

## Ökad dialog och delaktighet

Inför namnbytet, som officiellt ägde rum den 26 april 2013, gick Hässlehem ut med en informationskampanj till hyresgästerna. Kampanjen innebar att uppmärksamma namnbytet samt att bjuda in hyresgästerna att engagera sig. Ida Forsberg berättar att Hässlehem tog emot många önskemål och förbättringsförslag på hur informationen kunde förbättras samt förslag på förändringar av utemiljöer. Önskemålen formade en förändringstavla som innehåller de olika delar som Hässlehem ska arbeta med för att bli en tryggare och trivsammare hyresvärd.

När det gäller förbättring av utemiljöer har Hässlehem öppnat upp för dialog med hyresgästerna för att på ett bättre sätt tillmötesgå förväntningar och önskemål om hur de vill ha sin boendemiljö. "På några innergårdar har vi istället för lekplatser skapat mötesplatser för alla generationer, tack vare hyresgästernas önskemål".

"Det här är en viktig del i utvecklingen av trivsammare bostadsområden", menar Hässlehems VD Stephan Persson. Under 2014 och framåt kommer förbättringsarbeten att ske på fler bostadsområden, bland annat i form av nya mötesplatser. På ett område kommer Hässlehem att bygga tvättstugor på innergårdarna för att öka tillgängligheten och möjligheterna för de boende.



Detta gör det enklare och mer tillgängligt för de som besöker Hässlehems hemsida, oavsett om man är hyresgäst eller sökande av lägenhet.

I december kom Hässlehems första nummer av kundtidningen Tryggt & trivsamt. Tidningen är ytterligare ett led i att förbättra informationen och att berätta om stort och smått som händer på Hässlehem. Tidningen kommer att ges ut två gånger om året och ska fyllas med aktualiteter, tips och information kring boendet. I det första numret var två av Hässlehems hyresgäster med och skrev varsin kolumn. Detta kommer att vara ett stående inslag framöver eftersom tidningen är till för hyresgästerna och att skapa mervärde i boendet.

### En resa utan slut

Hässlehem kommer framåt att arbeta mer med att öka hyresgästernas delaktighet och hitta nya vägar för kommunikationen. Vad gäller varumärket är det viktigt att vårda och ständigt underhålla det, precis som relationen till hyresgästerna. Ida Forsberg tycker att Hässlehem börjar fylla sin nya roll, en process som aldrig tar slut. Förhoppningen för det kommande året är att ta nya steg på resan mot att vara den trygga och trivsamma hyresvärd som Hässlehem har som mål att vara.



### Bättre information med kundtidning och ny hemsida

Nytt namn, nytt varumärke och en modern organisation – med detta följde även arbetet med att lansera en ny hemsida. Hemsidan är byggd i så kallad responsiv design, vilket innebär att sidans struktur och utseende anpassar sig efter om användaren surfar via dator, surfplatta eller mobil.



# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

Hässlehem AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som började sin verksamhet 1970. Bolagets uppgift är att tillhandahålla bra bostäder med hög kvalitet 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 1 911 lägenheter i Hässleholms kommun. Verksamheten bedrivs i centralorten Hässleholm samt i de kringliggande orterna Bjärnum, Vittsjö, Vinslöv, Sösdala, Hästveda, Stoby samt Tyringe. Antal lägenheter, lokaler och ytor i respektive fastighet samt lägenhetsfördelning framgår av bilaga 1-3.

I bolagets Bobutik sker 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 14 mars 2013. Styrelsen skall bestå av sju ledamöter som utses av kommunfullmäktige i Hässleholms kommun. Under året har en styrelseledamot, Bo-Anders Thornberg (m), avlidit. Genom att styrelsen har utsetts efter proportionella val, kan inte enskild styrelseledamot ersättas. Styrelsen består därför för närvarande av sex ledamöter.

### Styrelseledamöter:

Thord Johansson (fp), ordförande  
Christer Welinder (s), vice ordförande  
Jan Bexéus (m)  
Anna Wallentheim (s)  
Sune Persson (c)  
Ulf Berggren (sd)

### Revisorer:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB är valt revisionsbolag med huvudansvarig revisor Martin Troedsson och granskningsledare Sofia Josephson.

### Lekmannarevisorer:

Börje Fasth  
Kennet Wirödal  
Karin Enge

## Verksamheten under räkenskapsåret

Bolaget tillträdde den 1 februari 2013 fastigheten Macken 16 med 72 lägenheter och 2 gemensamhetslokaler. Fastigheten är ett trygghetsboende som blockhyrs av omsorgsförvaltningen i Hässleholms kommun.

I november var hälften av de 72 lägenheterna uthyrda. Fastigheten döptes till Pärlean efter att bolaget anordnat en allmän namntävling.

Arbetet med driftuppföljning och energistyrning har fortsatt under 2013. Målet är en effektivare energianvändning samt att förbättra inomhusklimatet i fastigheterna. Under året har de flesta av ytterbelysningarna på våra områden bytts ut till LED lampor.

Under 2013 har större underhållsposter varit modernisering och förbättring av grönytor samt markarbeten. Bland annat har det byggts mötesplatser med grill och bänkar samt förbättrat grönområden på ett par områden i Sösdala, Vinslöv och Tyringe.

I Hässleholm och Tyringe har byte av yttertak och fönster skett på två fastigheter. På ytterligare en fastighet i Tyringe har fasad och fönster målats.

Som ett led i att öka tryggheten för våra hyresgäster har byte av låssystem skett i Tyringe, Sösdala och Hässleholm. I Hässleholm har installerats säkerhetsdörrar samt nya postboxar i trapphusen till 172 lägenheter. Arbetet med säkerhetsdörrar och postboxar fortsätter under 2014 på det aktuella bostadsområdet.

I en fastighet i Vinslöv har det påbörjats ett arbete med stam- och badrumsrenoveringar i 18 lägenheter och detta arbete kommer att fortsätta under 2014.

Bolaget har under året ändrat firmanamn till Hässlehem AB. I samband med namnbytet har personalen gemensamt tagit fram interna och externa kärnvärden som ska genomsyra hela verksamheten. Namnbytet, som officiellt ägde rum den 26 april 2013, har genererat ett gediget varumärkesarbete i form av ny grafisk profil, utveckling av kundrelationer, ny webbsida samt kundtidning.

### Personal

Under året har bolagets personal deltagit i utbildning för att tillsammans utveckla verksamheten i form av förbättringar på bostadsområden, erfarenhetsutbyte och utveckling av den interna kommunikationen. Grupparbetena, som har resulterat i ett antal workshops, kommer att fortsätta under 2014 i form av konkreta förslag till förbättringar av utemiljöer etc.

Hässlehem AB strävar efter att ha engagerade medarbetare som trivs på sitt arbetet vilket leder till nöjda kunder som i sin tur genererar ökad lönsamhet och säkerställer bolagets fortsatta utveckling. Hässlehem hade vid årets slut 25 anställda. Under året har en medarbetare gått i pension och samtidigt har två nya tjänster inrättats, i form av en kommunikatör och en förvaltare med inriktning på inre underhåll.

### Ekonomi

Uthyrningssituationen har under 2013 varit fortsatt positiv. Kostnader för outhyrda bostäder har under året varit 365 tkr (326). I december 2013 fanns det 5 outhyrda lägenheter. Bolagets intäkter uppgick till 137 168 tkr (126 106 tkr). Resultatet för 2013 blev 8 949 tkr (7 868 tkr) och resultatförbättringen beror främst på det goda uthyrnings- och ränteläget. Årets resultat uppfyller ägardirektivet som kommunfullmäktige har fastställt för bolaget.

Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Hyresförhandlingarna avseende 2014 gav en hyreshöjning på 1,77% och gäller från och med 1 januari 2014.

## Investeringar

Bolagets investeringar i fastigheter har under 2013 uppgått till 176 005 tkr och avser bland annat köp av fastigheten Macken 16 från Kunskapsporten AB. Investeringar i maskiner, fordon och inventarier har uppgått till 776 tkr.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr).

	2013	2012	2011	2010	2009
Antal lägenheter	1 911	1 837	1 837	1 807	1 456
Resultat efter finansiella poster	14 940	10 265	9 645	6 522	4 454
Balansomslutning	735 322	563 935	567 746	574 791	321 811
Medelantal anställda	25	24	24	23	21
Underhållskostnader, kr per kvm	180	196	174	171	183
Genomsnittsränta på balansdagen, %	2,7	3,4	3,9	4,2	3,9
Skuldsättningsgrad ggr	9,6	8,2	9,5	11,8	7,5
Soliditet, %	9,7	10,8	9,6	7,8	11,8
Avkastning på totalt kapital, %	4,6	5,2	5,3	3,9	5,0

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kommunstyrelsen i Hässleholms kommun har lagt fram förslag till ny bolagsordning och nytt ägardirektiv för Hässlehem AB. Kommunfullmäktige förväntas fatta beslut om dessa i februari och skall i så fall fastställas på årstämman i mars 2014.

I januari 2014 har bolaget förvärvat central tomt i Hässleholm för möjlighet till nybyggnation på attraktivt centralt läge.

### Framtida utveckling

Budgeterat resultat för år 2014 uppgår till 9,8 mkr efter finansiella poster. Hässlehem AB ska fortsatt bidra till att Hässleholm är en attraktiv kommun att bo och verka i. Bolagets ambition är att aktivt delta i Hässleholms kommuns utveckling samt bidra till att kommunen växer. Under 2014 kommer bolaget fortsätta att öka tryggheten för hyresgästerna i form av installation av säkerhetsdörrar och utbyte av låssystem. Utveckling och underhåll av utemiljöer samt energieffektiviseringar kommer att prioriteras.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	53 053 983
Årets vinst	8 948 825
<b>Kronor</b>	<b>62 002 808</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren överföra enligt § 5 i Allvillagen	2 000 000
i ny räkning överförs	60 002 808
<b>Kronor</b>	<b>62 002 808</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Bolagets ägare, Hässleholms kommun, har i budget för 2014 fattat beslut om att värdeöverföring med 2 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 2014-03-21.

### Resultat och ställning

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

# Resultaträkning

	Not	2013	2012
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	137 148	125 925
Övriga rörelseintäkter		20	181
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>137 168</b>	<b>126 106</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-73 723	-71 208
Personalkostnader	4	-15 558	-14 463
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-13 933	-11 033
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-103 214</b>	<b>-96 704</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>33 954</b>	<b>29 402</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Räntebidrag		-	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	299	397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 313	-19 536
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-19 014</b>	<b>-19 137</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 940</b>	<b>10 265</b>
Bokslutsdispositioner	6	-2 700	-
Skatt på årets resultat	7, 8	-3 291	-2 397
<b>Årets vinst</b>		<b>8 949</b>	<b>7 868</b>

# Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	689 227	536 056
Maskiner och inventarier	10	2 324	2 464
Pågående nyanläggningar	11	-	176
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>691 551</b>	<b>538 696</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>691 591</b>	<b>538 736</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager m m</u>			
Bränslelager		176	189
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		285	203
Kommunkoncernkonto		41 395	22 182
Övriga kortfristiga fordringar		257	195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 021	1 186
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>42 958</b>	<b>23 766</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>597</b>	<b>1 244</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>43 731</b>	<b>25 199</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>735 322</b>	<b>563 935</b>

# Balansräkning forts.

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		2 155	2 155
Reservfond		431	431
Uppskrivningsfond		4 455	4 508
		<b>7 041</b>	<b>7 094</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		53 054	46 134
Årets vinst		8 949	7 868
		<b>62 003</b>	<b>54 002</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 044</b>	<b>61 096</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	14	2 700	-
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	8	3 194	1 724
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 194</b>	<b>1 724</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	15		
Skulder till kreditinstitut		610 240	289 615
Övriga långfristiga skulder		-	170 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>610 240</b>	<b>459 615</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	12 823	9 844
Leverantörsskulder		8 118	23 901
Skatteskulder		2 186	49
Övriga kortfristiga skulder		940	509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	26 077	7 197
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>50 144</b>	<b>41 500</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>735 322</b>	<b>563 935</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	17	<b>57 016</b>	<b>81 086</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	18	<b>151</b>	<b>159</b>



# Kassaflödesanalys

	Not	2013	2012
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		33 954	29 402
Avskrivningar		13 933	11 033
Erhållen ränta		300	399
Erlagd ränta		-14 249	-19 330
Betald inkomstskatt		316	-218
		<b>34 254</b>	<b>21 286</b>
Förändring varulager		13	118
Förändring kundfordringar		-82	545
Förändring övriga kortfristiga fordringar		103	949
Förändring leverantörsskulder		-15 783	15 405
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		14 246	-11 454
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>32 751</b>	<b>26 849</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	19	-166 788	-12 821
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-166 788</b>	<b>-12 821</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		340 000	-
Amortering av skuld		-186 397	-16 823
Värdeöverföring till aktieägaren		-1 000	-1 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>152 603</b>	<b>-17 823</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>18 566</b>	<b>-3 795</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>23 426</b>	<b>27 221</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	20	<b>41 992</b>	<b>23 426</b>

# Noter

## **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### **Intäkter**

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Ränteutgifter redovisas i enlighet med effektiv avkastning.

### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

### **Kundfordringar**

Bolagets kundfordringar värderas till det belopp varmed de förväntas inflyta.

### **Varulager**

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period de uppkommer.

För fastigheter med servicelägenheter och fastigheter med övervägande träfasader är avskrivningstiden 50 år.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader och garage	50-100 år
Energibesparingar	20 år
Sophus	10 år
Maskiner	5 år
Fordon	5 år
Inventarier	5 år

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt fordran koncernkonto.

### 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.

Skuldsättningsgrad: Totala skulder i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

### Not 2 Intäkternas fördelning

	2013	2012
Hysesintäkter		
Bostäder	98 391	96 493
Lokaler	37 805	28 463
Garage	1 425	1 422
Övrigt	317	251
<b>Summa</b>	<b>137 938</b>	<b>126 629</b>
Avgår hyresbortfall		
Bostäder	-365	-326
Lokaler	-225	-201
Garage	-45	-43
Övrigt	-155	-134
<b>Summa</b>	<b>-790</b>	<b>-704</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>137 148</b>	<b>125 925</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2013	2012
Driftskostnader	33 178	32 520
Underhållskostnader	27 459	28 602
Administrativa kostnader	10 976	8 394
Fastighetsskatt	2 110	1 692
<b>Summa</b>	<b>73 723</b>	<b>71 208</b>

### Ersättning till revisorerna

PwC		
Revisionsuppdrag	93	77
Övriga tjänster	306	158
<b>Summa</b>	<b>399</b>	<b>235</b>

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

	2013	2012
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Kvinnor	8	7
Män	17	17
<b>Totalt</b>	<b>25</b>	<b>24</b>

Tillgänglig tid har under året uppgått till 51 782 timmar.

Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	939	918
Övriga anställda	7 928	7 233
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>8 867</b>	<b>8 151</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 128 tkr (113 tkr)).	727	573
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>12 430</b>	<b>11 305</b>

**Styrelseledamöter och ledande befattningshavare**

	2013	2013	2012	2012
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	6	5	7	6
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	1	1	1	1

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2013	2012
Ränteintäkter	237	329
Dröjsmålsränta	62	68
<b>Summa</b>	<b>299</b>	<b>397</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	2013	2012
Förändring av periodiseringsfond	-2 700	-
<b>Summa</b>	<b>-2 700</b>	<b>0</b>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2013	2012
Aktuell skatt för året	-1 822	-
Uppskjuten skatt (spec i not 8)	-1 469	-2 397
<b>Summa</b>	<b>-3 291</b>	<b>-2 397</b>

**Not 8 Uppskjuten skatt**

	2013	2012
<b>Årets uppskjutna skattekostnad</b>		
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-1 469	-2 519
Uppskjuten skattekostnad till följd av ändrad skattesats	-	-45
Uppskjuten skatteintäkt till följd av ändrad skattesats	-	167
<b>Uppskjuten skatt i resultaträkningen</b>	<b>-1 469</b>	<b>-2 397</b>

**Uppskjutna skatteskulder**

Temporära skillnader på anläggningstillgångar	-3 194	-1 957
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-3 194</b>	<b>-1 957</b>

**Uppskjutna skattefordringar**

Underskottsavdrag	-	233
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>0</b>	<b>233</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder, netto</b>	<b>-3 194</b>	<b>-1 724</b>

**Temporära skillnader**

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende ovanstående poster har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar.

**Not 9 Byggnader och mark**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	678 232	666 671
Årets förändringar		
-Inköp	176 005	11 561
-Årets statliga stöd	-9 993	-
-Försäljningar och utrangeringar	-4 961	-
-Omklassificering	176	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	839 459	678 232
Ingående avskrivningar	-109 315	-99 182
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	4 961	-
-Avskrivningar	-13 017	-10 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 371	-109 315
Ingående uppskrivningar	6 384	6 456
Årets förändringar		
-Avskrivningar på uppskrivet belopp	-72	-72
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 312	6 384
-In och utgående ackumulerade nedskrivningar	-39 173	-39 245
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>689 227</b>	<b>536 056</b>

**Not 10 Maskiner och inventarier**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 370	8 337
Årets förändringar		
-Inköp	776	1 564
-Försäljningar och utrangeringar	-	-531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 146	9 370
Ingående avskrivningar	-6 906	-6 536
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-	531
-Avskrivningar	-916	-901
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 822	-6 906
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 324</b>	<b>2 464</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående nedlagda kostnader	176	-
Under året nedlagda kostnader	-	176
Omklassificering	-176	-
<b>Summa nedlagda kostnader</b>	<b>0</b>	<b>176</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Kabel-TV avgifter	397	669
Försäkringar	119	102
Övriga förutbetalda kostnader	505	415
<b>Summa</b>	<b>1 021</b>	<b>1 186</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Aktie- kapital	Uppskrivn- fond	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>2 155</b>	<b>4 508</b>	<b>431</b>	<b>54 002</b>	<b>61 096</b>
Förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen					
- Värdeöverföring till ägare - förändring				-1 000	-1 000
uppskrivningsfond		-53		53	-
Årets resultat				8 948	8 948
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>2 155</b>	<b>4 455</b>	<b>431</b>	<b>62 003</b>	<b>69 044</b>

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

**Not 14 Obeskattade reserver**

	2013	2012
Periodiseringsfond	2 700	-
<b>Summa</b>	<b>2 700</b>	<b>0</b>

**Not 15 Upplåning**

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	610 240	289 615
Skuld till Hässleholms kommun	-	170 000
<b>Summa</b>	<b>610 240</b>	<b>459 615</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	12 823	4 844
Skulder till koncernföretag	-	5 000
<b>Summa</b>	<b>12 823</b>	<b>9 844</b>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>623 063</b>	<b>469 459</b>
<b>Förfallotider</b>		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	290 000	120 000
<b>Summa</b>	<b>290 000</b>	<b>120 000</b>

**Räntor**

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfalldagar enligt följande:

	Rörligt	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
<b>Per 2012-12-31</b>				
Total upplåning	43 181	306 279	120 000	469 460
<b>Per 2013-12-31</b>				
Total upplåning	31 237	257 829	333 997	623 063
Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser uppgick till:		<b>2013</b> 2,65%	<b>2012</b> 3,4%	

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	6 629	1 564
Upplupna semesterlöner	1 255	1 190
Upplupna sociala avgifter	793	709
Förutbetalda hyror	16 337	2 801
Övriga poster	1 063	933
<b>Summa</b>	<b>26 077</b>	<b>7 197</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2013-12-31	2012-12-31
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	57 016	81 086
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>57 016</b>	<b>81 086</b>

**Not 18 Ansvarsförbindelser**

	2013-12-31	2012-12-31
Garantibelopp Fastigo	151	159
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>151</b>	<b>159</b>

**Not 19 Förvärv av materiella anläggningstillgångar**

	2013	2012
Årets investeringar	166 788	13 301
Ej betalda leverantörsfakturor avseende årets investeringar	-	-480
<b>Summa</b>	<b>166 788</b>	<b>12 821</b>

**Not 20 Likvida medel**

	2013	2012
Kassa och bank	597	1 244
Kommunkoncernkonto	41 395	22 182
<b>Summa likvida medel</b>	<b>41 992</b>	<b>23 426</b>

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. Hässleholms kommun är innehavare av kommunkoncernkonto. Bolaget innehar ett underkonto med en kreditlimit på 10 000 (10 000) tkr.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2014-03-20 för fastställelse.

Hässleholm 2014-02-25



Stephan Persson  
Verkställande direktör



Thord Johansson  
Ordförande



Christer Welinder



Anna Wallentheim



Jan Bexeus



Ulf Berggren



Sune Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 februari 2014

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 2013. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 12-24.

#### *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 2013 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 2013.

#### *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 26 februari 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Troedsson  
Auktoriserad revisor

# Lägenhetssammanställning

## BOSTADS- OCH LOKALYTOR

Fastighetsområde 31 dec	bostad antal	bostadsyta kvm	lokal antal	lokalyta kvm	bostadskost kvm
1010 Skorpionen 2	76	4 955	3	300	804:28
1020 Väduren 1	175	12 063	1	132	791:75
1030 Kräftan 4	174	12 264			792:18
1110 Verkmästaren 1, 5	48	3 726	1	60	929:41
1120 Verkmästaren 1	30	1 341	2		1367:47
1130 Verkmästaren 1	72	5 004	2	1 145	1530:00
1210 Södergården 3	104	8 361	1	263	952:48
1220 Galgmannen 10	5	210	1	133	989:48
1230 Panflöjten 4	5	250	1	168	989:36
1310 Godtemplaren 2	58	3 104	3	2 035	1000:38
1320 Godtemplaren 6	11	796			805:76
1330 Skräddaren 8	24	1 696	1	183	861:47
1350 Fridhem 3	12	1 084			1137:43
1360 Storken 1	1	80	1	390	660:09
1370 Väddklinten	10	819			1122:79
1380 Lille Mats 2	30	1 769			844:94
2050 Hästveda 107:2	10	580			743:76
2060 Hästveda 106:2	5	200	1	165	989:50
3010 Råbocken 9	36	1 859			818:87
3020 Rödsippan 11	18	1 149			797:60
3030 Reparatören 3	13	897			748:58
3040 Nanna 21	14	1 072			912:76
3050 Hermes 2	12	630			846:40
3060 Ladusvalan 3	10	580			705:98
3070 Ladusvalan 4	20	1 040			786:25
3080 Måsen 1	10	580			728:26
3090 Lubben 1	5	200	1	165	989:43
3110 Råbocken 8	8	634			1169:86
4020 Vannaröd 56:7b	16	1 076			740:20
4030 Vannaröd 7:48	23	1 695			837:66
4040 Vannaröd 72:1	6	432			894:63
4050 Vannaröd 2:41	10	733			888:42
4060 Vannaröd 51:4,51:21	29	1 525			858:85
4070 Vannaröd 3:40	6	294			709:42
4820 Tormestorp 5:15	5	200	1	165	989:43
5010 Kommunen 1-3	17	835			764:31
5020 Gesällen 13	20	1 224	2	419	766:49
5110 Älgen 2-4	70	3 901	1	87	784:39
5120 Fölet 1	11	896			1020:64
5130 Hjorten 3	66	4 434			796:15
5140 Värnet 2	12	696			697:67
5150 Cassiopeja 24	5	200	1	165	989:43
5210 Gäddan 8	26	1 819			888:94
6010 Faneraren 4	40	3 040			798:10
6030 Äkaren 16	12	696			698:74
7010 Vittsjö 50:2 m fl	59	3 522	12	1 065	780:10
7020 Vittsjö 3:14-15	31	2 011			802:86
7040 Vittsjö 3:260	6	348			833:88
7110 Vittsjö 2:95	77	4 722	1	140	766:84
8010 Stoby 50:2	6	348			833:88

## SUMMA

1 549

100 249

35

7 180

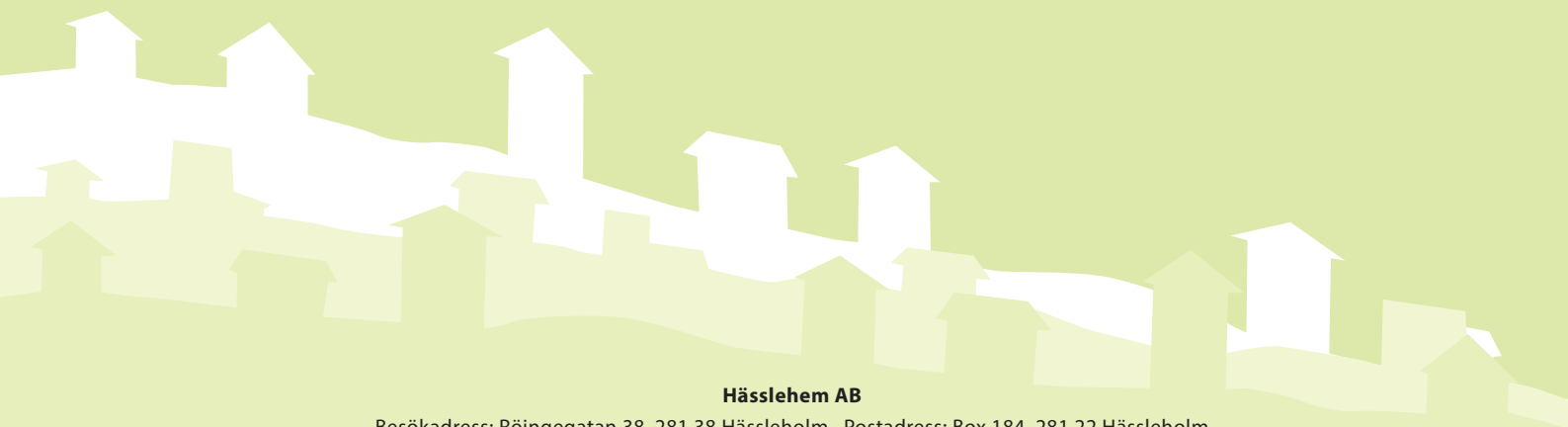
**LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING**

<b>Fastighetsområde</b>	<b>1 rkv</b>	<b>1 rok</b>	<b>2 rok</b>	<b>3 rok</b>	<b>4 rok</b>	<b>5 rok</b>
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 Reparätören 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	-	-
8010 Stoby 50:2	-	-	6	-	-	-
<b>SUMMA</b>	<b>112</b>	<b>103</b>	<b>709</b>	<b>493</b>	<b>115</b>	<b>17</b>

**BOSTADS- OCH LOKALYTOR OMSORGSBOSTÄDER**

<b>Fastighetsområde</b>	<b>bostad antal</b>	<b>bostadsyta kvm</b>	<b>lokal antal</b>	<b>lokalyta kvm</b>	<b>bostadskost kvm</b>
<b>31 dec</b>					
9100 Högalid 87:6	79	2 643	1	6 196	721:00
9120 Del av Fridhem 1			1	398	736:00
9130 Lille Mats 2			1	1 676	925:00
9140 Snäckan 1	1		1	128	1753:00
9200 Hästveda 14:91	40	1 305	1	3 558	806:00
9300 Hermes 3	16	541	1	809	816:00
9400 Vannaröd 3:40	46	1 828	1	2 810	1 096:00
9500 Värnet 2	81	2 981	1	6 824	720:00
9510 Kooperatören 16			1	250	832:00
9520 Öraholma 18:3			1	334	1218:00
9600 Bjärnum 1:53	49	1 641	1	3 167	837:00
9610 Samariten 1	30	667	1	3 258	954:00
9700 Vittsjö 3:260	20	879	1	2 059	915:00
<b>SUMMA</b>	<b>362</b>	<b>12 485</b>	<b>13</b>	<b>31 467</b>	

# Hässle



**Hässle AB**

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

Växel: 0451 – 38 46 40 · [www.hasslehem.se](http://www.hasslehem.se)