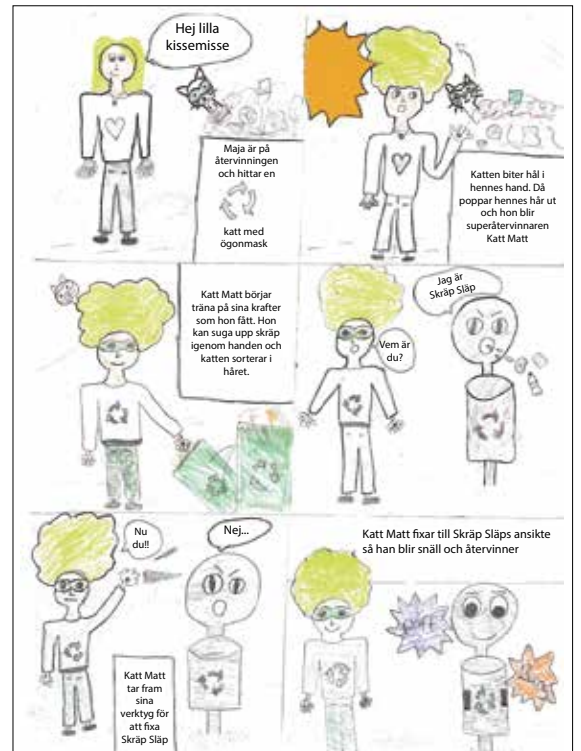
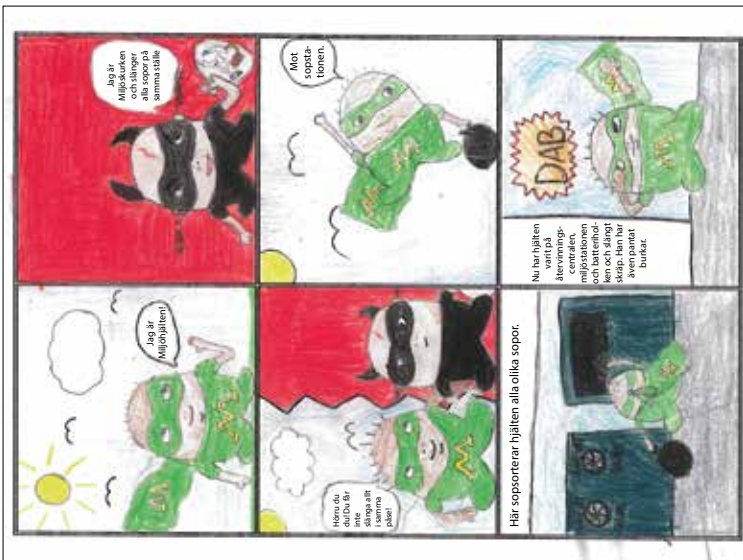


# ÅRSREDOVISNING



2018



Hässlehem

## INNEHÅLL

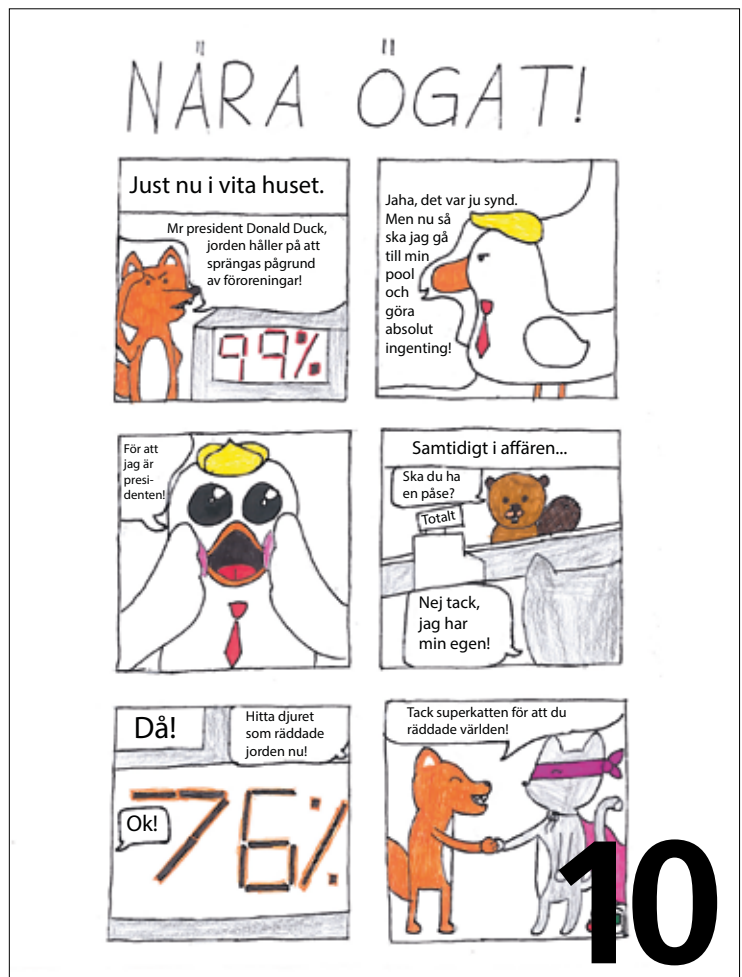
Året 2018	2
VD: Bra vinst viktigt	4
Nybyggt på gång	6
Positivt för miljön	8
Miljö på scemat	10
Ny app	11
Sponsring glädjer	11
Huskurage värnar	11
Ordförande: Från att hantera till att producera	12
Styrelse	14
Förvaltningsberättelse	16
Resultaträkning	18
Balansräkning	19
Förändringar i eget kapital	20
Kassaflödesanalys	21
Noter	22
Revisionsberättelse	31
Lägenhetssammanställning	34

Omslagsbilder: Bidrag i Natur & Miljöhandbokens tävling 2017/18.

Produktion: Graphoteket

## OM HÄSLEHEM

Hässlehem erbjuder ett tryggt och trivsamt boende för den som vill bo i Hässleholms kommun. Vi har ett varierat utbud av hyreslägenheter i form av flerfamiljshus, marklägenheter, trygghetsboenden samt gruppboenden. Vi har ett hem för alla!



## Miljö på scemat

Hässlehem sponsrar Natur & Miljöhandboken, vars uppdrag är att utbilda elever på mellanstadiet i miljö- och naturkunskap, genom regionalt och lokalt stöd. Läs mer på sidan 10.



## Huskurage – verktyg när något verkar fel

Under 2018 införde Hässlehem "Huskurage" genom att sätta upp anslag i alla trapphus med punkter hur man skall agera om man hör att något inte står rätt till hos en granne. Läs mer på sidan 11.



Foto: fotografdaniel.se

## Positivt för miljön

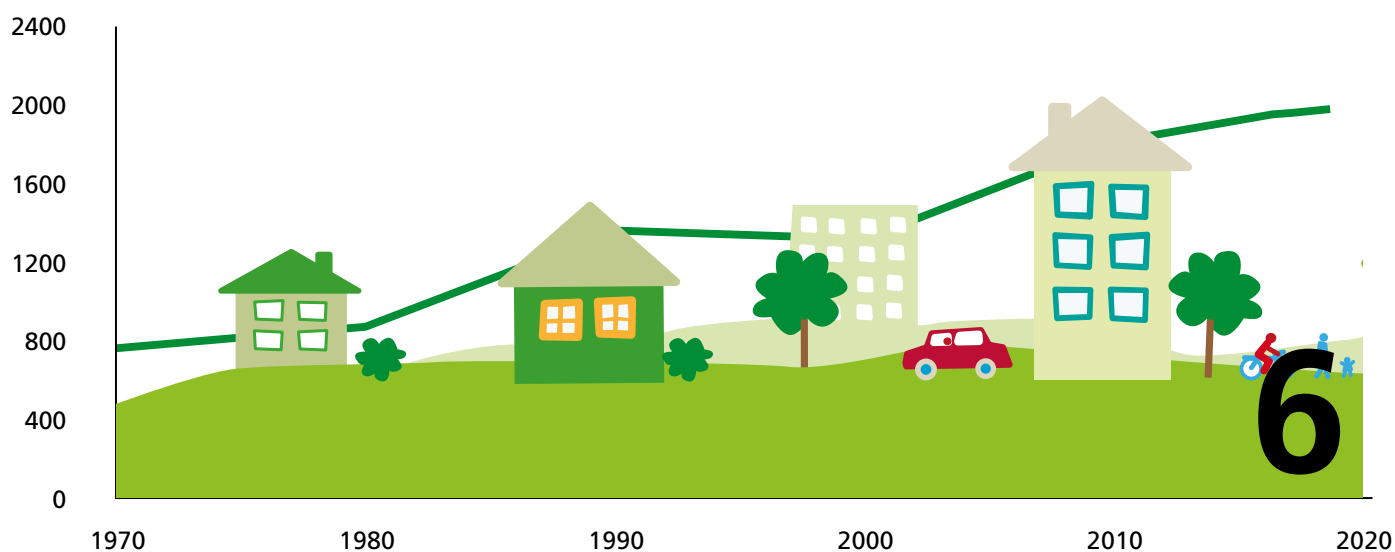
Hässlehems miljöförbättrande arbete förstärker i uppropet "Klimatinitiativet" och jakten på sparade kWh får förnyad fart, när nya mål skall uppnås. Gjorda investeringar börjar betala sig och öppnar upp för nya miljöinvesteringar. Läs mer på sidan 8.



Foto: fotografdaniel.se

## App underlättar kommunikation

Den digitala utvecklingen har för Hässleholm inneburit viktiga rationaliseringar som sparar resurser och underlättar för anställda och hyresgäster. Under 2018 lanserade vi en ny, lättanvänd app. Läs mer på sidan 11.



## Nybyggda lägenheter ökar fastighetsbeståndet

Under 2018 ökade fastighetsbeståndet med 19 nybyggda lägenheter på Lövgatan i centrala Hässleholm. Året bjöd även på påbörjad nybyggnation av 18 lägenheter i 9 parhus i Finjasjö Park,

nära Finjasjön. Under hösten 2019 planeras påbörjad byggnation av ett bostadsområde på Garnisonen med 44 lägenheter. Läs mer på sidan 6.



Foto: fotografdaniel.se

# Bra vinst viktig

2018 bjuder på bra resultat som vilar på gynnsamt ränteläge, energieffektiviseringar och god uthyrningsgrad, men VD ser samtidigt en risk med höjda räntor och ökad kostnadsnivå på sikt och manar till fortsatt arbete för att stärka bolaget.

## Årets resultat

2018 gjorde vi vårt bästa resultat någonsin. Förutsättningarna har varit optimala och många faktorer har bidragit till det goda utfallet.

Det gynnsamma ränteläget samt omläggning av lån under 2018 har medfört ett förmånligt ränteläge för bolaget. Vi har också en mycket hög uthyrningsgrad, vilket genererar stabila intäkter.

## Effektivt miljöarbete

De långsiktiga investeringar vi gjort för att minska energiförbrukningen har börjat ge utdelning och vi lyckas få ut samma resultat fast till en lägre kostnad, vilket får en gynnsam effekt på resultatet. Arbetet med ständiga miljö- och energiförbättringar fort-

sätter kontinuerligt, genom moderniseringar som leder till så låga drifts- och underhållskostnader som möjligt. Under året har en kontrollansvarig anställts som skall sköta viss drift samt genomföra kontroller och kartläggning av våra fastigheter.

## Viktigt att stärka bolaget

Hälslehem måste fortsätta generera bra resultat för att stärka bolaget. Ägardirektiven, med krav på nybyggnationer, har lotsat in bolaget i en tuff expansionsfas. Detta leder till ekonomiska utmaningar, där vi måste uppnå en god totalavkastning i väntan på att nybyggnationerna skall gå från kostnadsbelastning till vinstgivare. Här har det goda ränteläget stor betydelse, då det skapar utrymme för expansion.

Långsiktighet och förebyggande arbete är två förutsättningar för att fortsätta generera en bra avkastning, som bland annat kan användas för reinvesteringar i våra fastigheter och för framtida underhåll.

### **Ogynnsamma ekonomiska faktorer**

För att klara att hyra ut nybyggda lägenheter måste hyressättningen marknadsanpassas, så att den motsvarar det som hyresgästen är villig att betala. Våra marknadsanpassade hyror är något lägre än en kalkylmässig hyra, vilket innebär att det tar lite längre tid att nå full kostnadstäckning för nybyggnation.

Generella taxehöjningar i form av bland annat el, vatten, renhållning samt ökade energi- och miljöskatter översteg årets hyreshöjningar och en framtida utmaning ligger bland annat i att uppnå att hyresförhandlingar ligger i fas med den allmänna kostnadsutvecklingen.

### **Bosocialt arbete**

Genom att inte ha samma strikta krav på fast anställning, när man söker bostad, kan vi bidra till att människor med speciella behov kan få bostad och på så sätt förhindra till exempel bostadslöshet.

Vidare gör våra anställda en stor insats, för att snabbt fånga upp människor och grupperingar när de får signaler om missförhållanden. Hässlehem har ett gott samarbete med Socialförvaltningen för snabb och effektiv hjälp.

Denna typ av insatser kräver resurser och blir en allt större del av vårt dagliga arbete och innebär en svår balansgång; var börjar och slutar bostadsbolagets åtagande och vad är egentligen vår roll?

Det är en stor glädje att vi kan bidra till kulturella evenemang i kommunen. Under året har vi både sponsrat och kunnat erbjuda våra hyresgäster flera olika typer av kulturella aktiviteter, som till exempel Glöttadan´ på Hovdala, summercamp och fotbollsturnering.

### **Personalen viktigaste resursen**

Vår personal är vår absolut viktigaste resurs. Allt förändrings- och förbättringsarbete i vår verksamhet startar i organisationen. Vår personal lyckas ta tillvara möjligheter och gör det med stort intresse, engagemang och glädje vilket föder bra resultat! Våra anställda har alla en stor del i Hässlehems positiva utveckling.

### **Nybyggnationer**

Under året blev fastigheten på Lövgatan, med sina 19 lägenheter, inflyttningsklar och bygget av 9 parhus med 18 lägenheter påbörjades i Finjasjö Park, med inflyttning i augusti 2019.

Anbud har lagts ut för 44 lägenheter på Garnisonen med planerad byggstart under hösten 2019, och inflyttning under 2020 – 2021.

Under 2018 har vi gjort ett större markförvärv med ett unikt centralt läge i kvarteret Norden i Hässleholm. Vi räknar med en stor framtida möjlig investering, med byggstart inom 5 till 7 år. Dessutom har vi ett antal tomter som ger oss möjlighet att bygga enligt ägardirektiven. Detaljplanering pågår för dessa tomter och vi hoppas få dem godkända under 2019.

Historiskt har det visat sig vara positivt att bygga en blandad stadsmiljö med bostads- och hyresrätter tillsammans med villaområden. Genom att bryta upp bebyggelsen istället för att bygga stora bostadskomplex, bygger man bostadsområden som bjuder på naturligt sociala miljöer med mötesplatser och öppna ytor, fria från skyddade platser där grupperingar ostört kan samlas.

Det är denna filosofi vi tar med oss in i framtiden för att fortsätta erbjuda trygga och trivsamma bostadsområden med bostäder som är byggda för en god långsiktig ekonomi med minimalt framtida underhåll och hög energieffektivitet.

Stephan Persson,  
VD Hässlehem

# Nybyggt på gång

Under 2018 blev 19 lägenheter på Lövgatan inflyttningsklara och i augusti 2019 skall 9 parhus med 18 lägenheter stå klara för inflyttning på Finjasjöstrand. Nästa projekt omfattar 44 lägenheter på Garnisonen vilka blir klara 2020 – 2021.

## **Garnisonen | 44 lägenheter | klart 2020/21**

Anbudförfrågan har gått ut för byggnation av 44 nya lägenheter på Garnisonen, strax söder om centrala Hässleholm. Byggstarten planeras till 2019 och inflyttning till 2020 – 2021.

Området kommer att bestå av flera huskroppar, med tre- och fyrrumslägenheter. Bostäderna uppförs intill grönområden, med närhet till skog, Finjasjön och promenadstråk. Området är välplanerat med naturliga mötesplatser och

parkytor. De nya fastigheterna utrustas med hiss, passersystem och stora balkonger samt uteplats för marklägenheter.

Bostäderna byggs av högkvalitativa och välisolerande material, för både underhålls- och energieffektivitet.

Garnisonen har tillgång till bra kommunikationer med stadsbuss som går till centrala Hässleholm och Resecentrum.



### **Lövgatan | 19 lägenheter | klart 2018**

Den 1 juli var det dags för inflyttning i de 19 lägenheterna i Hässlehems nya bostadshus på Lövgatan 5. De nya husen på Lövgatan har ett mycket bra läge mitt i Hässleholm intill stadsparken och med närhet till kommunikationer, butiker och Djupadals- och Hembygdsparken.

Många säger att det ser ut som om huset alltid legat där. Fastigheten ligger på en liten sidogata och smälter väl in med övrig bebyggelse på Tingshusbacken, alldeles intill Stadsparken. Utsikten är fin både mot väster och öster.

Lägenheterna är välplanerade och byggda med högkvalitativa, hållbara material. På baksidan av huset har alla lägenheter, utom de i markplan, en inglasad balkong mot Tingshusbackens lummiga miljö. Fastigheten har hissar och passersystem.

### **Sjöbranten | 18 lägenheter | klart 2019**

Finjasjöstrand är ett relativt nytt bostadsområde beläget vid nordöstra stranden av Finjasjön utanför Hässleholms centrum. Här byggs det nya villor var man än tittar. På den lilla återvändsgatan Sjöbranten uppför Hässleholm 9 parhus med 18 marklägenheter; fem parhus på ena sidan gatan och fyra på den andra. Här finns både tre- och fyrrumslägenheter med egen tvättmaskin, carport och stor balkong. Bostäderna byggs av högkvalitativa och välisolerande material, för både underhålls- och energieffektivitet.

Man har varit rädd om de stora bokträden, som skapar en grön oas och sjöblänket mellan stammarna antyder att Finjasjön bara ligger en kort promenad bort.

Lägenheterna byggs med närhet till goda kommunikationer; först med stadsbuss och sedan från Resecentrum i alla riktningar.



# Positivt för miljön

Allmännyttans "Klimatinitiativ" inspirerar och manar på det miljöförbättrande arbete som pågått sedan länge i Hässlehem och som nu börjar ge goda resultat i form av energi- och ekonomibesparingar. Arbetet fortsätter med utökade resurser i form av en nyrekrytering.



## Klimatinitiativet

Klimatinitiativet, som tog avstamp under hösten 2018, är ett gemensamt upprop med en tydlig målsättning; allmännyttiga bostadsföretag skall minska sin energianvändning med 30 procent och vara fossilfria år 2030. Målsättningen bygger på ett frivilligt engagemang enligt Henrik Andersson på Hässlehem.

## Hur nå målen?

Att nå målen kräver stora investeringar och resurser. Under 2018 utökade Hässlehem resurserna och Henrik fick en kollega i Johan Rydh, med titeln kontrollansvarig. Tillsammans gör de nulägesanalyser i fastighetsbeståndet, kartlägger fastigheternas behov av underhåll samt prioriterar insatserna.



*”Om alla skulle minska användningen av varmvatten, skulle den sammanlagda energibesparingen vara betydande.”*

Hässlehem har genomfört många åtgärder men det finns mycket kvar att göra för att klara målen. Bolaget byter ut sina bilar mot elbilar efter hand och de redskap som används ute på de olika områdena byts också mot eldrivet.

Henrik berättar om utmaningarna i miljöarbetet, men återkommer flera gånger till hur stimulerande det är att få jobba med energibesparingar. ”I och med min nya kollega kan vi systematiskt kartlägga och prioritera förbättringsmöjligheterna”.

Henrik ser problemen ur ett större perspektiv och menar att vi alla måste begränsa användningen av resurser och att även små saker bidrar till att spara resurser, som att inte diska i rinnande varmvatten, ta kortare duschar och källsortera på rätt sätt.

”Den bästa energibesparingen är om våra hyresgäster medverkar med sitt sätt att agera i sin vardag. Om alla skulle minska användningen av varmvatten till exempel, skulle den sammanlagda energibesparingen vara betydande”.

### **Värmen största kostnaden**

Kostnaden för uppvärmningen är störst och en jämn temperatur i alla lägenheter underlättar injustering och reglering av värmeförsörjningen.

Målet är så jämn temperatur som möjligt. På sikt planerar Hässlehem att installera inomhusgivare, som kontrollerar och automatiskt reglerar temperaturen i lägenheterna.

### **Information till hyresgäster**

Att få hyresgäster att ta till sig information ser Henrik som en utmaning. En av de informationskanaler som Hässlehem använder sig av är kundtidningen ”Tryggt och trivsamt” vilken delas ut till alla hyresgäster.

I decembernumret informerade Hässlehem om vad hyresgästerna själva kan göra för att få en komfortabel värme i sin lägenhet. De uppmanas bland annat att undvika tunga gardiner och möbler framför radiatorer och termostat samt hålla ventiler öppna för att inte störa fastighetens ventilation, vilket leder till ett bättre inomhusklimat och ökad energieffektivitet.

### **Installation av solceller**

Hässlehem gör försök med närproducerad el i form av solceller sedan ett år tillbaka. På taket på Hässlehems kontor har det suttit solceller sedan februari 2018, vilka bidragit till kontorets energianvändning med omkring 8100 kWh. Solceller har också monterats på Solgården, ett äldreboende i Hästveda. Panelerna täcker 619 kvadratmeter och är placerade i tre väderstreck. De genererar mest el under molnfria dagar mars – oktober. Hässlehem räknar med att kunna producera 96 865 kWh över året, vilket beräknas täcka omkring 20% av verksamhetens elbehov.

### **Investeringar som betalar sig**

De investeringar som gjorts visar inte bara på minskad energiförbrukning utan börjar även ge ekonomisk avkastning. Henrik menar att det finns obegränsade möjligheter idag för miljöförbättrande åtgärder och det gäller att välja rätt åtgärder.

Hässlehem kommer att fortsätta att, utifrån budgeterade medel, prioritera åtgärder med bäst utväxling. ”Ju snabbare återbetalningstakt vi har på en investering, desto fler investeringar kan vi göra för att sänka energiförbrukningen och genererar då medel för nya investeringar”.

Det viktiga miljöarbetet på Hässlehem kräver kontinuitet. Fullbordade åtgärder måste följas upp och nya åtgärder behöver kartläggas och genomföras i den aldrig avstannade jakten på insparade kWh.

# Miljö på schemat

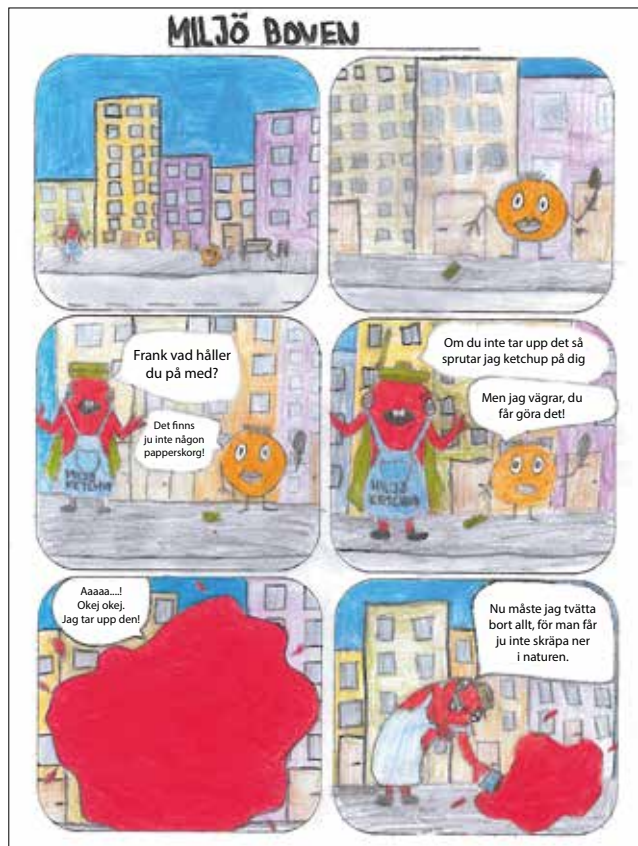
Genom att sponsra läromedel inom natur- och miljökunskap samverkar Hässlehem med kommunens skolor för att utbilda barn i miljökunskap; ett led i bolagets kontinuerliga arbete för miljöförbättrande åtgärder.

## Hässlehem stöttar Natur- och Miljöboken

Hässlehem har valt att samarbeta med Natur & Miljöhandboken som sedan 1995 ges ut av Svenska Kunskapsförlaget under mottot "Vi miljöutbildar Sveriges barn". Lokala och regionala samarbetspartners möjliggör att läromedlet i natur- och miljökunskap kostnadsfritt kan delas ut till elever i årskurs 4, 5 och 6.

## Besök på Grönängsskolan

Varje år uppmärksammar Natur & Miljöhandboken en samarbetspartner genom ett besök i en av kommunens skolor. Under våren besökte Birgitta Andersson från Hässlehem klass 5A och 5B på Grönängsskolan tillsammans med Marie Kaliff från Natur & Miljöboken för att hålla en lektion om miljö tillsammans med läraren Benita Toxi. Eleverna visade ett stort engagemang och delade med sig både av tips om källsortering och energismarta lösningar.



## Diplom "En sann miljövän"

Marie Kaliff genomförde under besöket en tävling med eleverna. Eleverna fick 1 poäng för varje tips för hur man tar vara på miljön och sorterar avfall på bästa sätt. Sammanlagt fick eleverna ihop 50 poäng och belönades med varsitt diplom med texten "En sann miljövän".

## Rikstäckande tävling "Miljösuperhjälte"

2017/18 utlyste Natur & Miljöboken en rikstäckande tävling, med temat "Miljösuperhjälte" där elever skulle rita en serie om en miljösuperhjälte. Vinsten på 5000 – 10000 kronor skulle av klassen användas till en upplevelse eller aktivitet inom natur och miljö. Bilderna visar två av tävlingsbidragen från olika skolor runt om i landet.

# App underlättar

Under hösten 2018 lanserades Hässlehems nya app. Där kan våra hyresgäster göra felanmälan samt få snabb och viktig information om vad som händer på deras område.

Appen är lättanvänd och förenklar kommunikationen med våra hyresgäster. När en felanmälan kommer in går den direkt till fastighetsskötaren som skall ta hand om ärendet. Fastighetsskötaren ser ärendet, informerar hyresgästen och avslutar ärendet när det är åtgärdat; allt direkt i sin mobiltelefon.

Den digitala utvecklingen har för Hässlehem inneburit viktiga rationaliseringar och effektiviseringar som innebär att vi både kan spara på resurser och underlätta både för våra anställda och för våra hyresgäster.



Foto: fotografdaniel.se

# Sponsring glädjer

**Trafiksäkerhetsprodukter** sponsrades av Hässlehem och cykelhjälm/ reflexer delades ut i kommunens skolor.

**Inköp av ungdomsställ** för ungdomsaktiviteter på Röke innebandyklubb har sponsrats av Hässlehem.

**Glöttadan'** på Hovdala slott med massor av aktiviteter för barn i alla åldrar sprider glädje och Hässlehem bidrar.

**Fotbollsturnering** anordnades av Mötesplats Ljungdala tillsammans med Hässlehem, som bjöd på korb med bröd. Hässleholm Miljö lärde barnen att källsortera på rätt sätt.

**Ledarledda aktiviteter** på Ljungdala anordnades av Freeflow Athletic Club under sju veckor vid 26 tillfällen under sommaren och sponsrades av Hässlehem. Unga aktiva ledare med flyktingbakgrund ansvarade för övningar och spel som varvades med lek för barn och unga.



Foto: fotografdaniel.se



# Huskurage värnar

Under våren 2018 infördes Huskurage i våra bostadsområden. Huskurage är "en ideell förening med mål att förebygga och förhindra våld i nära relationer genom att ge grannar verktyg att agera". Hässlehem har satt upp anslag i samtliga trapphus, med några tydliga punkter kring hur man kan agera när man tror att allt inte står rätt till hos en granne. För oss som hyresvärd är det viktigt att arbeta för större trygghet i våra bostadsområden. Huskurage skickar en viktig signal till våra hyresgäster om vikten att värna om sina grannar och våga uppmärksamma problem.



# Från att hantera till att producera

Ägardirektiven om 50 nya lägenheter per år innebär att Hässlehem går från att hantera till att producera. Hässlehems styrelseordförande Carl-Erik Littke menar att byggnation måste ske med "ekonomiskt förstånd" och med hänsyn till att aktiebolaget skall fortsätta ha en stabil ekonomi.

### **Om ordförandeskapet**

Carl-Erik Littke har suttit i Hässlehems styrelse sedan 2015 och varit styrelseordförande sedan 2017. Carl-Erik har tackat ja till ett fortsatt ordförandeskap under mandatperioden 2018 – 2022.

Styrelsen träffas cirka 7 gånger per år och styrelseordförande har kontakt med VD flera gånger i veckan, i sin roll att leda styrelsearbetet och att jobba med bolagets utveckling och politiska beslut som påverkar Hässlehem.

### **Om styrelsen**

Att skilja uppdrag i en bolagsstyrelse från uppdrag i en nämnd är viktigt, menar Carl-Erik och förklarar att i en bolagsstyrelse har man personliga mandat och att huvuduppgiften är att fastställa vad som är bäst för bolaget. Även om bolaget ägs av kommunen, måste det drivas som ett aktiebolag, med de vinstkrav som följer med bolagsformen.

En del av ordförandeuppdraget är att ta fram underlag, i samarbete med VD:n, inför bolagets styrelsemöten. "Det är en pedagogisk uppgift, att utbilda styrelsemedlemmarna i de frågor som skall behandlas under våra möten", menar Carl-Erik.

Inför kommande år minskar styrelsen från 8 till 7 personer och bara tre fortsätter sitt styrelsearbete. Nya styrelsemedlemmar innebär behov av utbildning. "Utbildning är en viktig del av att hålla en hög nivå på styrelsearbetet", säger Carl-Erik och berättar att både externa och interna utbildningar genomförs inom bland annat juridik och ekonomi. Carl-Erik menar att det är viktigt med både allmän och specifik kunskap om bolaget i ett väl fungerande styrelsearbete.

### **Om Hässlehem**

Carl-Eriks beskriver Hässlehem som ett litet, vältrimmat bolag. Medarbetarna har goda kunskaper om vad som förväntas och vad som behöver göras. "Personalen på Hässlehem gör ett

fantastiskt jobb! Man blir väl mottagen och märker att relationerna till våra hyresgäster fungerar bra". Carl-Erik menar att en organisation består av människor; styrelse, personal och hyresgäster. När människor mår bra och är delaktiga känner de sig viktiga. Då blir de också bra på att ta till vara organisationen. "Personalen är delaktiga och tar egna initiativ, vilket är tids- och kostnadseffektivt".

Bolaget har en välskött och stabil ekonomi, med årlig vinstdelning till ägaren. Resterande vinst återinvesteras i bolagets fastigheter.

Styrelseordföranden betonar att huvudsyftet med Hässlehem är just uthyrning och vinst. Samtidigt påpekar han att Hässlehem som har ett socialt ansvar, till skillnad mot många andra fastighetsbolag, kan godkänna andra former av inkomst som till exempel bistånd.

### **Om framtiden**

"Bolaget är inne i ett förändringsarbete, där vi går från att hantera till att producera", menar Carl-Erik. Blickar man framåt finns ägardirektiven, om att bygga 50 nya lägenheter varje år, vilka utmanar. Carl-Erik menar att det finns många områden i Hässleholm där Hässlehem skulle kunna bygga nya bostäder, men som ännu inte är stadsplanerade. Det är många led som skall länkas samman i en bestämd ordning innan man kan bygga och en av länkarna är just stadsplaneringen.

2017-18 nådde Hässlehem 37% av kommunens mål för nybyggnation, medan de privata fastighetsbolagen nådde 7%. "Vi har inte lyckats uppfylla ägardirektiven, men har under omständigheterna ändå lyckats väldigt bra", konstaterar Carl-Erik.

"Bolagets mål är att fortsätta bygga, men med ekonomiskt förstånd. Varje investering måste vägas mot vad som är möjligt och med hänsyn till framtida räntelägen, för att säkra att bolaget kan fortsätta leverera en balanserad ekonomi" avslutar Carl-Erik Littke, styrelseordförande i Hässlehem AB.

# Styrelse



Foto: fotografdaniel.se

Från vänster:

Bengt Andersson (S)  
Ulf Berggren (Sd) vice ordf  
Carl-Erik Littke (L) ordf  
Torsten Nilsson (M)

Bertra Kullberg (V)  
Jerry Andersson (Sd)  
Carina Westerlund (S)  
Ronny Ebbesson (Mp), saknas på bilden



# 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 1 981 lägenheter i Hässleholms kommun. Verksamheten bedrivs i centralorten Hässleholm samt i de kringliggande orterna Bjärnum, Vittsjö, Vinslöv, Sösdala, Hästveda samt Tyringe. Antal lägenheter, lokaler och ytor i respektive fastighet samt lägenhetsfördelning framgår av bilaga 1-3.

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

## Ägarförhållande

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

## Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft sju styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma hölls den 22 mars 2018.

Styrelsen består av åtta ledamöter som utses av kommunfullmäktige i Hässleholms kommun.

### Styrelseledamöter

Carl-Erik Littke (l), ordförande  
Ulf Berggren (sd) vice ordförande  
Torsten Nilsson (m)  
Carina Westerlund (s)  
Bengt Andersson (s)  
Bertra Kullberg (v)  
Ronny Ebbesson (mp)  
Jerry Andersson (sd)

### Revisorer:

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

### Lekmannarevisorer:

Christer Carlsson  
Elo Johannesen

## Verksamheten under räkenskapsåret

Under 2018 har en stor del av arbetet avsett planering för kommande bostadsbyggande, uppstart av nybyggnation samt färdigställande av nybyggnation av lägenheter i Hässleholm.

I befintliga fastigheter har arbetet fortsatt med reinvesteringar för att upprätthålla standaren på byggnad och lägenhet men även modernisering i lämpliga delar.

Investeringar i yttre miljö har fortsatt bland annat i samband med utbyggnad av underjordisk avfallshantering på flera bostadsområden.

Arbetet med underlag för framtagande av detaljplaner för ett flertal tomter pågår, som skall göra det möjligt att uppnå ägardirektivet om produktion av minst 50 lägenheter per år i framtiden.

1 juni 2018 färdigställdes 19 lägenheter i centrala Hässleholm. Bygglov har erhållits för 38 lägenheter under 2018. Byggnation av dessa planeras starta hösten 2019.

Byggnation av 18 marklägenheter i Finjasjöstrand påbörjades 2018 och skall vara färdiga under sommaren 2019.

Under 2018 har installation av köksfläktar på ett av våra bostadsområden med 175 lägenheter färdigställts.

Solcellsanläggning med effekt på 184 kw har installerats på ett särskilt boende i Hästveda.

Installation av energieffektiv belysning har fortsatt för utomhusbelysning, källare och trapphus. Arbetet med ytterligare energisparåtgärder pågår i form av förbättrad uppföljning och larminstallationer.

I början av 2018 förvärvades tomtmark i det som kallas kvarteret Norden. Området gör det möjligt att producera ett större antal lägenheter med centralt läge. Under 2019 beräknas arbetet med detaljplan att påbörjas.

Större underhåll har skett med takbyte och balkongrenovering på två fastigheter i Bjärnum, fönsterbyte på Hantverkaregatan/Kaptensgatan i Hässleholm, balkongrenovering på Södra vägen 13 i Bjärnum, samt tvättning och målning av balkonger på Ljungdala i Hässleholm. Ombyggnad av kontorsdelar har skett på särskilda boenden till omsorgsförvaltningen.

Hässlehem har medverkat i och sponsrat en mängd arrangemang som ett led i vårt bostadssociala arbete. Bland annat har bolaget medverkat på Glöttadan, varit delaktigt i kommunens sommaraktiviteter, deltagit i arrangemang med Mötesplats Ljungdala. Bolaget sponsrar även ett antal idrottsföreningar i kommunen. Samarbetet med omsorgsförvaltningen gällande trygghetsvårdinna har fortsatt under 2018.

Bolagets uthyrningsgrad är fortsatt god och genomsnittlig uthyrningsgrad för bostäder har varit 99,5 %.

## Måluppfyllelse, övergripande mål Hässleholms kommun

Kommunfullmäktige har fastställt åtta övergripande mål för kommunens verksamhet inklusive bolag. Hässlehem AB har applicerat de delar som är tillämpliga för bolagets verksamhet och antagit följande mål.

- Mål för nybyggnation
- Ekonomiska mål
- Mål för energisparåtgärder

Hässlehem har haft en målsättning om en soliditet på minst 15 % för mandatperioden. I bokslut för 2018 uppgår vår soliditet till 14,6 %. Ny målsättning skall fastställas för kommande mandatperiod.

Bolaget har under året fortsatt göra energieffektiviseringar, bland annat har ett antal servicebilar bytts ut till elbilar, vilket kommer fortsätta under 2019 då huvuddelen av bilar och fordon kommer att vara eldrivna.

Ägardirektivet från 2017 som innebär att vi ska bygga 50 lägenheter per år har inte kunnat uppfyllas för 2018. Under året har 19 lägenheter färdigställts och 18 marklägenheter påbörjats. Årets resultat uppfyller ägardirektivet om 3 % avkastning på fastigheternas marknadsvärde och uppgår enligt bolagets beräkningar till 5,1 % för 2018. Med avkastning avses kvoten mellan driftnetto och fastigheternas marknadsvärden. Driftnetto avser resultatet före avskrivningar, central administration och finansiella poster.

## Personal

Under 2018 har bolagets organisation utökats med en förvaltare för drift och egenkontroller. Ökade krav från myndigheter och internt behov har gjort det nödvändigt med en anpassning av organisationen.

Arbetet med utbildning för all personal i hållbar arbetsplats och värdegrundsarbetet har fortsatt under 2018 och är ett kontinuerligt arbete som kommer att fortsätta under kommande år.

Personalomsättningen är fortsatt låg och är en stor anledning till att bolaget utvecklas positivt.

Bolaget hade vid årets slut 27 anställda.

## Ekonomi

Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med hyresgästföreningen varje år. Bostadshyrorna står för ca 70 % av de totala hyresintäkterna. Under året har uthyrningsläget varit fortsatt positivt och intäktsbortfallet för outhyrda bostäder uppgick till 341 tkr (411 tkr). Vid årsskiftet fanns det 4 (2) lediga lägenheter.

Bolagets intäkter uppgick till 154 373 tkr (149 347 tkr). Resultatet efter finansiella poster uppgår till 26 061 tkr (18 394 tkr). Resultatet beror främst på det positiva uthyrnings- och ränteläget samt gynnsam utveckling av driftskostnader.

Hässlehems fastigheter är bokförda till 780 333 tkr, vilket motsvarar 4 512 kr per kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde



## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr).

	2018	2017	2016	2015	2014
Antal lägenheter	1 981	1 963	1 945	1 905	1 911
Resultat efter finansiella poster	26 061	18 394	18 085	17 097	17 721
Balansomslutning	894 154	834 675	814 863	734 903	718 302
Medelantal anställda	27	27	27	27	25
Outhyrt bostäder	341	411	211	203	485
Underhållskostnader, kr per kvm	176	203	188	201	182
Genomsnittsränta på balansdagen, %	1,5	2,2	2,5	2,7	2,9
Skuldsättningsgrad ggr	6,5	6,4	7,0	7,2	8,3
Soliditet, %	14,6	13,4	12,4	12,2	10,9
Avkastning på totalt kapital, %	4,2	4,0	4,2	4,6	5,1

bedöms av bolaget till 1 351 535 tkr, vilket motsvarar 8 128 kr per kvadratmeter (värdebidrag december 2018).

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

Värderingen har gjorts utifrån en avkastningsbaserad metod, där framtida driftnetton och restvärde vid kalkylperiodens slut har bedömts för varje enskild fastighet. För värderingen har analysverktyget Datscha använts.

Samtliga fastigheter har kategoriserats utifrån läge, skick och ålder. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation. Direktavkastningskrav för bostäder ligger i intervallet 4,00-9%.

Under 2015 påbörjades ett projekt i samarbete med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Syd för en mer rättvis hyra. Målsättningen är att hyran på ett bättre sätt skall motsvara den enskilda bostadens kvaliteter. För 2018 har detta medfört att ett antal lägenheter i samband med byte av hyresgäst har fått den målhyra som är fastställd för lägenheten.

Hyresmodellen införs etappvis under en tre- till femårsperiod.

Hyresförhandlingen för 2018 har fastställt en generell hyreshöjning på 0,85% att gälla från den 1 januari.

### Användning av finansiella instrument

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

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk finns möjlighet att använda ränteswappar. Per bokslutsdagen uppgår utstående ränteswapavtal till 43 mkr (43 mkr). Då ränteläget är fortsatt lågt har ett undervärde motsvarande 1,9 mkr uppstått. Detta innebär att den långa vägda fasta räntan som betalas i utstående ränteswapavtal är högre än motsvarande marknadsränta vid bokslutstillfället.

Undervärde/övervärde representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (sk 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 1,5% (2,2%). Bolaget har amorterat 9,3 mkr (34,7 mkr) under verksamhetsåret.

Ny upplåning har under 2018 skett med 45 mkr avseende nybyggnation av marklägenheter vid Finjasjöstrand. Av bolagets låneportfölj är 701 mkr (659 mkr) med kommunal borgen som säkerhet.

### Investeringar

Bolagets investeringar i byggnader och mark har under 2018 uppgått till 64 460 tkr och avser bland annat nedlagda kostnader i pågående nybyggnation. Investeringar i maskiner, fordon och inventarier har uppgått till 909 tkr.

### Framtida utveckling

Hässleholm AB kommer att fortsätta arbetet med att ta fram underlag och planer för framtida byggnation för att kunna erbjuda moderna och attraktiva boende i kommunen där människor trivs

och känner trygghet. Bolaget vill vara med och bidra till en positiv utveckling i kommunen.

Bolaget fortsätter fokusera på att energieffektivisera och att ha med ett miljötank i alla delar. Bolaget har gått med i Allmännyttans klimatinitiativ som innebär en fossilfri allmännytta senast år 2030 samt 30 procents lägre energianvändning till 2030, räknat från 2007. Detta innebär att vi kommer arbeta aktivt med att ta till oss ny kunskap och samtidigt bidra med egen kunskap till andra företag.

För 2019 har bolaget budgeterat ett resultat till 15,4 mkr efter finansiella poster.

Hyreshöjning för 2019 blev 1,35%.

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

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	89 856 029
Årets vinst	19 987 000
<b>Kronor</b>	<b>109 843 029</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren överföra enligt § 5 i Allvillagen	3 000 000
i ny räkning överförs	106 843 029
<b>Kronor</b>	<b>109 843 029</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Bolagets ägare, Hässleholms kommun, har i budget för 2019 fattat beslut om att värdeöverföring med 3 mkr skall ske till ägaren i enlighet med Allvillagen § 5. Den föreslagna värdeöverföringen reducerar endast bolagets soliditet marginellt. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

Utbetalningen kommer att ske 2018-03-29.

### Resultat och ställning

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

# Resultaträkning

	Not	2018	2017
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	153 960	148 244
Övriga rörelseintäkter		413	1 103
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>154 373</b>	<b>149 347</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-78 584	-79 430
Personalkostnader	5	-18 823	-18 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-19 510	-18 171
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-116 917</b>	<b>-116 318</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>37 456</b>	<b>33 029</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	69	76
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-11 464	-14 711
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-11 395</b>	<b>-14 635</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>26 061</b>	<b>18 394</b>
Bokslutsdispositioner	8	-800	-3 000
Skatt på årets resultat	9	-5 274	-3 478
<b>Årets vinst</b>		<b>19 987</b>	<b>11 916</b>

# Balansräkning

Tillgångar	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	781 947	724 963
Maskiner och inventarier	11	4 267	4 516
Pågående nyanläggningar	14	27 184	38 060
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>813 398</b>	<b>767 539</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>813 438</b>	<b>767 579</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager m m</u>			
Bränslelager		137	178
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		180	90
Kommunkoncernkonto	15	77 535	63 968
Övriga kortfristiga fordringar		169	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 727	2 216
		<b>79 611</b>	<b>66 474</b>
<b>Kassa och bank</b>	15	<b>968</b>	<b>444</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>80 716</b>	<b>67 096</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>894 154</b>	<b>834 675</b>

# Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital</b>	17		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		2 155	2 155
Reservfond		431	431
Uppskrivningsfond		4 590	4 646
		<b>7 176</b>	<b>7 232</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		89 856	80 884
Årets vinst		19 987	11 916
		<b>109 843</b>	<b>92 800</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>117 019</b>	<b>100 032</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	12	<b>16 300</b>	<b>15 500</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	13	4 849	4 513
<b>Summa avsättningar</b>		<b>4 849</b>	<b>4 513</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	696 697	655 576
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>696 697</b>	<b>655 576</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	3 900	9 335
Leverantörsskulder		18 133	17 550
Skatteskulder		2 197	-
Övriga kortfristiga skulder		560	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	34 499	31 764
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>59 289</b>	<b>59 054</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>894 154</b>	<b>834 675</b>

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Upp- skrivn- fond	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>2 155</b>	<b>4 646</b>	<b>431</b>	<b>92 800</b>	<b>100 032</b>
Årets resultat	-	-	-	19 987	19 987
Upplösning av uppskrivningsfond	-	-56	-	56	-
Värdeöverföring till ägaren	-	-	-	-3 000	-3 000
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>2 155</b>	<b>4 590</b>	<b>431</b>	<b>109 843</b>	<b>117 019</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		37 456	33 029
Avskrivningar		19 510	18 171
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-10	-55
Erhållen ränta		69	76
Erlagd ränta		-10 421	-18 894
Betald inkomstskatt		-2 540	-2 632
		<b>44 064</b>	<b>29 695</b>
Förändring varulager		41	20
Förändring kundfordringar		-90	209
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		1 847	1 661
Förändring övriga kortfristiga fordringar		319	-308
Förändring leverantörsskulder		583	-538
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>46 764</b>	<b>30 739</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	24	-65 369	-81 723
Sålda materiella anläggningstillgångar		10	86
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-65 359</b>	<b>-81 637</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		45 000	45 000
Amortering av skuld		-9 314	-34 721
Värdeöverföring till aktieägaren		-3 000	-3 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>32 686</b>	<b>7 279</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>14 091</b>	<b>-43 619</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>64 412</b>	<b>108 031</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	15	<b>78 503</b>	<b>64 412</b>

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Intäkter

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

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning.

### Inkomstskatter

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

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

Fordringar och skulder netto redovisas 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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Hyresfastigheter

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

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

### **Nedskrivningar av materiella tillgångar**

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

### **Leasingavtal**

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

### **Finansiella instrument**

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

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

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

#### *Kundfordringar och övriga fordringar*

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

#### *Låneskulder och leverantörsskulder*

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

#### *Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)*

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

#### *Säkringsredovisningens upphörande*

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

### **Varulager**

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.

## Kassaflödesanalys

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

## Nyckeltalsdefinitioner

### *Soliditet*

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

### *Avkastning på totalt kapital*

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

### *Skuldsättningsgrad*

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

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses rimliga vid tidpunkten då bedömningen görs. Uppskattningar och antagande är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värden på tillgångar och skulder.

Bolaget har ej identifierat några uppskattningar eller bedömningar om framtiden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

## Not 3 Intäkternas fördelning

	2018	2017
Hyresintäkter		
Bostäder	106 100	104 059
Lokaler	46 646	42 950
Garage	1 412	1 414
Övrigt	1 204	1 324
<b>Summa</b>	<b>155 362</b>	<b>149 747</b>
Avgår hyresbortfall		
Bostäder	-341	-411
Lokaler	-285	-303
Garage	-36	-35
Övrigt	-740	-754
<b>Summa</b>	<b>-1 402</b>	<b>-1 503</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>153 960</b>	<b>148 244</b>



#### Framtida förfallotider avseende lokalhyresavtal, mkr

	2018	2017
Förfaller inom 1 år	0,6	1,6
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	4,2	2,4
Förfaller senare än 5 år	41,5	38,9

Lokalhyresintäkterna står för ca 27 % av totala hyresintäkter. Kontrakten löper på 3-15 år och med 9-36 månaders uppsägning. Alla övriga hyreskontrakt avser bostäder med 3 månaders uppsägning.

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Driftskostnader	35 780	34 892
Underhållskostnader	28 269	32 109
Administrativa kostnader	12 610	10 466
Fastighetsskatt	1 925	1 963
<b>Summa</b>	<b>78 584</b>	<b>79 430</b>

#### Ersättning till revisorerna

PwC		
Revisionsuppdrag	87	87
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	163	198
Skatterådgivning	8	66
<b>Summa</b>	<b>258</b>	<b>351</b>

#### Not 5 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2018	2017
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Kvinnor	4	6
Män	23	21
<b>Totalt</b>	<b>27</b>	<b>27</b>

Tillgänglig tid har under året uppgått till 56 296 timmar.

Löner och ersättningar har uppgått till

Styrelsen och verkställande direktören	1 146	1 183
Övriga anställda	9 517	9 167
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>10 663</b>	<b>10 350</b>

Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 644	3 593
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 170 tkr (167 tkr)).	1 044	1 047
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>15 351</b>	<b>14 990</b>

#### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2018	2018	2017	2017
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	8	6	8	6
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	1	1	1	1

#### Avtal om avgångsvederlag

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

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2018	2017
Dröjsmålsränta	69	76
<b>Summa</b>	<b>69</b>	<b>76</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018	2017
Avgift för kommunal borgen	2 884	3 163
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	8 580	11 548
<b>Summa</b>	<b>11 464</b>	<b>14 711</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2018	2017
Förändring av periodiseringsfond	-3 500	-3 000
<b>Summa</b>	<b>-3 500</b>	<b>-3 000</b>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2018	2017
Aktuell skatt	-4 938	-2 804
Uppskjuten skatt	-336	-674
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-5 274</b>	<b>-3 478</b>
Redovisat resultat före skatt	25 261	15 394
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	-5 557	-3 387
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	-34	-24
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-	-58
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-13	-10
Skatteeffekt avseende direktavdrag	-	81
Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga justeringar	666	594
Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader	-666	-674
Skatteeffekt på grund av ändrad skattesats	330	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-5 274</b>	<b>-3 478</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	946 400	885 949
Årets förändringar		
-Inköp	37 826	44 061
-Omklassificering	37 410	16 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 021 636	946 400
Ingående avskrivningar	-187 269	-170 441
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-18 180	-16 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 449	-187 269
Ingående uppskrivningar	5 957	6 096
Årets förändringar		
-Avskrivningar på uppskrivet belopp	-72	-72
-Omklassificeringar	-	-67
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 885	5 957
Ingående nedskrivningar	-40 125	-40 125
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-40 125	-40 125
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>781 947</b>	<b>724 963</b>

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 605	15 412
Årets förändringar		
-Inköp	909	298
-Försäljningar och utrangeringar	-71	-105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 443	15 605
Ingående avskrivningar	-11 089	-9 962
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	71	105
-Avskrivningar	-1 158	-1 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 176	-11 089
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 267</b>	<b>4 516</b>

**Not 12 Obeskattade reserver**

	2018	2017
Periodiseringsfond bokslut 2013	-	2 700
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	-
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>16 300</b>	<b>15 500</b>

### Not 13 Uppskjuten skatt

	2018	2017
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster avseende byggnader och mark har resulterat i uppskjutna skatteskulder:		
Temporära skillnader i anskaffningsvärden	50	54
Temporära skillnader hänförliga till uppskrivningar	-1 212	-1 311
Temporära skillnader hänförliga till nedskrivningar	8 850	9 451
Temporära skillnader hänförliga till årliga värdeminskningssavdrag	-12 536	-12 707
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-4 849</b>	<b>-4 513</b>

### Not 14 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda kostnader	38 060	17 087
Under året nedlagda kostnader	26 534	37 363
Omklassificering	-37 410	-16 390
<b>Summa nedlagda kostnader</b>	<b>27 184</b>	<b>38 060</b>

### Not 15 Likvida medel

	2018	2017
Kassa och bank	968	444
Kommunkoncernkonto	77 535	63 968
<b>Summa likvida medel</b>	<b>78 503</b>	<b>64 412</b>

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

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

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringar	-	242
Avgifter Kabel-TV	234	427
Övriga förutbetalda kostnader	1 493	1 547
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 727</b>	<b>2 216</b>

### Not 17 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 2 155 st aktier med kvotvärde 1 000 kr.

### Not 18 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 630	16 446
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 630</b>	<b>16 446</b>

**Not 19 Upplåning**

2018-12-31 2017-12-31

**Räntebärande skulder****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	696 697	655 576
<b>Summa</b>	<b>696 697</b>	<b>655 576</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	3 900	9 335
<b>Summa</b>	<b>3 900</b>	<b>9 335</b>

<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>700 597</b>	<b>664 911</b>
-----------------------------------	----------------	----------------

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	110 000	65 000
Summa	110 000	65 000

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

	<b>Rörligt</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Mer än 5 år</b>	<b>Totalt</b>
<b>Per 2017-12-31</b>				
Total upplåning	5 419	594 492	65 000	664 911
<b>Per 2018-12-31</b>				
Total upplåning	0	590 597	110 000	700 597

**Not 20 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål**

2018 2017

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

Kontrakt med negativa verkliga värden

Ränteswapar	1 930	3 285
-------------	-------	-------

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen.

**Not 21 Ansvarsförbindelser**

2018-12-31 2017-12-31

Garantibelopp Fastigo	207	195
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>207</b>	<b>195</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2018-12-31 2017-12-31

Upplupna räntekostnader	5 544	4 500
Upplupna semesterlöner	1 753	1 773
Upplupna sociala avgifter	1 285	1 032
Förutbetalda hyror	21 675	23 253
Övriga poster	4 242	1 206
<b>Summa</b>	<b>34 499</b>	<b>31 764</b>

## Not 23 Förslag till disposition av resultatet

	2018	2017
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	89 856	80 884
Årets vinst	19 987	11 916
<b>Summa</b>	<b>109 843</b>	<b>92 800</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägaren överföra enligt § 5 i allvillagen	3 000	3 000
i ny räkning överförs	106 843	89 800
<b>Summa</b>	<b>109 843</b>	<b>92 800</b>

## Not 24 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Årets investeringar	65 369	81 723
<b>Summa</b>	<b>65 369</b>	<b>81 723</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2019-03-21 för fastställelse.

Hässleholm 2019-02-13

  
Stephan Persson  
Verkställande direktör

  
Carl-Erik Lütke  
Ordförande

  
Ulf Berggren

  
Bengt Andersson

  
Carina Westerlund

  
Ronny Ebbesson

  
Torsten Nilsson

  
Jerry Andersson

  
Bertra Kullberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
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 2018.

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 2018 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2018 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 ersättningsskyldighet 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 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.

Hässleholm den 14 februari 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Troedsson', written over a horizontal line.

Martin Troedsson  
Auktoriserad revisor

# Lägenhetssammanställning

## BOSTADS- OCH LOKALYTOR

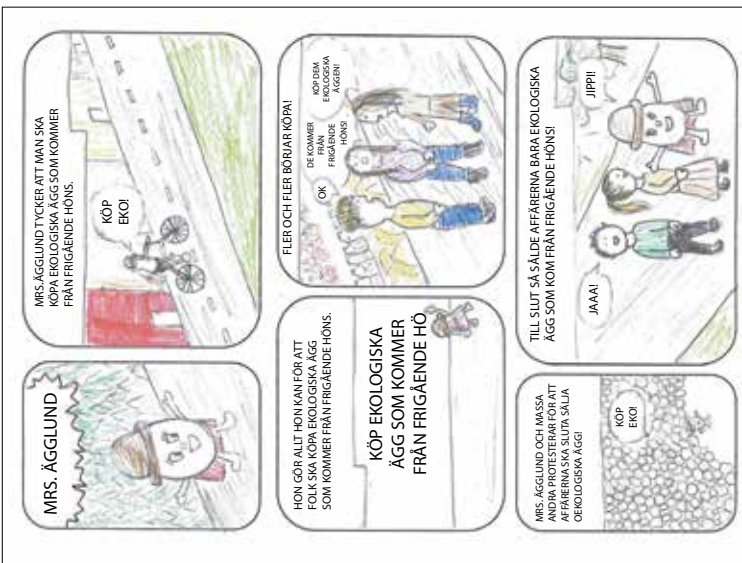
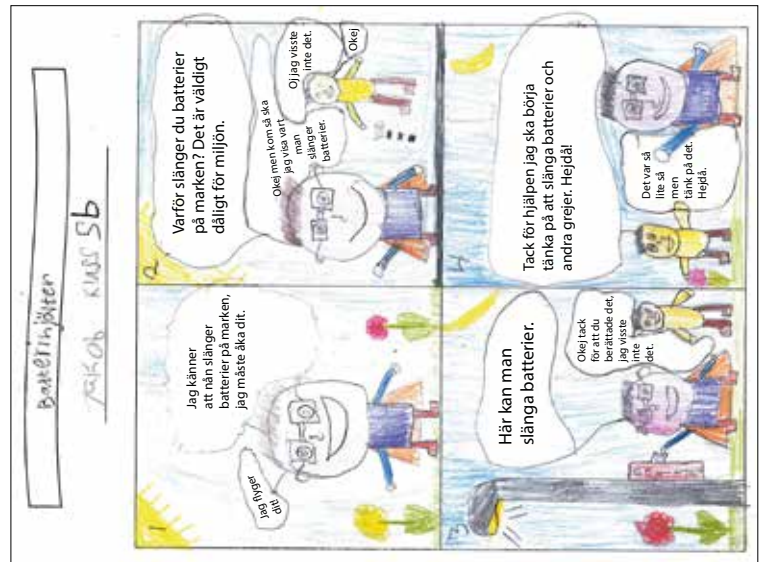
Fastighetsområde 31 dec	bostad antal	bostadsyta kvm	lokal antal	lokalyta kvm
1010 Skorpionen	76	4 955	3	300
1020 Våduren 1	175	12 063	1	132
1030 Kräftan 4	174	12 264		
1110 Verkmästaren 1, 5	48	3 726	1	60
1120 Verkmästaren 1	30	1 341	2	
1130 Verkmästaren 1	72	5 004	2	1 145
1210 Södergården 3	104	8 361	1	263
1220 Galgmannen 10	6	260	1	133
1230 Panflöjten 4	5	250	1	168
1240 Wendes 1	12	504	1	1370
1250 Skäggdoppingen 13	6	252	1	708
1260 Mässen 1			2	
1310 Godtemplaren 2	58	3 104	3	2 035
1320 Godtemplaren 6	11	796		
1330 Skräddaren 8	24	1 696	1	183
1340 Tingsbacken 13	19	1 455		
1350 Fridhem 3	12	1 084		
1360 Storken 1	1	390		
1361 Storken 3	1	180		
1370 Väddklinten	10	819		
1380 Lille Mats 2	30	1 769		
2050 Hästveda 107:2	10	580		
2060 Hästveda 106:2	5	200	1	165
3010 Råbocken 9	36	1 859		
3020 Rödsippan 11	18	1 149		
3030 Reparatören 3	13	897		
3040 Nanna 21	14	1 072		
3050 Hermes 2	12	630		
3060 Ladusvalan 3	10	580		
3070 Ladusvalan 4	20	1 040		
3080 Mäsen 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>1 619</b>	<b>106 434</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	50	25	1
1030 Kräftan 4	-	18	36	114	6	-
1110 Verkmästaren 1, 5	-	1	25	11	11	-
1120 Verkmästaren 1	-	-	18	12	-	-
1130 Verkmästaren 1	-	-	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	-	-
1310 Godtemplaren 2	33	1	10	12	2	-
1320 Godtemplaren 6	-	2	72	-	-	-
1330 Skräddaren 8	-	3	3	18	-	-
1340 Tingsbacken 13	-	-	-	-	-	-
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	4	10	14	1	-	-
4070 Vannaröd 3:40	-	-	6	-	-	-
4820 Tormestorp 5:15	-	-	5	-	-	-
5010 Kommunen 1-3	-	5	11	1	-	-
5020 Gesällen 13	4	-	12	1	2	1
5110 Älgen 2-4	-	13	46	11	-	-
5120 Fölet 1	-	-	-	9	2	-
5130 Hjorten 3	6	6	21	18	12	3
5140 Värnet 2	-	-	12	-	-	-
5150 Cassiopeja 24	-	-	5	-	-	-
5210 Gäddan 8	-	-	12	12	2	-
6010 Faneraren 4	-	-	20	20	-	-
6030 Åkaren 16	-	-	12	-	-	-
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>112</b>	<b>107</b>	<b>732</b>	<b>512</b>	<b>121</b>	<b>17</b>

## BOSTADS- OCH LOKALYTOR OMSORGSBOSTÄDER

Fastighetsområde	bostad antal	bostadsyta kvm	lokal antal	lokalyta 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 3:40	46	1 828	1	2 810
9500 Värnet 2	81	2 981	1	6 824
9510 Kooperatören 16	-	-	1	250
9520 Öraholma 18:3	-	-	1	334
9600 Bjärnum 1:53	49	1 641	1	3 167
9610 Samariten 1	30	667	1	3 258
9700 Vittsjö 3:260	20	879	1	2 059
<b>SUMMA</b>	<b>362</b>	<b>12 485</b>	<b>13</b>	<b>31 467</b>



# Hässlehem

Hässlehem AB  
 Besöksadress: Röingegatan 38, 281 38 Hässleholm  
 Postadress: Box 184, 281 22 Hässleholm  
 0451 – 38 46 40  
 www.hasslehem.se