



ÅRSREDOVISNING  
2019

*Häslehem*



# Kort om 2019



## Sponsring under året

Hässlehem har medverkat och sponsrat olika evenemang under året, bland annat Glöttadan' på Hovdala, en del av kommunens sommaraktiviteter samt biokvällar på torget i Hässleholm. Bolaget sponsrar även ett antal idrottsföreningar i kommunen. Samarbetet med omsorgsförvaltningen gällande trygghetsvärdinna och olika evenemang och träffar på våra trygghetsboenden Pärlan och Juvelen har fortsatt under 2019.

## Överger pappersinfo

Hässlehem värnar om miljön och har därför vid årsskiftet 2019/2020 helt slutat skicka ut informationslappar i pappersform. Efter att under fem år givit ut kundtidningen "Tryggt & Trivsamt" två gånger per år med information som berör våra hyresgäster, har beslut tagits att lägga ner kundtidningen. Hässlehem kommer heller inte att på annat sätt sprida pappersburen, tryckt information. I stället kommer vi att arbeta mer med att få ut information och kommunicera med våra hyresgäster via vår hemsida, [www.hasslehem.se](http://www.hasslehem.se) på "Mina sidor" och genom vår APP.



## Firar 50 år under 2020

1970 startades AB Hässleholmsbyggen av Hässleholms kommun med byggnationen av bostadsområdet Ljungdala och i med kommunsammanslagningen 1974 växte bolaget med de fastigheter som fanns i de olika kransorterna. 2020 fyller Hässlehem AB 50 år och detta kommer att firas på olika sätt under hela året. Bland annat kommer vi att publicera en bok under 2020 som berättar historien om bolagets utveckling under dessa 50 år.

## Ökar säkerheten

Under året har Hässlehem fortsatt kartläggning av underhåll och modernisering för våra fastigheter. Bolaget utför allmän översyn i fastigheterna och som ett led i vårt systematiska brandskyddsarbete byter vi befintliga brandlarm mot modernare. Vi fortsätter arbeta för ökad trygghet i våra fastigheter genom installation av elektronisk låsning av port och porttelefoner. Vi håller även på att byta gamla lägenhetsdörrar med brevinkast mot nya säkerhetsdörrar samt postfack i entrén.





# Innehåll

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Kort om 2019                   | 2  |
| Innehåll                       | 3  |
| VD: Eftertanke viktigt         | 4  |
| Inflytt Sjöbranten             | 6  |
| Nytt Garnisonen                | 7  |
| Renovering av Mässen           | 8  |
| Renovering i Bjärnum           | 8  |
| Beståndet ökade                | 8  |
| Börjar ge resultat             | 9  |
| Tack Birgitta                  | 10 |
| Välkommen Mats                 | 11 |
| Ordföranden: Jobba långsiktigt | 12 |
| Styrelse                       | 14 |
| Förvaltningsberättelse         | 16 |
| Resultaträkning                | 18 |
| Balansräkning                  | 19 |
| Förändringar i eget kapital    | 20 |
| Kassaflödesanalys              | 21 |
| Noter                          | 22 |
| Revisionsberättelse            | 31 |
| Lägenhetsmanställning          | 34 |

Produktion: Graphoteket AB  
Omslag: Sjöbranten, Finjasöstrand fotografdaniel.se







Hässlehem

Hässlehem

# Eftertanke viktigt

2019 bjuder på ett positivt resultat trots omfattande fastighetsunderhåll och nedskrivning av fastighet. Nya ägardirektiv utmanar när marknaden börjar bli mättad och VD manar till eftertanke i oroliga tider.

## Årets resultat

Under 2019 har vi fortsatt att stärka bolagets ekonomi. Soliditeten har under året ökat med en procent till 15,5. Det är ett steg på vägen mot en soliditet på 20% som vi har som mål.

I Bjärnum har vi bytt tak och renoverat fasaden, vi fortsätter byta lägenhetsdörrar mot säkerhetsdörrar, vi har bytt tak i Tyringe och renoverat balkonger i Vinslöv. Framförallt har vi fortsatt att renovera lägenheter – en post som ökar när fastigheterna blir äldre. Att hålla fastigheterna välvårdade är viktigt och vi vill inte bara hålla standarden, utan även höja den.

Vi har under året skrivit ner en av våra nybyggda fastigheter med 10%, vilket naturligtvis belastat 2019 års resultat. Det är viktigt att inse att det är en risk som måste beaktas vid all typ av nybyggnation.

## Nybyggnationer

Under året har Sjöbranten 3 på Finjasjöstrand blivit inflyttningsklart och uthyrt. På Garnisonen pågår det byggnation med totalt 44 lägenheter och beräknad inflyttning vid årsskiftet 2020/2021.

Vidare finns planer på att bygga sex marklägenheter i Vinslöv. Vi har begärt in anbud vilka kommer att utvärderas ekonomiskt innan slutgiltigt beslut kan tas för denna byggnation. Ytterligare planer för nybyggnationer finns, där vi avvaktar besked rörande detaljplaner.

Istället för de tidigare ägardirektiven om 50 nya lägenheter per år har man tagit nytt beslut i februari 2020. De nya ägardirektiven innebär att vi skall bygga 120 lägenheter över fyra år. En tredjedel av dessa skall byggas i "stationsorterna". Vi bedömer att ägardirektiven kommer att vara svåra att nå på kort sikt.

## Uthyrningsläget

För några år sedan hade vi många som stod i kö för en lägenhet hos oss. Vi märker att marknaden har förändrats och att det tar längre tid att hyra ut en nybyggd lägenhet. En av orsakerna till detta kan vara att marknaden börjar bli mättad; en annan kan vara att hyresnivån på nybyggda lägenheter är högre än hyresgästernas betalningsvilja.

Vi måste vara uppmärksamma på hur marknaden kan komma att se ut när en fastighet väl är klar. Vi kommer att behöva ligga steget före, vara på tårna, bevaka och följa upp, för att undvika outhyrda lägenheter som belastar bolagets ekonomi. Det är en parameter som är viktig att ta med sig när vi diskuterar fler nybyggnationer.

## Energieffektiviseringar

Vi fortsätter att investera för framtiden. Därför arbetar våra fastighetsförvaltare intensivt för att bland annat installera datorstyrd uppvärmning och ventilation i våra fastigheter samt att följa upp installationerna. Även solcellsanläggningar är något vi fortsätter att investera i med mål att klara en ny installation per år.

## Personal

Trots att vi ökar antalet lägenheter gör vi det med samma personalstab som tidigare och jag kan ännu en gång konstatera att vår personal är det viktigaste vi har i bolaget. Det är vår personal som avgör hur verksamheten fungerar och att vi kan fortsätta stärka bolaget. Det är med glädje jag kan konstatera att deras insats fungerar mycket bra!

Stephan Persson  
VD Hässlehem



# Inflytt Sjöbranten

Under 2019 stod 9 parhus med 18 lägenheter klara på Sjöbranten 3, Finjasjöstrand utanför Hässleholm. Området har fått planteringar och gräs och fasaderna lyser som guld i kvällssolen över Finjasjön.

## **Sjöbranten 3, Finjasjöstrand, Hässleholm**

Runt byggarbetsplatsen har man varit rädd om de gamla bokträden, som skapar en grön oas runt området. Tittar man noga, kan man skymta sjöblänk mellan trädstammarna och man förstår att Finjasjön bara ligger en kort promenad bort.

## **Högkvalitativa material**

På vardera sidan om gatan har Hässlehem byggt 9 parhus; fem på den ena sidan och fyra på den andra sidan. Var och en av de 18 lägenheterna har en egen carport och generös balkong. Bostäderna byggs av högkvalitativa och välisolerande material, för både underhålls- och energieffektivitet. Tre- och fyrrumslägenheterna är alla utrustade med ett stort

helkaklat badrum med tvättmaskin och torktumlare och en öppen kökslösning. I hall, kök och badrum ligger det klinkergolv och sov- och vardagsrum är utrustade med parkettgolv. Ljuset flödar in genom de stora glaspartierna vid balkongen och skapar kontakt med naturen utanför.

## **Inflyttning**

Marklägenheternas attraktiva läge nära natur och sjö lockar, och alla lägenheter var uthyrda inför inflyttningen i juli 2019. I god tid planeterades gräs och buskar. Hyresgästerna får förmånen att få hjälp av Hässlehems fastighetsskötare det första året. Sedan måste de själva ta över och klippa gräs och kratta löv på sin täppa.



# Nytt Garnisonen

Nybyggnation har påbörjats av 44 lägenheter på en attraktiv adress på Garnisonen, nära skog och Finjasjön. Här finns både förskola och skola och stor hänsyn till hållbarhet tas vid val av material till byggnaderna.

## **Wendesvägen, Garnisonen, Hässleholm**

Under 2019 påbörjar Hässlehem en byggnation på Garnisonen. Lägenheterna planeras vara klara för inflyttning i februari 2021. Nybygget ligger vid Wendesvägen på Garnisonen strax söder om Hässleholms centrum med närhet till förskola och skola, natur och sjö.

## **Innergård och spännande fasad**

44 lägenheter, fördelade på 12 tvårumslägenheter, 24 tretrumslägenheter och 8 fyrrumslägenheter byggs med två huskroppar i vinkel som bildar en innergård. Fyrvåningsbyggnaderna bekläds med olika typer av fasadmaterial i ljusa naturtoner kombinerat med svart tak och svarta balkongräcken.

Entréerna vid gavlarna har skyddande skärmtak och underjordiska källsorteringssystem installeras.

## **Kvalitativa materialval**

Hässlehem satsar lite extra på högkvalitativa material och väljer dem med omsorg för lång hållbarhet. Hall och badrum har klinkergolv i naturton. Badrummet är helkaklat och har tvättmaskin och torktumlare. Vardagsrum och sovrum har målade väggar och parkettgolv, liksom kök. I köket finns stänkskydd av kakel, köksinredning från Marbodan, diskmaskin och bänkskiva av högtryckslaminat. Byggnaderna har både trapphus och hiss och varje lägenhet har en egen balkong och ett separat förråd.





# Renovering av mässen

Hässlehem har renoverat officersmässen på Kanslihusvägen på Garnisonen under 2019, vilken kommer att användas som mötesplats för olika evenemang inom kommunen framöver. Från mässen har man vidsträckt utsikt över Finjasjön. Officersmässen består av två våningar, restaurangkök, två matsalar samt två sällskapsrum. Till stor del har man i renoveringen lagt sig vinn om att vara rädd om interiören och försöka behålla så mycket som möjligt av det som är ursprungligt.

Renoveringen har till stor del bestått av ytrenovering som slipning av parkettgolv och ommålning. Trädgården har blivit upprustad och den stensatta altanen renoverad.



Foto: fotografdaniel.se

## Renovering i Bjärnum

Under året har Hässlehem satsat på en omfattande renovering av en fastighet i Bjärnum. Renoveringen har bestått av renovering av tak, fasad och utemiljö.

Hyresgästerna har kunnat bo kvar i fastigheten under hela renoveringen.



Foto: fotografdaniel.se

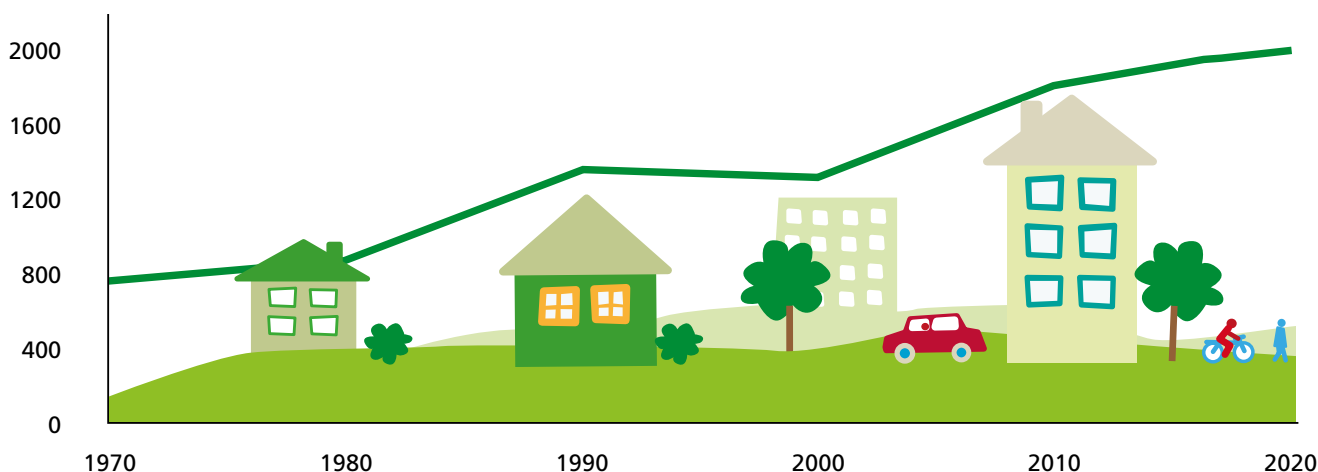


Foto: fotografdaniel.se

## Beståndet ökade med 18 lägenheter

Under 2019 ökade fastighetsbeståndet med 18 nya lägenheter på Sjöbranten 3, Finjasjöstrand, Hässleholm. Året bjöd även på påbörjad nybyggnation av

44 nya lägenheter på Garnisonen (se sidan 7). Under 2020 planeras fler byggnationer, denna gång av marklägenheter i Vinslöv.





# Börjar se resultat

De investeringar som Hässlehem har gjort i miljö- och energieffektiva investeringar börjar ge resultat och Ermal Pllana fortsätter utvecklingen i nära samarbete med Hässlehems fastighetsförvaltare Henrik Andersson.

## Ny fastighetsförvaltare

”Även om jag trivdes med jobb och kollegor ville jag mer inom fastighetsbranschen”, berättar Ermal.

Valet blev en utbildning till Teknisk Förvaltare med ansvar för utveckling av tekniskt underhåll gällande drift, ekonomi, säkerhet och energibesparingar. Bland annat genom att kartlägga investeringar i framtiden.

”I utbildningen fick jag möjligheten att se andra fastighetsbolag. Överlag är arbetsätten lika, däremot kan servicenivån variera. För mig var valet enkelt – jag kom hem till Hässlehem. Nu är jag här, full av förhoppningar och ser fram mot en ljus framtid och att få praktisera mina nya kunskaper.”

## Miljöprioriteringar

Tillsammans kartlägger våra fastighetsförvaltare Hässlehems fastighetsbestånd, vilka åtgärder som behöver genomföras och var de gör mest nytta. Arbetet med energisparåtgärder är prioriterat och innebär att Hässlehem arbetar med nya utmaningar som på sikt kan generera bättre miljö- och kostnadsbesparingar.

Hässlehem har anslutit sig till Allmännyttans klimatinitiativ, som bjuder på utmaningar, och utfallen rapporteras varje år till 2030. Bolagets kostnadsutveckling för uppvärmning är gynnsam och Hässlehem kan utläsa effekten av de solceller som monterats på två fastigheter, vilket är mycket intressant för framtida energiinvesteringar.



Foto: fotografdaniel.se



Foto: fotografdaniel.se



# Tack Birgitta

I slutet av mars 2020 är det dags för Hässlehem att avtacka Birgitta Andersson för förtjänstfulla år som economichef på Hässlehem under 25 år. Nu skall hon njuta av ledighet och lämnar plats för sin efterträdare.

1993 ville Birgitta Andersson bli sjuksköterska men, erfarenhet från fastighetsbranschen resulterade i en anställning på AB Hässleholmsbyggen.

Birgitta började som ekonom och en av hennes uppgifter var bland annat att ta emot hyresinbetalningar. "På den tiden kom hyresgästerna in med kontanter och betalade sin hyra och jag lärde känna många av våra hyresgäster" säger Birgitta. "Ibland möter jag dem jag känner igen och det är härligt när människor hojtar glatt och vill växla några ord". Birgitta menar att man som medarbetare på ett bostadsbolag kommer i kontakt med en av de viktigaste byggstenarna i livet; boendet. "Man kommer väldigt nära hyresgästerna och får dela

bekymmer och glädjeämnen med dem. Jag har följt många familjer genom livet – ibland genom flera generationer". Förr möttes vi. Idag ser samhället helt annorlunda ut menar Birgitta. "Digitaliseringen har effektiviserat administrationen vilket innebär att direkta mötena mellan hyresgäster och kundtjänst blir allt färre" säger Birgitta och betonar att det, trots utvecklingen, är viktigt att fortsätta att träffa hyresgästerna. "Vår fantastiska kundtjänst och våra fastighetsskötare är väldigt lyhörda och försöker ta tillvara önskemål från hyresgäster. "

"Jag kommer verkligen att sakna alla fantastiska medarbetare och underbara hyresgäster" avslutar Birgitta.





# Välkommen Mats

Efter 6 år som ekonomichef på Osby Glas och 25 års erfarenhet som ekonom inom industri och handel, hälsar Hässlehem Mats Andersson varmt välkommen som ekonomichef på Hässlehem.

Mats har lång erfarenhet från uppdrag som rör ekonomi. Under ca 25 år har han arbetat med ekonomiska frågor och senast som ekonomichef vid Osby Glas. Han längtade efter nya utmaningar när han råkade se den utannonserade tjänsten som ekonomichef för Hässlehem. Därför sökte han jobbet och fick det. Sedan hösten 2019 har han fasats in i sitt nya uppdrag med den nuvarande ekonomichefen Birgitta Andersson vid sin sida och under våren 2020 tar han själv över rodret helt, när Birgitta slutar sin tjänst.

Mats berättar att han är 51 år och uppvuxen på en gård i Bjärnum. Numera bor han på gården med sin sambo och håller på att rusta upp den. "Förutom snickeri är även natur, djur och jakt stora intressen

och skulle det vara riktigt fint väder rullar jag gärna ut motorcykeln ur garaget för en långtur."

Mats menar att en av anledningarna till att han sökte jobbet på Hässlehem är att han upplever fastighetsbranschen som spännande med bestående värden och stora möjligheter. "Jag ser Hässlehem som ett stabilt bolag i en expansiv fas med välplanerad nybyggnation och en välkött ekonomi. Den kombinationen av faktorer gör att jag ser fram mot mitt arbete i bolaget".

"För mig är det viktigt att bostadsområdena förblir välködda och trygga områden där de boende kan trivas under många år och att bolaget fortsätter stärka sin ekonomi" avslutar Mats.



Foto: Fotograf Daniel



# Jobba långsiktigt

Nya direktiv ger större flexibilitet och bättre långsiktighet vilket styrelseordförande Carl-Erik Littke välkomnar, samtidigt som han flaggar för vikten att vara vaksam på för stora lån.

## Nya ägardirektiv

Det är svårt att kommentera året som gått utan att gå in på de uppdaterade ägardirektiven i februari 2020 vilka påverkar bolaget i stor utsträckning. Styrelsen ser positivt på att ägaren byter produktionskravet på 50 lägenheter per år mot 120 lägenheter över fyra år. Nivån är mer realistisk för bolaget och beslutet öppnar för ökad flexibilitet. Ägaren önskar även fler byggnationer i stationsorterna och efter att ha tagit del av undersökningar som visar att speciellt äldre personer önskar hyra enplans radhus med liten täppa, är det den typ av byggnationer vi kommer att titta på, framför allt i stationsorterna.

Att bygga nytt innebär en byggprocess på mellan tre och fem år, från start till mål. Vi har redan nu flaggat för kommunledningen att det är svårt att uppfylla direktiven under första perioden. Det är viktigt att hitta attraktiva tomter med närhet till samhällsfunktioner. Kommunen har svårt att få fram sådana på kort tid. Vi kan konstatera att det är betydelsefullt att det finns lämpliga och detaljplanerade tomter, både för Hässlehem och för privata fastighetsbolag, för att få en positiv utveckling för hela kommunen.

## Bolagets ekonomi

Som ett kommunägt bolag måste Hässlehem jobba långsiktigt och nå en långsiktig ekonomisk balans i allt vi gör. Vi kan inte verkställa något som inte är ekonomiskt bärkraftigt; då begår vi lagbrott. Bolagets syfte är att gå med vinst.

Hässlehem har i uppdrag att lägga fokus på ägardirektiven och jobba i den riktning som de pekar mot.

Det måste dock finnas en ekonomisk balans i bolagets åtaganden. Styrelsen måste beakta ägardirektiven och samtidigt lösa uppdraget på bästa sätt utifrån de parametrar som vi är bundna vid att ta hänsyn till.

## Påverkan i större perspektiv

När kommunen initialt har räknat fram antalet lägenheter som Hässlehem skall producera har man utgått från "Sverigeförhandlingen" vars nationella mål är att bygga ett stort antal lägenheter fram till 2030. Beräkningen för Hässleholms kommun är gjord för att uppfylla de nationella målen och har inte tagit hänsyn till hur denna byggnationstakt påverkar ekonomin i bolaget eller i kommunen.

För att bygga måste Hässlehem ta lån. Eftersom Hässlehem är ett kommunägt bolag kommer de lån vi tar att läggas till på det totala låneåtagandet som kommunen belastas med. Det är viktigt att inte bara ta hänsyn till de lån Hässlehem tar, utan även se till det totala låneåtagandet för kommunen och bevaka att det inte blir så stort att kommunen riskerar att nekas lån för andra typer av investeringar.

## Nybyggda lägenheter kontra äldre

Sverige är ett av de länder där det är som dyrast att bygga och byggnationskostnaden återverkar på hyresnivån för nybyggda lägenheter. Vi ser att efterfrågan på äldre lägenheter är högt jämfört med efterfrågan på nybyggda. Det gör att vi måste planera långsiktigt och bygga med förstånd.

Vi kan inte sluta producera nya lägenheter, men kostnaderna för nybyggnationer behöver sänkas, till exempel genom politiska åtgärder, för att man skall kunna nå lägre hyror och få lägenheterna uthyrda.

## Utveckla samarbetet med kommunen

En del av styrelseordförandens uppgift är att följa politiken och kommunicera med politiker och VD och det är det min målsättning att fortsätta utveckla samarbetet med kommunledning och förvaltningar under det kommande året.

Carl-Erik Littke  
Styrelseordföranden Hässlehem





# Styrelse



Från vänster:  
Karin Nilsson (M)  
Hanna Sjöstrand (SD)

Ulf Berggren (SD)  
Carl-Erik Littke (L) ordf  
Gisela Beckman (C)

Anne-Lie Cederberg (S)  
Bengt Andersson (S) v. ordf

Foto: fotografdaniel.se





# Verksamhets- berättelse



# 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 2 000 lägenheter i Hässleholms kommun. Verksamheten bedrivs i centralorten Hässleholm samt i de kringliggande orterna Bjärnum, Vittsjö, Vinslöv, Sösdala, Hästveda och Tyringe. Antal lägenheter, lokaler och ytor i respektive fastighet samt lägenhetsfördelning framgår av bilaga 1-2.

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

## Ägarförhållande

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

## Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft nio styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma hölls den 21 mars 2019.

Styrelsen består av sju ledamöter som utses av kommunfullmäktige i Hässleholms kommun

### Styrelseledamöter

Carl-Erik Littke (l) ordförande  
Bengt Andersson (s) vice ordförande  
Annelie Cederberg (s)  
Ulf Berggren (sd)  
Hanna Sjöstrand (sd)  
Gisela Beckman (c)  
Karin Nilsson (m)

### Revisorer:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB är valt revisionsbolag med huvudansvarig revisor Martin Troedsson och granskningsledare Sofie Ahlberg.

### Lekmannarevisorer:

Christer Karlsson  
Emil Nilsson  
Berit Wirödal

## Verksamheten under räkenskapsåret

Totalt har 18 lägenheter färdigställt på Finjasjöstrand under 2019 och 44 lägenheter har påbörjats på Garnisonen i Hässleholm med inflyttning februari 2021.

Arbetet med förnyelsebar energi har fortsatt under året och bolaget planerar för, bland annat, fler solcellsanläggningar.

Renovering av tak, fasad och utemiljö har gjorts på fastigheten Bibliotekarien 2 i Bjärnum.

Byte av ventilation och plåt har utförts på fastigheten Verkmästaren i Hässleholm. Byte av tak har skett på Gesällen 3 i Tyringe och balkongrenovering på fastigheten Råbocken 9 i Vinslöv.

Arbetet med att öka tryggheten i våra fastigheter har fortsatt genom att vi installerar elektronisk läsning, byte till säkerhetsdörrar och porttelefoner. Även arbetet med systematiskt brandskyddsarbete har fortsatt med utbyte av brandlarm och med allmän överyn i fastigheterna.

Hässlehem har medverkat och sponsrat olika evenemang under året, bland annat Glöttadan på Hovdala och sponsrat en del av kommunens sommaraktiviteter samt biokvällar på torget i Hässleholm. Bolaget sponsrar även ett antal idrottsföreningar i kommu-

nen. Samarbetet med omsorgsförvaltningen gällande trygghetsvårdinna och olika evenemang och träffar på trygghetsboenden Pärulan och Juvelen har fortsatt under 2019.

Bolagets uthyrningsgrad är fortsatt god och genomsnittlig uthyrningsgrad har varit 99,4%.

## Måluppfyllelser, övergripande mål Hässleholms kommun

Hässlehem AB har antagit ett antal mål för bolagets verksamhet. De uppsatta målen gäller

- Ekonomi
- Energisparåtgärder
- Nybyggnation enligt ägardirektiv

När det gäller mål för ekonomin bör bolaget öka soliditeten med minst 1 % per år, för att kunna möta olika risker och eventuella förluster, samt för att kunna vara ekonomiskt starka vid nyupplåning och nybyggnation. Ett snitt i Sverige för kommunala bostadsbolag i vår storlek är cirka 20%.

Arbetet med energisparåtgärder är ett konstant arbete som innebär att vi försöker arbeta med nya utmaningar som på sikt kan generera bättre miljö och kostnadsbesparingar åt bolaget. Allmännyttans klimatinitiativ som Hässlehem anslutit sig till innebär stora utmaningar och ny kunskap att ta till sig. Utfallen kommer att rapporteras kontinuerligt till Sveriges Allmännytta och följas upp årligen fram till 2030. Bolagets kostnadsutveckling för 2019 gällande uppvärmningen, uthyrning och ränteläge har varit gynnsamt. Vi börjar nu kunna utläsa effekten av de solceller vi satt upp tidigare år på två fastigheter vilket är mycket intressant för framtida energinvesteringar. Uthyrning, drift och belåning är de faktorer som har störst resultatpåverkan.

Ägardirektivet från 2017 som innebär att vi ska bygga 50 nya lägenheter har inte kunnat uppfyllas för 2019.

## Personal

Personalomsättningen är fortsatt låg och en viktig faktor till att bolaget utvecklas positivt. Under året har det anställts två nya personer i samband med pensionsavgångar.

Bolaget hade vid årets slut 28 anställda.

## Ekonomi

Bolagets totala intäkter uppgår till 159 969 tkr (154 373 tkr). Intäktsökningen beror på det goda uthyrningsläget, tillkommande objekt och hyreshöjning som var 1,35% från den 1 januari 2019. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 15 556 tkr (26 061 tkr). Resultatet har påverkats positivt av det fortsatt gynnsamma ränteläget och av den goda uthyrningsgraden samt en djupt rotad kostnadsmedvetenhet i organisationen. Kostnaden för reparationer, renovering och underhåll av fastigheterna uppgår till 34 889 tkr (28 269 tkr). Årets resultat uppfyller avkastningskravet som kommunfullmäktige fastställt, vilket innebär kvoten mellan driftnetto och fastigheternas marknadsvärden. Driftnetto avser resultat före avskrivningar, central administration och finansiella poster.

Kostnaden för borgensavgift uppgår till 3 044 tkr (2 884 tkr). Avgiften varierar mellan 0,31-0,53% beroende på den underliggande kreditens löptid och vilket år krediten är upptagen. Översynen av borgensavgifter sker årligen.

Årets avskrivningar uppgår till 26 230 tkr (19 510 tkr) inklusive nedskrivning av fastigheten Tingsbacken 13 med 5 mkr.

Bolaget gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet för att göra en bedömning av marknadsvärdet. Marknadsvärdet för bolagets totala fastighetsbestånd bedöms uppgå till 1 512 739 tkr (1 351 535 tkr). Värderingen har gjorts utifrån en avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton och restvärde vid kalkyl-

periodens slut har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation. Direktavkastningskrav för bostäder ligger i intervallet 4-9%.

### Användning av finansiella instrument

Per bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapsavtal till 43 mkr (43 mkr). Då nuvarande räntelägen är fortsatt lågt har ett undervärde motsvarande 574 tkr uppstått. Detta innebär att den långa vägda fasta räntan som betalas i utestående ränteswapsavtal 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 ränteskillnadsersättning) 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 1,3% (1,5%). Bolaget har amorterat 9,1 mkr (9,3 mkr) under verksamhetsåret.

### Investeringar

Bolagets investeringar i byggnader och mark har under 2019 uppgått till 52 339 tkr (64 360 tkr) och avser nedlagda kostnader i pågående nybyggnation, renovering av fastighet i Bjärnum samt köp av mark i Vinslöv. Investeringar i maskiner, fordon, och inventarier har uppgått till 1 059 tkr (909 tkr).

### Framtida utveckling

Hässleholm fortsätter arbetet med att ta fram underlag och planer för framtida byggnation så att bolaget kan erbjuda moderna och attraktiva boenden i kommunen. Planer för nybyggnation av marklägenheter i Vinslöv och Sösdala pågår och bolaget räknar med byggstart under 2020.

Bolaget fortsätter sin fokusering på energieffektiviseringar och då främst genom installation av solceller.

Hässleholm har gått med i Allmännyttans klimatinitiativ som innebär en fossilfri allmännytta senast år 2030.

För 2020 har bolaget budgeterat ett resultat till 15 241 tkr efter finansiella poster.

Hyreshöjning för 2020 blev 1,5%.

Kommunfullmäktige har fastställt ett avkastningskrav för Hässleholm AB på 3% beräknat på fastigheternas marknadsvärde.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Balanserad vinst | 106 899 161        |
| Årets vinst      | 10 331 777         |
|                  | <b>117 230 938</b> |

|   |                    |
|---|--------------------|
| Disponeras så att till aktieägaren överförs enligt § 5 Allvillagen i ny räkning överföres | 3 000 000          |
|   | 114 230 938        |
|   | <b>117 230 938</b> |

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Bolagets ägare, Hässleholms Kommun, har i budget för 2020 fattat beslut om att värdeöverföring med 3 mkr ska 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 fullfölja 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 2020-03-27.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Flerårsöversikt (Tkr)               | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Antal lägenheter                    | 2 000   | 1 981   | 1 963   | 1 945   | 1 905   |
| Resultat efter finansiella poster   | 15 556  | 26 061  | 18 394  | 18 085  | 17 097  |
| Balansomslutning                    | 894 009 | 894 154 | 834 676 | 814 863 | 734 903 |
| Medelantal anställda                | 28      | 27      | 27      | 27      | 27      |
| Outhyrt bostäder                    | 534     | 341     | 411     | 211     | 203     |
| Underhållskostnader, kr per kvm     | 207     | 176     | 203     | 188     | 201     |
| Genomsnittsränta på balansdagen (%) | 1,3     | 1,5     | 2,2     | 2,5     | 2,7     |
| Skuldsättningsgrad (ggr)            | 6       | 6       | 6       | 7       | 7       |
| Soliditet (%)                       | 15,5    | 14,5    | 13,4    | 12,4    | 12,2    |
| Avkastning på totalt kap. (%)       | 2,9     | 4,2     | 4       | 4,2     | 4,6     |

### Förändring av eget kapital (Tkr)

|   | Aktiekapital | Uppskrivningsfond | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt         |
|---|--------------|-------------------|------------|---------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 2 155        | 4 590             | 431        | 89 856              | 19 987         | 117 020        |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: |              |                   |            | 16 987              | -16 987        | 0              |
| Utdelning                                     |              |                   |            |                     | -3 000         | -3 000         |
| Upplösning av uppskrivningsfond               |              | -56               |            | 56                  |                | 0              |
| Årets resultat                                |              |                   |            |                     | 10 332         | 10 332         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>2 155</b> | <b>4 534</b>      | <b>431</b> | <b>106 899</b>      | <b>10 332</b>  | <b>124 351</b> |



# Resultaträkning

| RÖRELSENS INTÄKTER   | Not  | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--|------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning  | 2    | 159 156        | 153 960        |
| Övriga rörelseintäkter                                     |      | 813            | 413            |
|  |      | <b>159 969</b> | <b>154 373</b> |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                 |      |                |                |
| Övriga externa kostnader                                   | 3, 4 | -87 951        | -78 584        |
| Personalkostnader  | 5    | -20 151        | -18 823        |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |      | -26 230        | -19 510        |
|  |      | -134 332       | -116 917       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |      | <b>25 637</b>  | <b>37 456</b>  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |      |                |                |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                  | 6    | 103            | 69             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 | 7    | -10 184        | -11 464        |
|  |      | -10 081        | -11 395        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |      | <b>15 556</b>  | <b>26 061</b>  |
| Bokslutsdispositioner                                      | 8    | -2 400         | -800           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |      | <b>13 156</b>  | <b>25 261</b>  |
| Skatt på årets resultat                                    | 9    | -2 824         | -5 274         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |      | <b>10 332</b>  | <b>19 987</b>  |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | Not | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                |                |
| Byggnader och mark                           | 10  | 822 959        | 781 947        |
| Maskiner och inventarier                     | 11  | 3 578          | 4 267          |
| Pågående nyanläggningar                      | 12  | 13 843         | 27 184         |
|  |     | <b>840 380</b> | <b>813 398</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                |                |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 13  | 40             | 40             |
|  |     | <b>40</b>      | <b>40</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>840 420</b> | <b>813 438</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| <i>Varulager m m</i>                         |     |                |                |
| Bränslelager                                 |     | 72             | 137            |
|  |     | <b>72</b>      | <b>137</b>     |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                |                |
| Hyses- och kundfordringar                    |     | 503            | 180            |
| Kommunkoncernkonto                           | 14  | 50 634         | 77 534         |
| Övriga kortfristiga fordringar               |     | 265            | 169            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 1 567          | 1 727          |
|  |     | <b>52 969</b>  | <b>79 610</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 14  | 548            | 968            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>53 589</b>  | <b>80 715</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>894 009</b> | <b>894 153</b> |



# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not        | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--|------------|----------------|----------------|
| <b>Eget kapital</b>                          | 16, 17     |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                |                |
| Aktiekapital                                 |            | 2 155          | 2 155          |
| Reservfond                                   |            | 431            | 431            |
| Uppskrivningsfond                            | 18         | 4 534          | 4 590          |
|  |            | <b>7 120</b>   | <b>7 176</b>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                |                |
| Balanserad vinst                             |            | 106 899        | 89 856         |
| Årets resultat                               |            | 10 332         | 19 987         |
|  |            | <b>117 231</b> | <b>109 843</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>124 351</b> | <b>117 019</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 19         | 18 700         | 16 300         |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                |                |
| Uppskjutna skatter                           | 20         | 6 117          | 4 849          |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>6 117</b>   | <b>4 849</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 21, 22, 23 | 686 898        | 696 697        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>686 898</b> | <b>696 697</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 21         | 4 550          | 3 900          |
| Leverantörsskulder                           |            | 17 985         | 18 133         |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 1 500          | 2 197          |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 663            | 560            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24         | 33 245         | 34 498         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>57 943</b>  | <b>59 288</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>894 009</b> | <b>894 153</b> |

# Kassaflödesanalys

| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN  | Not | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|-----|----------------|----------------|
| <i>Resultat efter finansiella poster</i>  |     | 15 556         | 27 104         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 25  | 26 235         | 19 500         |
| Betald skatt  |     | -2 252         | -2 540         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>39 539</b>  | <b>44 064</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                |                |
| Förändring av varulager och pågående arbete                                       |     | 65             | 41             |
| Förändring av kundfordringar  |     | -323           | -90            |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 64             | 319            |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | -148           | 583            |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | -1 147         | 1 847          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>38 050</b>  | <b>46 764</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>   |     |                |                |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -53 221        | -65 369        |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                   |     | 0              | 10             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-53 221</b> | <b>-65 359</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>  |     |                |                |
| Upptagna lån  |     | 40 000         | 45 000         |
| Amortering av lån   |     | -49 150        | -9 314         |
| Utbetald utdelning  |     | -3 000         | -3 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-12 150</b> | <b>32 686</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-27 321</b> | <b>14 091</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                |                |
| Likvida medel vid årets början  |     | 78 503         | 64 412         |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   |     | <b>51 182</b>  | <b>78 503</b>  |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Intäktsredovisning

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, uträngörs 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 överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

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

### ***Kundfordringar och övriga fordringar***

Fordringar redovisas som omsättningsstillgångar med undantag för poster med förfalldag 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**

Varulagret 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 planer redovisas som avgiftsbestämda planer.



## Kassaffödesanalys

Kassaffödesanalysen 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

### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

### *Medelantal anställda*

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### *Genomsnittsränta på balansdagen (%)*

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

### *Skuldsättningsgrad (ggr)*

Totala skulder inklusive uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

### *Soliditet (%)*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### *Avkastning på totalt kap. (%)*

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

## Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

## Not 2 Intäkternas fördelning

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Hyresintäkter</b>                                   |                |                |
| Bostäder   | 109 963        | 106 100        |
| Lokaler  | 47 881         | 46 646         |
| Garage   | 1 412          | 1 412          |
| Övrigt   | 1 520          | 1 204          |
|  | <b>160 776</b> | <b>155 362</b> |
| <b>Avgår hyresbortfall</b>                             |                |                |
| Bostäder   | -534           | -341           |
| Lokaler  | -291           | -285           |
| Garage   | -61            | -36            |
| Övrigt   | -734           | -740           |
|  | <b>-1 620</b>  | <b>-1 402</b>  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                           | <b>159 156</b> | <b>153 960</b> |
| <b>Framtida förfallotider avseende lokalhyresavtal</b> |                |                |
| Förfaller inom 1 år                                    | 128            | 600            |
| Förfaller senare än 1 men inom 5 år                    | 566            | 4 200          |
| Förfaller senare än 5 år                               | 46 399         | 41 500         |
|  | <b>47 093</b>  | <b>46 300</b>  |

Lokalhyresintäkterna står för cirka 29 % av totala hyresintäkter. Kontrakten löper på 3-15 år och med 9-36 månaders uppsägning.

Alla övriga hyreskontrakt avser bostäder med 3 månaders uppsägning.

| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b> | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Driftskostnader                       | 36 802        | 35 780        |
| Underhållskostnader                   | 34 889        | 28 269        |
| Administrativa kostnader              | 13 428        | 12 610        |
| Fastighetskatt                        | 2 832         | 1 925         |
|                                       | <b>87 951</b> | <b>78 584</b> |

#### **Not 4 Arvode till revisorer**

|   | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---|-------------|-------------|
| PwC   |             |             |
| Revisionsuppdrag                              | 128         | 87          |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 294         | 163         |
| Skatterådgivning                              | 8           | 8           |
|   | <b>430</b>  | <b>258</b>  |

#### **Not 5 Anställda och personalkostnader**

|                               | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Medelantalet anställda</b> |             |             |
| Kvinnor                       | 4           | 4           |
| Män                           | 24          | 23          |
|                               | <b>28</b>   | <b>27</b>   |

#### **Löner och andra ersättningar**

|                                     |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelse och verkställande direktör | 1 228         | 1 146         |
| Övriga anställda                    | 10 068        | 9 517         |
|                                     | <b>11 296</b> | <b>10 663</b> |

#### **Sociala kostnader**

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 184          | 170          |
| Pensionskostnader för övriga anställda                    | 960          | 874          |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal              | 3 871        | 3 644        |
|   | <b>5 015</b> | <b>4 688</b> |

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>16 311</b> | <b>15 351</b> |
|--|---------------|---------------|

Tillgänglig tid har under året uppgått till 54 606 timmar.

#### **Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

|  |      |      |
|--|------|------|
| Andel kvinnor i styrelsen                        | 57%  | 25%  |
| Andel män i styrelsen                            | 43%  | 75%  |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 100% | 100% |

#### **Avtal om avgångsvederlag**

Med verkställande direktören har avtal träffats om ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Under uppsägningstiden ska 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 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                         | 2019       | 2018      |
|-------------------------|------------|-----------|
| Dröjsmålsränta          | 67         | 69        |
| Ränteintäkter bankmedel | 36         | 0         |
|                         | <b>103</b> | <b>69</b> |

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                            | 2019          | 2018          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Avgift för kommunal borgen | 3 044         | 2 884         |
| Övriga räntekostnader      | 7 140         | 8 580         |
|                            | <b>10 184</b> | <b>11 464</b> |

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

|                                    | 2019          | 2018        |
|------------------------------------|---------------|-------------|
| Avsättning till periodiseringsfond | -2 400        | -3 500      |
| Återföring från periodiseringsfond | 0             | 2 700       |
|                                    | <b>-2 400</b> | <b>-800</b> |

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

|                               | 2019          | 2018          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Skatt på årets resultat       |               |               |
| Aktuell skatt                 | -1 556        | -4 938        |
| Uppskjuten skatt              | -1 268        | -336          |
| <b>Totalt redovisad skatt</b> | <b>-2 824</b> | <b>-5 274</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

|  | 2019         |               | 2018         |               |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|
|  | Procent      | Belopp        | Procent      | Belopp        |
| Redovisat resultat före skatt  |              | 13 156        |              | 25 261        |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4%)                        | 21,4         | -2 815        | 22           | -5 557        |
| Skatteeffekt av skattemässiga justeringar                                |              | -16           |              | -34           |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond                      |              | -18           |              | -13           |
| Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga justeringar |              | 503           |              | 666           |
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader                                 |              | -1 268        |              | -666          |
| Skatteeffekt på grund av ändrad skattesats                               |              | 0             |              | 330           |
| Skatteeffekt avseende direktavdrag                                       |              | 1 861         |              |               |
| Skatteeffekt av utförd nedskrivning                                      |              | -1 070        |              |               |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>  | <b>21,46</b> | <b>-2 824</b> | <b>20,88</b> | <b>-5 274</b> |

**Not 10 Byggnader och mark**

|   | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 021 636        | 946 400          |
| Inköp   | 38 819           | 37 826           |
| Omklassificeringar                              | 26 861           | 37 410           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 087 316</b> | <b>1 021 636</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -205 449         | -187 269         |
| Årets avskrivningar                             | -19 596          | -18 180          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-225 045</b>  | <b>-205 449</b>  |
| Ingående uppskrivningar                         | 5 885            | 5 957            |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp        | -72              | -72              |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>5 813</b>     | <b>5 885</b>     |
| Ingående nedskrivningar                         | -40 125          | -40 125          |
| Årets nedskrivningar                            | -5 000           | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-45 125</b>   | <b>-40 125</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>822 959</b>   | <b>781 947</b>   |

**Not 11 Maskiner och inventarier**

|   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 16 443         | 15 605         |
| Inköp   | 1 059          | 909            |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -3 029         | -71            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>14 473</b>  | <b>16 443</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -12 176        | -11 089        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 2 843          | 71             |
| Årets avskrivningar                             | -1 562         | -1 158         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 895</b> | <b>-12 176</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 578</b>   | <b>4 267</b>   |

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

|   | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 27 184        | 38 060        |
| Inköp   | 13 520        | 26 534        |
| Omklassificeringar                              | -26 861       | -37 410       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>13 843</b> | <b>27 184</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>13 843</b> | <b>27 184</b> |

**Not 13 Värdepappersinnehav**

|                            | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Insatskapital HBV förening | 40         | 40         |
|                            | <b>40</b>  | <b>40</b>  |



**Not 14 Likvida medel**

2019-12-31 2018-12-31

**Likvida medel**

|                    |               |               |
|--------------------|---------------|---------------|
| Kassa och bank     | 548           | 968           |
| Kommunkoncernkonto | 50 634        | 77 534        |
|                    | <b>51 182</b> | <b>78 503</b> |

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

Kommunkoncernkonto tillämpas med kommunen. Det avser ett samlingskonto för ränteberäkning 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.

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

2019-12-31 2018-12-31

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Avgifter kabel-TV             | 229          | 234          |
| Övriga förutbetalda kostnader | 1 338        | 1 493        |
|                               | <b>1 567</b> | <b>1 727</b> |

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde**

| Namn         | Antal aktier | Kvotvärde |
|--------------|--------------|-----------|
| Antal aktier | 2 155        | 1 000     |
|              | <b>2 155</b> |           |

**Not 17 Disposition av vinst eller förlust**

2019-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|  |                |  |
|--|----------------|--|
| balanserad vinst                                 | 106 899        |  |
| årets vinst                                      | 10 332         |  |
|  | <b>117 231</b> |  |
| disponeras så att                                |                |  |
| till aktieägaren överförs enligt § 5 Allvillagen | 3 000          |  |
| i ny räkning överföres                           | 114 231        |  |
|  | <b>117 231</b> |  |

**Not 18 Uppskrivningsfond**

2019-12-31 2018-12-31

|                                     |              |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång             | 4 590        | 4 646        |
| Upplösning av uppskrivna tillgångar | -56          | -56          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>      | <b>4 534</b> | <b>4 590</b> |

**Not 19 Obeskattade reserver**

|                                 | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Periodiseringsfond bokslut 2014 | 3 800         | 3 800         |
| Periodiseringsfond bokslut 2015 | 3 000         | 3 000         |
| Periodiseringsfond bokslut 2016 | 3 000         | 3 000         |
| Periodiseringsfond bokslut 2017 | 3 000         | 3 000         |
| Periodiseringsfond bokslut 2018 | 3 500         | 3 500         |
| Periodiseringsfond bokslut 2019 | 2 400         | 0             |
|                                 | <b>18 700</b> | <b>16 300</b> |

**Not 20 Uppskjuten skatteskuld**

|  | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Temporära skillnader i anskaffningsvärden                          | -1 741        | 50            |
| Temporära skillnader hänförliga till uppskrivningar                | -1 212        | -1 212        |
| Temporära skillnader hänförliga till nedskrivningar                | 9 880         | 8 850         |
| Temporära skillnader hänförliga till årliga värdeminskningssavdrag | -13 044       | -12 537       |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                                     | <b>-6 117</b> | <b>-4 849</b> |

**Not 21 Upplåning**

|   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>   |                |                |
| Skulder till kreditinstitut   | 686 898        | 696 697        |
|   | <b>686 898</b> | <b>696 697</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>   |                |                |
| Skulder till kreditinstitut   | 4 550          | 3 900          |
|   | <b>4 550</b>   | <b>3 900</b>   |
| <b>Den del av skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen</b> |                |                |
| Skulder till kreditinstitut   | 65 000         | 110 000        |
|   | <b>65 000</b>  | <b>110 000</b> |

**Not 22 Förfalloprofil för total skuldportfölj avseende räntebindning (inklusive ränteswap)**

| Per 2018-12-31  | Rörligt  | 1-5 år         | Mer än 5 år    | Totalt         |
|-----------------|----------|----------------|----------------|----------------|
| Total upplåning | 0        | 590 597        | 110 000        | 700 597        |
|                 | <b>0</b> | <b>590 597</b> | <b>110 000</b> | <b>700 597</b> |
| Per 2019-12-31  | Rörligt  | 1-5 år         | Mer än 5 år    | Totalt         |
| Total upplåning | 0        | 626 448        | 65 000         | 691 448        |
|                 | <b>0</b> | <b>626 448</b> | <b>65 000</b>  | <b>691 448</b> |

**Not 23 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål**

|             | 2019-12-31  | 2018-12-31    |
|-------------|-------------|---------------|
| Ränteswapar | -574        | -1 930        |
|             | <b>-574</b> | <b>-1 930</b> |



**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                           | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader   | 4 984         | 5 544         |
| Upplupna semesterlöner    | 1 896         | 1 753         |
| Upplupna sociala avgifter | 1 405         | 1 285         |
| Förutbetalda hyror        | 22 328        | 21 674        |
| Övriga poster             | 2 632         | 4 242         |
|                           | <b>33 245</b> | <b>34 498</b> |

**Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

|  | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Avskrivningar  | 21 230        | 19 510        |
| Nedskrivning av anläggningstillgångar                    | 5 000         | 0             |
| Vinst / förlust vid försäljning av anläggningstillgångar | 5             | -10           |
|  | <b>26 235</b> | <b>19 500</b> |

**Not 26 Ställda säkerheter**

|                                  | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| För skulder till kreditinstitut: |              |              |
| Fastighetsinteckningar           | 4 630        | 4 630        |
|                                  | <b>4 630</b> | <b>4 630</b> |

**Not 27 Eventualförpliktelser**

|                       | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Garantibelopp Fastigo | 211        | 207        |
|                       | <b>211</b> | <b>207</b> |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma den 17 mars 2020 för fastställelse.

Hässleholm 13 februari 2020

  
Carl-Erik Litke  
Ordförande

  
Hanna Sjöstrand

  
Bengt Andersson

  
Gisela Beckman

  
Ulf Berggren

  
Anne-Lie Cederberg

  
Karin Nilsson

  
Stephan Persson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 14 februari 2020

  
Martin Troedsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hässlehem AB för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hässlehem ABs finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Hässlehem AB.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

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



- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hässlehem AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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



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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka åtgärder är tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Hässelholm den 14 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Troedsson  
Auktoriserad revisor

# Lägenhetssammanställning

## BOSTADS- OCH LOKALYTOR

### Fastighetsområde

31-dec

|                           | bostad<br>antal | bostadsyta<br>kvm | lokal<br>antal | lokalyta<br>kvm |
|---------------------------|-----------------|-------------------|----------------|-----------------|
| 1010 Skorpionen 2         | 76              | 4 955             | 3              | 300             |
| 1020 Väduren 1            | 176             | 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        | 6               | 260               | 1              | 133             |
| 1230 Panflöjten 4         | 5               | 250               | 1              | 168             |
| 1240 Wendes 1             | 12              | 504               | 1              | 1370            |
| 1250Skäggdoppingen 13     | 6               | 252               | 1              | 708             |
| 1260 Mässen 1             |                 |                   | 2              |                 |
| 1270 Skäggdoppingen 13    | 18              | 1 364             |                |                 |
| 1310 Godtemplaren 2       | 58              | 3 104             | 3              | 2 035           |
| 1320 Godtemplaren 6       | 11              | 796               |                |                 |
| 1330 Skraddaren 8         | 24              | 1 696             | 1              | 183             |
| 1340 Tingsbacken 13       | 19              | 1 455             |                |                 |
| 1350 Fridhem 3            | 12              | 1 084             |                |                 |
| 1360 Storcken 1           |                 |                   | 1              | 390             |
| 1361 Storcken 3           |                 |                   | 1              | 180             |
| 1370 Vädcklinten          | 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 | 28              | 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               |                |                 |
| 6040 Bibliotekarien       | 22              | 1 690             | 14             | 1 545           |
| 6050 Skoputsaren          | 18              | 1 321             | 4              | 86              |
| 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             |
| <b>SUMMA</b>              | <b>1 638</b>    | <b>107 798</b>    | <b>60</b>      | <b>11 069</b>   |

**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         | 49         | 23         | 5         |
| 1030 Kräftan 4         | -          | 18         | 36         | 114        | 6          | -         |
| 1110 Verkmästaren 1, 5 | -          | 1          | 25         | 11         | 11         | -         |
| 1120 Verkmästaren 1    | -          | -          | 18         | 12         | -          | -         |
| 1130 Verkmästaren 1    | -          | -          | 48         | 24         | -          | -         |
| 1210 Södergården 3     | -          | 11         | 21         | 46         | 14         | 12        |
| 1220 Galgmannen 10     | -          | -          | 6          | -          | -          | -         |
| 1230 Panflöjten 4      | -          | -          | 5          | -          | -          | -         |
| 1240 Wendes 1          | -          | -          | 12         | -          | -          | -         |
| 1250 Skäggdoppingen    | -          | -          | 6          | -          | -          | -         |
| 1270 Skäggdoppingen 13 | -          | -          | -          | 10         | 8          | -         |
| 1310 Godtemplaren 2    | 33         | 1          | 10         | 12         | 2          | -         |
| 1320 Godtemplaren 6    | -          | 2          | 7          | 2          | -          | -         |
| 1330 Skraddaren 8      | -          | 3          | 3          | 18         | -          | -         |
| 1340 Tingsbacken 13    | -          | -          | 7          | 8          | 4          | -         |
| 1350 Fridhem 3         | -          | -          | -          | 6          | 6          | -         |
| 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 Vannaröd 51:4,21  | -          | 13         | 13         | 2          | -          | -         |
| 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         | -          | -          | -         |
| 6040 Bibliotekarien    | -          | 4          | 6          | 6          | 6          | -         |
| 6050 Skoputsaren       | -          | -          | 2          | 16         | -          | -         |
| 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         | -          | -         |
| <b>SUMMA</b>           | <b>108</b> | <b>110</b> | <b>738</b> | <b>530</b> | <b>131</b> | <b>21</b> |

**BOSTADS- OCH LOKALYTOR OMSORGSBOSTÄDER**  
**Fastighetsområde**  
**31-dec**

|                       | bostad<br>antal | bostadsyta<br>kvm | lokal<br>antal | lokalyta<br>kvm |
|-----------------------|-----------------|-------------------|----------------|-----------------|
| 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 3:78    | 46              | 1 828             | 1              | 2 810           |
| 9500 Värnet 3         | 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 Lyckåsa 9        | 30              | 667               | 1              | 3 258           |
| 9700 Vittsjö 3:576    | 20              | 879               | 1              | 2 059           |
| <b>SUMMA</b>          | <b>362</b>      | <b>12 485</b>     | <b>13</b>      | <b>31 467</b>   |



# OM HÄSSLEHEM

Hässlehem AB är ett bostadsbolag som äger och förvaltar 2000 lägenheter i Hässleholms kommun. Lägenheterna finns i flerfamiljshus, radhus, gruppboenden samt vårdboenden med tillhörande lokaler. Bolagets uppgift är att tillhandahålla bra bostäder med hög kvalitet för flertalet kundkategorier samt att vara ett bostadspolitiskt instrument för ägaren. Målet med verksamheten är att erbjuda hyresgästerna ett tryggt och trivsamt boende med god service.

*Hässlehem*

Hässlehem AB

Besöksadress: Röingegatan 38, 281 38 Hässleholm

Postadress: Box 184, 281 22 Hässleholm

0451 – 38 46 40

[www.hasslehem.se](http://www.hasslehem.se)