



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

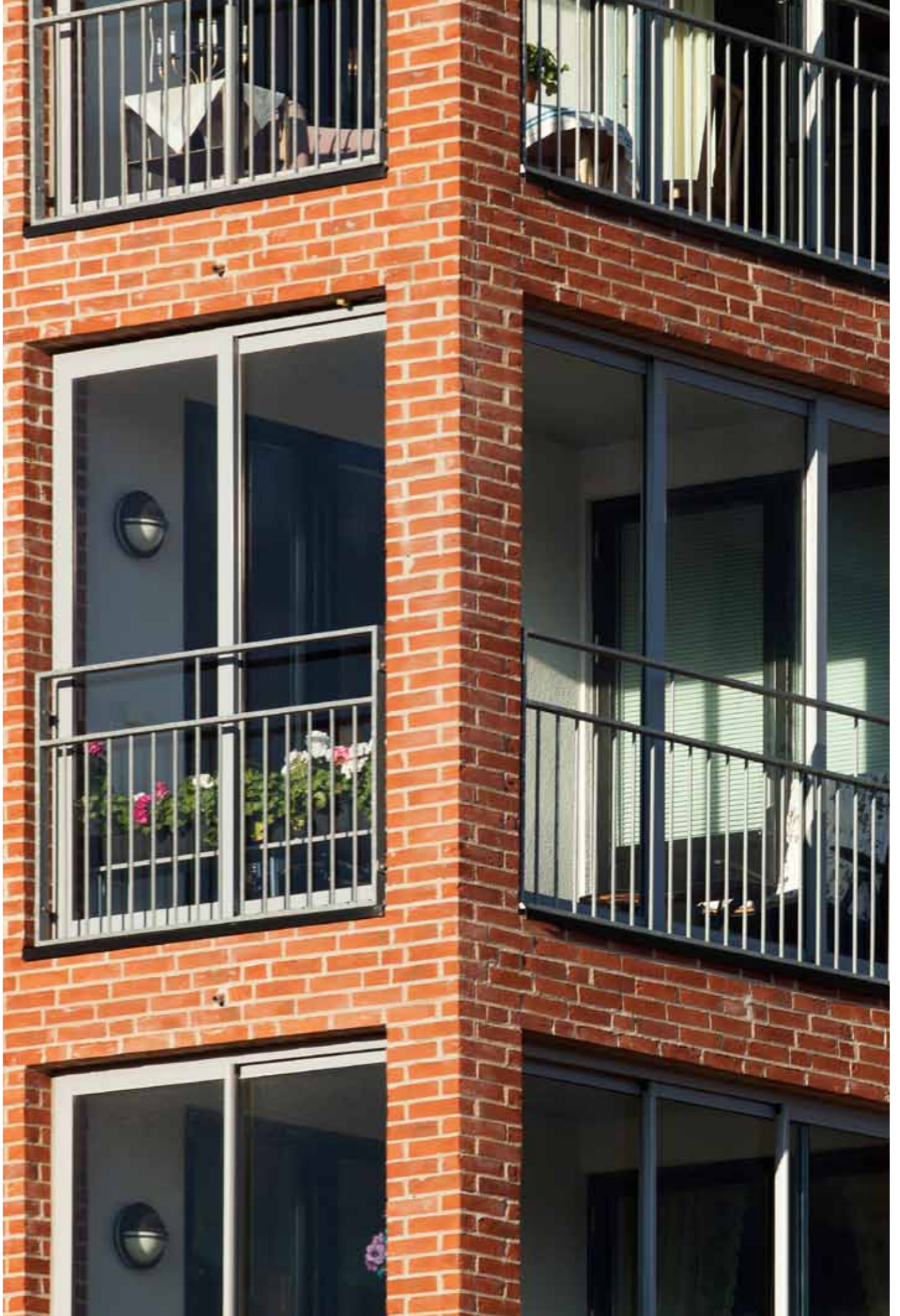
Postadress  
Box 96, 263 21 Höganäs

Besöksadress  
Östra Parkgatan 2 (Tivolihuset)

Telefon  
042-33 78 78

E-post  
[hoganas@hoganashem.se](mailto:hoganas@hoganashem.se)

AD Builder · DN-repro · Tryckaren Engelholm · Fotograf Martin Palvén, Mikael Carlsson m fl.



Å  
r  
s  
r  
e  
d  
o  
v  
i  
s  
n  
i  
n  
g  
2  
0  
1  
7





## Vår vision

**Vår affärsidé:**

**Vi skapar värde genom närhet och harmoni**

**Vår affärsplan:**

**Vi erbjuder bostäder och miljöer i livets olika skeden genom att utveckla och tillföra fastigheter som stärker kommunens bostadsmarknad**

## Året i korthet

**Investerat 92 miljoner kronor i nybyggnation under 2017**

**Renovering och underhåll för 31 miljoner kronor**

**Antal personer i bostadskön var 4 536 stycken**

**Försäljning av 18 lägenheter i Viken**



## Innehåll

VD har ordet	5
Vår marknad och våra kunder	6
Fastighetsförvaltning	8
Fastighetsutveckling	8
Ombyggnation och underhåll	8
Vi månar om våra fastigheter	9
Den yttre skötseln och städningen	9
Vi satsar stort på energi och miljö	10
Utblick 2017-2018	12
Nyproduktion	13
Förvaltningsberättelse	14
Organisation	15
Ekonomi	16
Finansiell översikt	17
Statistik	18
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Noter	23
Revisionsberättelse	28
Granskningsrapport	29
Fastighetsinformation	31

# 2017 – ett spännande år

## Två saker som dominerade

Under året har två saker dominerat, vår nya affärsplan och våra två nybyggen.

Det märks tydligt att vi gått över i en expansiv fas där riktning och målstyrning är viktig.



Arbetet med den nya affärsplanen har fått oss att lyfta blicken och vi visar nu vilken riktning vi tänker ta för att utveckla kvalitén i bolaget. Som bostadsbolag behöver vi vara väl rustade att möta kunder som vill flytta till oss eller redan är kunder och vill bo kvar. Bolaget har inte bara fastigheter att förvalta i detta avseende, vi förvaltar även ett förtroendekapital hos

våra kunder. Vi är övertygade om att tryggheten är central och att den tillsammans med den attraktiva platsen skapar en god boendemiljö. Vi har byggt upp vår affärsplan utifrån en ny vision där målet är att våra kunder ska hitta harmoni hos oss. Ett funktionellt och prisvärt boende med en attraktiv omgivning och hög service är vårt recept. Vi ser också stora investeringar i nyproduktion och befintliga fastigheter som kräver en tydlig ekonomisk plan. Bolagets långsiktiga trygghet är överordnat i detta avseende.

## Aldrig tidigare har bolaget byggt som nu

Totalt har vi 121 lägenheter i produktion just nu. Investeringsvolymer har under året uppgått till 92 Mkr. Därtill ska läggas allt arbete som görs internt för att möta nya kunders förväntningar på sin bostad. Det är en spännande resa och jag är väldigt stolt över hur vi hanterat byggprojekten, uthyrning och information.

## Kraven på intjänning i driften ökar.

Driftresultatet är livsnerven för oss och utvecklades positivt under året. Genom smarta förändringar har vi fortsatt sänka våra energikostnader. Den milda vintern och modesta taxeeökningar hjälpte driftnettot upp med ca 5 % från förra året. Att ständigt förbättra energikostnaderna är utmanade. Våra kunder ska känna hög kvalitet i sitt boende samtidigt som vi utvecklar driften. Även på detta område är jag mycket stolt över teamet.

## Organisation

I samband med nya affärsplanen kändes förslagen på ledord; harmoni, närhet och värdeskapande naturliga. Alla tre är en direkt spegelbild av visionen och skapar en inspirerande och attraktiv arbetsplats. Vi har under året diskuterat vårt uppdrag där affärsmässighet och samhällsinriktning ibland är utmanande. Viktigast är ändå tydlighet och målfokus där allas bidrag skapar en helhet. Mycket kraft och energi har lagts på ett uppföljningssystem med syfte att utveckla verksamheten.

## Framtid

I skrivande stund har vi lämnat 2017 bakom oss och blickar framåt. 2018 kommer även det bli ett spännande år. Vi kommer lägga mycket kraft på kundkvalité i boende, vid omflyttningar och dialog. Vi lanserar för ändamålet ett par digitala lösningar med syfte att stärka kundrelationerna. Direktverkande dialog med korta beslutsvägar är målet. Vårt samarbete med Hyresgästföreningen utvecklas ytterligare både vad gäller kundkontakt och i renoveringsprojekt och vi har redan planerat för en uppföljare på förra årets succé ”hyresgästfesten”. En lättam grillfest med nästan 300 besökare.

Jesper Månsson  
Verkställande direktör

Jag är väldigt stolt över hur vi hanterat byggprojekt, uthyrning och information.



# Vår marknad och våra kunder

2017 var på många sätt ett vändningsår i Höganäs. Med start under våren i Folkparksområdet har ett antal byggprojekt avlöst varandra. De första bostadsrätterna inom området såldes slut på kort tid och till våra 57 hyreslägenheter uppstod en kö på över tusen intressenter. Alla lägenheterna är nu kontrakterade. Radhus i form av bostadsrätter på Sägcrona startade lite senare och under hösten togs första spadtaget för Höganäshems 64 hyreslägenheter i samma område. Nyproduktion är igång på flera ställen bl.a. i Höganäs, Jonstorp och Viken m fl.

**Den genomsnittliga hyresgästen hos Höganäshem är 57 år och bor på 67 kvm som kostar 5 930 kr/månad.**

Höganäs kommun har, med sitt geografiska läge och höga service, blivit alltmer attraktivt. Trots att många av ovan nämnda byggprojekt ännu inte blivit färdigställda passerades befolkningsmålet 2017 med god marginal.

Höganäs är en boendekommun där andelen egna hem/småhus är störst men där utbudet av bostadsrätter och hyresrätter ökar markant. Tillskottet av nya bostäder bidrar inte minst till positiva flyttkedjor där utbudet gör det möjligt för människor att optimera sin bostadsstorlek, söka sig till sitt drömläge och friställa en bostad till nya invånare.

## Höganäshem på bostadsmarknaden

Höganäshem är den ledande hyresaktören på marknaden med ett fastighetsbestånd på ca 1400 hyresrätter. Höganäshem finns idag representerade i centralorten Höganäs, Jonstorp (28 lägen-

heter) och Östra Lerberget (30 lägenheter). 18 lägenheter i Viken såldes under året till hyresgästerna, som bildat bostadsrättsförening.

Efterfrågan på hyresrätter är hög och vår bostadskö uppgick till cirka 4 500 (3 700) vid årsskiftet. Merparten som tillkommit under året har lämnat intresseanmälan på vår nyproduktion. Under året har vi hanterat 160 (158) omflyttningar och antalet sökande per lägenhet var i genomsnitt 93 (82). Kötiden för en lägenhet har under året minskat till 815 från förra årets 909 ködagar. Vakansgraden är fortsatt 0 % och uppstår uteslutande då vi gör inre underhåll i samband med omflyttningar.

Förutom bostäder, äger och förvaltar Höganäshem även lokaler. Lokalenheten består av fyra fastigheter ägda av kommunen (2 571 m<sup>2</sup>) samt två egna fastigheter (1 219 m<sup>2</sup>) och en bostadsrättslokal (364 m<sup>2</sup>). Lokalerna hyrs ut för handels- och kontorsverksamhet samt föreningsliv och restaurang. Vakansgraden vid utgången av 2017 var 1,3 (3,3 %) och har fortsatt minska något i jämförelse med förra året. Underlaget för utyrning av lokaler har stärkts något under året men lokalhyrorna är förhållandevis låga.

## Höganäshems kunder

En av de viktigaste faktorerna för trivsel i boendet är trygghet. Utan trygghet skapas sällan attraktivitet. Vår senaste boendekät visar att över 87 % av våra hyresgäster är trygga i sitt bostadsområde och boende. Detta är en hög siffra i jämförelse med riket och något vi som bolag och kommun ska värda och utveckla. Trygghet är samtidigt en "färskvare". Nyhetsrapporteringen från oroshärdar och berättelser om brott påverkar den allmänna känslan även om det sker på annan ort eller i andra länder. För vår del är det viktigt att genom hög aktivitet åtgärda sådant som utmanar tryggheten. Samarbetet mellan polis, räddningstjänst, företrädare för säkerhet inom kommunen är nödvändig och fungerar bra. Vi utbyter information med ett gemensamt mål, våra kunder.

Jämte trygghet fokuserar vi på variation. Vi vill erbjuda unika bostäder i ett allt mer spretigt boendelandskap. Vissa vill se hyresrätten som nära besläktad med hotellboende medan andra vill påverka sin boendekostnad genom att göra mycket själv. Under 2017 förbättrade vi möjligheten att beställa tillval i alla bostäder. Ett sätt att öka standard och modernisera på ett individuellt sätt. Våra två nybyggen (Folkparken och Sjöcrona) är bra exempel på variation. Det ena huset ligger strandnära med sundsutsikt och relativt höga hyror och det andra huset optimeras både till lägenhetsyta och hyror för att möta behovet av billigare bostäder.



Den genomsnittliga hyresgästen hos Höganäshem är 57 år och bor på 67 kvm som kostar 5 930 (5 885) kr/månad.

För att förstärka servicen till våra kunder kommer vi erbjuda en "Höganäshemsapp". Lanseringen av appen beräknas till våren 2018 och ger oss ytterligare en möjlighet att kommunicera och informera på ett lättillgängligt sätt.

NKI (nöjd kund index) hanteringen förändrades under 2017 då vi bytte digitalt verktyg. Inom en snar framtid ska vi tydligare, och tidigare, kunna följa trender och tendenser för olika verksamhetsområden såsom service, skötsel och miljö.

## Corporate Social Responsibility (CSR)

Förutom förvaltning av fastigheter ska bolaget också främja ett bostadssocialt ansvar och arbeta med miljömässiga åtgärder. Vi samarbetar bland annat med den lokala hyresgästföreningen där

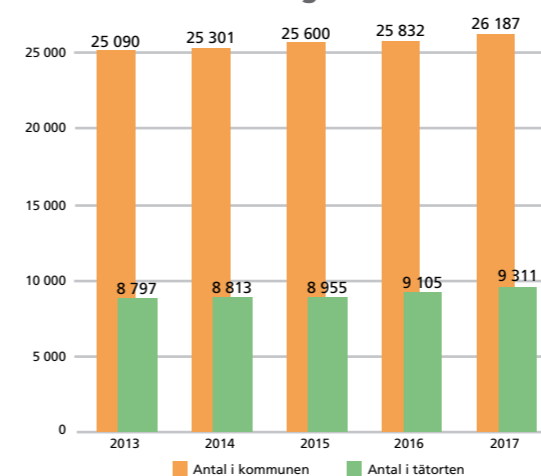
vi diskuterar vardagsproblem och organiserar träffar i områdena. Tillsammans anordnade vi under året en uppskattad "hyresgästfest" med flera hundra besökare. Här bjöd vi bland annat in Räddningstjänsten, Renhållningen och Brottsförebyggande Rådet.

Med kommunen förs en ständig dialog där utsatta individer eller familjer hjälps till ett varaktigt boende. I ett samarbete med Kullagymnasiet har vi utvecklat metoder för effektivare sopsortering, ett projekt som också gav fyra gymnasiestudenter sommarjobb hos oss.

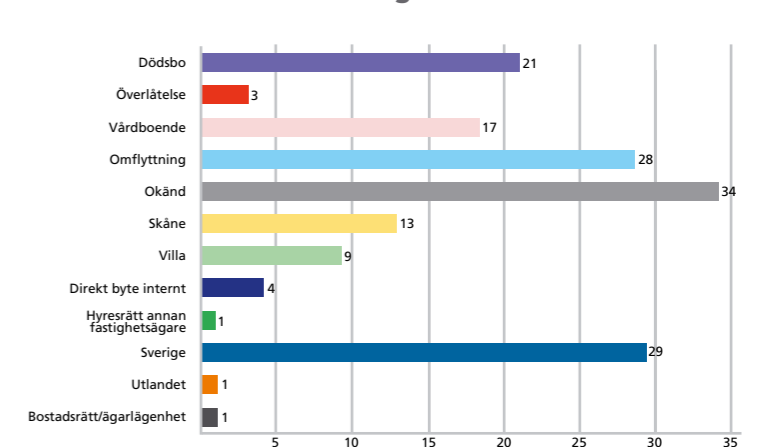
Under året antog vi en ny riktlinje för sponsringsverksamheten. Syftet med sponsringen är i första hand att stärka de lokala föreningarna som bedriver ungdomsverksamhet. Tillbaka får vi exponering av bolagets logotype eller möjlighet att informera om vår verksamhet.



## Invånare i Höganäs kommun



## Förändring av boendet 2017







## Fastighetsförvaltning

Under senare delen av 2017 har vi kunnat se en viss avmattning i prissättningen på bostadsrätter. Behovet av nya bostäder på hyresmarknaden har inte minskat nämnvärt men antalet hushåll som är villiga att betala nyproduktionshyror har minskat. Höganäs ligger relativt sent i produktionscykeln i förhållande till större städer, men även vi behöver vara observanta på en eventuell avmattning under kommande år. Varje tänkt nyproduktion föregås av en behovsanalys, alternativt delas projekten upp i etapper som löpande kan stoppas om efterfrågan minskar. Avmattningen är, så som vi ser det, kopplad till prisbildningen inte behovet. Detta indikerar att vi är på rätt väg i vårt engagemang för billigare bostäder vilket du kan läsa mer om under rubriken utblick 2018-2020

## Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsbestånd består till cirka 50 % av fastigheter byggda mellan 1950 och 1975. En successiv ersättning av installationer, vatten- och avloppsstammar är påbörjad.

Inledningsvis har en statusinventering genomförts. Inventeringen ligger till grund för bedömning av vilken fastighet som ska underhållas först, samt vilka energibesparande åtgärder som är lämpliga att kombinera med underhållsåtgärderna. Alla underhållsbehov prioriteras och prissätts i en gemensam underhållsplan för de kommande fem åren.

## Vi månar om våra fastigheter

**Under året har följande underhållsarbete genomförts:**

- Injustering av värme inkl. nya ventiler inom kv. Polaris
- Renovering av tvättstugorna i kv. Diana och Kv Telefonen
- Installation av tempgivare i alla lägenheter inom kv. Verkstaden 23, 24 och 25, kv. Hammaren och kv. Brorsbacke V 24
- Byte till LED-lampor inom kv. Vikingen och kv. Telefonen
- Monterat postboxar inom kv. Lyran
- Ombyggnad av hissarna på kv. Brorsbacke
- Fortsatt byte av fönster på Tivolihuset, sista etappen
- Målning av samtliga fönster och plåtdetaljer på fd brandstationen
- Bytt till LED-lampor, målat trapphus och källargångar samt monterat en extra innerruta på samtliga fönster inom kv. Höken
- Installerat frånluftsventiler vid fönster inom kv. Månstorp
- Omkoppling av värmesystemet inom kv. Eros för att minska gasförbrukningen
- Byte tak och fasadbeklädnad på förråden i Jonstorp, Parkvägen
- Ommålning fasad och fönster inom kv. Telefonen
- Asfaltering av parkeringen inom kv. Olympia mfl

**Vi har en viktig uppgift i att utveckla Höganäs**

## Ombyggnation och underhåll

Löpande lägenhetsunderhåll görs främst i samband med omflyttningar men även på beställning av hyresgäster. Åtgärderna följer normala bytesintervall och innefattar även badrums- och köksombyggnader. Under året har vårt tillvalssortiment ökat, vilket innebär att vi gjort fler köksombyggnader, bytt gamla spisar till nya och installerat diskmaskiner.

**Vi har upprättat en underhållsplan för de kommande fem åren**

Besiktning av ventilationen (OVK) utförs löpande under året. Ventilationservice och byte av filter till ventilation utförs en till två gånger per år. Arbetet med ventilationservice utförs i huvudsak av egen personal.



## Den yttre skötseln och städningen

Yttre skötsel bedrivs av två entreprenörer. Avtalen gäller i tre år med start 2016 där respektive entreprenör ansvarar för vardera hälften av beståndet. Städning av allmänna ytor och trappor sköts av en entreprenör för hela fastighetsbeståndet. Städning och yttre skötsel är centralt för oss. Vi är väl medvetna om våra kunders förväntningar och krav på detta område. Det är också starkt kopplade till vår NKI undersökning och kvalitén i utförda tjänster mäts ofta.





## Vi satsar stort på energi och miljö

### Miljö

Höganäshem är miljödiplomerad enligt Svensk miljöbas sedan mars 2016. Vi erhöll förnyad diplomering i mars 2017. Miljöledningssystemet bygger på de grundläggande delarna inom ISO 14001/EMAS och är anpassad för mindre- och medelstora företag med lägre krav på bland annat dokumentstyrning.

Redan 2007 anslöt sig Höganäshem till SABO:s energiutmaning "Skåneinitiativet" med målet att minska energianvändningen med 20 procent fram till utgången av 2016. Höganäshem är ett av de företag som lyckats minska energianvändningen med hela 23 procent vilket är ca 6 % högre än

snittet för de 104 deltagande bolagen. Vi arbetar aktivt och målinriktat med miljöfrågor vilket resultaten visar. Genom vårt ledningssystem för uppföljning av miljöfrågor gör vi årliga miljörevisioner av bolaget. All personal har genomgått grundläggande miljöutbildning och fortbildning sker löpande.

### Energi

Som ett led i vårt miljöarbete sätter vi upp mål för energianvändningen i samband med renoveringar och investeringar. Våra områden Verkstaden, Kolonien, Trevnaden, Polaris och Sälgen följs upp fyra gånger om året med syfte att följa upp

drift och förbrukning. Miljösmarta åtgärder utgör en hörnsten i förvaltningen där både kunskap och kreativitet behövs.

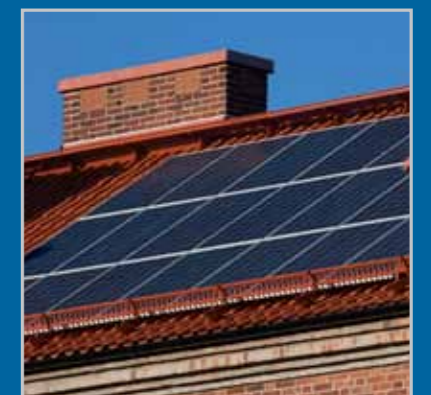
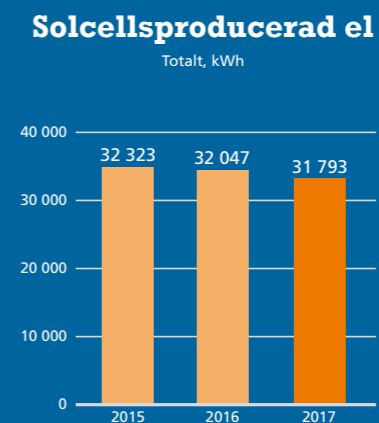
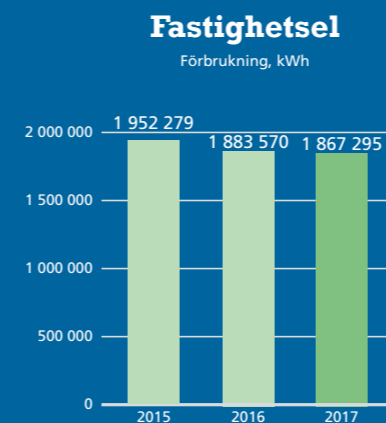
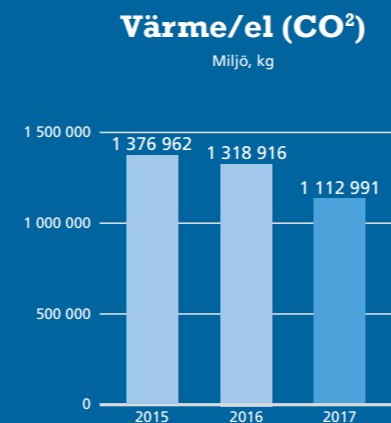
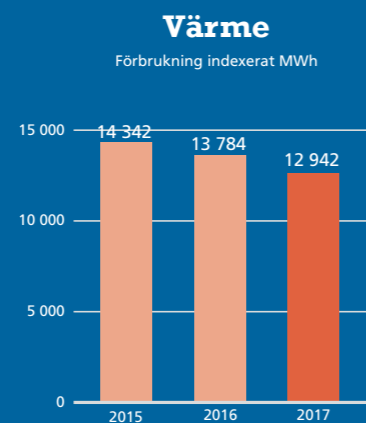
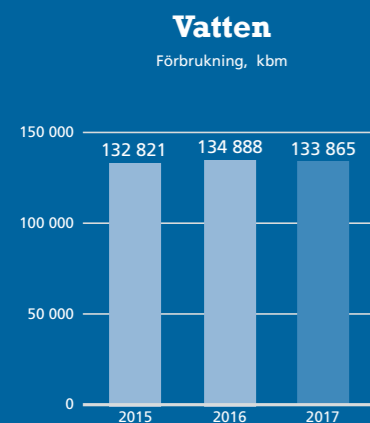
Injustering och byte av ventiler på samtliga radiatorer i lägenheterna inom kv. Polaris är vårt största projekt under 2017. Målet var att minska värmeförbrukning och bättre fördela värmen mellan lägenheterna. Vårt belysningsprojekt fortsatte under året där vi successivt byter in- och utvändiga belysning till LED, vilket också följs upp årligen. Projektet förväntas fortsätta ytterligare tre till fem år. Under 2016 installerades en väderstation på Brorsbacke som kopplas

till styrningen av värmesystemet för samtliga fastigheter i Höganäs. Ombyggnad av undercentralen kv Eros kommer att minska vår gasförbrukning.

Injustering av temperatur och radiatorkrets för de allmänna utrymmena sker kontinuerligt. Detta är en enkel och kostnadseffektiv åtgärd som ger lägre driftsekonomi.

Mycket av arbetet kring energianvändningen är av teknisk karaktär men en stor del kommer också från det dagliga arbetet med övervakning ihop med engagerad driftpersonal.

## Förbrukningsstatistik:





## Utblick 2018–2020

Kommunens huvudmål är 27 500 invånare år 2025. Denna målsättning ger många positiva effekter. Kommunens intäkter ökar vilket ger bättre förutsättningar för service inom fritid, skola, vård och omsorg. Utbyggnaden av bostadsområden och infrastruktur ställer samtidigt krav på planberedskap och investerare får upp ögonen för en ”ny” marknad. Värdeutvecklingen har fortsatt uppåt under 2017, pådrivet av nybyggnation och en ökad transaktion lokalt. Höganäshem påverkas i detta avseende positivt då även ett tydligt behov av hyresrätter framkommer. Möjligheten ökar därmed för dem som av olika anledningar inte vill eller kan köpa sin bostad.

Vi inser, som ni kan läsa i texterna om vår nya affärsplan, att framtidens boende är mycket mer än fyra väggar och en ytterdörr. Vår produktion av bostäder behöver möta människors olika behov. Som exempel kan nämnas radhus eller egna hem i hyresform, trygghetslägenheter för äldre och mindre lägenheter för yngre.

En utmaning för alla som bygger i Sverige är ytrationella bostäder med syfte att hålla ner månadshyran. SABO och SKL har utarbetat ramavtal för standardiserade hus, både flerbostadshus och kedjekopplade småhus. Målet är att genom stora avtal och samgående byggherrar få upp volymen vid beställningstillfället, kapa utvecklingskostnaden på produkten och därmed er-hålla bättre priser. Höganäshem är engagerade i utvecklingen av SABO-småhus som kommer utvärderas under våren 2018.

Investeringen i vår nyproduktion uppgår till 385 miljoner kronor

(2017–2020). Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet i förhållande till bolagets skulder är fortfarande betryggande.

Genom en serie känslighetsanalyser kan vi dock konstatera ett visst försäljningsbehov av fastigheter för att bibehålla bolaget i en sund ekonomisk balans. Nyproduktionen påverkar bolaget främst genom ökade kostnader för avskrivningar och räntor. I nuläget ser vi inga stora förändringar på räntemarknaden som skulle kunna hindra utvecklingstakten men alljämt måste vi satsa på en kostnadseffektiv drift och positiv utveckling av driftnettot.

## Nyproduktion

Under 2017 har Höganäshem startat två nyproduktioner. Folkparken (Månstorp 32) med totalt 57 lägenheter påbörjades under februari månad och beräknas vara inflyttningsklart i maj respektive juli 2018. Sjöcrona (Flötsen 9) med 64 lägenheter, påbörjades under november månad och beräknas vara inflyttningsklart i mars 2019.

Planering och förberedelser för ytterligare byggnation i Folkparken/Julivallen påbörjades under hösten. Två flerbostadshus uppförs som trygghetsboende med cirka 25-30 lägenheter och ett flerbostadshus med 15 lägenheter uppförs som vanliga hyresrätter. Husen kommer att byggas i etapper med början under senare delen av 2018. Planerad inflyttning är 2020-21.

Ett trygghetsboende definieras som boende i egen lägenhet med hög tillgänglighet och trygga tekniska installationer samtidigt som det finns gemensamhetsutrymmen för social samvaro och en vård/vårdinna på boendet. Tanken är att skapa möjlighet till ett tryggt, rikt, aktivt och självständigt liv.



Sjöcrona (Flötsen 9)

Målsättningen för bolaget är att finnas i tre av fyra serviceorter i kommunen. Det innebär att vi arbetar med nya detaljplaner i såväl Höganäs som Nyhamnsläge och Jonstorp mfl. Dessa planer kommer att bli byggbara först om ett antal år.



Folkparken (Månstorp 32)



# Förvaltningsberättelse

## Uppdrag

AB Höganäshem ägs av Höganäs kommun och har till uppgift att inom kommunen förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder och/eller lokaler för affärs-, kontors- och industriverksamhet och därmed jämförbar verksamhet.

## Vi skapar värde genom närhet och harmoni.

### Ägardirektiv

Det huvudsakliga ändamålet med bolaget är att tillhandahålla goda bostäder. Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och de kommunalrättsliga principer som framgår av dessa direktiv.

AB Höganäshems styrelse gör bedömningen att bolaget under verksamhetsåret 2017 bedrivit verksamhet enligt affärsmässiga principer med beaktande av de kommunalrättsliga principerna, samt följt Höganäs Kommuns beslutade bolagsordning och ägardirektiv.

### Vision 2025

Över 80 % av de som bor på en plats är nöjda, endast 15 % flyttar från något. Detta har visat sig i studier kring varför vi flyttar. Vad är det som gör att man ändå flyttar? Här visar det sig att över 50 % av de tillfrågade ville flytta till en mer attraktiv plats. Närmre 50 % ville byta till sig en bättre bostad. Vi tänker alltså både rationellt och känslomässigt när vi planerar för vårt nästa boende.

## Vi erbjuder bostäder och miljöer i livets olika skeden genom att utveckla och tillföra fastigheter som stärker kommunens bostadsmarknad.

Det var med bakgrund av detta resonemang vi på Höganäshem skapade en ny vision. Hur jobbar vi aktivt med människors dröm om den attraktiva platsen och den bättre bostaden? Platsen måste få oss att känna närhet, nära till jobbet, släkten eller till puls och aktiviteter. Bostaden behöver uppfylla ett antal praktiska krav, men främst vill vi känna välbehag när vi kommer hem. Harmoni infinner sig om vi befinner oss på rätt plats i en fungerande bostad. Värde byggs upp både monetärt och emotionellt i takt med att attraktiviteten ökar. Baserat på ingredienserna plats och bostad har vi skapat vår nya vision.

### Affärsidé

Affärsidén förnyades i samband med den nya affärsplanen. Här utgick vi från prisvärdhet som en funktion av plats, bostad och

service. Funktionen ”bostad” för den yngre ska möta krav på hyresnivå och avstånd till utbildning eller arbete. Funktionen ”bostad” för de som bildar familj ser annorlunda ut. Ytan måste troligen öka och familjens intressen skall beaktas. Det sociala sammanhanget har också starka kopplingar till platsen. Genom trygghet, funktioner och ett socialt sammanhang skapas en helhet för den optimala bostaden. Det är också detta som blir vårt erbjudande.

### Styrelse

Styrelsen tillsätts av kommunfullmäktige i Höganäs kommun och består av fem ordinarie ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har under räkenskapsåret haft sex ordinarie styrelsemöten och ordinarie årsstämma. Utöver dessa styrelsemöten har sju presidiummöten ägt rum. Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Exempel på frågor som behandlats är nyproduktion, ombyggnation, nyupplåning samt budget för kommande år och bokslutsredovisningar.

Ordinarie bolagsstämma hölls 29 mars 2017. Under året har Hans Westman ersatt Peter Schölander. Styrelsens sammansättning vid bokslutsdagen ser ut enligt följande:

#### Styrelseledamöter

Ewa Ericson (m), ordförande  
Jonas Holmstedt (m), vice ordförande  
Hans Westman (m)  
Lennart Johansson (l)  
Wivi-Anne Broberg (s)

#### Styrelsuppleanter

Christina Rydberg (m)  
Lennart Ekberg (m)  
Kjell Näslund (m)  
Lars Noltorp (l)  
Tony Peterson (s)

Kommunfullmäktige har utsett följande revisorer för verksamhetsåret 2016:

#### Revisor

Magnus Helmfrid, Ernst & Young AB

#### Lekmannarevisorer

##### Ordinarie

Lars Bergwall (m)

##### Ersättare

Bonny Fridlund (s)

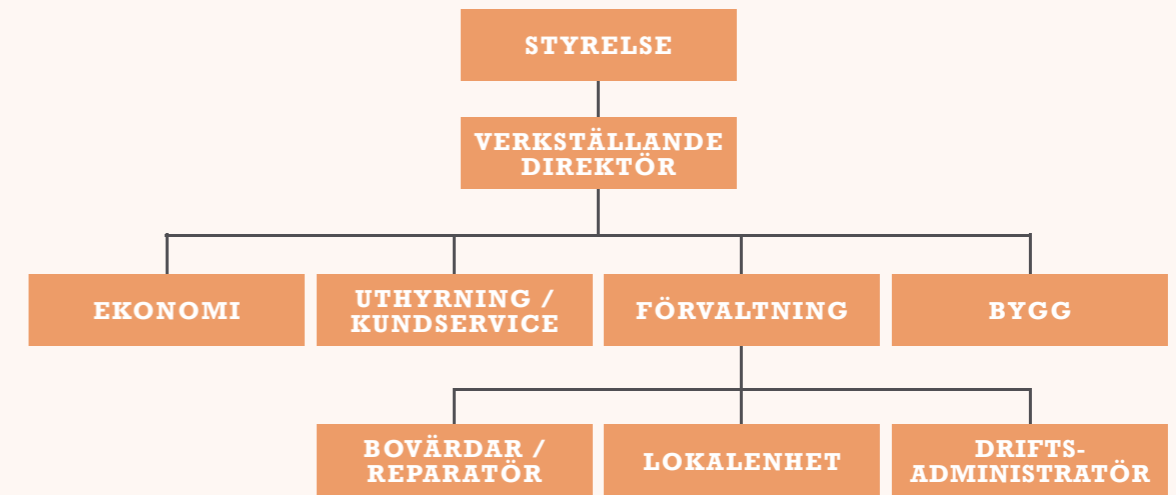
### Bolagets ledning

Som stöd och beredning för VD sammanträder företagsledningen varannan vecka och behandlar såväl strategiska som verksamhetsnära frågor. Företagsledningen består av VD, Byggchef, Förvaltningschef och Economichef.

### Organisationsanslutning

AB Höganäshem är medlem i Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation (FASTIGO), Andelsföreningen Skånehem, Husbyggnadsvaror HBV Förening och i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO).

# Organisation



En engagerad organisation där medarbetare och ledare känner delaktighet och stolthet är vårt mål. Genom vår affärsplan skapas en gemensam plattform där vi genomlyst nuläget, format en gemensam målbild, skapat handlingsplaner och uppföljningsrutiner. Övergripande förståelsen för var vi befinner oss, vart vi är på väg och vilka mål vi strävar mot är centrala. Vi är övertygade om att förståelse skapar långsiktigt engagemang. För utvecklingen av kultur och skapandet av kulturbärande inom företaget har vi låtit våra ledstjärnor harmoni, närhet och värdeskapande bli en spegelbild av visionen.

Ledarna i företaget bygger sina respektive avdelningar på förtroende, lyhördhet och medskapande. Organisation är indelad i

kundservice, ekonomi, förvaltning, projekt (ny- och ombyggnad) och drift och kompletteras med externa resurser vid projekt eller förvaltningsåtgärder. Utbildning och kontinuerlig fortbildning är två viktiga element för att fortsätta utveckla verksamheten.

Den totala personalstyrkan 2017 var 15 personer (15) inklusive VD. Av dessa var 7 (7) kvinnor och 8 (8) män. Personalomsättningen under året uppgick till 3 (3) personer och medelåldern uppgick till 49 (47) år. Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 6,2 (4,9) år. Tre personer arbetar på ekonomiavdelningen, tre personer på kundservice och sju personer på förvaltningsavdelningen. Under året har en Byggchef och en Fastighetsreparatör rekryterats.





# Ekonomi

## Fastigheternas värde

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta värdet av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av det uppskattade framtida betalningarna som tillgången genererar. Nedskrivning görs på anläggningstillgång per balansdagen om detta värde understiger anskaffningsvärdet minskat med gjorda avskrivningar med mer än tio procent, och värdenedgången kan antas vara bestående. Tidigare gjord nedskrivning återförs, om det inte längre finns skäl för denna. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Bolaget har genomfört en intern värdering av fastighetsbeståndet. Utöver detta gjordes 2013 en extern värdering. Båda visar att fastigheternas bedömda marknadsvärde överstiger såväl bokfört värde som taxeringsvärde med god marginal. Vid utgången av 2017 bedömdes marknadsvärdet till 1 162 (1 123) mnkr och taxeringsvärdet på fastigheterna är 754 (768) mnkr. Minskningen av taxeringsvärdet beror på försäljningen av 18 lägenheter i Viken.

## Finansiell översikt

Bolagets avkastningskrav fastställs genom ägardirektivet där bolagets långsiktiga avkastning på det justerade egna kapitalet ska uppgå till riskfri ränta plus 1 %. För 2017 var resultatkravet 12,0 (18,0) mnkr. Bolagets vinst 2017 blev 14,2 (18,2) mnkr exklusive fastighetsförsäljningar och inklusive fastighetsförsäljningar 27,7 (18,2) mnkr och uppfyller därmed ägardirektivet.

## Hyresintäkter

Höganäshem befinner sig i en expansiv region med närhet till många städer. Utvecklingen av kommunen inom fastighetssektorn tillsammans med bolagets ökande bostadskö borgar för låga vakansrisiker på lägenheter inom en överskådlig tid. Uthyrning av lokaler har förändrats under året. Risken för ökade vakanser inom handel har minskat något och söktrycket på kontors- och affärslokaler har ökat. Näthandel är fortsatt en stark konkurrent för butiksnäringsen och påverkar oss i begränsad omfattning.

Hyresintäkterna har ökat med 1,6 (1,1) mnkr till 107,9 (106,3) mnkr. Ökningen beror främst på den överenskomna hyreshöjningen med Hyresgästföreningen, samt att ökad försäljning av tillval i lägenheterna.

## Driftkostnader

Våra driftkostnader följer till viss del konjunkturutvecklingen. Uppräkning av avtalspriser, timpriser och materialpriser är svåra för bolaget att påverka. Vi har också svårt att påverka så kallade taxebundna kostnader såsom värme, vatten och renhållning med mindre än kopplade till energitäckningar i fastigheterna.

Driftkostnaderna uppgick till 29,4 (30,2) mnkr, vilket motsvarar 292 (295) kr/m<sup>2</sup>.

## Investeringar

Under 2017 uppgick investeringarna i nybyggnationer till 92,1 (5,9) mnkr, varav investeringar i byggnader och mark var 92,1 (5,9) mnkr. Investeringarna i maskiner och inventarier uppgick till 0,0 (0,0) mnkr.

## Planerat underhåll

Planerat underhåll uppgick under året till totalt 25,7 (41,2) mnkr, detta motsvarar 255 (403) kr/m<sup>2</sup>. Av planerat underhåll aktiverades 5,6 (27,1) mnkr som investeringar. Resterande 20,1 (14,1) mnkr kostnadsfördes, det vill säga påverkade årets resultat. De största renoverings- och underhållsprojekten under året var upprustning av fastigheterna Höken och Telefonen samt injusterings av värmen på Polaris.

Akut underhåll uppgick till 4,9 (4,5) mnkr, vilket motsvarar 49 (45) kr/m<sup>2</sup>.

## Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgick till 2,0 (2,0) mnkr, vilket motsvarar 19 (20) kr/m<sup>2</sup>.

## Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen nedan visar hur bolagets resultat skulle påverkas om det sker förändringar i uthyrningsgraden, hyresintäkterna, underhållskostnaderna och driftkostnaderna.

Begrepp	Förändring %	Resultateffekt före skatt, tkr
Hyresintäkter bostäder	+/- 1 %	982
Hyresintäkter lokaler	+/- 1 %	90
Totala underhållskostnader	+/- 1 %	250
Uppvärmning, avfall, vatten, el	+/- 1 %	174

## Finansiering

Bolaget har ökat skuldportföljen med 66 mnkr under året och per 2017-12-31 hade bolaget fastighetslån på 416 (350) mnkr. Räntekostnaderna för 2017 har minskat med 1,1 mnkr jämfört mot föregående år. För 2017 var räntekostnaden 6,6 (7,7) mnkr. Den lägre räntekostnaden beror på en lägre snittränta jämfört mot föregående år 1,5 (2,0) % trots att skuldportföljen har ökat. Bolagets snittränta vid utgången av året var 1,4 (1,83) %.

Höganäshem har räntederivat för att säkra rörliga lån till fast ränta. Bolaget har underliggande rörliga lån mot stibor90. De rörliga lånen säkras genom ränteswappar till fasta räntor. Vid bokslutsdagen hade bolaget ränteswappar på 50 (75) mnkr och det verkliga värdet på ränteswapparna var -2,0 (-4,5) mnkr.

Vid utgången av året var den justerade soliditeten 64,7 (67,1) %. Den synliga soliditeten var vid samma tidpunkt 30,0 (31,5) %.

Bolaget befinner sig just nu i ett intensivt skede. Vi planerar start av flera nybyggnationer samtidigt som vi planerar för en fortsatt renovering av det befintliga beståndet. Sammantaget utgör lånebehovet och kommande räntekostnader en risk som måste beaktas.

Bolaget hanterar i första hand denna typ av risker genom långtidsprognoser och riskscenarier. Genom simuleringar och bolagets policy för finansiering tryggas vi bolagets ekonomiska ställning. Bolaget har också en beslutad kommunal borgensram på 370 mnkr för att ytterligare kunna hantera refinansieringsrisker. Utöver detta finns möjligheten att avyttra fastigheter för att kunna frigöra kapital.

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Hyresintäkter (tkr)	107 947	106 274	105 158	104 235	100 693
Driftnetto (tkr)	51 576	55 000	60 446	54 098	47 421
Resultat från fastighetsförsäljningar	13 488	0	12 850	11 806	0
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	99,5	99,0	98,2	98,2	97,6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	27 704	18 182	34 555	29 310	16 376
Avkastning på eget kapital (%)*	2,0	2,4	2,9	2,7	1,4
Balansomslutning (tkr)	655 440	553 480	554 503	520 963	518 554
Synlig soliditet (%)	30,0	31,5	28,5	24,6	20,1
Justerad soliditet** (%)	64,7	67,1	65,7	62,5	61,7
Antal lägenheter	1 372	1 390	1 386	1 381	1 402
Hyra per m <sup>2</sup> (lgh)	1 062	1 054	1 050	1 024	993
Antal anställda	15	15	14	15	14

\* Resultat efter finansiella poster och exklusive reavinst i förhållande till justerat eget kapital.  
\*\* Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning inkl. övervärden i beståndet.

## Förändring eget kapital

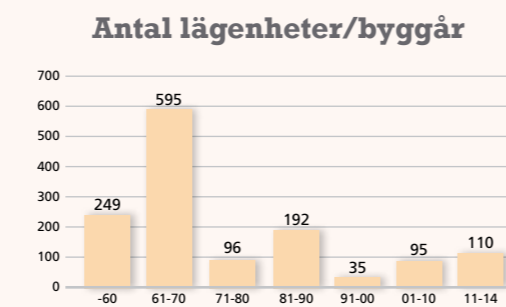
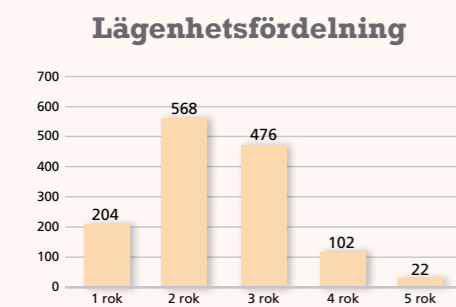
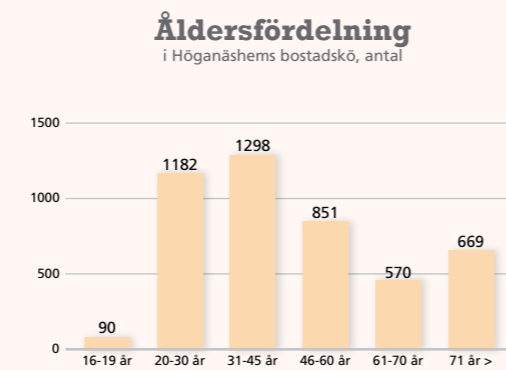
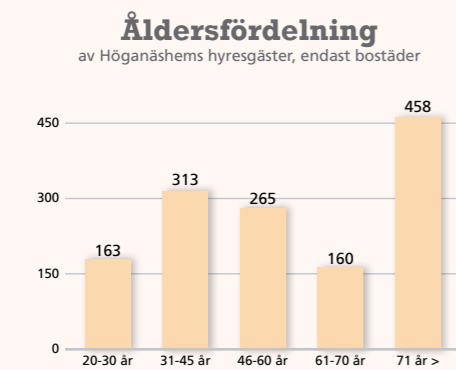
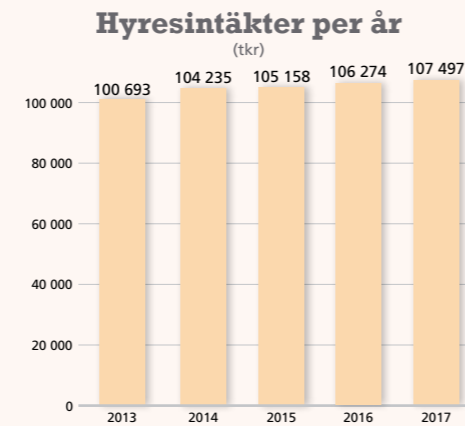
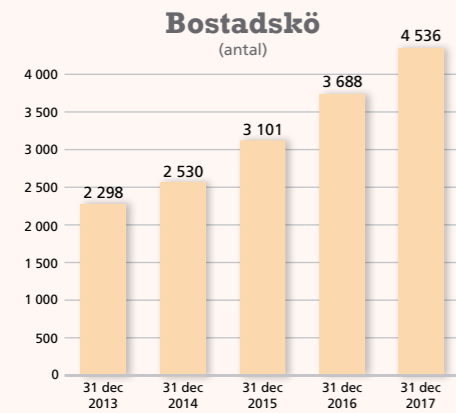
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Ingående balans 2017-01-01</b>	<b>2 235</b>	<b>0</b>	<b>11 706</b>	<b>134 801</b>	<b>10 603</b>	<b>159 345</b>
Överföring resultat föregående år				10 603	-10 603	0
Årets resultat					16 652	16 652
Utdelning				-30		-30
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>2 235</b>	<b>0</b>	<b>11 706</b>	<b>145 374</b>	<b>16 652</b>	<b>175 967</b>

## Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:		
Balanserad vinst	145 374 070	Till aktieägaren utdelas	2 033 975
Årets vinst	16 652 172	I ny räkning balanseras	159 992 267
<b>Totalt kronor</b>	<b>162 026 242</b>	<b>Totalt kronor</b>	<b>162 026 242</b>



# Statistik



# Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2017	2016
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Hysesintäkter	2	107 947	106 274
Vinst vid försäljning av anläggningstillgång		13 488	21
Övriga rörelseintäkter		2 238	3 433
<b>Summa</b>		<b>123 673</b>	<b>109 728</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Underhålls- och driftkostnader	3	-56 371	-52 210
Övriga externa kostnader	4, 5	-6 731	-5 776
Personalkostnader	6	-10 301	-9 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15 213	-14 462
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar		-801	-1 500
Återföring nedskrivning		0	0
<b>Summa</b>		<b>-89 417</b>	<b>-83 870</b>
Rörelseresultat		34 256	25 858
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	70	74
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 622	-7 750
<b>Summa</b>		<b>-6 552</b>	<b>-7 676</b>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		27 704	18 182
Bokslutsdispositioner	10	-6 300	-4 200
RESULTAT FÖRE SKATT		21 404	13 982
Skatt på årets resultat	11	-4 752	-3 379
<b>Årets resultat</b>		<b>16 652</b>	<b>10 603</b>



# Balansräkning

Belopp i tkr	Not	17-12-31	16-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12-14	523 084	510 390
Pågående ny-, till- och ombyggnationer	15-16	97 427	29 939
Inventarier, verktyg och installationer	17	202	218
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>620 713</b>	<b>540 547</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	18	50	50
Andelskapital HBV		40	40
Andelar i bostadsrättsförening		1 100	1 100
Uppskjuten skattefordran	19	2 830	2 400
Andra långfristiga fordringar	20	200	270
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 220</b>	<b>3 860</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>624 933</b>	<b>554 407</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		0	97
Kundfordringar		400	218
Aktuell skattefordran		0	292
Övriga fordringar		127	203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 937	1 369
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 464</b>	<b>2 179</b>
Kassa och bank		28 043	6 894
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>30 507</b>	<b>9 073</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>655 440</b>	<b>553 480</b>

	Not	17-12-31	16-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (2 235 aktier)		2 235	2 235
Reservfond		11 706	11 706
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 941</b>	<b>13 941</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		145 374	134 801
Årets resultat		16 652	10 603
<b>Summa</b>		<b>162 026</b>	<b>145 404</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>175 967</b>	<b>159 345</b>
Obeskattade reserver	22	26 091	19 791
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	23	286 000	215 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>286 000</b>	<b>215 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån		130 000	135 000
Leverantörsskulder		23 591	10 289
Aktuella skatteskulder		762	0
Övriga skulder		201	264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24, 25	12 828	13 791
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>167 382</b>	<b>159 344</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>655 440</b>	<b>553 480</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2017.12.31	2016.12.31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	34 256	25 857
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	15 213	14 463
Realisationsvinster	-13 488	-21
Realisationsförluster	801	1 501
<b>Summa</b>	<b>36 782</b>	<b>41 800</b>
Erhållen ränta	70	74
Erlagd ränta	-6 622	-7 749
Betald inkomstskatt	-5 182	-3 378
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>25 048</b>	<b>30 747</b>
<b>FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>		
Förändring av rörelsefordringar	-285	1 578
Förändring av rörelseskulder	8 038	209
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>32 801</b>	<b>32 534</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-97 692	-33 681
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	15 000	235
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	70	-96
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-82 622</b>	<b>-33 542</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Utbetald utdelning	-30	-35
Upptagna lån	71 000	0
Amortering av lån	0	-16 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>70 970</b>	<b>-16 035</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>21 149</b>	<b>-17 043</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 894</b>	<b>23 937</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>28 043</b>	<b>6 894</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år:

### Bedömningar och uppskattningar

Följande av styrelsens bedömningar har en betydande effekt på redovisade belopp i årsredovisningen:

Fastigheternas bedömda marknadsvärde utgår från värderingsverket Datscha. Datscha tar hänsyn till bland annat hyresnivåer, ålder på fastighet och drift och underhållskostnader. Utöver detta har en extern värdering skett under 2013.

### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras företaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Se vidare beskrivning för respektive grupp av finansiella instrument. Säkringsredovisning tillämpas enligt rekommendationen i kapitel 11, BFNAR 2012:1.

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

### Köp och försäljning av fastigheter

Köp och försäljning av fastigheter redovisas när den formella ägarerätten övergår till köparen, vilket normalt anses ske vid tillträdespunkten. Försäljning av fastighetsförvaltande dotterbolag redovisas/rubriceras koncernmässigt som försäljning av fastighet.

### Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen, vilken för närvarande är 22 %. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning där är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

### Låneutgifter

Låneutgifter belastar resultat för det år till vilket de hänför sig.

### Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet, skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av det uppskattade framtida betalningarna som tillgången genererar. Nedskrivning görs på anläggningstillgång på balansdagen om detta värde understiger anskaffningsvärdet minskat med gjorda avskrivningar med mer än tio procent, och värdenedgången kan antas vara bestående. Tidigare gjord nedskrivning återförs, om det inte längre finns skäl för denna. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

### Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Se vidare not 3.

### Ersättning till anställda efter avslutad anställning

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

### Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader: 15-100 år  
Maskiner och andra tekniska anläggningar: 5-20 år  
Inventarier, verktyg och installationer: 3-10 år



## Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Hyror	108 769	107 288
Avgår interna hyror	0	27
Avgår hyresbortfall	-441	-677
Avgår hyresrabatter	-381	-364
<b>Summa</b>	<b>107 947</b>	<b>106 274</b>

### Not 3 Operationella leasingavtal

	2017	2016
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	351	170
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	299	350
Ska betalas inom 1-5 år	492	871
Ska betalas senare än 5 år	0	0

Under 2016 har Höganäshem ingått leasingavtal vad gäller tre nya förätagsbilar.

### Not 4 Arvode till revisorer

	2017	2016
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	70	70
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	32	32
<b>Summa</b>	<b>102</b>	<b>102</b>

### Not 5 Inköp och försäljning mellan Höganäs kommun och andra helägda dotterbolag av Höganäs kommun

	2017	2016
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	20%	26%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	5%	5%

### Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2017	2016
Män	8	8
Kvinnor	7	7
<b>Totalt för bolaget</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

Löner och andra ersättningar: Styrelse och verkställande direktör	1 121	1 497
Övriga anställda	5 599	5 130
<b>Summa</b>	<b>6 720</b>	<b>6 627</b>

Tantien till styrelse och verkställande direktör ingår med Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	300	123
Pensionskostnader för övriga anställda	548	458
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	2 303	2 061
<b>Summa</b>	<b>3 151</b>	<b>2 642</b>

Utestående pensionsförpliktelser till styrelse och verkställande direktör	0	0
---	---	---

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	30%	30%
Andel män i styrelsen	70%	70%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25%	33%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75%	67%

### Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017	2016
Resultat vid avyttringar	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	70	7
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>74</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader till Höganäs kommun	0	0
Övriga räntekostnader	6 134	7 294
Borgensavgifter	488	455
<b>Summa</b>	<b>6 622</b>	<b>7 749</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Återföring från periodiseringsfond	1 200	600
Avsättning till periodiseringsfond	-7 500	-4 800
<b>Summa</b>	<b>-6 300</b>	<b>-4 200</b>

### Not 11 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skatt	5 172	3 426
Justering avseende tidigare år	10	98
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-430	-146
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>4 752</b>	<b>3 378</b>

### Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	21 404	13 982
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	4 709	3 076
Skatt hänförlig till tidigare år	10	98
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-430	-146
Övriga ej avdragsgilla kostnader	190	191
Skattemässiga överavskrivningar	257	146
Ej skattepliktiga intäkter	0	-3
Schablonintäkt	16	16
<b>Redovisad skatt</b>	<b>4 752</b>	<b>3 378</b>

Effektiv skattesats	22,2%	24,2%
---------------------	-------	-------

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld. Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld, se not Avsättningar. Den uppskjutna skatteskulden är hänförlig till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden på fastigheter.

## Not 12 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	707 168	691 798
Årets anskaffningar	8 969	3 695
Under året avslutad ny-, till- och ombyggnation	19 676	12 082
Försäljningar/utrangeringar	-4 798	-407
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>731 015</b>	<b>707 168</b>

Ingående avskrivningar	-192 433	-178 505
Försäljningar/utrangeringar	2 496	214
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-14 873	-14 142
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-204 810</b>	<b>-192 433</b>

Ingående nedskrivningar	-15 388	-15 388
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-15 388</b>	<b>-15 388</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>510 817</b>	<b>499 347</b>
---------------------------------	----------------	----------------

### Not 13 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	11 917	10 963
Årets anskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-285
Under året avslutad ny-, till- och ombyggnation	908	1 239
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 825</b>	<b>11 917</b>

Ingående avskrivningar	-1 327	-1 157
Försäljningar/utrangeringar	0	48
Årets avskrivningar	-242	-218
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 569</b>	<b>-1 327</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 256</b>	<b>10 590</b>
---------------------------------	---------------	---------------

### Not 14 Markanläggningar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	1 435	1 247
Under året avslutad ny-, till-, och ombyggnation	642	188
Försäljningar/utrangeringar	-79	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 998</b>	<b>1 435</b>

Ingående avskrivningar	-982	-913
Försäljningar/utrangeringar	79	0
Årets avskrivningar	-84	-69
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-987</b>	<b>-982</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 011</b>	<b>453</b>
---------------------------------	--------------	------------

Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	523 084	510 390
Verkligt värde	1 161 700	1 123 000
Taxeringsvärde	754 051	768 543

### Beräkning av verkligt värde

Bedömning av fastigheternas verkliga värde utgår från värderingsverktyget Datscha. Påverkansfaktorer såsom hyresnivåer, drift- och underhållskostnader, och ålder på fastigheter är parametrar som påverkar värdet på fastigheterna. 2013 gjordes utöver detta en extern värdering av beståndet.

## Not 15 Pågående nybyggnader

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	8 353	3 971
Under året nedlagda kostnader	86 602	5 853
Omformering under året	0	-1 283
Under året avslutade nybyggnationer	0	-188
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>94 955</b>	<b>8 353</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 955</b>	<b>8 353</b>

### Not 16 Pågående till- och ombyggnader

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	21 586	11 000
Under året nedlagda kostnader	2 112	24 133
Omformering under året	0	0
Under året avslutade nybyggnationer	-21 226	-13 547
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 472</b>	<b>21 586</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 472</b>	<b>21 586</b>
---------------------------------	--------------	---------------

### Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	1 604	1 378
Årets anskaffningar	0	226
Försäljningar/utrangeringar	-1 378	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>226</b>	<b>1 604</b>

Ingående avskrivningar	-1 386	-1 351
Försäljningar/utrangeringar	1 377	0
Årets avskrivningar	-15	-35
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24</b>	<b>-1 386</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>202</b>	<b>218</b>
---------------------------------	------------	------------

### Not 18 Specifikation av andelar i koncernföretag

Bolag	Org. nr	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar
Fastighetsaktiebolag Viken Eken	559002-7727	100%	100%	500
Bolag	Org. nr	Säte		Eget kapital
Fastighetsaktiebolag Viken Eken	559002-7727	Höganäs		50

Koncernredovisning upprättas ej med hänsyn till ÄRL 7, kap 3 §

### Not 19 Uppskjuten skattefordran

	2017	2016
Uppskjuten skattefordran	2 400	2 254
Årets avsättning	430	146
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 830</b>	<b>2 400</b>

### Not 20 Andra långfristiga fordringar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	270	320
Tillkommande fordringar	-70	-50
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200</b>	<b>270</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>200</b>	<b>270</b>



**Not 21** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Upplupna intäkter		0
Förutbetalda hyreskostnader	210	210
Förutbetalda räntekostnader		0
Förutbetalda försäkringspremier	606	0
Övriga förutbetalda kostnader	1 122	1 159
<b>Summa</b>	<b>1 938</b>	<b>1 369</b>

**Not 21** Obeskattade reserver

	2017	2016
Periodiseringsfond avsatt 2011	0	1 200
Periodiseringsfond avsatt 2012	1 500	1 500
Periodiseringsfond avsatt 2013	341	341
Periodiseringsfond avsatt 2014	5 600	5 600
Periodiseringsfond avsatt 2015	6 350	6 350
Periodiseringsfond avsatt 2016	4 800	4 800
Periodiseringsfond avsatt 2017	7 500	
<b>Summa</b>	<b>26 091</b>	<b>19 791</b>

**Not 23** Långfristiga skulder

	2017	2016
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen		
Fastighetslån	286 000	215 000
<b>Summa</b>	<b>286 000</b>	<b>215 000</b>

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Fastighetslån	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 24** Checkräkningskredit

	2017	2016
Beviljad kredit	10 000	5 000
Utnyttjad kredit	0	0

**Not 25** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Upplupna löner	2	4
Upplupna semesterlöner	359	472
Upplupna sociala avgifter	300	315
Upplupna räntekostnader	375	503
Övriga upplupna kostnader	2 739	3 167
Förutbetalda hyresintäkter	8 918	9 330
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
<b>Summa</b>	<b>12 693</b>	<b>13 791</b>

**Not 26** Ställda säkerheter

	2017	2016
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	261 769	187 344
	<b>261 769</b>	<b>187 344</b>

**Summa ställda säkerheter** 261 769 187 344**Not 27** Eventualförpliktelser

	2017	2016
Övriga ansvarsförbindelser	40	40
Fastigo	130	111
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>170</b>	<b>151</b>

Höganäshem gör bedömning att organisationerna där ansvarsförbindelserna finns hos kommer att fortsätta sin verksamhet.

**Not 28** Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	145 374 070
Årets vinst	16 652 172
<b>Totalt kronor</b>	<b>162 026 242</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas	2 033 975
I ny räkning balanseras	159 992 267
<b>Totalt kronor</b>	<b>162 026 242</b>

**Not 29** NyckeltalsdefinitionerRörelsemarginal  
Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.Justerat eget kapital  
Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.Avkastning på eget kapital  
Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Höganäs den 13 februari 2018

Ewa Ericson  
Ordförande

Jonas Holmstedt

Hans Westman

Lennart Johansson

Wivi-Ann Broberg

Jesper Månsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 februari 2018

Magnus Helmfrid  
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats den 13 februari 2018

Lars Bergwall  
Lekmannarevisor

Ewa Ericson



Jonas Holmstedt



Hans Westman



Lennart Johansson



Wivi-Anne Broberg



Jesper Månsson



# Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Höganäshem,  
org.nr 556104-9551

## Rapport om årsredovisningen Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Höganäshem för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Höganäshems finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Höganäshem för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Höganäshem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 förtöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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:

# Granskningsrapport

Till årsstämman i AB Höganäshem,  
org.nr. 556104-9551

## Granskningsrapport för år 2017

Jag, av fullmäktige i Höganäs kommun utsedd lekmanarevisor, har granskat AB Höganäshems verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmanarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kom-

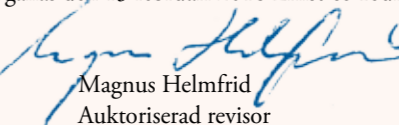
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Höganäs den 13 februari 2018 Ernst & Young AB

  
Magnus Helmfrid  
Auktoriserad revisor

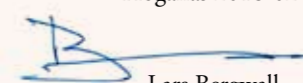
munens revisionsreglemente samt utifrån av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Höganäs 2018-02-13

  
Lars Bergwall  
Lekmanarevisor



# Höganäshems fastighetsområden

## Lägenhetsfördelning, hyror, lokaler, garage och p-platser

	Antal bostäder							Samtliga bostäder			Lokaler		Garage		P-platser	
	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	grupp-boende	totalt	yta	medel-yta	årshyra per kvm	antal	yta	antal	yta	antal	yta
<b>Ägda och förvaltade fastigheter</b>																
Orion	7	8	3	7			25	1 891	75,6	1 193	8	87				
Hamnaren		12	12				24	1 532	63,8	921	3	60			18	180
Baneret			19		7		26	2 206	84,8	1 095					15	150
Polaris	18	43	59	18			138	9 689	70,2	1 020	22	577			132	1 320
Kolonien	18	36	45	12	15		126	8 792	69,8	946	26	647			124	1 240
Sjöcrona	8	42	22				72	4 479	62,2	1 247			8	96 ***	68	680
Lyran		3	18				21	1 599	76,1	1 002	4	938	21	252 **	17	170
Månstorp	12	45	9				66	3 966	60,1	1 127	4	147			31	310
Jonstorp	8	6					14	708	50,6	999						
Verkstaden 23	27	53	20	1			101	5 456	54,0	934	6	296	9	178 **	42	420
Verkstaden 24		28					28	1 630	58,2	917			5	101 **		
Verkstaden 25	9	15	22				46	2 673	58,1	953	2	32				
Tunneberga	6	8					14	764	54,6	980			3	45 **	1	10
Höken	24	4					28	1 082	38,6	1 004	5	75				
Nya Långaröd	3	17	12	3			35	2 547	72,8	1 022					24	240
Diana	9	6	3	2			20	992	49,6	1 057	1	77				
Telefonen		14	5	27		12	58	4 631	79,8	1 034	4	70			43	430
Olympia	20	14	80	8			122	9 006	73,8	928	21	205			109	1 090
Trevnaden	8	75	27				110	7 529	68,4	966	6	69	42	504 **	63	630
Brorsbacke V19	1	12	12	5			30	2 295	76,5	1 095	3	753				
Brorsbacke V24 *	2	32					34	2 138	62,9	1 271	10	1 209			7	70
Vikingen	1	26	15				42	2 937	69,9	1 082	2	33	10	120 ***	31	310
Brorsbacke V25		20	22	6		10	58	4 350	75,0	1 092	1	70			71	710
Eros	1	22	12				35	2 236	63,9	1 393	1	325			24	240
Oden 27		7	11	6			24	1 925	80,2	1 082					21	210
Östra Lerberget		6	18	6			30	2 057	68,6	1 298					29	290
Sälgen		10	20				30	1 960	65,3	1 429					21	210
Oden 32		4	9	1			14	1 050	75,0	1 543						
Brf Höganäshus 3							0				3	364				
<b>Summa</b>	<b>182</b>	<b>568</b>	<b>475</b>	<b>102</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>1 371</b>	<b>92 120</b>	<b>67,2</b>	<b>1 063</b>	<b>132</b>	<b>6 034</b>	<b>98</b>	<b>1 296</b>	<b>891</b>	<b>8 910</b>
<b>Hyrd och förvaltade fastigheter</b>																
Tivolihuset											3	944				
Fyrkanten			1				1	100	100,0	955	1	95			1	10
F d Brandstationen											19	1 185				
Gula Villan											6	247				
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>955</b>	<b>29</b>	<b>2 471</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>10</b>
<b>Total Summa</b>	<b>182</b>	<b>568</b>	<b>476</b>	<b>102</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>1 372</b>	<b>92 220</b>	<b>67,2</b>	<b>1 054</b>	<b>161</b>	<b>8 505</b>	<b>98</b>	<b>1 296</b>	<b>892</b>	<b>8 920</b>
<b>Pågående och planerade till-, om- och nybyggnationer</b>																
Folkparken/Julivallen Etapp 1							57									Inflyttning våren/sommaren 2018
Sjöcrona, etapp 3-4							64									Inflyttning våren 2019
Folkparken, etapp 2-3							50									Planerad byggstart: Tidigast 2018
Månstorp 12, påbyggnation							30									Planerad byggstart: Tidigast 2020
Sydöstra Höganäs							50									Planerad byggstart: Tidigast 2022
<b>Summa</b>							<b>251</b>									

\*) Trygghetsboende \*\*) Varmgarage \*\*\*) Kallgarage

