

A modern multi-story brick building with a mix of light and dark bricks. The building features several balconies with glass railings on the left side. The windows are rectangular with dark frames. The sky is clear and blue.

ÅRSBOK 2022

Ett tufft år – men ordning och reda i finanserna

VI LÄGGER DET gångna året bakom oss med blandade känslor. En seglivad pandemi med mycket oro byttes mot krig i Europa och volatila energipriser.

Under 2022 har fastighetsbranschen varit under stark press. I tio års tid har vi underhållit, byggt och utvecklat verksamheten men det senaste året har varit utmanande och det ser inte ut att vända på ett bra tag framöver. Räntorna kommer att öka, energipriserna är svårare att förutspå samtidigt som vi vet att det allmänna kostnadstrycket inte går i takt med hyresutvecklingen.

Under 2022 drabbades byggbranschen av materialbrist och prisutvecklingen slog rekord. Redan i april nåddes sådana nivåer att vi tvingades avbryta nyproduktionen på Kv Månstorp 12. Många förväntansfulla står i kö till projektet men tyvärr behöver vi avvakta en stabilare prisbild och materialtillgång. Vi agerade snabbt och snart följde många aktörer efter och bromsade sina nyproduktioner. I skrivande stund ser det fortsatt dystert ut.

Men det fanns ljusglimtar även 2022. Vi avslutade bland annat bygget av vårt första ungdomsboende på Kv Kolonien

– ett stenkast från Kullagymnasiet. 37 bostäder står klara för uthyrning i februari 2023. Av de 37 lägenheterna är 12 så kallade LSS-boenden – boenden för personer med särskilda behov. Glädjande är också att projektet avslutats med en projektbudget i balans.

UNDER ÅRET STARTADE vi också det största renoveringsprojektet i Höganäs-hems historia på Kv Verkstaden. Projektet omfattar 175 lägenheter och förväntas pågå till 2025. För den oinvigde kan det tyckas vara tvära kast mellan att gasa och bromsa men för oss är det logiskt. Mer mantimmar i förhållande till material kostar mindre än det motsatta just nu.

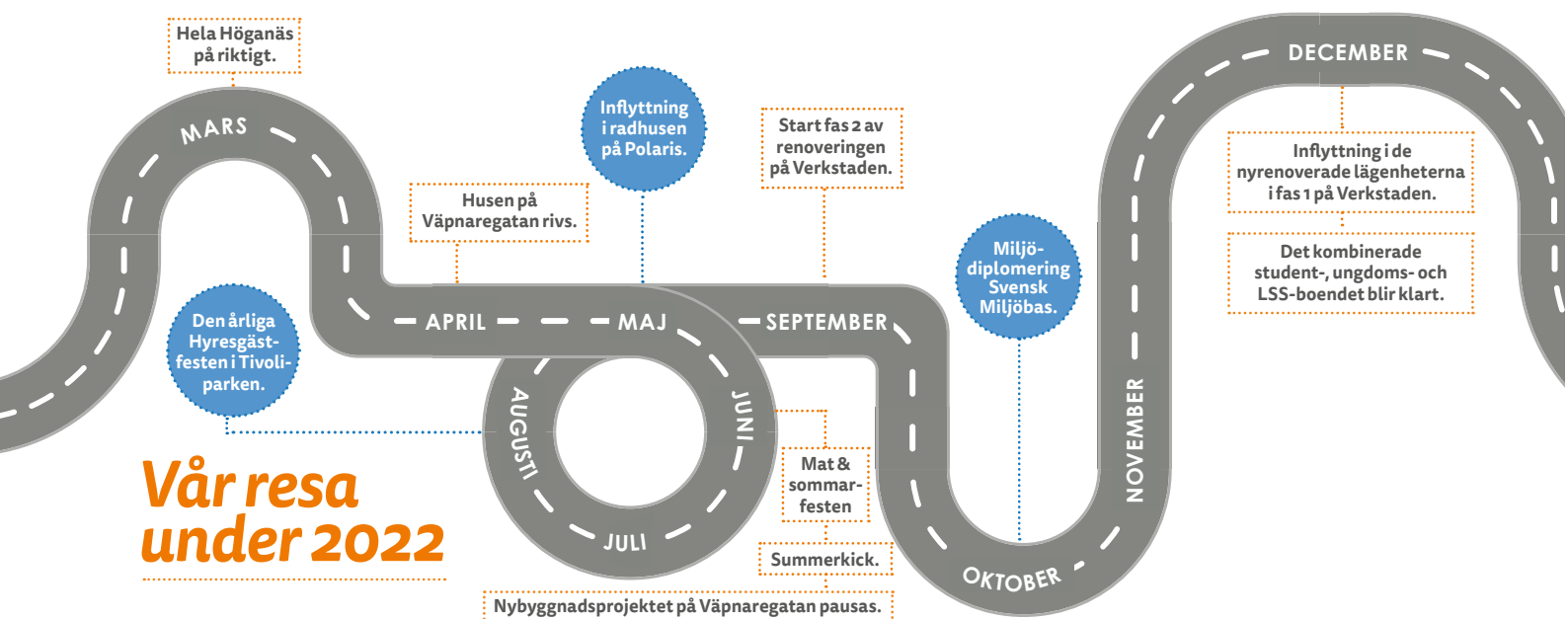
Bokslutsresultatet 2022 landade en bit under budget men inom ramen för ägardirektivet. Framför allt är det energikostnaderna som påverkat oss negativt. När vi nu har fastställt 2023 års budget ligger det förväntade resultatet en bra bit under föregående år. Från att tidigare ha kunnat presentera stabila siffror har osäkerheten i vår närtid ökat väsentligt.

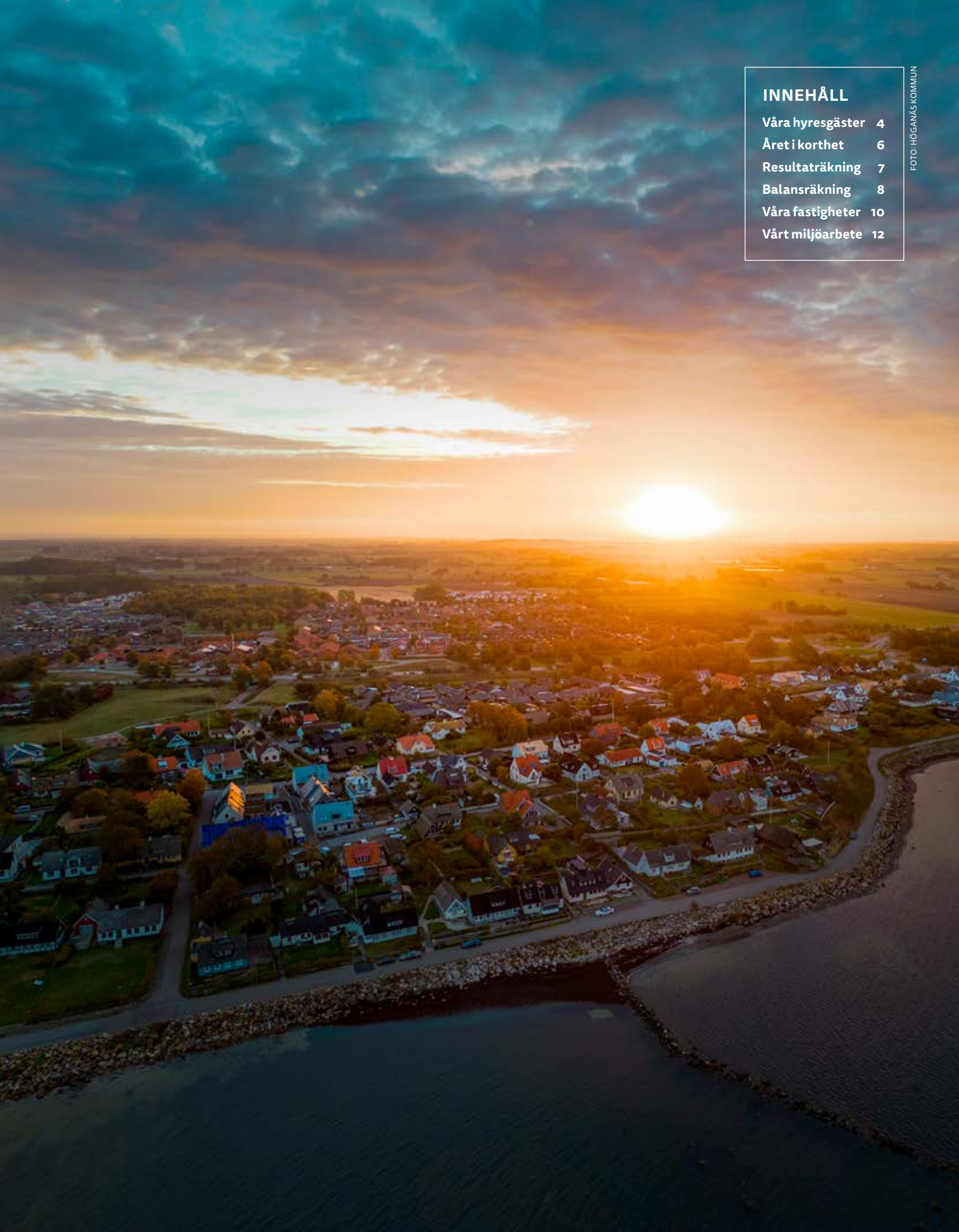
Vår förhoppning är ändå att det kommer något gott ur detta och att den negativa utvecklingen kommer att bytas mot en positiv. Redan nu ser inflationen ut att bromsa in, en trend vi hoppas kommer att fortsätta. Vi som bor i Sverige – en stark demokrati, där vi varit förskonade från krig i flera hundra år – är lyckligt lottade. Det finns få ställen i världen vi hellre befinner oss i just nu än här. Situationen är allvarlig men vi är övertygade om att vi tar oss igenom detta. Höganäs hem har precis som Höganäs kommun en låg riskprofil med ordning och reda i finanserna.

”Vår förhoppning är ändå att det kommer något gott ur detta och att den negativa utvecklingen kommer att bytas mot en positiv.”

Péter Kovács
Ordförande


Jesper Månsson
Vd





INNEHÅLL

Våra hyresgäster	4
Året i korthet	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Våra fastigheter	10
Vårt miljöarbete	12

A photograph of an elderly couple, Sven Andersson and Elsy Carlsson, smiling and looking at each other. Sven is on the left, wearing a dark sweater over a plaid shirt and glasses. Elsy is on the right, wearing a patterned sweater and glasses. They are in a well-lit indoor setting, possibly a living room, with a window and a lamp visible in the background.

Sven Andersson och Elsy Carlsson fattade tycke för varandra redan som tonåringar. Vid 80 års ålder slog kärleken till på nytt. Först försökte Sven locka Elsy att flytta hem till sin villa. Men i stället blev det han som flyttade in i Elsys lägenhet i trygghetsboendet Midgården.

Kärleksparet som trivs på Midgården

VI RINGER PÅ dörren i trygghetsboendet Midgården som ligger en stenkast från Citygross. Elsy Carlsson och Sven Andersson öppnar dörren in till sin tvårummare där det är varmt och inbjudande med många tavlor på väggarna och mycket gröna växter.

– Vi trivs jättebra. Det är välinrett för att vara en tvåa med stort sovrum och badrum och det är nära till allt. Vi har apotek, affär och restaurang precis bredvid, säger Elsy medan Sven dukar fram kaffekoppar och fat med saffransbullar och apelsinsnittar.

Till sommaren fyller både Elsy och Sven 96 år. Deras kärlekshistoria har dock inte pågått så länge – den satte fart i september 2007 när de efter många år möttes igen. Redan som blyga skolbarn på Eric Ruuths skola fattade de tycke för varandra. När Elsy var 13 år skickade hon ett julkort till Sven:

– Men det har jag inte svarat på ännu, säger Sven med ett skratt.

NEJ, DERAS KÄRLEK fick vänta ett tag. När Elsy var 16 år mötte hon kärleken på en dans i Folkparken och var lyckligt gift i mer än 40 år tills att hennes man plötsligt gick bort i en hjärtinfarkt. Sven hittade kärleken på sitt håll och var gift i nästan 50 år innan hans fru avled. Som gifta sågs de ibland på stan i Höganäs.

– En gång träffades vi en klädaffär. Jag var där med min dåvarande fru som provade blusar. Jag försökte hänga kvar så länge som möjligt i affären, berättar Sven.

En annat år stötte de ihop vid viadukten på Höganäsvägen strax söder om rondellen vid Møllegatan på nyårsafton. Elsy var på väg med en vän hem till Finngatan i kvarteret Röret där hon bodde då. Sven på hemväg till Blomstergatorna med sin fru.

– Det var lite märkligt att vi sågs för vi tog en annan väg hem än vi brukade. Vi önskade varandra gott nytt år. När jag såg Elsy önskade jag att det var jag som hade fått följa henne hem, säger Sven uppriktigt.

MEN KÄRLEKEN FICK vänta ett tag till – tills att de båda fyllde 80 år och blev inbjudna till församlingshemmet Himlagård på kaffe. Sven som kom i sista stund och såg att det fanns en plats ledig vid Elsys sida. Några sekunder vid Elsys sida blev början på det under Sven beskrivit i en lång dikt till Elsy som han börjar läsa upp för oss vid kaffebordet.

Kort efter deras fina möte i församlingshemmet postade Sven ett kort till Elsy som länge stod på hennes byrå:

– Det stod ”tack för trevlig samvaro” med tre utropstecken, berättar Elsy.

– Jag vågade inte rita dit något hjärta, säger Sven.

– Och jag som är så mycket för hjärtan, säger Elsy med ett skratt.

När kärleken slagit rot försökte Sven övertala Elsy att flytta hem till honom i villan men det ”smög sig”. I stället hjälpte han Elsy att flytta in i den moderna och bekväma lägenheten på Midgården. Och det dröjde inte länge förrän Sven flyttade in han också.

NU HAR KÄRLEKEN hållit i snart sexton år. Elsy och Sven försöker förklara varför den är så stark.

– Vi är från samma samhällsklass. Våra pappor arbetade båda på Höganäsbolaget. Elsy och jag har bara gått i folkskola. På något vis stämmer allting och gjorde från första stund, säger Sven och Elsy instämmer.

Hon böjer sig bakåt i soffan mot kudarna och visar hur hon brukar lägga sig på kvällarna framför tv:n och då få lite skön fotmassage av Sven.

– Denna soffa har hört allt. Vi kan prata i timmar.

Elsy och Sven är också överens om en viktig ingrediens för att kärleken ska hålla. Om det ibland blir fel måste man kunna säga förlåt.

” ” **Denna soffa har hört allt.
Vi kan prata i timmar.**



HÖGANÄSHEM SUMMERAR

2022

Antal lägenheter: 1403
LSS-lägenheter: 28
Lägenheter i trygghetsboende: 99



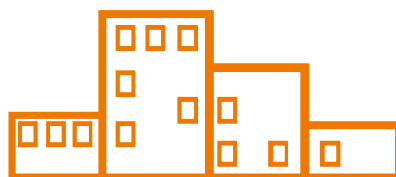
904

parkeringsplatser

40,6%

SOLIDITET

91952 m² bostadsyta
8082 m² lokaler



FEMTON
sponsrade föreningar



21,9 MILJONER
Kostnader för underhåll



Nöjd medarbetarindex:

8,4 av 10



100%
FOSSILFRITT



Investeringar i nybyggnationer:
47,6 MILJONER

Investeringar i ombyggnationer:
51,8 MILJONER

Årets resultat:

13,2

MILJONER

568 m²

SOLCELLER
som producerar
100 598 kWh el



Omsättning

126,9

MILJONER



20 ANSTÄLLDA

11 kvinnor

9 män

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Hysesintäkter	123 674	118 405
Vinst vid försäljning av anläggningstillgång	0	0
Övriga rörelseintäkter	3 273	4 882
Summa	126 947	123 287
RÖRELSENS KOSTNADER		
Underhålls- och driftskostnader	-58 457	-52 383
Övriga externa kostnader	-6 363	-6 790
Personalkostnader	-13 834	-13 642
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	-23 904	-22 592
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	-1 306	-818
Summa	-103 864	-96 225
Rörelseresultat	23 083	27 062
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	270	98
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 856	-4 029
Summa	-4 586	-3 931
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	18 497	23 131
Bokslutsdispositioner	-1 700	-1 650
Resultat före skatt	16 797	21 481
Skatt på årets resultat	-3 552	-4 550
Årets resultat	13 245	16 931

Fullständig årsredovisning hittar du på www.hoganashem.se

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	818 991	806 072
Pågående ny- till- och ombyggnation	98 023	41 706
Inventarier, verktyg och installationer	2 273	1 131
Summa materiella anläggningstillgångar	919 287	848 909
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	50	50
Andelskapital HBV	40	40
Andelar i Bostadsrättsförening	1 100	1 100
Uppskjuten skattefordran	2 010	1 384
Andra långfristiga fordringar	311	301
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 511	2 875
Summa anläggningstillgångar	922 798	851 784
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Hysesfordringar	77	131
Kundfordringar	114	192
Aktuell skattefordran	927	223
Övriga fordringar	541	687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 765	2 222
Summa kortfristiga fordringar	4 424	3 455
Kassa och bank	50 213	74 779
Summa omsättningstillgångar	54 637	78 234
SUMMA TILLGÅNGAR	977 435	930 018

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (2 235 aktier)	2 235	2 235
Reservfond	11 706	11 706
Summa bundet eget kapital	13 941	13 941
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	338 895	323 990
Årets resultat	13 245	16 931
Summa	352 140	340 921
Summa eget kapital	366 081	354 862
Obeskattade reserver	38 800	37 100
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	425 500	359 200
Summa långfristiga skulder	425 500	359 200
Kortfristiga skulder		
Fastighetslån	105 000	145 000
Leverantörsskulder	26 332	15 292
Aktuella skatteskulder	0	0
Övriga skulder	214	230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 508	18 334
Summa kortfristiga skulder	147 054	178 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	977 435	930 018

Fullständig årsredovisning hittar du på www.hoganashem.se

VÅRA FASTIGHETER Lägenhetsfördelning, hyror, lokaler, garage & p-platser

	ANTAL BOSTÄDER							Totalt	SAMTLIGA BOSTÄDER			LOKALER		GARAGE		P-PLATSER	
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Grupp-boende	Yta		Medelyta	Årshyra kr/m ²	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	
ÄGDA OCH FÖRVALTADE FASTIGHETER																	
11 Orion Sveagatan 1, Borgmästaregatan 8, Götgatan 2	7	8	3	7			25	1891	75,6	1287	8	87					
14 Hammaren Kolgatan 16–22		12	12				24	1532	63,8	1081	2	56			18	180	
15 Baneret Storgatan 25*, Rundelsgatan 2			19		7		26	2206	84,8	1191					13	130	
16 Polaris Långgatan 16–20, Hjalmars väg 1–5*, Långarödsvägen 37	18	43	59	29			149	10833	72,7	1175	41	591			124	1240	
17 Kolonien Långarödsvägen 44–54	18	36	45	12	15		126	8792	69,8	1068	24	648			101	1010	
18 Sjöcrona Lergatan 1, Askegatan 1, Travgatan 2–4, 5	28	66	42				136	7667	56,4	1492			8	96	92	920	
20 Lyran Storgatan 65*		3	18				21	1599	76,1	1182	3	938	24	288	18	180	
21 Månstorp 12 Långarödsv. 10–16 Våpnaregatan 23–27	12	36	6				54	3180	60,1	1299	14	104			21	210	
22 Jonstorp Parkvägen 2–28	8	6					14	708	50,6	1160							
23 Verkstaden 23 Svarvaregatan 4–6, Kolgatan 5–7	27	53	21	1			101	5456	54,0	1069	5	293	10	198	42	420	
24 Verkstaden 24 Kolgatan 1–3		28					28	1630	58,2	1039			6	122			
25 Verkstaden 25 Vattugatan 1, Väsbygatan 4–8	9	15	22				46	2673	58,1	1087							
27 Tunneberga Glimmingevägen 6–8	6	8					14	764	54,6	1102			3	45	1	10	
28 Höken Allégatan 10-18	24	4					28	1082	38,6	1175	3	54					
31 Diana Borgmästaregatan 12, Götgatan 7	9	6	3	2			20	992	49,6	1219	1	77					
33 Telefonen Storgatan 14*, 16–18 Fågelsångsgatan 3–31, Idrottsgatan 4–28		14	5	27		12	58	4631	79,8	1189	4	70			36	360	
37 Trevnaden Föreningsgatan 1*, Storgatan 1–9*, Allégatan 4–6*	8	75	27				110	7529	68,4	1099	6	72	42	504	58	580	
40 Brorsbacke V19 Storgatan 33*	1	12	12	5			30	2295	76,5	1247	3	753					
42 Brorsbacke V24 Trygghetsboende Storgatan 35*	2	35					37	2308	62,4	1481	8	878			7	70	
43 Vikingen Fredsgatan 26–34, Viaduktsgatan 29	1	26	15				42	2937	69,9	1238	2	33	10	120	24	240	
49 Brorsbacke V25 Storgatan 37*, 39, 41		20	22	6		10	58	4350	75,0	1232	1	70			70	700	
50 Eros Långarödsvägen 2, 4*, Storgatan 77*, Våpnaregatan 5	1	22	12				35	2236	63,9	1504	1	325			23	230	
51 Oden 27 Bruksgatan 14*		7	11	6			24	1925	80,2	1605					21	210	
52 Östra Lerberget Rättarevägen 120–130*		6	18	6			30	2057	68,6	1433					27	270	
53 Midgården Trygghetsboende Midgårdsgatan 40*		10	19				29	1890	65,2	1588	1	125			21	210	
57 Oden 32 Bruksgatan 12*		4	9	1			14	1050	75,0	1668							
58 Månstorp 32 Långarödsvägen 18A–J*	13	11	18	9		6	57	3525	61,8	1931					34	340	
61 Månstorp 35 Trygghetsboende Norra Månstorp svägen 10*	5	3	6	1			15	838	55,9	1685	1	79			7	70	
62 Löparen 2 Trygghetsboende Fotbollsgatan 2*	1	9	7	1			18	1091	60,6	1762					10	100	
63 Kulan 2 Oxelgatan 6*	1	9	7	1			18	1091	60,6	1673					10	100	
64 Sparrisen 1 Sjöcronav. 11,13,15,17			4	4			8	628	78,5	1357					1	10	
65 Moroten 1 Sjöcronav. 19,21,23		4	2	1			7	466	66,6	1397					2	20	
88 BRF Höganäshus 3											3	364					
Summa	199	591	444	118	22	28	1402	91183	65,5	1280	131	5617	103	1373	781	7810	
HYRDA OCH FÖRVALTADE FASTIGHETER																	
83 Tivolihuset											3	944					
84 Fyrkanten			1				1	100	100,0	1038	1	95					
85 Fd Brandstationen											19	1185			20	200	
86 Gula Villan											6	250					
Summa			1				1	100	100,0	1038	29	2474			20	200	
Total summa	199	591	445	118	22	28	1403	91952	65,5	1054	160	8082	103	1373	801	8010	

* Fastigheten har tillgång till hiss



Solpaneler gör våra hus mer energieffektiva

HÖGANÄSHEM HAR installerat 568 m² solpaneler i 8 fastigheter. Under 2022 producerade panelerna tillsammans 100 598 kWh el. Den används som fastighetsel, bland annat för att driva installationer som gör husen ännu mer energieffektiva. Överskottet, som hos Höganäshem är omkring hälften av produktionen, säljs och skickas ut i elnätet.



Smart avläsning sparar vatten

UNDER 2022 har en kamera från Smartvatten installerats i ett av våra bostadsområden. Kameran läser i realtid av vattenmätarna och visar förbrukningen per minut. Förbrukas det vatten dygnet runt, året om utan att vattenmätaren vid något tillfälle stannar tyder det på att det finns en läcka. Med den nya informationen kan vi upptäcka läckor i ett tidigt skede och genomföra vattensparande åtgärder. En mindre vattenläcka som inte upptäcks i tid kan leda till onödigt svinn och skador som kan uppgå till tiotusentals kronor.



Elsmarta tips för att spara energi

UNDER ÅRET har elpriset drivits upp till rekordhög nivå och risken för effektbrist och avstängd el har varit stor. Vi på Höganäshem delade under hösten ut broschyren "Elsmart" med tips på hur våra hyresgäster enkelt minskar sin energiförbrukning.



Surrande hyresgäster för biologisk mångfald

SOM EN DEL i Höganäshems arbete för biologisk mångfald har 20 stora insekshotell satts ut i utvalda områden. Sedan 2021 har vi också två bikupor som pollinerar växterna vid Folkparkens och Midgårdens trygghetsboenden.



... och självklart är vi på Höganäshem med och bidrar!

FÖR ATT spara energi har vi:



- Systematiskt bytt ut gamla glödlampor till led-lampor.
- Släckt ner vissa lampor där det är möjligt ur ett trygghetsperspektiv.
- Installerat närvarostyrning på belysning

- i trapphus och källar- och loftgångar.
- Successivt bytt ut gammal utrustning i tvättstugor.
- Bytt ut gamla pumpar och motorer i tekniska system.
- Optimerat ventilations- och värmesystem.

Klimatinitiativets mål – redan avbockade!



HÖGANÄSHEM har anslutit sig till Allmännyttans Klimatinitiativ som är ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser.

Klimatinitiativet har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast 2030.
- 30% lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007). Höganäshem kan redan nu bocka av båda punkterna!

Miljödiplomering – mot en mer hållbar värld!

SEDAN 2016 är Höganäshem miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas certifiering. Att miljödiplomera vår verksamhet är ett naturligt steg i att vara med och ta ansvar för en mer hållbar värld. Miljödiplomeringen syftar till att skapa ordning och reda i miljöarbetet och minska verksamhetens miljöbelastning.

Minskad energianvändning under året **-7,68%**

