

ÅRSREDOVISNING
2008

INNEHÅLL

STYRELSEORDFÖRANDEN HAR ORDET – ÅRET SOM GICK	3
VÄLKOMMEN TILLBAKA JONAS HANSSON!	4
LEDNINGSGRUPPEN BLICKAR FRAMÅT	6
353 NYA HEM	8
MARKNADEN	11
FÖRVALTNING	19
ORGANISATION	23
FASTIGHETER	27
EKONOMI	31
FLERÅRSÖVERSIKT	36
NYCKELTAL	37
RESULTATRÄKNING	39
BALANSRÄKNING	40
KASSAFLÖDEANALYS	43
REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER	44
REVISIONSBERÄTTELSE	50
GRANSKNINGSRAPPORT	51
FASTIGHETSVÄRDEN	52
BOSTADSLÄGENHETER, LOKALER, GARAGE OCH BILPLATSER	58
HÄR FINNS HELSINGBORGSHEMS FASTIGHETER OCH NYPRODUKTION	65
STYRELSE OCH LEDNINGSGRUPP	66

HELSINGBORGSHEM PÅ 15 SEKUNDER

Det kommunala ändamålet

definierat i ägardirektiven den 28 mars 2007

Helsingborgshem är en viktig del i Helsingborgs stads utveckling för såväl medborgare som för näringsliv genom förvaltning, anskaffning, ombildning/försäljning och utveckling av attraktiva bostäder. Staden ser bolaget som en viktig del i uppfyllandet av stadens målsättning att Helsingborg ska växa, utvecklas och vara en attraktiv stad att leva i.

Affärsidé

Vi skall utifrån affärsmässiga och långsiktigt hållbara principer utveckla och förvalta attraktiva bostäder och bostadsområden.

Vision

Det bekväma sättet att bo.

Ledstjärnor

Affärsmässigt, öppet, mänskligt, ansvarsfullt.

Kundlöfte

Personligt boende och bemötande.

Fakta

Grundat: 1946

Ägare: Helsingborgs stad

Nettoomsättning: 806 120 kkr

Årets resultat efter finansiella poster: 20 665 kkr

Balansomslutning: 4 217 999 kkr

Antal anställda (medeltal): 139 (45 % kvinnor)

Antal lägenheter: 12 218

Antal lokaler: 906

Hemsida: www.helsingborgshem.se

E-post: info@helsingborgshem.se

STYRELSEORDFÖRANDEN HAR ORDET

ÅRET SOM GICK

2008 var ett speciellt år på många sätt. Sverige och världen skakades när vi gick från en rejäl högkonjunktur till en lågkonjunktur på väldigt kort tid. Helsingborgshem påverkas naturligtvis också av detta. Under året har vi dessutom avtackat vår gamla vd och rekryterat en ny.

För Helsingborgs stad är Helsingborgshem en nyckelaktör. Stadens målsättning är att växa, utvecklas och vara en attraktiv stad att leva och bo i. Här har Helsingborgshem en viktig roll att fylla. Med vårt bestånd är vi den största aktören på bostadsmarknaden. Det betyder att vi är tongivande, men också att vi har ett stort ansvar. Vi har ansvar för att befintliga bostäder underhålls och att god standard bibehålls. Vi har också ansvar för att bidra till att täcka stadens behov av nya bostäder.

Men vårt uppdrag är större än så. Som ett allmännyttigt bolag tar vi också del i stadens sociala ansvar genom att utveckla resurssvaga områden, bland annat genom integration och mångfald i olika former.

Vi bygger nytt

Under året färdigställde vi rekordmånga lägenheter, hela 353 stycken. Vi har ambitionen att nyproducera 150 lägenheter per år i genomsnitt, sett över en femårsperiod.

Vi vårdar det befintliga

Helsingborgshem tog nyligen över den q-märkta fastigheten Villa Skansen. Huset genomgår nu en total restaurering för att återställas till sitt ursprungsskick och leva vidare som hyresfastighet.

För fastigheten på Norra Vallgatan 44-46 i Parkkvarteret togs ett beslut om ombyggnad efter att ett pilotprojekt i grannfastigheten fallit väl ut.

Storsatsning där resurser behövs

Vi har tillsammans med Stadsbyggnadsförvaltningen och Mark- och exploateringsenheten inlett ett av de största och mest spännande projekten på mycket länge. Det gäller Drottninghög, där vi nu skissar på att omdana hela området och ge det ett ordentligt lyft. Det är ett gigantiskt projekt innebärande satsningar i miljardklassen, där målet är att göra Drottninghög, som idag är rätt hårt slitet, till ett av stadens mest attraktiva områden.

En förstudie har genomförts och godkänts och en projektgrupp är nu tillsatt för att jobba vidare med frågan.

Bo tryggt

Under året har vi tagit beslut om att skapa trygghetsboenden på Sköldenborg, Dalhem och Drottninghög. Lägenheterna tillgänglighetsanpassas och kompletteras med gemensamma lokaler för aktiviteter, samvaro och lunchservering. Vår personal håller kontakt med de boende och utvecklar det sociala innehållet i trygghetsboendet.

Från hyresrätt till bostadsrätt

Efter att ha erbjudit boende på Dalhem, Högaborg och Eneborg att ombilda hyresrätten till bostadsrätt så har endast intresse framkommit från en fastighet på Högaborg. Denna fastighet har nu en begränsad tid för att bestämma sig.

Tack Jananders, välkommen Jonas!

Sist men inte minst; under 2008 har vi rekryterat en ny vd. Jonas Hansson kom, efter ett treårigt gästspel hos Halmstad Fastighets AB, tillbaka till Helsingborgshem. Vi är mycket glada över att ha fått "hem" honom. Jonas har startat i ett rykande tempo med många idéer och erfarenheter från sina år i Halmstad.

Jag vill passa på att tacka Jananders Andersson, vår tidigare vd som gick i pension under året, för all den tid, kraft och engagemang han har lagt ner hos oss under de år han har jobbat i företaget.

Avslutningsvis vill jag tacka alla anställda, ledning och styrelse för ett bra jobb under 2008. Jag ser fram emot att tillsammans fortsätta arbetet med att vidareutveckla det bekväma sättet att bo.

Helsingborg i mars 2009

Kristian Anderson, styrelseordförande



Styrelseordförande Kristian Anderson är nöjd med rekryteringen av Jonas Hansson som ny vd.

VÄLKOMMEN TILLBAKA JONAS HANSSON!

För 13 år sedan började Jonas Hansson sin karriär i bostadsbranschen som trainee hos Helsingborgshem. Där upptäcktes snabbt hans talanger och han kryssade mellan olika chefskap innan han lockades av vd-posten till Halmstad Fastighets AB. Men nu är han tillbaka hos Helsingborgshem – som högste chef.

– En stor del av mitt hjärta fanns kvar i bolaget och familjen hade en längtan tillbaka till Helsingborg, säger Jonas Hansson.

– Som ny vd i Helsingborgshem vill jag gärna framhålla den kompetens och det engagemang som finns i företaget. Jag kommer att föra ut ansvar och befogenheter till de som arbetar närmast kunden och ge dem redskap för att känna sig säkra i sina yrkesroller.

I ledningsgruppen har vi påbörjat resan med att utveckla

den traditionella förvaltningen av fastigheter till att även skapa förutsättningar för livskvalitet för våra hyresgäster.

Det räcker inte med tak över huvudet

Traditionellt bygger man en fastighet, förvaltar fastigheten och räknar kronor och kilowatt. Nästa nivå är att mäta hur kunden upplever sitt boende, både produkten och tjänster kopplade till boendet (NKI – Nöjd-Kund-Index).

– Helsingborgshem tog hem första pris för ”Bästa produktindex och profil 2008” * i den årliga tävlingen Kristallen där Sveriges bästa hyresvärdar utses. Över 90 % av våra 12 000 hyresgäster kan tänka sig att rekommendera oss, berättar Jonas Hansson stolt. Men att mäta och fokusera på NKI och kronor räcker inte för att skapa morgondagens framgång.

– Jag vill gå ett steg längre, säger Jonas Hansson. Vår roll är att skapa förutsättningar för individuella hem. Vi ska koncentrera oss på hyresgästerna och försöka anpassa vår verksamhet till deras olika livsstilar och faser i livet.

– Vårt grunduppdrag från Helsingborgs stad är att aktivt arbeta för att staden ska utvecklas, växa och vara attraktiv. Uppdraget handlar i grunden mer om människor än om fastigheter.

– Att få jobba för människor, att få göra skillnad och bidra till ett bättre samhälle är något jag verkligen brinner för, säger Jonas.

Hyr dig fri

– Att bo i en hyresrätt är det bekväma sättet att bo. Du behöver aldrig oroa dig för ränteutvecklingen eller lägga undan pengar för att t ex byta kyl och frys. Du behöver aldrig måla husgavlarna eller rensa hängrännorna utan kan frigöra tid för att t ex umgås med familjen. Vi har ett unikt brett utbud i vårt lägenhetsbestånd och att hyra lägenhet hos Helsingborgshem ska kunna vara ett attraktivt val för många.

Resultatet 2008

Helsingborgshems resultat för 2008 blev 21 miljoner kronor före skatt, vilket är i nivå med den prognos som styrelsen godkände i juni. Det ekonomiska resultatet är något lägre än föregående års resultat på 28 miljoner kr. Minskningen förklaras huvudsakligen av den finansiella turbulensen samt av högre underhållskostnader och nedskrivningar av fastighetsvärden.

Finansmarknadens kollaps och de ökade kostnaderna vid refinansiering och upplåning medförde bland annat att Helsingborgshem tvingades revidera sin ambitionsnivå för nyproduktion. Samtidigt var efterfrågan på redan färdigställda lägenheter stor både bland helsingborgare och inflyttande till staden.

Tjäna kund och tjäna pengar

– Jag ser hyresrätten som en stark upplätelseform som gynnar stadens utveckling, säger Jonas Hansson.

– På en rörlig arbetsmarknad krävs flexibelt boende med möjlighet till snabba flyttkedjor utan stora ekonomiska risker. Vi ser också att fler och fler har upptäckt att hyresrätten är det bekväma sättet att bo. Vår utmaning är att inte begränsa

utan möjliggöra för hyresgästen att sätta sin personliga prägel i sin hyresrätt, samtidigt som företaget har god lönsamhet. Vårt arbete sammanfattas i devisen ”tjäna kund och tjäna pengar”, vilket innebär att vi genom affärsmässighet och ökad kundnytta stärker bolaget och hyresrätten som upplätelseform.

”Att få jobba för människor, att få göra skillnad och bidra till ett bättre samhälle är något jag verkligen brinner för.”

Helt ny hyresmodell

Vid årets hyresförhandlingar togs ett stort steg för att skapa en helt ny hyresmodell. Parterna Fastighetsägarna Syd AB, Hyresgästföreningen Region Norra Skåne, Hyresrättsföreningen Vårt Hem och AB Helsingborgshem enades kring en ny hyressättningsmodell som innebär att standard, service och framför allt läget ska spela en större roll vid hyressättningen. Hyresnivån ska spegla hyresgästernas värderingar.

Underhåll

– Vid en snabb förändring mellan hög- och lågkonjunktur uppstår ett produktionsgap där byggbranschen är rustad för högkonjunktur men ordervolymer motsvarar lågkonjunktur. Gapet skapar en enorm möjlighet för oss som beställare, säger Jonas Hansson, och det vill jag utnyttja under 2009. De lägre räntekostnaderna skapar också möjligheter att vid rätt tillfälle handla upp stora volymer på ombyggnad och underhåll.

I april presenterades Allvillutredningen som utreder förutsättningarna för allmännyttan på uppdrag av regeringen. I utredningen diskuteras en strikt affärsmässig allmännytta kontra en traditionell, byggd på en självkostnadsprincip.

– Vi har tagit ställning, säger Jonas Hansson. Med ett affärsmässigt förhållningsätt, där vi både tjänar kund och tjänar pengar kan vi fortsätta att ta vårt samhällsansvar och framgångsrikt skapa värden för Helsingborgshem och för helsingborgarna.

* I klassen ”Bostadsföretag med 9000 lägenheter eller fler”, utförda NKI-mätningar av Aktiv Bo

LEDNINGSGRUPPEN BLICKAR FRAMÅT

TJÄNA KUND – TJÄNA PENGAR

Våra hyresgäster är vår drivkraft. Vi är en del av hyresgästens liv och deras olika livsstilar och olika skeden i livet ställer helt nya krav på oss. Genom att se, höra och bekräfta hyresgästen föder vi morgondagens framgång. För att öka den upplevda livskvaliteten ska vi forma olika livsstilskoncept som möter hyresgästernas olika behov.

Morgondagens framgång

En fastighets värde avgörs av områdets status samt fastighetens läge, skick och ekonomi. För att lyfta ett områdes status krävs att man jobbar med både hårda och mjuka värden. Vi vill öka livskvaliteten för de boende och skapa miljöer där människor trivs. Det handlar bland annat om att få människor i egen försörjning och få igång positiva spiraler.

Vi gör omfattande satsningar på barn- och ungdomsverksamhet på Dalhem och Drottninghög. Det är viktigt att våra barn får goda förebilder så att vi motverkar känsla av vanmakt och strävan efter bekräftelse genom kriminalitet. Vi vill erbjuda något annat.

Ett av våra första livsstilskoncept är trygghetsboenden, med utökad service för våra äldre hyresgäster. Där finns också våra trygghetsvårdar som tillsammans med de boende ska utveckla det sociala innehållet och skapa gemenskap.

Det finns en stark koppling mellan hyresgästernas livskvalitet och värdet på våra fastigheter. Vi blir alla vinnare när boendet är bra.

Affärsmässighet

Tillgången på hyresrätter är av strategisk betydelse för stadens utveckling. Därför är det viktigt att säkerställa att hyresrätten är en attraktiv investering, inte bara för oss utan även för våra konkurrenter. Våra hyresnivåer ska möjliggöra rimliga vinster som gör det lönsamt att äga, förvalta och utveckla hyresrätten.

Vi vill att vår organisation ska genomsyras av ökad kunskap och förståelse för vad som är rimliga kostnadsnivåer och hur vi skapar intäkter.

Vi arbetar målmedvetet med att minska våra kostnader för reparationer. Genom att samordna våra materialinköp både för

entreprenörer och egen personal pressar vi priser och minskar spilltid, samtidigt som vi får tillgång till bra inköpsstatistik.

I nästa steg ska vi i samarbete med branschkollegor direkt-importera material och produkter för att minska påslagen i grossistledet och ytterligare minska materialkostnaderna.

Framgångsrika samarbetsformer

Vi tror på så kallad "partnering" som samarbetsform. Den innebär att Helsingborgshem tillsammans med en avtalspart arbetar mot en gemensam målbild. Det hela baseras på ett förtroendefullt samarbete med öppenhet och transparens där vi tar tillvara på varandras kompetenser. På sidan 9 kan du läsa om hur vi jobbat på detta sätt med vår nyproduktion i Maria Sofia.

Nu tar vi med oss modellen in fastighetsförvaltningen för att bryta kostnadsutvecklingen inom detta område. Vi ska handla upp en fjärdedel av vår förvaltning i partnerskap under en sjuårsperiod. Upphandlingen är en av landets första i sitt slag.

Rationell ombyggnad med personliga val

En av kommande års utmaningar är det stora renoveringsbehovet i vårt bestånd. Cirka 400 lägenheter om året behöver stamrenoveras under de närmaste 10 åren, vilket motsvarar en tredjedel av vårt bestånd. För att lösa detta är vi tvungna att tänka kreativt och fundera över hur vi kan klara volymerna kostnadsfritt. Behoven i fastigheterna är olika, liksom kundernas betalningsförmåga och önskan att påverka sitt boende.

Vi utvecklar en modell där vi, utifrån den aktuella fastighetens behov och hyresgästernas betalningsförmåga, beslutar



Ledningsgruppen. Jonas Hansson, Mats Dahlberg, Magnus Jälminger, Sofie Wehlin, Petter Swanborg, Eva Westman

”Med ett affärsmässigt förhållningssätt, där vi tjänar både kund och pengar, står vi väl rustade inför en spännande framtid.”

vilket grundpaket som ska användas. Det kan betyda allt från plastmatta på golv och väv på vägg till helkaklat badrum. Därefter ges hyresgästen möjlighet att välja olika paket, exempelvis tvättmaskin, duschvägg och andra kakelalternativ. Modellen skapar flexibilitet, valfrihet och delaktighet för våra hyresgäster.

Nyproduktion i plattformar

Tiden då vi som fastighetsbolag till stor del lät arkitekter styra varje nytt husprojekt är förbi. Idag måste vi uppnå ekonomisk effektivitet och vara säkra på att det vi beställer är det som våra kunder efterfrågar. Vi ska inte uppfinna hjulet på nytt varje gång, utan återanvända det som gått bra och anpassa det för varje specifikt projekt.

Vi skapar en struktur med "plattformar" som kan liknas

vid bottenplattan på en bil som kläs med karosser i olika färg, form och stil. På samma sätt har vi under 2008 landat vår första plattform som vi nu har testat att klä i två helt olika stilar och där vi skissar på en tredje. Parallellt har vi påbörjat arbetet med att ta fram en plattform för höghus och en för lågenergihus, som sedan kan kläs och utformas på olika sätt.

Ledarutveckling

Allmännyttiga bostadsbolag har traditionellt varit stabila arbetsplatser med kända roller och utmaningar. Nu står vi inför nya komplexa utmaningar. Vi kommer att arbeta med scenarier i syfte att skapa beredskap för att kunna agera snabbt om förutsättningarna förändras. Vi vill stärka individer och team med befogenheter och tydliga målbilder så att vi kan möta utmaningarna med glädje och stort ansvar.



Spetsen



Portalen



Maria Park



Maria Sofia

353 NYA HEM

De senaste åren har varit intensiva byggår för Helsingborgshem och bara under 2008 flyttade drygt 500 nya hyresgäster in i våra 353 nybyggda bostäder i kvarteren Spetsen, Portalen, Maria Park och Maria Sofia.

SPETSEN

– ett av stans högsta hus

Först in var hyresgästerna i Spetsen, ett 14 våningar högt hus på platsen för Fredriksdals gamla centrum (Brigaden).

De 50 lägenheterna var inflyttningsklara i januari-februari och det var främst äldre personer boende på Fredriksdal som prioriterades under uthyrningen. Lägenheterna har rymliga kök och badrum och tillgängligheten i huset är stor.

Byggandet av Spetsen har varit en del av ECO-City, ett EU-projekt med sikte på en hållbar energiförsörjning, vilket innebär att huset konstruerats för att bli energisnålt. Överst i huset finns två stora etagelägenheter med en fantastisk utsikt. Vid bra väderförhållande ser man härifrån både Turning Torso i söder och Kattgatts inlopp i norr.

PORTALEN

– framtiden flyttar söderut

Helsingborgs stad har stora visioner för de södra stadsdelarnas framtid och stadsbyggnadskontoret förutspår en omvandling av Söder likt Södermalm i Stockholm, Gamla Väster i Malmö och Vesterbro i Köpenhamn.

Sedan 2001 har staden drivit projektet Söder i Förändring. Utgångspunkten för projektet är att om den fysiska miljön förbättras kommer den att påverka och stimulera den sociala miljön.

Ett av delmålen i förändringsarbetet är att fler bostäder ska byggas. Vårt Portalen stod klart under året och efterfrågan på

de 106 lägenheterna, 2:or - 5:or, var stor. Hyresgästerna flyttade in etappvis mellan 1 mars och 1 augusti.

Husen är byggda i kvartersform där utomhusmiljön ger en känsla av park, och de ligger på tomten där en gång Margareta-skolan låg.

Portalen är vår största satsning inom EU-projektet ECO-City och är 30 % energisnålare än motsvarande nyproducerade hus. Uppvärmning sker med hjälp av solfångare och frånluftsvärmepumpar. Väggar, fönster och dörrar är dessutom extra välisolerade.

På en digital trapphustavla kan hyresgästerna följa sin förbrukning av el, samt varm- och kallvatten och i varje lägenhet finns ett multimediaskåp.

MARIA PARK

– på platsen för den gamla fruktträdgården

Cirkeln i Maria Park slöts i januari då de sista 24 av totalt 64 nybyggda radhus och lägenheter stod klara. Några av lägenheterna är i tre plan där uteplatsen ersatts med en stor takterrass.

Arkitekterna har låtit sig inspireras av den vackra parkmiljön och våra nya radhus och lägenheter påminner om den äldre bebyggelsen i parken. Hustaken känns igen i det gamla snickeriet som ligger i närheten och husen är byggda i tegel som liknar det som ursprungligen användes.

För att förstärka parkkänslan är husen samlade kring en grönyta i mitten.

MARIA SOFIA

– området för alla generationer

Våra hus i Maria Sofia, med de välsmakande kvartersnamnen Dragonen, Basilikan, Rosmarinen och Oreganon, ligger i östra delen av Mariastaden. Närmast koloniområdet och dammen finns radhus och tvåvåningshus, sammanlagt 69 lägenheter, och inflyttning skedde i de första 26 redan i slutet av 2007. Parallellt med Kullavägen ligger sex punkthus i sex plan med sammanlagt 130 lägenheter. De flesta lägenheterna har rejält tilltagna balkonger och de översta våningarna har stora terrasser med fantastisk utsikt över Mariastaden och ängarna omkring. Inflyttningen skedde etappvis mellan 1 februari och 1 december.

I målbeskrivningen för projektet Maria Sofia som påbörjades redan 2003 stod:

”AB Helsingborgshem vill redan från idéstadiet genom dialog/samverkan med samtliga parter bygga nya bostäder i del av kv Maria Sofia utifrån ett kundperspektiv (hyresgäst). Idén är att med samlad gemensam kompetens och nytänkande, åstadkomma funktionella, kvalitativa och estetiskt tilltalande hyresbostäder för olika hushållstyper med normala inkomster.”

Vår ambition att bygga Maria Sofia utifrån ett extra tydligt hyresgästperspektiv överfördes till övriga aktörer genom workshops där gemensamma målbeskrivningar för projektet togs fram. När projektet startade var det inte bestämt vem som skulle flytta in utan det var kunskapen hos erfarna kundvärdar, fastighetsvärdar och representanter från marknadsavdelningen som togs tillvara. Normalt är inte dessa yrkesgrupper representerade i ett byggprojekt. Byggarna, som av tradition inte kommer i direktkontakt med de blivande hyresgästerna, fick på detta sätt en ökad kunskap om deras behov och acceptansen för användarperspektivet växte sig allt starkare.

Arkitekten Ingrid Svetoft har till sin avhandling ”Arkitekten och brukarmedverkan” följt byggprojektet från början och säger:

– Byggherrar som är tydliga i sin beställning, lyssnar på sina hyresgäster och är förändringsbenägna får förmodligen ett övertag gentemot sin konkurrenser. Det kanske viktigaste av allt är att relationerna med hyresgästerna blir långvariga om de känner att de kan påverka och således uppnås en långsiktig fastighetsekonomi med bland annat färre omflyttningar.



TORSTEN OCH MARGARETA sålde sin villa på Sofieberg efter 20 år. Istället för att investera vinsten i en bostadsrätt ville de använda pengarna och därför blev det nu aktuellt med en hyresrätt. De letade efter något nybyggt och fastnade för Spetsen med närheten till bussar, affärer och annan service. Den fräscha trean har inretts med en hel del nytt och även om de gjort sig av med mycket gammalt saknar de inget.

– Vi umgås med flera familjer i huset och har hjälpt till att inreda hyresgäst-lokalen som finns i bottenvåningen, säger Margareta och Torsten.



BENGT OCH YVONNE var på jakt efter en mindre lägenhet och fastnade för Maria Sofia.

– Tidigare bodde vi på Östra Allén, som också ligger i Mariastaden, och följde byggandet av Maria Sofia med stort intresse, berättar Yvonne.

– Vi anmälde oss som intresserade eftersom vi ville stanna kvar i området och blev väldigt glada när vi fick beskedet att vi fått en lägenhet här. Vi var med och bestämde inredningen i vår lägenhet och är speciellt nöjda med den ljusa färgsättningen vi valde, säger Bengt.



JAN OCH AINA valde att flytta från Statten till en nybyggd tvårummare på Tornfalksgatan.

– Vi trivdes inte riktigt med att bo inne i stan. Vi är naturintresserade båda två och Maria Sofia passade oss bättre. Här är det luftigare, fräschare och lugnare. Dessutom har vi naturen närmare inpå oss, säger Aina. Båda två har fågelskådning som hobby och drar sig inte för att resa långt för att få se en sällsynt fågel.

– Men ibland räcker det med att sätta sig på vår stora balkong. Det finns tornfalkar i trakten och från balkongen har vi en fin utsiktspunkt när de dyker upp, berättar Jan.



En rymlig, ljus och välplanerad hyreslägenhet i Maria Park blev valet för Birgit och hennes make då de sålde sin stora villa 2001. – Vi flyttade hit när huset var nybyggt och fick vara med att utforma lägenheten så att den blev som vi ville ha den, säger Birgit.

I och med att lägenheten är stor och genomgående tycker Birgit att hon kan utnyttja den på ett bra sätt hela året. Bäst trivs hon i tv-rummet och i köket, där hon har plats att syssla med sin stora hobby – blomsterbindning.



MARKNADEN

Bostäder

Utvecklingen på bostadsmarknaden i Helsingborg var under första halvåret stark. Efterfrågan på bostäder var hög och priserna för bostadsrätter och villor fortsatte att stiga. Under sommaren började Riksbankens räntehöjningar att märkas på marknaden i form av stagnerande priser. I början av hösten fanns ett rekordstort utbud av bostäder och marknaden kännetecknades av viss prisnedgång. Efterfrågan på Helsingborgshems hyresrätter har trots stora förändringar på marknaden inte påverkats nämnvärt.

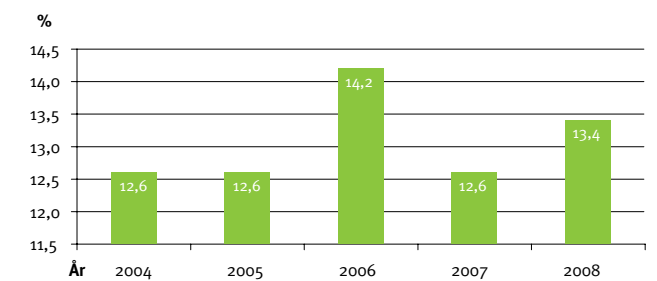
Helsingborgshems lägenhetsbestånd uppgick vid årets slut till 12 218 lägenheter (11 871). Detta motsvarar ca 45 procent av det totala antalet hyresrätter och knappt 20 procent av det totala antalet bostäder i Helsingborgs stad.

Under året omsattes ca 2 000 lägenheter inklusive nyproduktion, direktbyten och interna omflyttningar. Trots att bostadsmarknaden förändrades radikalt under andra halvåret har Helsingborgshem haft en fortsatt stor efterfrågan på hyresrätter. Den siste december var knappt 24 000 personer registrerade i Helsingborgshems sökanderegister vilket kan jämföras med föregående års dryga 20 000. Av de sökande var knappt 5 000 (4 500) hyresgäster hos Helsingborgshem och knappt 19 000 (15 500) var externa sökanden. Antal sökande per månad, som under året varit aktiva d v s har anmält intresse för lediga lägenheter, har pendlat mellan 2 400 och 3 700.

Helsingborgshem har i enlighet med överenskommelsen med Helsingborgs stad lämnat 67 (73) lägenheter till stadens bostadssociala program. De privata fastighetsägarna har tillsammans lämnat 37 (35) lägenheter. Näringslivet har försetts med 33 (24) lägenheter. Helsingborgshem avhyste 2 (6) hyresgäster under året.

Efterfrågan var störst på Centrum Norr, Tågaborg, Statten och Olympia som hade flest antal sökande per lägenhet. I genomsnitt krävdes en registertid på 1 748 (1 819) dagar i Helsingborgshems sökanderegister för att få en lägenhet under 2008. I snitt anmälde 96 sökande intresse per uthyrningsbar lägenhet. Lägst snittregistertid för att få en lägenhet krävs i Kattarp, 584 dagar. Kortast registertid har man haft i Maria Park där det endast krävdes 25 registerdagar för att få en lägenhet.

Omflyttning hyresgäster, %



Av de 510 studentlägenheter som finns i Helsingborg äger vi 263. Samtliga lägenheter i både Vallgatans och Bryggaregatans studenthem har varit uthyrda under året.

NYPRODUKTION

Under 2007 hade vi ett intensivt arbete med att hyra ut vår nyproduktion. År 2008 var det endast 40 lägenheter på Maria Sofia som hyrdes ut, men däremot inleddes en intensiv inflyttningsperiod där totalt 353 nyproducerade lägenheter fick nya hyresgäster.

Projekt/område

	Antal inflyttade	Antal erbjudande/ uthyrd lägenhet
Maria Park	24 lgh	1,8
Maria Sofia 1-2	43 lgh	3,2
Maria Sofia 3-4	130 lgh	1,9
Spetsen/Fredriksdal Västra	50 lgh	2,2
Portalen/Södercity	106 lgh	2,1

OMBYGGNADSPROJEKT

Parkkvarteret

Under våren färdigställdes huset på Norra Vallgatan 48 och de 28 nya hyresgästerna kunde flytta in i sina nyrenoverade lägenheter.

Det positiva utfallet av detta pilotprojekt gjorde att styrelsen i juni beslutade om ombyggnad av även Norra Vallgatan 44-46.

Villa Skansen/Lärkan

Under 2006 tvångsinlöste Helsingborgs stad Villa Skansen på Östra Vallgatan 12 på Olympia. Helsingborgs stad uppmanade Helsingborgshem att förvärva den q-märkta fastigheten under hösten 2006. Sedan övertagandet har omfattande restaurerings- och renoveringsarbete pågått för att rädda huset. Från att tidigare projekterats som bostadsrätt beslutade Helsingborgshems styrelse att ändra upplåtelseform till hyresrätt. Under senare delen av 2009 beräknas inflyttning kunna ske.

NÖJD-KUND-MÄTNING

Under första kvartalet 2008 genomfördes den årliga NKI-mätningen (Nöjd-Kund-Index). Varannan hyresgäst ger i enkätform sina synpunkter på boendet och den service Helsingborgshem ger. Resultatet går att bryta ner på kvartersnivå och

anställd och visar bl a om gjorda investeringar eller förändringar varit framgångsrika. Resultatet ger även företaget ett bra underlag inför beslut om framtida boendeförbättringar.

Företaget AktivBo utför NKI-mätningar åt ca 50 bostadsföretag, både allmännyttiga och privata. Resultaten jämförs sedan i olika klasser. Helsingborgshem tog hem första pris för "Bästa produktindex och profil 2008" i klassen "Bostadsföretag med 9 000 lägenheter eller fler". Produktindex berättar vad hyresgästerna tycker om lägenhetens, de allmänna utrymmenas och utemiljöns utformning, standard och skick. Profil mäter vad hyresgästerna tycker om Helsingborgshem som hyresvärd och hur starkt företagets varumärke är.

TRYGGHETSBOENDE

Under våren påbörjades arbetet med att starta trygghetsboenden i delar av befintliga fastigheter på Dalhem, Drottninghög och



Norra Hamnen - Espresso House



Olympia. Trygghetsboendet vänder sig till äldre, 75+, som är vid god hälsa och som har kapacitet till en aktiv vardag. Målsättningen är att erbjuda ett boende med utökad service, social gemenskap och samhällsservice. Det ger en grund för trygghet och hög boendekvalitet och skjuter förhoppningsvis upp behovet av att flytta till annat särskilt boende.

Speciellt utsedda kundvärdar kommer att knytas till våra trygghetsboenden och utöver att vara de boendes främsta kontaktpersoner blir deras uppgift att utveckla det sociala innehållet och skapa gemenskap. Tjänsten innebär också att man ska teckna samverkansavtal med andra tjänsteleverantörer i närområdet som t ex fotvård, hårvård, städbolag eller massör.

På Dalhem har under de senaste åren ett flertal lägenheter byggts om för att åldras i.

På Olympia finns idag en nyrenoverad träffpunkt och de 60 lägenheterna i huset kommer att renoveras och anpassas allteftersom de blir uppsagda.

Seniorhuset på Drottninghög med 60 lägenheter omvandlas under 2009 till trygghetsboende och här uppfylls redan flera av de kriterier som ställs.

I anslutning till alla trygghetsboenden finns gemensamhetslokaler med lunchservering.

Lokaler

Lokalhyresmarknaden har under året förändrats vilket lett till att hyresutvecklingen för kommersiella lokaler stagnerat. Detta märks främst för livsmedelshandeln i våra mindre stadsdelscentra.

Vad avser kommunala lokaler löper kontraktet på längre tid. Verksamheterna är inte lika konjunkturkänsliga varför hyresutvecklingen inte påverkats på samma sätt som för kommersiella lokaler.

RÖNNBÄCKSSKOLAN

Vid vårterminens start i januari 2008, kunde Rönnbäcksskolans elever flytta in i utökade och nyrenoverade lokaler i Pålshömmets suterrängplan. Rönnbäcksskolan är en träningsskola för barn med flera funktionshinder.

I de nya lokalerna, där det tidigare fanns dagverksamhet för äldreomsorgen, finns flera klassrum, kök med hög- och sänkbar köksinredning samt dusch och toalett med plats för sängdusch. I direkt anslutning till klassrummen finns utgång till en uteplats med trädäck och planteringar som ska stimulera till sinnesupplevelser av prasslande gräs och väldoftande växter.

LSS-BOENDE* PÅ ELINEBERG

I bottenvåningen på Elinebergsgatan 4 och 6 har det under flera års tid varit kontorslokaler för olika verksamheter inom Helsingborgs stad och Region Skåne. Lokalerna blev lediga när distriktssköterskemottagning och barnavårdscentral lämnade dem och flyttade in i den ombyggda postlokalen på centrat. Hösten 2007 påbörjades projekteringen av de tomma lokalerna för att tillskapa 8 LSS-lägenheter och gemensamhetslokaler för personer med olika slag av funktionshinder. Den 3 december 2008 var lägenheterna inflyttningsklara och invigdes under högtidliga former.

*LSS - Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade



3-D bild av Villa Skansen

TRÄFFPUNKT SKÖLDENBORG

När kv Sköldenborg 17 stod färdigt 1985, startades en träffpunktsverksamhet i bottenvåningen på Hebsackersgatan 6.

Under åren som gått har lokalerna använts flitigt och Träffpunkt Sköldenborg har stått som förebild för andra liknande verksamheter, både i Helsingborg och i andra delar av landet. Nu var det hög tid att tillsammans med hyresgästen, Vård- och Omsorgsförvaltningen, ge lokalerna en ansiktslyftning. Ytskikt har bytts ut och viss ombyggnad har genomförts för att anpassa delar av lokalen till "Gustav", som är en dagverksamhet för dementa. Lagom till lucia togs lokalerna åter i bruk och planeringen för 2009 tog sin början.

Stadsdelsutveckling

Syftet är att utveckla stadsdelen genom att ta tillvara de mänskliga resurser som finns i området. Samtidigt som detta gynnar stadsdelen stärker det individens förmåga att påverka sin situation och att vara delaktig i samhällsgemenskapen.

DALHEM I FÖRÄNDRING

Dalhem i förändring är ett tvärsektorielt lokalt utvecklingsarbete som ingår i Partnerskapet för hållbar välfärdsutveckling. De två ansvariga aktörerna är Helsingborgs stad och Helsingborgshem. Under det gångna året har Dalhem i förändring arbetat med samordning, struktur och utveckling där utvecklingsprogrammet fokuserar på kvaliteter och möjligheter.

Dalhem och verksamheter inom Dalhem i förändring har uppmärksammats positivt i lokalpressen ett antal gånger under året. I höstas beskrevs arbetet på Dalhem i en tre sidor lång artikel i tidskriften *Invandrare och minoriteter*. I somras tog vi emot ett internationellt studiebesök omfattande ca 50 sakkunniga inom hållbar utveckling från länder i Europa, Nordamerika, Afrika och Asien.

KULTURPUNKTEN

Den nya mötesplatsen Kulturpunkten är belägen i Dalhems Centrum och invigdes den 15 oktober. Verksamheten, som



Elineberg - gymna hos TURN



Norra Hamnen - restaurang och butik Piazza



Träffpunkt Sköldenborg - oljemålning



Högasten - Anna Eliasson driver Yogiana

inledningsvis bygger på önskemål från de boende, vänder sig till både barn, ungdomar och vuxna. IT-punkten, bokbytarhylla, filmvisningar, konstutställningar, spelkvällar och andaktsstunder är exempel på förekommande aktiviteter.

MULTITEKET

Verksamhetens mål är att engagera barn och ungdomar till meningsfulla kulturaktiviteter och att ge möjlighet för generationer att mötas. Dans, musik, film, radio och TV, skolvärksamhet, temakvällar och öppen verksamhet är delar av de aktiviteter som erbjuds. Multiteket är beläget på Drottninghög men har som ambition att vara en mötesplats för alla – oavsett var i staden man bor.

Aktivitetens utbud utökades under 2008 med bl a konstverkstad och "musik i studion", där ungdomar fick prova på hur det går till att spela in i en musikstudio.

Under året deltog Multiteket med aktiviteter bl a under Internationella Kvinnodagen och Helsingborgsfestivalen. Tillsammans med Kulturnämnden och Helsingör Teater arrangerade Multiteket även en mycket uppmärksammad gatuteaterfestival i Helsingborg och Helsingör i augusti.

I samarbete med Helsingborgs stad och Helsingborgs Basket hade Multiteket 30 ungdomar i sommarjobb under 2008. Ungdomarna utförde sysslor som skötsel, städning och skadegörelserapportering. De ägnade sig även åt fysiska aktiviteter som t ex basket och styrketräning. Staden bekostade ungdomarnas löner och Multiteket stod för arbetsledningen.

Multiteket hade 4 650 besökare under året.

IT-PUNKTEN

IT-punkterna finns på Dalhem, Närlunda och Planteringen.

Målet är att lära ut enkelt och grundläggande användande av datorer som underlättar vardagen för våra boende. Man arrangerar kurser i ordbehandlingsprogrammet Word, hur man skapar sin egen hemsida, hur man skriver ett CV m.m. På IT-punkten Planteringen ges även skolbarnen möjlighet att under eftermiddagarna få hjälp med läsläsning. IT-punkten fungerar också som en mötesplats och under 2008 startade man ett IT-café på IT-punkten Närlunda.

IT-punkterna hade under året ca 13 200 besökare.



” Fd lantbrukaren Kjell och hans hustru Asta flyttade 1999 till en nybyggd trerums marklägenhet på Maria Park.
– Våra planer var att skaffa en bostadsrätt i området, men ingenting fanns ledigt så när det visade sig att Helsingborgshem hade en ledig hyresrätt så nappade vi direkt, berättar Kjell.
I boendekonceptet ingår självförvaltning, dvs att hyresgästerna mot reducerad hyra tar hand om all yttre skötsel. Något som Kjell tycker är en mycket bra lösning.

” Stefan och Ayo flyttade till nybyggda området Maria Park i januari 2008 efter att ha bott en längre tid med andrahandskontrakt inne i Helsingborg. – Att bo i andra hand innebär alltid en viss otrygghet, speciellt när man har barn. Vi letade ganska länge och utan större framgång efter en egen lägenhet. När vi fick chansen till det här nybyggda radhuset hos Helsingborgshem bestämde vi oss för att tacka ja, även om området inte stod högst på vår önskelista just då. Nu trivs vi jättebra och att flytta härifrån känns otänkbart även om vi väl funderar på att skaffa ett eget hus någon gång i framtiden, säger Stefan.



FÖRVALTNING

Reparationer

Sista kvartalet bröt vi trenden med ständigt stigande kostnader för reparationer. Vi arbetade under hösten med fokus på att ”tjäna kund - tjäna pengar” och varje team bestående av fastighetsvärdar och kundvärdar fick ett tydligt ansvar att själv lägga upp sitt arbete.

Att inte bara tjäna kunden, som vi länge varit bra på, utan att även tjäna pengar är en utmaning som medarbetarna ute i organisationen tagit på fullt allvar. Vi kan konstatera att de har lyckats över förväntan och att teamen blivit mer kostnadsmedvetna. Många kreativa förslag och nya arbetssätt har genomförts.

Karl Svensson är värd i vårt förvaltningsområde Ytterstaden och berättar hur han och kollegorna i teamet jobbar med detta.

– Vi tar bättre vara på den gemensamma kompetensen i teamen och försöker i största möjliga mån själva utföra reparationer istället för att anlita en entreprenör. Genom att samla liknande reparationer områdesvis uppnår vi positiva effekter, både ekonomiskt och miljömässigt. Vi vinner tid och minskar resorna. Istället för att alltid köpa nytt reparerar vi mer och tar vara på och återanvänder delar av utbytta produkter.

– I april skaffade vi en servicebil som alltid står beredd med de verktyg och de reparationsdetaljer som är vanligast förekommande. Tidigare använde vi våra privata bilar och det tog tid att dagligen lasta i och ur dessa.

HLU - Hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll

Helsingborgshems hyresgäster har möjlighet att själva bestämma när de vill få omtapeterat, slipat parkettgolv samt bytt kyl, frys och spis. Systemet kallas för HLU – Hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll – och är väldigt uppskattat av våra kunder. Under 2008 har HLU utförts för 55,0 (54,8) mkr och 9,5 (13,0) mkr har betalats ut i underhållsrabatt till våra hyresgäster. Rabatt utbetalas till de hyresgäster som valt att skjuta upp sin rätt till underhåll. Intervallen för målning och tapetsering utökades från 10 till 12 år vid hyresförhandlingarna för 2008.

Underhåll

Helsingborgshem har ca 2 300 lägenheter som är 50 år eller äldre, vilket motsvarar 20 % av lägenhetsbeståndet. Med ett

åldrande fastighetsbestånd är det nödvändigt att ha ett offensivt underhållsarbete för att hålla en fortsatt hög standard. Helsingborgshem arbetar därför långsiktigt och med ett behovsbaserat synsätt på underhåll. Det innebär att alla fastigheter har inventerats och bedömts. All information läggs in i ett datorbaserat underhållsverktyg.

Underhållsåtgärderna rangordnas enligt följande:

1. Åtgärder för att säkerställa personsäkerhet
2. Åtgärder för att uppfylla myndighetskrav och lagar
3. Fastighetsbevarande åtgärder

Här följer några exempel på underhållsåtgärder som utfördes under 2008:

■ På Dalhem har fasader och balkonger målats om och lagats samt taket på delar av byggnadernas entréer förbättrats. Balkonger har även förbättrats på Maria Park 49 tillsammans med trapporna där trä ersatts med smide.

■ I bostadsområdet Planteringen har man på Västra Fridhemsgatan 6 renoverat och förstärkt fasaderna. Exempelvis har nästan 10 000 tegelstenar bytts ut. I samband med fasadarbetena har balkongerna förbättrats och fönsterdörrspartier ersatts med nya.

■ Byte till nya fönsterpartier har även skett på delar av fastigheten Hamilton, Centrum Norr till mer energieffektiva sådana. Likaså har fönsterbyten genomförts på Söder i kvarteret Belgien Södra 9.

■ På Högastan inleddes byte av vatten- och avloppsstammar i kvarteret Kungsörnen under 2008. Vid stambytet förnyas de snart 50 år gamla kök och badrummen. Hälften av lägenheterna färdigställdes under 2008 och projektet fortsätter under 2009.

■ I Mörarp har man i kvarteret Bakträget ersatt det gamla kulvertsystemet.

■ Utöver ovan angivna åtgärder har mindre och medelstora åtgärder utförts såsom: Infodring av avloppsstammar, asfalteringsarbeten, plattomläggningar, renoveringar av undercentraler, byten av styr- och reglerutrustningar samt åtgärder i samband med energibesparande arbeten.



Hamilton - fönsterbyte

Miljö och Energi 2008

Miljöåret har präglats av systematiskt arbete för att nå de mål som vi definierat i vårt Miljöprogram 2007-2009.

Goda inommiljöer är själva livsnerven i Helsingborgshems verksamhet. All förvaltningspersonal har därför genomgått basutbildning för att kunna hantera olika inommiljöproblem som kan uppstå i boendet.

PCB-inventering har skett i alla fastigheter som är uppförda mellan 1956 och 1973. PCB har påträffats i ett tiotal fastigheter och sanering kommer att ske.

Energideklarationer har utförts på ca 70% av beståndet. Deklarationerna beräknas vara uppsatta i alla fastigheter senast juni 2009.

”Energimål 2010” är det största pågående energiprojektet och det startades redan 2006. Målet är att sänka företagets energiförbrukning med 16% jämfört med 1998 års nivå. Inom ramen för projektet energianalyseras samtliga fastigheter. Analyserna leder till en åtgärdsplan för respektive fastighet.

Analysen från 2006/07 har renderat i ett vattenspar- och termostatbytesprojekt som kommer att vara slutfört juni 2009. Fönsterbyten och värmeåtervinning i Hamilton House är också åtgärder som gjorts efter energianalysen. Totalt har åtgärderna sänkt våra energikostnader med ca 1,5 mkr/år under 2008.

En inventering av våra allmänbelysningar, ur energi- och trygghetsaspekter, har genomförts på Dalhem, Drottninghög, Närlunda, Elineberg, Rosenknoppen, Högastan, Lussebacken, Jönköpingsgatan, Fredriksdal och Husensjö.

Under året har vi varit delaktiga i framtagandet av Helsingborgs stads energiplan som ska behandlas i kommunfullmäktige under 2009.

ECO-City-projekten Maria Park 23-24, Maria Sofia 1-4, Portalen och Spetsen har slutförts under året. ECO-City är ett EU-projekt, med sikte på en hållbar energiförsörjning och omfattande åtgärder för att bygga så energisnålt som möjligt.

Källsorteringen är fullt utbyggd i samtliga områden. Alla boende kan nu sortera sitt avfall i samtliga fraktioner, som staden samlar in. Försök pågår dessutom i ett fyrtiotal soprum att samla in ljuskällor och el-avfall.

För att öka källsorteringsgraden inbjöds intresserade hyresgäster till en guidad rundtur på NSR återvinningsanläggning, som är en av Sveriges modernaste avfallsanläggningar. Ett uppskattat initiativ som lockade närmare 200 deltagare. För att nå ut till så många som möjligt har vi också producerat en informationsfilm om källsortering med speakertext på olika språk. Filmen delas ut till alla nyinflyttade och till områden där informationsinsatser behövs.



” Flitens lampa lyser hemma hos Ruth på Rosenbergsgatan när systrarna Inga-Lisa, Gunnel och Birgit är på besök. De träffas varje vecka hemma hos varandra och målar porslin. Rut har haft porslinsmålning som hobby sedan 70-talet och när kursmålningen på Råå lades ner skaffade hon en egen ugn att bränna i.
– Före jul var alla mina tio barnbarn hos mig för att måla, berättar Ruth. Marcus, ett av barnbarnen, har nu förutom sin egenhändig målade tomte, 32 av farmor specialdesignade porslinstomtar och fler lär det bli.



ORGANISATION

Ledningsdeklaration

Under 2008 bildades en ny ledningsgrupp efter att ny vd tillträtt i maj. Ledningsgruppens första uppgift blev att formulera en ledningsdeklaration som tydligt och klart talade om hur ledning och styrning skulle utövas aktivt och i praktiken på företaget.

De fyra grundpelarna i ledningsdeklarationen är:

- Vår uppgift – skapa målbilder.
- Vad vi står för – arbeta med företagskultur.
- Så kommer vi att arbeta – öppet och tillsammans.
- Så här blir vi delaktiga – strukturerad information och dialog.

Huvudinnehållet i ledningsdeklarationen syftar till att arbeta genom värderingar och ansvarstagande på alla nivåer i stället för riktlinjer och instruktioner där man argumenterar med regelverk. Förändringar i omvärlden påverkar uppdraget som i sin tur formar organisationen, arbetsuppgifter och roller. Hösten 2008 fokuserades på ekonomiska kriser på olika plan och det resulterade i ett behov av en organisation och medarbetare som förstår det affärsmässiga perspektivet i vars och ens uppgift. Hur och på vilket sätt ska företaget utvecklas och överleva?

Det sker nu en spännande utveckling i allmännyttiga bostadsbolag över hela landet. Man är mer observant på ledarskapets betydelse för att skapa en både trygg och flexibel organisation. Där man som medarbetare och chef länge förväntades att stanna i sin box, är nu förväntan det motsatta – våga kliva ur din box och se till helheten och inte bara till delarna. I Helsingborgshem har ledarskapet blivit förskjutet så att såväl chefsuppdraget som ledarförtroende förtydligats mot ansvarstagande och beslutsfattande längre ut i verksamheten. Vi ska fortsatt vara den goda arbetsgivaren men i ännu högre grad en god servicegivare för våra kunder. Organisation och roller kommer att kräva stor mognad och kompetens i arbetet med att på nya sätt tjäna kunden.

Viktiga roller nära kunden, såsom kundvärd och fastighetsvärd, har definierats och ett certifieringsarbete pågår.

Satsningar på utbildning inom såväl fackmässiga kompetensområden som affärsmässighet och eget omdöme pågår. Kravet på att förstå sin roll i relation till helheten har ökat men också stödet i form av ett mer coachande ledarskap och tydliga målbilder.

Organisation och bemanning har också genomlysts under 2008 utifrån hela företagets perspektiv. Återigen ställer de stora förändringarna i omvärlden stora krav på Helsingborgshem. En kompetensförskjutning på alla nivåer i företaget krävs för att kunna diskutera handlingsalternativ och hantera osäkerhet. Det har blivit nödvändigt att kliva ur det trygga regelverket och acceptera att vi inte alltid har svaret. Det som måste ersätta det givna svaret är sunda och goda värderingar – försöka göra det som är ”bra” även om man inte vet vad som är ”rätt” i varje uppkommen situation.

Det blir ännu viktigare med rätt person på rätt plats och insikten om att rätt plats kan flytta sig. Flexibilitet och mobilitet kan skapa otrygghet tillfälligt men utvecklar både företaget och medarbetare på längre sikt.

Under senare delen av 2008 vändes alla tillväxtkurvor och ersattes med krisrubriker. Det lärde oss att förändring sker fortare än någon hittills förstått. Både ledning och organisation ska spegla det goda företagets förmåga att hantera och leva med detta med våra kunders behov för ögonen. Ett företags förmåga att utvecklas även i hårda tider hänger intimt samman med ett gott ledarskap och en ändamålsenlig organisation.

Hälsoarbete

AB Helsingborgshem hälsodiplomerades i januari 2008 för tredje gången av Korpen.

I samband med hälsodiplomereringen anmälde vi oss till tävlingen ”Årets friskaste företag” som även detta är ett arrangemang i Korpens regi. Vi tävlade i klassen för arbetsplatser med mellan 51 och 300 anställda och blev ett av två företag som nominerades.



Vi vann inte men är stolta över nomineringen och i intyget från Korpen står det att läsa:

”Nomineringen är ett bevis på att arbetsplatsen, medvetet och målinriktat arbetar för att förebygga ohälsa samt främja hälsa genom att tillgodose en god arbetsmiljö och stödja sina medarbetare att göra hälsosamma livsstilsval.”

All personal erbjöds att göra en hälsoprofilbedömning (HPB) med samtal kring livsstil och upplevd hälsa. I HPB:n ingår även skelettmätning, blodtrycksmätning, konditionstest och personlig målsättning. 81 anställda tackade ja till erbjudandet.

En nyhet för 2008 har varit att en sjuksköterska från företagshälsovården vid sju tillfällen haft mottagning i företagets lokaler. Mottagningen har varit öppen för anställda som haft något arbetsrelaterat hälsoproblem. Sjuksköterskan har kunnat uppmärksamma problem som kräver någon form av behandling och kunnat lotsa vidare för att få den hjälp som behövs.

Under året har Hälsogruppen, som består av sex personer från olika delar av organisationen, arrangerat bl a frukostmöten, poängjakt för kropp och själ, stegtävlning, cykelorientering och prova-på aktiviteter. Allt med syfte att inspirera till en hälsosam livsstil och att nå de mål som formulerades i samband med hälsodiplomereringen.

Vid årets slut var sjukfrånvaron 3,7 % (5,8).

Målen är:

- Frisknärvaron ska öka med 2 % under åren 2008 – 2011.
- Minska antalet medarbetare som upplever besvär i form av sömnproblem, värk i nacke/axlar/muskler, huvudvärk/migrän, nervositet/oro, magont/magbesvär.
- Öka antalet medarbetare som har medelgod/bättre kondition.





Peter och Carolina bor i en mysig trea som de tillsammans har helrenoverat.

– När vi flyttade hit för ca två år sedan var lägenheten väldigt sliten. Parkettgolvet i vardagsrummet, till exempel, hade inte slipats sedan 1973. Nu har vi en fräsch, helrenoverad lägenhet och vi trivs kanonbra!, säger Carolina.

– En del har vi fått hjälp med av hantverkare, men mycket har vi gjort själva, inflikar Peter, som både kan och gillar att fixa och dona.

När Peter och Carolina bestämde sig för att flytta ihop ville de gärna ha en marklägenhet med uteplats för att få lite av ”radhuskänsla”.

–Vi kände att vi inte ville satsa på bostadsrätt eller eget hus än. Med en hyresrätt känns det tryggt att veta att man inte själv behöver bekosta allt som kan gå sönder.

FASTIGHETER

Fastighetsvärderingar

Helsingborgshem genomförde vid årsskiftet en intern värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen syftar till att bedöma fastighetsportföljens marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset, vid en försäljning av bolagets fastigheter som hyresrätter på en öppen och fri fastighetsmarknad.

Årets värdering försvårades av den globala kreditor och konjunktur nedgången. Under våren genomfördes ett större antal försäljningar av hyresfastigheter till både investerare och bostadsrättsföreningar på mycket höga nivåer. Därefter mattades transaktionsaktiviteten av betydligt, främst under hösten och priserna började falla. För hyresfastigheter påbörjades nedgången under sommaren och tilltog under hösten. Med kraftigt stigande räntor och riskpremier sjönk priserna och ett antal försäljningsprocesser avbröts. Om den nya prisnivån är bestående på sikt är svår att bedöma då ränteutvecklingen är positiv, men tillväxten bedöms som mycket låg i det korta perspektivet. Få genomförda transaktioner innebär en större osäkerhet i vad marknaden anser vara rimliga direktavkastningskrav, vilket i sin tur medför en större osäkerhet i årets fastighetsvärden.

Värdet har bedömts med stöd av en kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av framtida driftnetton analyserar och bedömer marknadens förväntningar av fastigheternas värde. Restvärdet har bedömts genom en sk evighetskapitalisering av sista årets driftnetto.

Vid värderingen av bolagets fastigheter har kalkylränta och direktavkastningskrav differentierats i större utsträckning än tidigare år för att öka precisionen vid värderingen av respektive fastighet. Direktavkastningskraven för hyresbostäder bedömdes vid utgången av 2008 variera från 4,25 % i centrala lägen till 6,75 % i mer perifera lägen. Variationen förklaras av skillnader i fastigheternas läge och deras affärsrisk. För fastigheter med enbart lokaler har ett direktavkastningskrav på 7 % tillämpats. I de fall fastigheten innehåller en blandning av bostäder och lokaler har direktavkastningskraven viktats samman baserat på relationen mellan bostads- och lokalyta.

Det totala marknadsvärdet på bolagets fastigheter bedöms

till ca 7 mdr exklusive pågående nyproduktion. En förändring av direktavkastningskraven med 0,25 % -enheter ger en värdepåverkan med +/- 4 % motsvarande knappt 300 mkr. Värdet kan jämföras med 2008 års taxeringsvärde på ca 5,7 mdr samt redovisat värde på drygt 3,9 mdr. Värdet förändringen på drygt 30 % jämfört med 2007 års värde på 5,3 mdr förklaras till viss del av tillkommande nyproduktion men främst av tidigare beskriven förändring i värderingen.

Övervärdena i portföljen medför att några av tidigare nedskrivningar kan återföras helt eller delvis. Detta har gjorts för fastigheterna Maria Park 54, Maria Park 53 samt Skänken 3 till ett värde motsvarande drygt 8 mkr.

Vid årets värdering bedömdes även värdet för fastigheten Lärkan, även kallad Villa Skansen, där ombyggnad för närvarande pågår. Fastigheten som förvärvades 2006 för drygt 2 mkr bedöms inte kunna bära den totala projektkostnaden efter färdigställandet 2009. Med anledning av det beslöts att redan 2008 skriva ned fastigheten med 16,5 mkr av nedlagda 26,5 till 10 mkr. Vi bedömer att det kan föreligga ytterligare nedskrivningsbehov i detta projekt när det avslutas 2009.

Utöver Lärkan bedöms inga nedskrivningsbehov föreligga av fastigheterna i bolagets portfölj.

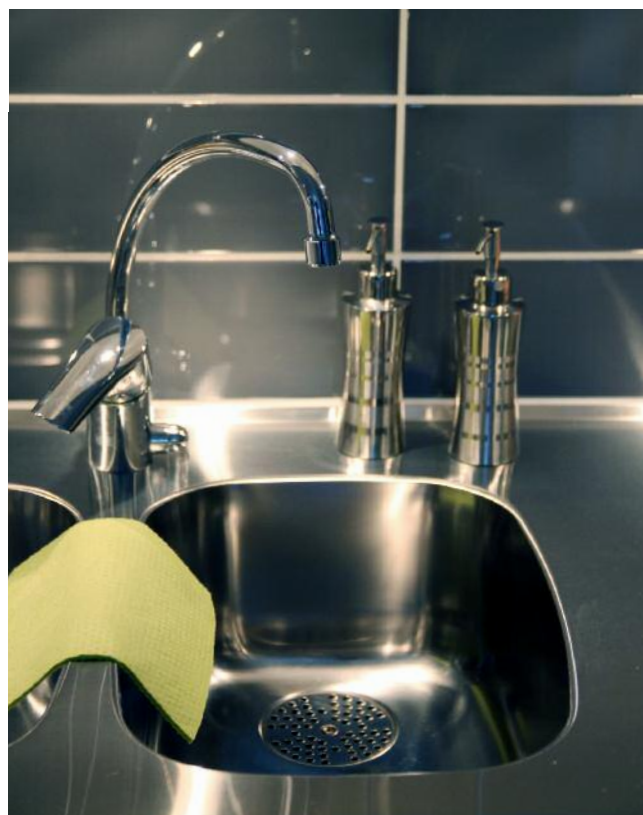
Förvärv och försäljning

Inga fastighets- eller markförvärv har gjorts under året.

Den 23 november 2007 tecknades avtal om försäljning av fastigheten Hjorten 12, Brommagatan 10, Tågaborg. Fastigheten som är uppförd 1904 inrymmer 6 lägenheter med en total bostadsyta om 336 kvm. Fastigheten övergick i ny ägo den 1 februari 2008 och köpeskillingen uppgick till 6,3 mkr motsvarande 18 750 kr/kvm.

Ombildningar

Helsingborgshem ska aktivt medverka till att hyresgäster i ekonomiskt resurssvaga områden erbjuds ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. 2007 beslutade bolagets styrelse



”Merparten av bolagets investeringsvolym består av nyproduktion, ombyggnader och standardförbättringar.”

att ge boende på Dalhem, Eneborg och Högaborg möjlighet att ombilda till bostadsrätt. Totalt omfattas 24 fastigheter med sammanlagt 1 882 hushåll. Den tilltagande oron på de finansiella marknaderna 2008 medförde att ombildningarna på den svenska fastighetsmarknaden och i Helsingborgshems fastigheter nästan helt avstannade.

De boende i kvarteret Emanuel på Dalhem fick i slutet av 2007 ett erbjudande att förvärva fastigheten för 27,5 mkr, c a 8 600 kr/kvm. Under våren 2008 återkom de boende med ett motbud på 12 mkr, c a 3 800 kr/kvm vilket avslogs då det ansågs lägre än vad en investerare ansågs vara villig att betala. Övriga kvarter på Dalhem har avstått ombildning.

I mars 2008 erbjöds boende i kvarteret Ormen 17, Viskgatan 12-14, på Högaborg att förvärva fastigheten för 30,5 mkr, c a 7 900 kr/kvm. Giltighetstiden för erbjudandet gick ut i september men bildad bostadsrättsförening är fortfarande aktiv och visst intresse föreligger varför diskussion om eventuell försäljning fortfarande pågick vid årsskiftet.

Investeringar

Helsingborgshem har fram till årsskiftet 2008 haft en omfattande investeringsvolym där totalt 700 mkr lagts på investeringar.

Merparten av bolagets investeringsvolym består av nyproduktion, ombyggnader och standardförbättringar. Av tidigare angiven investeringsvolym uppgår avslutade investeringar till 491 mkr. Drygt 60 % eller 417 mkr har investerats i den nyproduktion som färdigställdes under 2008. Därutöver tillkommer ombyggnadskostnader för Kungsörnen och Bakträget om totalt 38 mkr. Resterande 36 mkr fördelas på ett flertal fastigheter där standardförbättrande åtgärder vidtagits.

De projekt som fortfarande är pågående svarar för 209 mkr av tidigare angiven total investeringsvolym. Merparten av dessa utgörs av kostnader vilka härrörs till pågående nyproduktion av Maria Sofia, ombyggnaderna av kvarteren Kungsörnen, Lärkan samt lokaler på Elineberg.



EKONOMI

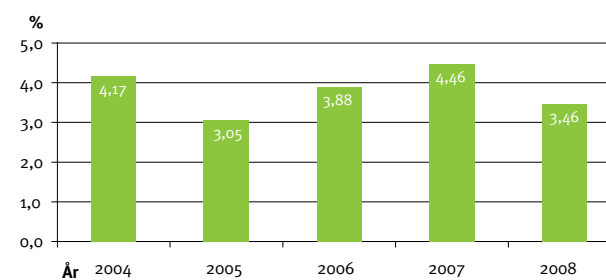
Finans

Den internationella finanskris som tog sin början under 2007 då amerikanska subprime-lån saknade täckning kom att spridas och förvärrades 2008. I oktober nådde den sin kulmen då de finansiella systemen stod inför ett allvarligt hot om sammanbrott. Det allvarligaste hotet avväjdes genom att regeringar och centralbanker världen över vidtog kraftfulla åtgärder.

I ett svenskt perspektiv innebar det att Riksbanken, som successivt höjt reporäntan från 3,00 % vid årets början till 4,75 % i september, genomförde två kraftfulla sänkningar om sammanlagt 275 punkter ned till 2 %. Sänkningen medförde inte att bankernas utlåningsräntor minskade i samma takt utan prissättningen på kapital låg kvar på onormalt höga nivåer. Bas- och Stiborräntornas tidigare korrelation mot reporänta hade helt upphört. Kapitalkostnaderna var därmed fortsatt höga och tidigare tillgång till nytt kapital kunde inte längre tas för givet ens för bolag med stark ekonomi och kommunal borgen.

Effekterna av den finansiella krisen har inverkat negativt på bolagets finansnetto och resultat. Räntekostnaderna för Helsingborgshem uppgick till 152 (127) mkr, vilket var ca 7 mkr mer än förväntat. Drygt 4 mkr av överskridandet förklaras av en höjd borgensavgift. Därtill kommer högre räntekostnader till följd av en utökad lånevolym om 127 mkr och det höga ränteläget. Den genomsnittliga bruttosnitträntan för låneportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,46 %, vilket var betydligt lägre än tidigare under året. Exempelvis var det en sänkning med ca 100 punkter mot november månad och gentemot föregående årsskifte då bruttosnitträntan uppgick till 4,46 %.

Bruttosnittränta, %



Genomsnittlig återstående konverteringstid för lån, antal år



Lånevolymen uppgick till 3 336 mkr (3 209). Marknadsvärdet på låneportföljen var 3 411 mkr (3 215). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,2 år (1,4). För att hantera ränterisken har ränteswappar använts. Den totala ränteswappsvolymen uppgick till 1 000 mkr (1050). Marknadsvärdet på swappvolymen utöver nominellt belopp var 60 mkr (10), till bolagets nackdel. Den genomsnittliga återstående konverteringstiden var 3,6 år (4,1).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick även 2008 till 132 mkr (132).

I bolagets finanspolicy anges ansvarsfördelning, regler och riktlinjer för finansieringsverksamheten i Helsingborgshem. Därutöver anges genom en normportfölj hur risker ska begränsas och vilka risker som får tas. Den årliga översynen av finanspolicyen medförde vissa förändringar inför 2009 då normportföljen för krediter medger högre andel rörliga lån från tidigare 75 till 85 %.

Resultat

Resultat efter finansnetto uppgick till 21 mkr (28). Årets resultat efter skatt slutade på 14 mkr (20).

Bolagets nettoomsättning uppgick till 806 mkr, vilket var en ökning med 57 mkr, ca 8 % mot föregående år. Ökningen förklaras i huvudsak av hyreshöjningen 2007 på 3,35 % i genomsnitt, tillkommande intäkter från nyproduktion samt höjda lokalintäkter. Därutöver förbättrades nettoomsättningen till följd av lägre kostnader för underhållsrabatt. Detta med anledning av det förlängda intervallet från 10 till 12 år för



Familjen Demiraca flyttade från Landskrona till Dalhem för 23 år sedan. Nu är Behrem ålderspensionär men har svårt att slå sig till ro efter alla år som resemonter.

– Jag reser fortfarande, jobbar extra som chaufför och det blir minst någon tur varje vecka.

Familjen har nyligen flyttat in i en fyra där barnbarnen får plats och där altanen ska smyckas med massor med blommor till sommaren.

Det mesta är på plats men ännu har inte samlarobjekten i form av tallrikar med svenska kungar sen Gustav Vasas tid hängts upp i vardagsrummet.



målning och tapetsering inom ramen för det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet (HLU).

Den genomsnittliga utgående hyran för bostäder låg vid utgången av 2008 på 859 kr/kvm (821). Vakansgraden för bostäder är fortsatt låg 0,1 % (0,1). Intäkterna för lokaler ökade något till 65 mkr (63) samtidigt som vakansgraden för lokaler minskade något till 4,9 % (5,2).

Driftkostnaderna ökade med 7 % till 286 mkr (266). Av driftkostnaderna utgör taxekostnaderna 148 mkr (132). Kostnaderna för uppvärmningen uppgick till 82 mkr (72) och utgör därmed den enskilt största posten bland taxebundna kostnader. Denna ökade tillsammans med sophantering mer än förväntat under verksamhetsåret. Mot detta ska ställas att reparationskostnaderna minskade med 9 % till 41 mkr (45), vilket är ett trendbrott som sannolikt förklaras av ett ökat kostnadsfokus under främst hösten. Omräknat till kronor per kvadratmeter uppgick kostnaden för drift till knappt 310 kr/kvm, varav taxekostnaderna utgör ca 160 kr/kvm och reparationer knappt 45 kr/kvm.

Underhållskostnaderna består av planerat underhåll. Detta är insatser som krävs för att fastigheterna ska behålla sin tekniska status och därmed säkra sitt värde. Underhållsinsatserna ökade och uppgår nu till 154 mkr (148). Kostnaderna för målning och golvbyte, som är en del av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet, HLU, steg kraftigt istället för att minska som förväntats till följd av förändringar enligt hyresuppställningen. Omräknat till kronor per kvadratmeter blev kostnaden för underhåll 2008, 166 (162). Drygt 100 kr/kvm eller 63% (60) var relaterat till fastighetsbevarande underhåll.

Avskrivningar av fastigheter slutade på 105 mkr (100). Utöver planenliga avskrivningar medförde årets värdering av fastighetsportföljen att tidigare nedskrivningar av fastigheterna Maria Park 54, Maria Park 53 samt Skänken 3 kunde återföras till ett värde motsvarande drygt 8 mkr. De höga kostnaderna för pågående ombyggnad av kvarteret Lärkan resulterade i en nedskrivning med 16,5 mkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader är kostnader som är knutna till de centrala stödfunktionerna

Underhållskostnad, kr per kvm



administration, IT och stab. Inom denna kategori finns även de delar av organisationen som ska skapa kundvärde, företagets kundvård och marknadsavdelning. De centrala kostnaderna ökade endast med 2 mkr eller 3% till 71 mkr (69). Detta till följd av en återhållsamhet för att motverka tidigare nämnda kostnadsökningar. Inför 2009 kommer kostnaderna för kundvårdarna att flyttas från central administration till drift. Resultatet efter finansiella poster blev 21 mkr (28).

Bolaget lämnade 23 mkr i koncernbidrag, vilket motsvarar det skattemässiga resultatet och erhöll 17 mkr i aktieägartillskott i enlighet med ägarens direktiv. Skatt på årets resultat 6 mkr (8) avser i huvudsak skatt på lämnat koncernbidrag. Förfarandet skiljer sig från tidigare år då bolaget erhållit ett aktieägartillskott som motsvarat hela koncernbidraget.

Ställning

Det redovisade värdet på anläggningstillgångar uppgår till 4 165 mkr (4 023). Färdigställda nyinvesteringar i fastigheter motsvarar 485 (105). Fastighetsbeståndet svarade för 98 % av bolagets tillgångar. Omsättningstillgångarna ökade med 39 mkr till 53 mkr.

Långfristiga skulder ökade med 154 mkr (305).

Soliditeten minskade från 14,1 % till 13,8 % till följd av en hög investeringstakt.

Kassaflödesanalys

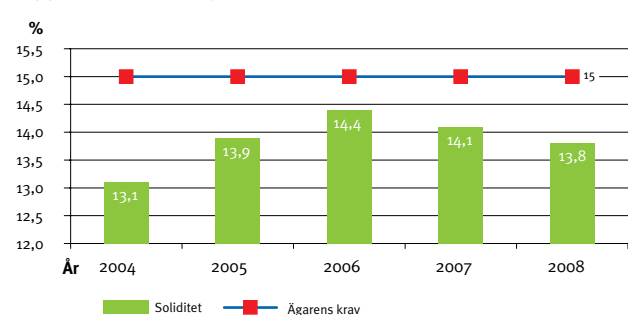
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital är oförändrad jämfört med föregående år, 132 mkr (132). Inklusivt förändringen av rörelsekapitalet blev kassaflödet 107 mkr (126).

Vi investerade 251 mkr (459) netto och av dem användes 250 mkr (455) till byggnation.

Nya lån har upptagits med 210 mkr (720), medan 82 mkr (467) har amorterats. Lämnat koncernbidrag svarade för 23 mkr (34).

Likvida medel minskade med 24 (88) mkr.

Uppnådd soliditet jämfört med ägarens krav



Utsikter för 2009

Osäkerheten om den globala tillväxten och utvecklingen på de finansiella marknaderna bedöms som fortsatt stor. Den amerikanska ekonomin anses ha den största nedgången bakom sig. Nedgången är dock mycket bred, vilket får stora konsekvenser på arbetsmarknaden där arbetslösheten stiger kraftigt. För att en vändning ska komma till stånd förutsätts att situationen på de finansiella marknaderna förbättras. Det är en förutsättning för att även europaområdet ska kunna vända där annars tillväxten förväntas bli negativ i merparten av länderna. De nordiska och svenska ekonomierna är relativt små och beroende av en god global ekonomi trots goda inhemska förutsättningar. Kraftig finanspolitisk stimulans och fallande inflation i kombination med sänkta styrrentor förbättrar förutsättningarna för en vändning i den svenska ekonomin. 2009 förväntas BNP-tillväxten och inflationen trots detta bli negativ samtidigt som arbetslösheten enligt konjunkturinstitutet förväntas öka med nästan en procentenhet både 2009 och 2010.

Trots en hårt ansträngd svensk ekonomi är förutsättningarna för Helsingborgshem att betrakta som relativt goda. Efterfrågan på hyresrätter ökar och blir ännu starkare till följd av oro på fastighetsmarknaden. Den omfattande ombildningen av privata hyresrätter till bostadsrätter har näst intill helt avstannat, men kan komma att återupstå när räntorna sjunker.

Slopandet av investerings- respektive räntebidrag till nyproduktion av hyresrätter innebär fortsatt att det i princip inte kommer att vara lönsamt att bygga nya hyresrätter. Vad beträffar ombyggnad kom inte det ROT-avdrag som infördes under hösten 2008 att omfatta hyresrätt utan enbart bostadsrätt och egnahem. Det medför att det krävs en förändrad prisbild jämfört med den på en tidigare överhettad byggmarknad för att lönsamma investeringar ska komma till stånd. Likaså att kostnaden för kapital minskar och betalningsförmågan för nya objekt inte avtar för mycket till följd av rådande lågkonjunktur.

Avflyttningen från Helsingborgshems bestånd är väldigt låg och förväntas så förbli.

Marknaden tillförs därför ett mycket begränsat antal hyreslägenheter från det befintliga beståndet. Bristen på hyresrätter förväntas därmed bestå de kommande åren.

Under 2009 blir 10 lägenheter i kvarteret Lärkan färdigställda efter total ombyggnad.

Stambytesprogrammet, omfattande ca 4 000 lägenheter, fortsätter under året med ca 145-165 lägenheter.

Det ekonomiska resultatet för 2009 är budgeterat till 34 mkr och ligger därmed i linje med ägardirektivet.

Investeringsramen är budgeterad till 223 mkr. Under 2008 gjordes en förstudie för förnyelse av bostadsområdet Drott-

ninghög. Underlaget visar på en omfattande framtida investering i såväl befintlig bebyggelse som infrastruktur och nyproduktion. Under 2009 fattas beslut om hur arbetet kommer att fortsätta.

Risk- och känslighetsanalys

Helsingborgshems verksamhet och ekonomi påverkas av förändringar i omvärlden. Detta gäller såväl makroekonomiska som regionala faktorer samt politiska förändringar. När det gäller risker har vi identifierat följande områden:

- Hyresutveckling
- Vakanser i beståndet
- Driftkostnadsutveckling
- Investerings- och underhållsbehov
- Ränterisk

HYRESUTVECKLING

Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med de båda hyresgästföreningarna, Hyresgästföreningen Region Norra Skåne samt Hyresrättsföreningen Vårt Hem, vilka har lika lydande förhandlingsordningar. Under hösten 2008 beslutade sig föreningarna att gå samman för att utgöra en stark och enad part i framtida förhandlingar. Som en konsekvens av detta genomfördes inte den medlemsräkning som annars skulle ha gjorts 2008.

Förhandlingar av 2009 års hyror genomfördes till följd av förestående sammanslagning gemensamt även om fusionen sker först den 1 maj 2009.

I slutet av december 2008 träffades en överenskommelse med de båda hyresgästföreningarna om att höja bostadshyrorna den 1 januari 2009 med i genomsnitt 3,9 %. Förhandlingsresultatet baseras på en värdering av varje enskild fastighet där fastighetens läge, standard och service bedöms av parterna. Det sammanvägda betyget har därefter legat till grund för om hyran skulle höjas med 0, 17, 30, 40 eller 45 kr/kvm. Den sammanlagda effekten av respektive fastighets höjning blir ca 3,9 %, vilket motsvarar en ökning av bolagets bostadshyresintäkter med ca 30 mkr. Bostadshyrorna står för drygt 88 % av hyresintäkterna.

Hyresintäkterna för lokaler utgör 8 % och omförhandlas individuellt. En stor del av bolagets lokaler utgörs av kommunala lokaler för vård och barnstugor. Därutöver tillkommer kommersiella lokaler. Bolaget hyr även ut förråd, garage, parkeringsplatser och dylikt. Intäkterna för denna verksamhet, som utgör ett komplement för de boende, uppgår till 4 % av de totala intäkterna.

VAKANS

Vakansgraden är fortsatt låg främst på bostads- men även på lokalsidan. Genom att Helsingborg ligger i en tillväxtregion bedöms risken som liten att bostadslägenheter i det nuvarande beståndet skulle förorsaka bolaget någon större förlust. Risken ökar dock något jämfört med tidigare år till följd av rådande lågkonjunktur och en ökad arbetslöshet.

Vad avser lokaler har flertalet avtal för kommunala lokaler långa löptider, vilket begränsar riskerna för vakanser. Avtalen omfattar dock i vissa fall stora delar av en byggnad, vilket kan medföra risk för ombyggnad och anpassning av lokalerna vid eventuell uppsägning för avflyttning. Avtalen för kommersiella lokaler löper vanligtvis på tre år. Med rådande lågkonjunktur ökar risken för vakanser och minskade intäkter för dessa lokaler, likväl som för intäkter för förråd och parkering.

DRIFT

Risken är stor för att driftkostnadsökningarna tar i anspråk en stor del av de årliga hyreshöjningarna. 2009 års driftbudget är mycket stram och de huvudsakliga driftkostnaderna, såsom värme, fastighetsel, vatten och sophantering, kan endast delvis påverkas av bolaget.

Exempelvis måste energi- och vattenbesparande åtgärder nå kalkylerad effekt för att driftkostnaderna ska kunna hållas.

UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Det är av stor vikt att driftkostnaderna kan hållas och om möjligt minskas för att på så sätt successivt öka underhållsvolymen. Detta för att säkerställa och förbättra fastighetsbeståndets skick genom fastighetsbevarande underhåll och inte minst för att bibehålla en god boendekvalitet.

Underhållsbehovet ökar de närmaste åren sedan flera bostadsområden har identifierats med behov av ombyggnad och renovering. En relativt stor del av fastighetsbeståndet utgörs av hus byggda under det sk miljonprogrammet. Byggnaderna är i behov av omfattande underhåll och i vissa fall även förändrad infrastruktur för ökad trygghet och säkerhet. Detta kommer att anstränga bolagets ekonomi samt generera ett behov av hyreshöjning i dessa områden. Det krävs i genomsnitt ytterligare 90 mkr per år i fastighetsbevarande underhåll de närmaste tio åren för att behoven ska tillfredsställas.

Under 2008 färdigställdes nyinvesteringar för hela 485 mkr vilket gjort avtryck i bolagets ekonomi med minskad soliditet som följd. Investeringsvolymen för 2009 på 223 mkr är betydligt lägre. Ekonomin vid främst nyproduktion men även ombyggnad är fortsatt ansträngd.

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna.

Ränteutvecklingen påverkar starkt Helsingborgshems resultat och framtid, varför det är av stor vikt att bolaget råder över dessa i sin helhet och kan påvisa att bolaget har marknadsmässig ränta. Inte minst med anledning av Allvillutredningen. Andel lån med justering inom det närmaste året uppgick vid årsskiftet till 73 %. Genomsnittlig återstående konverteringstid är 3,6 år. Ränteutvecklingen ser positiv ut på kort sikt men på längre sikt bedöms räntan åter vända uppåt.

Nedan redovisas hur resultatet efter finansiella poster påverkas när vissa faktorer ändras.

Känslighetsanalys

	Förändring [%-enh.]	Resultat 2008 [mkr]	Budget 2009 [mkr]
Brutto hyresintäkter bostäder	+/- 1 %	7,1	7,5
Vakansgrad bostäder	+/- 0,1 %	1,0	3,0
Driftkostnader	+/- 1 %	3,0	3,2
Ränteförändring	+/- 1 %	20,0	24,5

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att

Balanserade vinstmedel	58 033 110
Årets vinst	<u>13 721 784</u>
	Kronor 71 754 894

Disponeras på följande sätt:

I ny räkning balanseras	<u>71 754 894</u>
	Kronor 71 754 894



” Anna och Per har bott hos Helsingborgshem sedan 2002 och flyttade nyligen in i en lägenhet på Statten. – Vår förra lägenhet var ganska liten och då vi båda har hobbies som kräver en del plats blev vi överlyckliga när vi fick den här fyrarummaren, säger Anna, som nu får gott om utrymme för sina stafflin och målardukar. – I det extra rummet kan Anna pyssla med sina pastellmålningar och jag får plats med mina fotoprilar. Helt perfekt!, tycker Per.

FLERÅRSÖVERSIKT

Räkenskapsammandrag, Mkr	2008	2007	2006	2005	2004	
RESULTATRÄKNING						
Intäkter	806	750	720	694	674	
Driftkostnader	-285	-266	-261	-239	-227	
Underhåll	-154	-148	-144	-125	-106	
Fastighetsskatt	-19	-18	-21	-21	-21	
Av- och nedskrivningar	-115	-100	-108	-96	-99	
Centrala adm. & fsg. kostn.(exkl avskr.)	-70	-69	-64	-62	-59	
Finansnetto	-147	-121	-97	-101	-130	
Övriga intäkter och kostnader	5	0	-1	2	1	
Resultat efter finansiella poster	21	28	24	52	33	
BALANSRÄKNING						
Anläggningstillgångar	4 165	4 023	3 664	3 537	3 448	
Omsättningstillgångar	53	15	66	122	49	
Summa tillgångar	4 218	4 038	3 730	3 659	3 497	
Eget kapital	571	557	528	500	448	
Obeskattade reserver	15	14	14	14	14	
Avsättningar	25	24	30	30	29	
Långfristiga skulder	3 412	3 259	2 954	2 914	2 818	
Kortfristiga skulder	195	184	204	201	188	
Summa eget kapital och skulder	4 218	4 038	3 730	3 659	3 497	
FÖRVALTAT BESTÅND 12-31						
Lägenheter:	Antal	12 218	11 871	11 782	11 686	11 620
	Yta, kvm	851 986	827 278	819 720	811 822	807 080
Lokaler:	Antal	906	905	903	906	921
	Yta, kvm	88 716	88 736	88 578	88 819	89 514

LÄGENHETSFÖRÄNDRING 2008

Tillkommer:	Maria Park	24	
	Maria Sofia	173	
	Fredriksdal Västra	50	
	Södercity	106	353
Avgår (såld):	Tågaborg	-6	-6
Förändring:			347

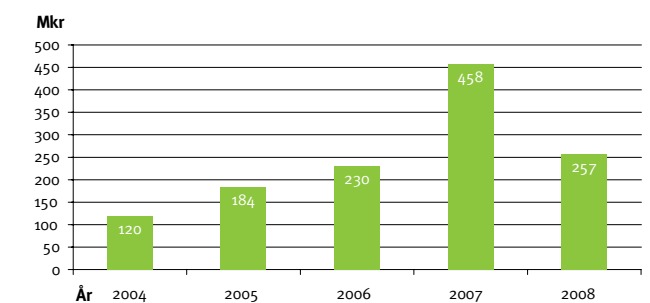
NYCKELTAL

	2008	2007	2006	2005	2004
1. Direktavkastning, %	7,5	7,0	6,6	7,3	7,8
2. Vakansgrad, bostäder, %	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1
3. Vakansgrad, lokaler, %	4,9	5,2	4,5	4,5	4,1
4. Omflyttning hyresgäster, %	13,4	12,6	14,2	12,6	12,6
5. Räntebidrag, kr per kvm	6	6	10	10	9
6. Räntebidrag i % av bostadshyra	0,7	0,8	1,3	1,4	1,3
7. Redovisad soliditet, %	13,8	14,1	14,4	13,9	13,1
8. Bruttosnittränta, %	3,46	4,46	3,88	3,05	4,17
9. Investeringar, Mkr	257	458	230	184	120
10. Kassaflöde, Mkr	107	126	126	170	125
11. Självfinansieringsgrad, %	41	27	55	92	104
12. Belåningsgrad, %	85,5	85,3	84,7	85,1	86,0
13. Hyra bostäder, kr per kvm	859	821	791	763	742
14. Underhållskostnad, kr per kvm	166	162	159	140	119
15. Driftnetto, kr per kvm	179	162	134	169	182
16. Medeltal anställda	139	142	141	135	133

DEFINITIONER

- Resultat efter finansiella poster med tillägg för av- och nedskrivningar, räntekostnader (netto) för fastighetslån och med avdrag för räntebidrag för fastighetslån i % av genomsnittligt bokfört värde på färdigställda fastigheter inkl tomtmark
- Kostnad för outhyrda lägenheter i % av bostadshyror
- Kostnad för outhyrda lokaler i % av lokalhyror
- Omflyttning exklusive studentbostäder
- Räntebidrag exkl ROT-räntestöd delat med genomsnittlig yta för bostäder
- Redovisat eget kapital plus obeskattade reserver 73,7 % (72 %) i % av balansomslutning vid årets slut
- Bruttosnittränta (momentan)
- Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier samt immateriella tillgångar
- Kassaflöde från den löpande verksamheten
- Kassaflöde i % av investeringar
- Kortfristiga och långfristiga skulder i % av balansomslutning vid årets slut
- Utgående medelvarmhyra inkl tillval vid årets slut
- Total underhållskostnad delad med genomsnittlig yta för bostäder och lokaler
- Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader (netto) för fastighetslån och med avdrag för räntebidrag för fastighetslån, delat med sammanlagd genomsnittlig yta för bostäder och lokaler
- Betald årsarbetstid i förhållande till beräknad årsarbetstid 1 700 timmar

Investeringar, Mkr



RESULTATRÄKNING

Belopp i kilokronor (kkkr)	Not	2008	2007
NETTOOMSÄTTNING:			
Hysesintäkter	2	800 988	738 701
Övriga förvaltningsintäkter		5 132	10 840
Summa nettoomsättning		806 120	749 541
FASTIGHETSKOSTNADER:			
Driftkostnader	1	-285 505	-265 869
Underhållskostnader	3	-154 338	-147 611
Fastighetsskatt		-19 183	-18 410
Av- och nedskrivningar	4	-113 230	-99 663
Summa fastighetskostnader		-572 256	-531 553
Bruttoresultat		233 864	217 988
Centrala administrations- och försäljningskostnader	1,4	-71 453	-69 412
Övriga rörelseintäkter		4 950	-
Övriga rörelsekostnader		-12	-27
Rörelseresultat		167 349	148 549
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	2	2
Övriga ränteintäkter	6	5 613	5 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-152 299	-126 539
Resultat efter finansiella poster		20 665	27 689
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan		-862	-36
Resultat före skatt		19 803	27 653
Skatt på årets resultat	8	-6 081	-7 860
ÅRETS RESULTAT		13 722	19 793

BALANSRÄKNING

Belopp i kilokronor (kk)	Not	2008	2007
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>			
Byggnader	9	3 668 761	3 299 045
Markanläggningar	10	7 532	7 250
Mark	11	258 378	239 315
Inventarier	12	26 326	23 233
Pågående nyanläggningar	13	192 278	443 818
		4 153 275	4 012 661
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>			
Andelar i koncernföretag	14	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	2 311	2 427
Uppskjuten skattefordran	16	5 934	5 417
Andra långfristiga fordringar		3 049	2 651
		11 394	10 595
Summa anläggningstillgångar		4 164 669	4 023 256
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar:</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 822	1 633
Övriga fordringar		11 517	1 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	35 620	8 203
		48 959	11 676
Kassa och bank		4 371	2 795
Summa omsättningstillgångar		53 330	14 471
SUMMA TILLGÅNGAR		4 217 999	4 037 727

Belopp i kilokronor (kk)	Not	2008	2007
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital:</i>			
Aktiekapital, 293.000 aktier		29 300	29 300
Reservfond		470 000	470 000
		499 300	499 300
<i>Fritt eget kapital:</i>			
Balanserad vinst		58 032	38 239
Årets resultat		13 722	19 793
		71 754	58 032
Summa eget kapital		571 054	557 332
OBESKATTADE RESERVER			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan avseende inventarier	19	14 752	13 890
Summa obeskattade reserver		14 752	13 890
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar för pensioner		25 529	24 187
		25 529	24 187
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	20	3 335 200	3 206 718
Skulder till Helsingborgs stad		76 835	51 667
Skulder till koncernföretag		96	96
		3 412 131	3 258 481
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		-	1 324
Leverantörsskulder		43 450	57 507
Skulder till Helsingborgs stad		3 887	2 052
Skulder till koncernföretag		38 044	25 304
Aktuella skatteskulder		406	1 010
Övriga kortfristiga skulder		2 690	2 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	106 056	94 597
		194 533	183 837
Summa avsättningar och skulder		3 632 193	3 466 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 217 999	4 037 727

POSTER INOM LINJEN	2008	2007
STÄLLDA SÄKERHETER		
(Ställda för kort- och långfristiga skulder till kreditinstitut)		
Inteckningar i fastigheter och tomträtter	490 115	491 543
(Ställda för utfärdade pensionsutfästelser)		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	317	507
Summa ställda säkerheter	490 432	492 050
ANSVARSFÖRBINDELSER		
Garantiförbindelse PRI	504	474
Garantiförbindelse FASTIGO	914	860
SUMMA ANSVARSFÖRBINDELSER	1 418	1 334

KASSAFLÖDESANALYS

Kkr	Not	2008	2007
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		20 665	27 689
Avskrivningar som belastat resultatet		106 403	101 323
Nedskrivning och återföring av nedskrivning samt reaförluster som belastat resultatet		8 501	104
Reavinster som gottgjort resultatet		-4 968	-111
Förändring av avsättning till pensioner		1 342	2 927
		131 943	131 932
Aktuell inkomstskatt		-75	-10
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		131 868	131 922
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</i>			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		-37 283	14 764
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		12 020	-20 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten		106 605	126 068
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter		-249 676	-455 338
Investeringar i inventarier		-7 349	-3 139
Investeringar i andra långfristiga värdepappersinnehav		-75	-75
Försäljning av fastigheter		6 300	-
Försäljning av inventarier		176	119
Försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav		191	-
Netto ökning (-) / minskn (+) av långfr fordringar		-398	-135
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-250 831	-458 568
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Engångsbetalning KPA, Pensionsavsättning		-	-8 656
Nyupptagna långfristiga lån		210 000	720 000
Amortering/lösen av långfristiga lån		-81 518	-466 582
Netto inbetalda (+) / utbetalda (-) kortfristiga lån		-1 324	-16
Erhållet aktieägartillskott		16 776	34 300
Lämnat koncernbidrag		-23 300	-34 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		120 634	244 746
Årets kassaflöde		-23 592	-87 754
Likvida medel vid årets början		-48 366	39 388
SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	22	-71 958	-48 366

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper (Belopp i kkr om inget annat anges)

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, utom vid redovisning av koncernbidrag, där uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp har använts. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Vid fördelning av kostnader mellan fastighetskostnader och centrala administrations-/försäljningskostnader har alla kostnader som bedömts hänföra sig till fastighetsförvaltning också redovisats här. Till centrala administrations-/försäljningskostnader har hänförs företagsledning och styrelse, central administration och kundorganisation.

Intäktsredovisning

Intäkter från uthyrning av lägenheter, lokaler och övriga objekt redovisas i den månad hyran avser. Intäkterna redovisas netto efter avdrag för moms och eventuella hyresrabatter.

Köp och försäljning av fastigheter

Köp och försäljning av fastigheter redovisas när den formella äganderätten övergår till köparen.

Redovisning av derivatinstrument

Ränteswappar används i säkrings syfte för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Derivat redovisas ej i balansräkningen under avtalens löptid. Bedömt marknadsvärde jämfört med det nominella värdet är -60 mkr (-10). Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument netto redovisas under räntekostnader.

Skatter

Uppskjuten skatt beräknas i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden. Den huvudsakliga temporära skillnaden uppkommer från avskrivning av materiella anläggningstillgångar och skillnad mellan skattemässig och redovisningsmässig tidpunkt.

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Ränteutgifter hänförliga till projekt som pågår under mer än ett år aktiveras. Linjär avskrivning görs på avskrivningsbart belopp över tillgångarnas nyttjandeperiod. Nyttjandetiden för respektive anläggningstillgång har bedömts enligt följande:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 år
UER-åtgärder 20 år
Markanläggningar 20 år
Byggnadsinventarier 20 år
Markinventarier 20 år
Anslutningsavgifter för värme, el, vatten 50 år
Övriga inventarier 3-5 år

Inventarier av mindre värde kostnadsförs i sin helhet vid anskaffningstillfället. Tillämpad beloppsgräns är 5 000 kronor.

Leasing

Bolaget har inte ingått några finansiella leasingavtal.

Fordringar

Fordringar värderas till det lägsta av nominellt belopp och det belopp som beräknas inflyta.

Avsättningar

Pensionsskulden är beräknad till kapitaliserat värde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner, som medför in- eller utbetalningar.

Likvida medel i kassaflödesanalysen inkluderar kassa, banktillgodohavanden och koncernkontoskuld. I balansräkningen redovisas koncernkonto som skuld till Helsingborgs stad bland långfristiga skulder.

Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterföretag till Helsingborgshems Holding AB, org nr 556520-7528, som i sin tur ägs av Helsingborgs Stads Förvaltning AB, org nr 556007-4634, med säte i Helsingborg, som i sin tur är ett helägt företag till Helsingborgs stad. Koncernredovisning upprättas av Helsingborgs Stads Förvaltning AB. Ingen koncernredovisning upprättas av AB Helsingborgshem på grund av att dotterföretaget Vårdfastigheter i Helsingborg AB inte har någon verksamhet.

Av nettoomsättningen utgjorde 5 % (5) försäljning till koncernföretag. Inköp från koncernföretag uppgick till 25 % (26) av rörelsens kostnader.

Revisionsarvode

Revisionsarvodet inkl moms fördelas enligt följande:

		2008	2007
Yngve Lindells	Revision	144	161
Revisionsbyrå AB	Övriga arvoden	108	31
Ernst & Young AB	Revision	31	31
Summa		283	223

Not 1 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda

	2008	2007
Kvinnor	62	62
Män	77	80
Totalt	139	142

Medelantalet anställda utgör förhållandet mellan sammanlagd betald årsarbetstid och en beräknad årsarbetstid på 1 700 timmar per heltidsanställd.

Företagsledningens könsfördelning, antal personer

	2008		2007	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse	2	5	2	5
Vd, övriga ledande befattningshavare	2	4	2	4
Totalt	4	9	4	9

Sjukfrånvaro, %

	2008	2007
Total sjukfrånvaro	3,7	5,8
varav långtidssjukfrånvaro	55,6	66,7
sjukfrånvaro för män	3,7	5,2
sjukfrånvaro för kvinnor	3,6	6,6
anställda - 29 år	2,0	3,5
anställda 30-49 år	3,4	6,9
anställda 50 år -	4,5	5,0

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	2008	2007
<i>Styrelse och verkställande direktör:</i>		
Löner och ersättningar	1 687	1 833
Sociala kostnader	727	841
Pensionskostnader	669	832
	3 083	3 506
<i>Övriga anställda:</i>		
Löner och ersättningar	45 318	43 040
Sociala kostnader	15 786	15 619
Pensionskostnader	2 068	3 334
	63 172	61 993
Summa styrelse, vd och övriga anställda	66 255	65 499

Ersättningar under året till förtroendevalda:

STYRELSEARVODE	Fast	Mötesarvode	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	146	12	18	176
Styrelsens viceordförande	70	8	19	97
Styrelseledamöter 5 pers	63	52	44	159
Suppleanter 5 pers	63	32	59	154
Summa	342	104	140	586

Till verkställande direktören finns pensionsutfästelse inom ramen för allmän pensionsplan. Företagets utestående pensionsförpliktelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 4 702 (4 115) kkr.

Uppsägning

Uppsägningstiden är 6 månader från vd:s sida. Då får företaget skilja vd från sin befattning med omedelbar verkan, men med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. Om företaget säger upp vd från anställningen kan företaget fastställa vid vilken tidpunkt anställningen upphör. Vd har rätt till ett avgångsvederlag som motsvarar 12 månadslöner.

Not 2 Hyresintäkter

	2008	2007
HYROR		
Bostäder	719 899	663 758
varav studentbostäder	9 783	9 540
avgår HLU-rabatt	-9 538	-12 976
Kommersiella lokaler	64 955	63 154
Bostadskomplement	9 275	9 046
Garage	16 713	16 262
Bilplatser	2 891	2 606
Övriga hyror	2 531	2 423
	806 726	744 273
HYRESBORTFALL, OUTHYRDA OBJEKT		
Bostäder	1 005	753
varav studentbostäder	30	43
Kommersiella lokaler	2 440	2 477
Bostadskomplement	1 213	1 274
Garage	478	469
Bilplatser	311	316
Övriga objekt	291	283
	5 738	5 572
Hyror, netto	800 988	738 701

Not 3 Underhållskostnader

	2008	2007
Periodiskt underhåll	154 078	147 611
Ombyggnadsunderhåll	260	-
Summa	154 338	147 611

Not 4 Av- och nedskrivningar fördelade på funktion**Fastighetskostnader:**

	2008	2007
Byggnader, nedskrivning	16 559	-
Byggnader, återföring av nedskrivning	-8 091	-
Byggnader, avskrivning	101 684	96 748
Markanläggningar, avskrivning	639	617
Inventarier, avskrivning	2 439	2 298
Summa	113 230	99 663

Centrala administrations- och försäljningskostnader:

	2008	2007
Inventarier, avskrivning	1 641	1 660
Summa av- och nedskrivningar	114 871	101 323

Not 5 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2008	2007
Erhållen utdelning	2	2
Summa	2	2

Not 6 Övriga ränteintäkter

	2008	2007
Räntebidrag	5 151	5 155
Ränteintäkter, övriga	462	522
Summa	5 613	5 677

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2008	2007
Räntekostnader, fastighetslån	141 479	118 381
Lånebikostnader	7 073	6 638
Räntekostnader, Helsingborgs stad	2 329	401
Räntekostnader, övriga	1 418	1 119
Summa	152 299	126 539

Not 8 Skatt på årets resultat

	2008	2007
Aktuell skattekostnad	7	10
Skattejustering från tidigare år	68	-
Skatteeffekt av koncernbidrag	6 524	9 604
Uppskjuten skatteintäkt hänförlig till temporära skillnader	-518	-1 754
Redovisat skatt	6 081	7 860

Not 9 Byggnader

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärden	4 844 550	4 742 217
Nyanskaffningar	464 587	102 635
Omförd till mark	-	-302
Försäljning	-1 640	-
Utgående anskaffningsvärden 1)	5 307 497	4 844 550

Ingående avskrivningar	1 531 054	1 434 306
Årets avskrivning	101 684	96 751
Återläggning avskrivningar omförd till mark	-	-3
Försäljning	-362	-
Utgående avskrivningar	1 632 376	1 531 054

Ingående nedskrivning	14 451	14 451
Årets återföring	-8 091	-
Utgående nedskrivningar	6 360	14 451
Utgående redovisat värde	3 668 761	3 299 045

Taxeringsvärde	4 214 907	4 052 967
1) Fr o m 1996-01-01 ingår aktiverad ränta i anskaffningsvärdena med ackumulerade tal	48 760	40 393

Not 10 Markanläggningar

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärden	12 333	12 333
Nyanskaffningar	936	-
Utrangering	-20	-
Utgående anskaffningsvärden 1)	13 249	12 333
Ingående avskrivningar	4 466	3 925
Årets avskrivning	639	617
Utrangering	-5	-
Utgående avskrivningar	5 717	5 083
Utgående redovisat värde	7 532	7 250
1) Fr o m 1996-01-01 ingår aktiverad ränta i anskaffningsvärdena med ackumulerade tal	233	233

Not 11 Mark

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärden	239 315	236 180
Nyanskaffningar	19 135	2 833
Omförd från byggnad	-	302
Försäljning	-72	-
Utgående anskaffningsvärden	258 378	239 315
Taxeringsvärde	1 449 208	1 449 587

Not 12 Inventarier

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärden	69 028	67 378
Nyanskaffningar	7 349	3 139
Försäljningar/utrangeringar	-1 212	-1 489
Utgående anskaffningsvärden	75 165	69 028
Ingående avskrivningar	45 795	43 214
Årets avskrivningar	4 080	3 958
Försäljningar/utrangeringar	-1 036	-1 377
Utgående avskrivningar	48 839	45 795
Utgående redovisat värde	26 326	23 233

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärden	443 818	93 948
Nedlagda kostnader	233 081	382 107
Omklassificering, byggnader	-442 243	-32 237
Omklassificering, mark	-19 135	-
Omklassificering, anslutningsavgifter	-5 852	-
Omklassificering, markanläggningar	-821	-
Omklassificering, markinventarier	-11	-
Utgående anskaffningsvärden	208 836	443 818
Årets nedskrivning	16 559	-
Utgående nedskrivning	16 559	-
Utgående redovisat värde	192 278	443 818
Aktiverad ränta ingår i anskaffningsvärdena med	6 597	10 399

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Andel	2008	2007
Aktier i Vårdfastigheter i Helsingborg AB, org nr 556462-0929, Helsingborg (vilande)	100%		
Anskaffningsvärde		100	100

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärden	2 427	2 352
Nyanskaffningar	75	75
Årets utbetalning kapitalförsäkring	-191	-
Utgående anskaffningsvärden	2 311	2 427

Not 16 Uppskjuten skattefordran

	2008	2007
Redovisade uppskjutna skattefordringar är hänförliga till följande temporära skillnader:		
Uppskjutna skattefordringar		
Skillnader mellan det bokföringsmässiga och det skattemässiga värdet av fastigheter	5 703	3 818
Framtida skattemässigt avdragsgilla bokförda kostnader	231	251
Uppskjuten skattefordran avseende fastighetsförsäljning	–	1 348
Uppskjuten skatt netto	5 934	5 417

Not 17 Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

	2008	2007
Upplupna räntebidrag/räntestöd	1 829	789
Upplupna räntefordringar	69	45
Upplupna investeringsbidrag	27 120	–
Övriga upplupna intäkter	572	1 701
Övriga förutbetalda kostnader	6 030	5 668
Summa	35 620	8 203

Not 18 Eget Kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa Eget Kapital
Saldo per 2007-12-31	29 300	470 000	58 032	557 332
Aktieägartillskott			16 776	16 776
Lämnat koncernbidrag			-23 300	-23 300
Skatt på lämnat koncernbidrag			6 524	6 524
Årets resultat			13 722	13 722
Saldo per 2008-12-31	29 300	470 000	71 754	571 054

Not 19 Obeskattade reserver

	2008	2007
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	14 752	13 890
Summa	14 752	13 890
Uppskjuten skatt i ovanstående obeskattade reserver uppgår till	3 880	3 889

Not 20 Långfristiga skulder

	2008	2007
Beviljad checkräkningskredit	5 000	5 000
Beviljat kreditlöfte från Helsingborgs stad	175 000	100 000

LÅN MED FÖRFALLODAG:

	2008	2007
inom 1 år från balansdagen	909 035	651 185
inom 1-5 år från balansdagen	1 355 000	1 444 200
över 5 år från balansdagen	1 148 096	1 163 096
Summa	3 412 131	3 258 481
Summa långfristiga skulder	3 412 131	3 258 481

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008	2007
Upplupna räntor, fastighetslån	32 180	34 617
Förskottsbetalda hyror	56 219	46 471
Semester- och löneskuld	4 856	3 600
Skuld för sociala kostnader	3 850	3 643
Övrigt	8 951	6 266
Summa	106 056	94 597

Not 22 Likvida medel

	2008	2007
Kassa och bank	4 371	2 795
Skuld Helsingborgs stad, koncernkonto	-76 329	-51 161
Summa	-71 958	-48 366

Helsingborg 2009-03-05

Kristian Anderson
ordförande

Berner Lundgren
vice ordförande

Git Mellgren

Christer Boström

Tommy Ebersjö
arbetstagarrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2009-03-05

Roger Johansson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats 2009-03-05

Brita Wiberg
Lekmannarevisor

Axel Hultman

Mona Hallström

Christer Johnn

Jonas Hansson
verkställande direktör

Magnus Helmfrid
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i

AB HELSINGBORGSHEM
Organisationsnummer 556048-0674

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Helsingborgshem för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 5 mars 2009

Roger Johansson
Auktoriserad revisor

Magnus Helmfrid
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för AB Helsingborgshem år 2008

Granskningen har med utgångspunkt från kommunallagen utförts enligt aktiebolagslagen och god revisions sed i kommunal verksamhet.

Granskningen har utgått från bedömningen av väsentlighet och risk. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisorer.

Under året har en fördjupad granskning skett avseende bolagets uthyrningspolicy (2008:6 Granskning av AB Helsingborgshems uthyrningspolicy).

Jag har fokuserat min granskning på verksamheten i förhållande till ändamålet. Ägardirektiven har följts upp. Omvandlingen av tänkta hyresrätter till bostadsrätter har under året inte kunnat genomföras då intresset från hyresgästerna inte varit tillräckligt.

Jag bedömer sammantaget att bolaget följer ägardirektiven och att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Helsingborg 2009-03-05

Brita Wiberg
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Granskningsrapport för Vårdfastigheter i Helsingborg AB år 2008

Bolaget har under året inte bedrivit någon verksamhet.

Helsingborg 2009-03-05

Brita Wiberg
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

FASTIGHETSVÄRDEN med mera den 31 december 2008

Fastigh. nr	Fastighet	Nybygg-nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings-värde kkr	Taxerings-värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2008-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
FASTIGHETER, FÄRDIGSTÄLLDA								
Centrum Norr:								
13001	Hamilton 3	1969	1969		74 472	135 171	825,05	
19701	Hilltorp N6	1930	1983	1996	9 337	12 712	866,07	
19702	Hilltorp N7	1929	1982	1996	7 890	11 242	861,91	
					91 699	159 125		

Dalholm:								
10401	Edvard 1	1973	1973		38 203	50 086	801,72	
10402	Edvin 2	1973	1973		36 156	52 852	781,75	
10404	Elias 1	1973	1973		62 924	59 400	799,75	
10403	Elof 1	1973	1973		49 197	50 476	783,89	
10501	Emanuel 1	1973	1979		21 843	17 483	773,19	
10502	Emil 1	1973	1973		48 387	55 463	790,16	
10503	Enar 1	1973	1973		47 518	43 600	790,98	
10507	Engelbrekt 1	1973	1973		32 435	38 400	794,85	
10506	Erik 1	1973	1973		46 121	50 276	797,29	
10505	Erland 1	1973	1973		48 918	50 000	805,73	
10504	Erling 1	1973	1973		44 097	55 059	813,62	
10508	Ernst 3	1973	1973		107 348	73 855	788,35	
					583 147	596 950		

Drottninghög:								
10105	Drottninghög (barnstuga)	1975	-		1 263	-	-	
10203	Drottninghög N3	1967	1967		16 247	32 589	740,78	
10204	Drottninghög N4	1967	1967		17 457	25 417	756,91	
10205	Drottninghög N5	1967	1967		4 519	2 405	-	
10201	Drottninghög N6	1967	1967		22 356	40 682	744,01	
10202	Drottninghög N7	1967	1967		23 900	32 907	749,70	
10304	Drottninghög S2	1967	1977		3 529	5 208	-	
10305	Drottninghög S3	1967	1977		16 738	16 990	-	
10101	Drottninghög V1	1967	1967		52 178	82 023	752,19	
10102	Drottninghög V2	1968	1967		23 831	34 093	762,20	
10103	Drottninghög V3	1969	1967		21 614	32 485	749,16	
10104	Drottninghög V6	1969	1967		12 991	24 000	752,79	
10107	Drottninghög V7	1967	1967		36 842	16 748	959,76	
10302	Drottninghög Ö2	1967	1967		21 527	32 928	738,99	
10303	Drottninghög Ö3	1967	1967		18 755	29 848	735,59	
10307	Drottninghög Ö5	1967	1967		7 016	14 968	734,04	
10308	Drottninghög Ö6	1967	1967		78 937	43 387	818,04	
10306	Eskadern 1	1967	1967		1 989	2 475	-	
10106	Flottiljen 2	1970, 1986	1967		6 542	5 232	-	
10208	Fältköket 3 (fd komprimator)		-		23	-	-	
10206	Fältköket 4	1967	1967		1 750	519	-	
10207	Fältköket 5 (Drottninghögsbadet)	1991	-		6 381	-	-	
14901	Stadsäga 1756 (Husvagnsparkering)		-		153	-	-	2)
					396 538	474 904		

Elineberg:								
11902	Brodden 1	1955	1965		5 026	9 755	840,94	
12507	Elineberg 5	1961	1993		46 190	20 322	-	
12509	Elineberg 7	1961	1961		49 567	88 119	752,71	
12508	Herden 16	1982	1982		368	504	-	
12501	Huslyckan 6	1961	1971		47 803	53 330	856,44	
11901	Isbanan 1	1955	1965		58 798	85 826	821,70	
12503	Köpingelyckan 5	1961	1971		39 301	51 633	857,50	
12502	Köpingelyckan 6	1961	1973		43 036	48 271	861,63	
15101	Lantmätaren 19	1945, 1987	1986,1987	1984	12 204	8 943	869,36	
12504	Skepparlyckan 3	1961	1977		31 854	37 071	846,03	
11903	Skrinnaren 1	1952	1982	1984	9 678	9 373	825,83	
					343 825	413 147		

Fastigh. nr	Fastighet	Nybygg-nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings-värde kkr	Taxerings-värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2008-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
Eneborg:								
18701	Getingen 19	1929	1990	1994	8 694	7 387	922,21	
18702	Getingen 6	1929	1980	1994	4 928	6 619	824,51	
					13 622	14 006		

Fredriksdal Västra:								
12701	Flanken 1	1966	1966		42 562	68 240	807,63	
12702	Flanken 2	1966	1966		40 033	64 111	814,50	
12704	Fronten 3 (f d Spetsen 1)	2008	-		63 170	23 805	1 149,67	
10801	Glimten 4	2002, 2005	2002,2005		62 654	37 820	1 110,67	
12703	Pistolen 1	1966	1966		13 572	17 082	821,49	
12705	Spanaren 1 (Fredriksdalshemmet)	1969	-	1990	32 410	0,00	-	
					254 401	211 058		

Husensjö:								
13801	Ella 1	1979	1979		22 453	33 894	845,01	
13804	Ella 2	1979	1979		9 506	13 918	847,35	
13803	Ella 3	1979	1979		14 148	21 134	841,44	
13802	Ella 4	1979	1979		22 488	32 325	847,73	
13809	Ella 5	1979	1979		2 227	3 444	-	
13805	Rosa 1	1979	1979		12 076	16 843	856,41	
13806	Rosa 2	1979	1979		15 984	22 012	863,88	
13807	Rosa 3	1979	1979		12 440	18 873	848,39	
13808	Rosa 4	1979	1979		13 946	19 225	862,98	
13810	Rosa 5	1979	1979		837	1 655	-	
					126 105	183 323		

Högaborg:								
14701	Krabban 12	1984	1984		19 256	19 114	825,36	
14702	Krabban 13	1936	1960	1990	7 314	8 762	764,68	
11203	Ormen 15	1937	1967	1990	4 423	5 603	756,16	
11201	Ormen 17	1948	1968		12 035	18 499	749,03	
11202	Ormen 18	1986	1986		17 040	11 850	841,57	
11103	Snoken 26	1946	1946	1990	18 307	16 587	753,40	
11102	Snoken 27	1976	1976		13 688	23 273	749,73	
11101	Snoken 5	1936	1976		1 448	3 447	723,11	
12002	Stenbiten 19	1976	1976		5 329	11 471	764,63	
12003	Stenbiten 20	1976	1976		3 609	8 032	758,37	
12001	Stenbiten 3	1955	1955		4 537	15 037	739,39	
					106 986	141 675		

Högasten:								
12406	Knoppen	1992	-		1 136	-	-	2)
12405	Kolibrin 1	1960	1960		1 828	5 184	764,02	
12402	Kungsörmen 1	1959	1959		3 606	9 659	753,89	
12403	Kungsörmen 2	1959	1959		6 839	19 550	755,00	
12404	Kungsörmen 3	1959	1959		8 284	24 161	760,15	
12401	Kungsörmen 4	1959	1959		6 407	19 058	752,31	
					28 100	77 612		

Kattarp:								
16701	Kattarp 13:67 (Godståget)	1970	1970	1990	4 129	2 830	749,14	
16702	Kattarp 28:1 (Snälltåget)	1963	1978	1990	6 061	7 995	782,36	
16801	Tågmästaren 1	1983	1984	1990	13 029	6 150	767,28	1)
					23 219	16 975		

Laröd, Domsten:								
18901	Däckelremmen 1	1992	1992		27 798	14 648	983,47	
19601	Grimman 1	1990	1990	1996	18 367	16 413	943,64	
17301	Hummertinan 10	1991	1991		6 659	5 839	935,95	1)
15801	Hästkön 1	1990	1990,1993		46 597	28 321	959,11	
17901	Höskrindan 1	1993	1993		28 863	16 700	1 056,03	
17902	Höskrindan 3	1993	1993		37 746	22 897	1 019,23	
17903	Höskrindan 4	1993	1993		31 176	18 627	1 049,09	

FASTIGHETSVÄRDEN med mera den 31 december 2008

Fastigh. nr	Fastighet	Nybygg-nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings-värde kkr	Taxerings-värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2008-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
17904	Höskrandan 5	1993	1993		32 757	17 771	1 027,81	
18402	Nosremmen 6	1993	1993		12 549	8 124	1 053,74	
18902	Pannremmen 1	1992	1992		20 719	12 874	988,79	
15803	Sadelknappen 1	1990	1990		19 034	13 942	984,28	
18401	Seldonet 1	1993	1993		11 987	5 419	1 061,46	
15804	Sporren 1	1990	1990		17 520	10 988	992,96	
15802	Stigglädrät 2	1990	1990,1993		22 312	11 736	957,43	
18802	Tornistern 1	1992	-		26 772	-	-	
18801	Tornistern 2	1992	1992		8 003	4 958	1 082,58	
19602	Tygeln 1	1990	1990	1996	905	1 402	835,93	1)
19604	Tömmen 1	1990	1990	1996	868	1 372	808,27	1)
19611	Tömmen 7	1990	1990	1996	868	1 393	808,27	1)
19612	Tömmen 8	1990	1990	1996	868	1 355	808,27	1)
19502	Tömringsen 8	1991	1990	1996	893	1 550	902,76	
18903	Tömtygeln 1	1992	1991		21 406	14 607	1 006,60	
					394 667	230 936		

Lussebäcken, Miatorp:

11505	Bönan 1	1951	1965		22 957	28 767	854,93	
11402	Citronen 2	1942, 1992	1965,1992	1990	18 305	15 179	868,79	
11501	Lussebäcken 18	1951	1965		35 438	38 839	835,95	
11504	Lyrån 10	1951	1965		19 069	20 907	845,96	
11502	Paradisfågeln 20	1951	1965		30 946	34 173	837,50	
11503	Paradisfågeln 21	1951	1965		4 192	5 362	843,05	
11401	Tomaten 6	1949	1966		19 410	37 418	787,02	
					150 317	180 645		

Maria Park, Pålsjö Ö, Ringstorp:

20506	Basilikan 1	2008	-		-	12 200	1 125,26	
20505	Dragonen 1	2008	-		-	12 580	1 129,72	
15501	Maria Park 11	1920	1929	1997	1 392	1 462	681,04	
15507	Maria Park 14	-	1929	1997	878	1 329	838,22	1)
15512	Maria Park 15	1999	1999	1997	7 900	4 664	1 087,68	
15506	Maria Park 17	1940	1940	1997	1 526	1 851	728,25	
15505	Maria Park 18	1940	1940	1997	1 448	1 808	695,48	
15504	Maria Park 19	1940	1940	1997	1 444	1 807	669,19	
15503	Maria Park 20	1940	1940	1997	1 430	1 806	692,89	
15502	Maria Park 21	1926	1970	1997	3 316	2 305	983,28	
15516	Maria Park 23	2007	-		77 782	32 400	1 121,81	
15508	Maria Park 24	1929	2007	1997	20 470	5 064	1 086,68	
15511	Maria Park 49	1999	1999	1997	43 838	29 860	1 061,22	
15509	Maria Park 52 (tidigare 27 & 28)	2002	2001,2002	1997	136 620	68 931	1 207,92	
15515	Maria Park 53	2004	2003		24 446	12 552	1 365,06	
15514	Maria Park 54	2003	2003		23 598	12 552	1 369,60	
15510	Maria Park 7	1929	1929	1997	336	1 233	679,03	
20502	Oreganon 1	2008	-		59 491	26 600	1 141,04	
20501	Oreganon 2	2007	2007		35 971	21 200	1 167,39	
19001	Pålsjö sjukhem 2	1970	-	1994	22 081	-	-	
20504	Rosmarinen 2	2008	-		-	7 966	1 133,81	
20503	Rosmarinen 3	2008	-		-	7 966	1 135,37	
14501	Skogsbrynet 1	1982	1983		51 653	88 007	851,80	
14502	Skogsbrynet 2	1983	1983		7 026	10 879	852,87	
14503	Skogsbrynet 3	1983	1983		11 885	14 451	851,44	
14504	Skogsbrynet 4	1983	1983		11 921	18 721	831,32	
12601	Sleipner 1	1964	1964		15 141	36 801	748,35	
					561 593	436 995		

Mörarp:

16001	Bakträget 1	1982	1982	1990	22 955	13 150	742,25	3)
15901	Skänken 3	1988	1988	1990	21 389	7 270	744,98	1)
					44 344	20 420		

Fastigh. nr	Fastighet	Nybygg-nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings-värde kkr	Taxerings-värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2008-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
Norra Hamnen:								
19802	Helsingör 1	1999	1999		150 047	89 189	1 549,49	
19801	Kronborg 1	1998	1998		140 027	86 338	1 548,70	
					290 074	175 527		

Närlunda:

13202	Närlunda V1	1971	1970		28 013	67 086	779,03	
13203	Närlunda V2	1971	1970		17 330	39 851	773,44	
13201	Närlunda Ö1	1970	1970		47 313	96 329	766,27	
					92 656	203 266		

Olympia:

20701	Lärkan 5		2007	2006	2 088	5 406	-	
14601	Sköldenborg 17	1985	1985		94 867	111 635	899,25	
12201	Sköldenborg 2	1957	1957		12 604	46 518	776,13	
12202	Sköldenborg 20	1990	1990,1991	1996	18 371	23 498	974,20	
10701	Vattentornet 6	1965	1992		48 247	41 446	1 658,79	
19101	Årlan 4	1929	1991	1994	8 932	9 832	961,93	
					185 109	238 335		

Planteringen:

14108	Pinjen 10	1980	1980		422	207	-	
14105	Pinjen 11	1981	1981		21 155	22 709	862,62	
14109	Pinjen 12	1980	1980		1 351	1 292	-	
14106	Pinjen 14	1981	1981		11 714	12 237	880,37	
14110	Pinjen 15	1987	1987		3 404	1 300	-	
14107	Pinjen 9	1987	1987		55 719	40 593	894,41	
12301	Rosenknoppen 32	1960	1970		134 740	113 097	794,69	
12302	Rosenknoppen 33	1960	1989		51 736	53 045	782,35	
					280 241	244 480		

Påarp:

16401	Myntan 2	1987	1987	1990	1 184	1 328	763,62	
16402	Månviolen 7	1985	1985	1990	13 913	8 612	826,90	
					15 097	9 940		

Raus:

20301	Loke 1	2006	2006		51 742	32 079	1 086,47	
15601	Rimfaxe 1	1988	1988		12 675	8 201	871,21	
15602	Rimfaxe 2	1988	1988		15 586	10 568	893,71	
15603	Rimfaxe 3	1988	1988		23 695	15 560	904,13	
15604	Rimfaxe 4	1988	1990		72 295	45 929	941,91	
20401	Ymer 1	2006	2006		47 213	27 450	1 092,99	
					223 206	139 787		

Råå:

18601	Bajonetten N 1	1944	1987	1994	5 868	7 400	904,93	
18602	Hornblåsaren 7	1944	1987	1994	6 948	7 600	881,76	
15401	Regementskalken 7	1987, 1994	1994		37 540	24 308	-	
					50 356	39 308		

Slottshöjden:

15001	Bröstväret 5	1952	1952	1984	3 599	10 773	812,98	
15701	Kapellet 20	1946	1985	1987	16 981	20 200	862,04	
15702	Klostret 16	1946	1986	1987	19 982	23 000	872,98	
20201	Kyrkoherden 6	2007	2007	2007	50 292	33 200	1 349,43	
18001	Långvinkeln Västra 5	1988	1988	1993	6 350	7 700	916,48	
17701	Parkkvarteret 1	1943	1986	1991	4 380	6 166	881,69	
17702	Parkkvarteret 2	1943	1986	1991	4 843	7 758	866,39	
17703	Parkkvarteret 3	1943	1986	1991	4 451	7 322	867,97	
17704	Parkkvarteret 4	1943	1986	1991	4 755	7 206	867,94	
17705	Parkkvarteret 5	1943	1986	1991	4 981	7 402	868,89	
17707	Parkkvarteret 6	1943	1986	1995	6 480	8 350	904,58	
17706	Parkkvarteret 9	1965	1965	1991	82 825	88 206	808,29	
18101	Prins Fredrik 20	1929	1989	1993	13 800	13 000	965,73	

FASTIGHETSVÄRDEN med mera den 31 december 2008

Fastigh. nr	Fastighet	Nybygg-nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings-värde kkr	Taxerings-värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2008-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
14301	Ugglan 16	1981	1981		13 610	21 735	896,50	
13702	Örnen 13	1949	1987	1994	12 557	16 160	880,55	
13701	Örnen 20	1977	1977		7 359	17 729	825,37	
					257 245	295 907		

Stattena:

12101	Gjuteriet 6	1956	1956		5 834	26 297	767,85	
13502	Hantverkaren 17	1976	1976		19 912	55 200	811,32	
14201	Linvävaren 24	1980	-		25 741	-	-	
13503	Skomakaren 3	1976	1976		11 924	31 000	812,88	
13501	Stattena 13	1976	1976		37 051	114 890	799,43	
13508	Stiftelsen N2	1934	1978	1976	2 217	6 582	854,70	
13509	Stiftelsen N3	1934	1978	1977	2 457	7 060	864,10	
13504	Stiftelsen N4	1934	1976	1975	3 821	8 298	841,97	
13505	Stiftelsen N5	1936	1992	1975	5 170	6 966	828,44	
13506	Stiftelsen N7	1935	1976	1975	1 873	5 799	813,34	
13507	Stiftelsen N8	1936	1977	1976	2 509	7 511	833,62	
17401	Vädermöllan Södra 2	1971	1971	1991	32 578	44 381	803,32	
					151 087	313 984		

Södercity:

14401	Belgien S10	1981	1981		16 361	17 548	868,20	
14402	Belgien S11	1981	1981		7 101	7 306	861,70	
13901	Belgien S9	1930	1930	1979	2 129	8 067	743,62	
20601	Turkiet V2	2008	-		165170	61 600	1 212,18	
20101	Turkiet Ö2	2004	2004		61 606	41 398	1 627,27	
14405	Tyskland 25	1981	1981		5 090	5 496	798,73	
14403	Tyskland 26	1981	1981		21 692	22 407	872,08	
14404	Tyskland 27	1981	1981		7 478	7 820	853,26	
					286 627	171 642		

Tågaborg:

15301	Fortuna 15	1934	1986	1985	7 169	8 644	915,36	
15302	Fortuna 22 (kollektivhus)	1990	1990		21 099	11 839	648,76	1)
14801	Hjorten 11	1989	1989	1984	11 283	8 397	953,00	
14803	Hjorten 5	1989	1989	1984	3 022	3 553	948,74	
17801	Kronan 23	1979	1979	1991	13 828	19 996	862,62	
17802	Kronan 24	1982	1982	1991	9 392	13 334	874,19	
17803	Kronan 34	1987	1987	1991	15 549	14 815	908,29	
18301	Morgonstjärnan 12	1974	1974	1993	7 005	13 938	851,45	
17501	Pelikanen 11	1946, 1988	1988,1992	1991	33 252	27 754	954,17	
11301	Poppeln 1	1948, 2006	1982,2006		78 355	106 682	872,89	
18201	Rödspottan 3	1985	1985	1993	17 834	18 196	946,35	
14003	Salvator 12	1929	1930	1985	1 155	5 725	728,39	
14004	Salvator 18	1959	1959	1987	8 049	24 666	765,45	
14002	Salvator 19	1979	1979		8 307	19 254	870,29	
14001	Salvator 20	1979	1979		8 453	14 664	812,01	
17601	Städet 1	1930	1988	1991	23 303	20 572	872,27	
13301	Viktoría 19	1971	1970		17 577	59 598	801,68	
15203	Wismar 1	1950	1981	1994	3 293	7 074	798,02	
15202	Wismar 13	1995	1995		23 168	15 260	1 168,25	
15201	Wismar 20	1986	1986		23 516	31 012	875,71	
					334 609	444 973		

Wilson Park:

11801	Björnbäret 1	1954	1954		30 036	33 799	848,74	
11601	Björnen 25	1951	1929,1981		35 228	32 612	867,80	
11802	Hallonet 1	1954	1954		19 001	20 083	826,83	
18501	Renen 27	1978, 1994	-	1993	23 953	-	-	
18502	Renen 29	1996	1996		28 292	14 900	1 139,82	
11702	Sobeln 26	1952	1972		41 452	33 112	885,47	
11701	Tapiren 1	1952	1992		55 132	45 248	892,91	
					233 094	179 754		

Fastigh. nr	Fastighet	Nybygg-nadsår	Värdeår	Inköpsår	Anskaffnings-värde kkr	Taxerings-värde kkr	Utg. bostadshyra (varmhyra) per 2008-12-31 inkl tillval kr pr kvm och år	anm
Ödåkra:								
16501	Dalripan	1967	1967	1990	7 730	12 485	721,48	
16601	Klarälven 1	1978	1978	1990	24 255	27 756	836,50	
10901	Malmån 3	1997	1997	2003	16 115	9 200	917,42	
					48 100	49 441		
					5 566 064	5 664 115		

	Diverse småinstallationer	1 445						
	Installation kabel-TV	11 615						
	SUMMA	5 579 124						
	Medelhyra per 08-12-31						859,01	
FASTIGHETER UNDER BYGGNAD								
	Lärkan 1, ombyggnad bostäder	26 559						
	Elineberg 7, konvertering lokal till bostäder	7 686						
	Kungsörnen, stam- & tätskiktsobyggnad	9 811						
	Maria Sofia 3-4, nybyggnad bostäder (Basilikan 1, Dragonen 1, Rosmarinen 2-3)	155 726						
	Övrig byggnation	9 054						
	SUMMA	208 836						
	TOTALT FASTIGHETSVÄRDE	5 787 960						

- 1) Bränsleavgift betalas separat av hyresgäst
- 2) Anskaffningsbelopp avser byggnad på arrenderad mark
- 3) Bränsleavgift betalas separat av hyresgäst from dec 2008

BOSTADSLÄGENHETER, LOKALER, GARAGE OCH BILPLATSER DEN 31 december 2008

Fast.nr	Fastighet	Bly kvm	Medelbly kvm	1		2		3		4		5		Summa lägenheter	Kommersiella lokaler Antal	Kommersiella lokaler Kvm	Bostads-komplement Antal	Bostads-komplement Kvm	Garage-platser Antal	Bil-platser Antal
				RoK mini 1)	RoK	RoK vrå	RoK	RoK	RoK	RoK	RoK									
Centrum Norr:																				
13001	Hamilton 3	13 978	100	19	0	43	13	4	61	140	2	721	6	1 633	130	50				
19701	Hilltorp N6	1 462	86	0	10	3	3	3	17					4						
19702	Hilltorp N7	1 322	94	0	4	0	3	6	14	1	28									
		16 762	98	19	4	0	53	17	43	65	171	3	749	6	1 633	134	50			
Dalhem:																				
10401	Edvard 1	9 558	71	4	20	46	60	5	0	135			3	103	58					
10402	Edvin 2	10 378	73	6	20	46	42	28	0	142			1	88	52					
10404	Elias 1	11 586	69	10	28	68	51	12	0	169					74					
10403	Elof 1	9 999	74	8	12	32	75	9	0	136			1	127	53					
10501	Emanuel 1	3 188	80	4	0	4	20	12	0	40	1	924			21					
10502	Emil 1	10 825	69	6	32	70	36	14	0	158			2	175	68					
10503	Enar 1	8 557	70	14	14	44	32	19	0	123					45					
10507	Engelbrekt 1	7 552	78	6	4	16	48	23	0	97					46					
10506	Erik 1	9 774	71	4	26	56	24	28	0	138			1	127	72					
10505	Erland 1	9 707	73	0	22	46	47	18	0	133					63					
10504	Erling 1	10 432	69	4	28	62	46	11	0	151			1	27	53					
10508	Ernst 3	12 138	63	2	50	96	39	7	0	194	8	2 269	6	206	101	3				
		113 696	70	68	50	206	586	520	186	0	1 616	9	3 193	15	854	706	3			

Drottninghög:																				
10105	Drottninghög Barnst	6 849	88	0	0	4	21	46	7	78	0	2	1 280							
10203	Drottninghög N3	5 239	83	0	3	10	13	31	6	63	0									
10205	Drottninghög N5								0											
10201	Drottninghög N6	8 546	73	3	12	42	13	45	2	117	2	131								
10202	Drottninghög N7	6 855	82	0	6	12	20	46	0	84	3	50								
10304	Drottninghög S2								0	880										
10305	Drottninghög S3								0	2 880	3	715								
10101	Drottninghög V1	16 901	84	0	9	18	41	116	17	201	19	716								
10102	Drottninghög V2	6 962	75	2	0	4	46	40	1	93	6	215								
10103	Drottninghög V3	6 779	73	3	1	5	41	43	0	93	3	43								
10104	Drottninghög V6	4 987	76	0	0	0	33	33	0	66										
10107	Drottninghög V7	3 082	51	18	16	25	1	0	0	60	8	217								
10302	Drottninghög Ö2	6 926	73	3	1	7	40	44	0	95	7	66								
10303	Drottninghög Ö3	6 323	74	3	1	5	33	43	1	86	1	24								
10307	Drottninghög Ö5	3 174	76	0	0	0	21	21	0	42										
10308	Drottninghög Ö6	2 247	62	2	4	27	3	0	0	36	3	182								
10306	Eskadern 1								0	0										
10106	Flottillen 2								0	0										
10206	Fätköket 4								0	0										
		84 869	832	34	7	46	159	326	34	1 114	20	9 622	69	2 589	579	0				

Elineberg:																				
11902	Brodden 1	1 861	47	2	14	0	24	0	0	40	1	20								
12507	Elineberg 5								0	15	3 468	3	341	75	84					
12509	Elineberg 7	17 191	64	82	0	63	119	5	0	269	4	775	10	366						
12508	Herden								0	0										
12501	Huslyckan 6	9 605	68	1	0	61	75	4	0	141	1	114	30	401	10	60				
11901	Isbanan 1	16 126	58	10	28	0	136	92	11	278	5	453	19	734	60	57				
12503	Köpingelyckan 5	9 284	69	0	0	62	70	3	0	135	23	409	23	409	9	48				
12502	Köpingelyckan 6	8 538	71	0	0	20	100	0	0	120	1	52	34	574	19	53				
15101	Lantmästaren 19	1 526	95	0	2	3	3	8	0	16					10	15				
12504	Skepparlyckan 3	6 551	73	0	0	15	75	0	0	90			22	533	26	42				
19003	Skrinnaren 1	1 698	53	2	6	18	6	0	0	32	1	33								
		72 380	65	97	48	2	402	540	31	1 121	27	4 895	142	3 378	223	359				

Eneborg:																				
18701	Getingen 19	1 169	58	0	2	0	14	4	0	20										
18702	Getingen 6	1 184	74	0	2	0	4	10	0	16										
		2 353	65	0	4	0	18	14	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fredriksdal Västra:																				
12701	Flanken 1	12 913	78	0	3	1	156	5	1	166	6	933	10	296	65	53				
12702	Flanken 2	12 263	75	0	18	1	127	18	0	164	6	567	15	392	71	84				
12704	Fronten 3	3 297	66	0	0	31	18	1	0	50			1	70	40					
10801	Glimten 4	4 356	66	0	0	23	27	14	2	66					34	31				
12703	Pistoln 1	3 186	76	0	6	0	28	8	0	42	1	51	6	264	21	31				
12705	Spanaren 1 (Fredriksdalshemmet)										3	4 080								
		36 015	74	0	0	27	56	356	46	3 488	16	5 631	32	1 022	191	239				

Husensjö:																				
13801	Ella 1	5 870	72	0	0	44	29	9	0	82	3	334								
13804	Ella 2	2 234	68	0	0	21	9	3	0	33			3	260						
13803	Ella 3	3 787	90	0	0	0	35	7	0	42										
13802	Ella 4	5 790	76	0	0	29	39	8	0	76			2	116						
13809	Ella 5								0	0					127					
13805	Rosa 1	2 708	73	0	0	18	14	5	0	37	3	327								
13806	Rosa 2	3 850	84	0	0	9	28	9	0	46										
13807	Rosa 3	3 288	75	0	0	21	14	9	0	44	2	117	1	64						
13808	Rosa 4	3 380	77	0	0	18	18	8	0	44			1	81						
13810	Rosa 5								0	0					61					
		30 908	77	0	0	160	186	58	0	404	8	778	7	522	188	0				

BOSTADSLÄGENHETER, LOKALER, GARAGE OCH BILPLATSER DEN 31 december 2008

Fast.nr	Fastighet	Bly kvm	Medelbly kvm	1		2		3		4		5		Summa lägenheter	Kommersiella lokaler Antal	Kvrm	Bostads-komplement Antal	Kvrm	Garage-platser Antal	Bil-platser Antal
				Rok	1	Rok	2	Rok	3	Rok	4	Rok	5							
Högaborg:																				
14701	Krabban 12	2 959	72	0	0	27	10	3	1	41	1	294	1	12						
14702	Krabban 13	1 776	49	0	36	0	0	0	0	36	0	0	0	41						
11203	Ormen 15	1 116	62	0	0	18	0	0	0	18	0	0	0	32						
11201	Ormen 17	3 618	67	0	6	0	15	29	4	54	0	0	0	237						
11202	Ormen 18	1 794	78	0	0	12	8	3	0	23	0	276	3	105	9	21				
11103	Snoken 26	3 438	57	0	0	36	24	0	0	60	0	0	2	99						
11102	Snoken 27	4 158	67	0	34	9	14	5	0	62	1	192	9	204						
11101	Snoken 5	682	68	0	0	6	4	0	0	10	0	0	4	58						
12002	Stenbiten 19	2 127	64	0	10	12	9	1	1	33	1	113								
12003	Stenbiten 20	1 444	58	0	2	4	14	5	0	25	0	0	5	178						
12001	Stenbiten 3	3 117	50	1	19	0	36	6	0	62	3	121	3	121	8					
				26 229	62	1	27	59	210	109	16	2	424	5	875	36	1 086	17	21	21

Högastien:

12406	Knoppen																			
12405	Kolibrin 1	1 144	95	0	0	0	0	12	0	12	0	0	0	12						
12402	Kungsörmen 1	1 560	60	1	2	0	3	20	0	26	0	538	5	39						
12403	Kungsörmen 2	3 967	58	0	12	0	22	34	0	68	2	235	7	115						
12404	Kungsörmen 3	4 820	63	0	4	0	9	60	1	76	2	367	11	390						
12401	Kungsörmen 4	3 967	58	0	12	0	21	35	0	68	0	187	10	187	27					
				15 458	62	1	30	0	55	149	13	2	250	9	1 140	33	732	53	35	35

Kattarp:

16701	Godståget	633	49	0	5	0	7	0	0	13	2	255								
16702	Snällåget	2 229	72	0	5	0	6	20	0	31	0	0	1	15	10					
16801	Tågmästaren	1 699	68	0	13	10	2	0	25	1	15	10	1	15	10					
				4 561	66	0	10	0	26	30	3	0	69	2	255	1	15	19	0	0

Laröd, Domsten:

18901	Däckelremmen 1	1 892	90	0	0	0	8	7	0	21	2	392	1	140	18	10				
19601	Grimman 1	2 286	99	0	0	0	10	13	0	23										
17301	Hummertinan 10	521	74	0	7	4	0	0	0	7										
15801	Hästskon 1	3 568	85	0	42	1	448	24	17	42	1	448								
17901	Höskrindan 1	1 702	85	0	4	7	9	0	20	2	532	4	13	4	16					
17902	Höskrindan 3	2 894	93	0	2	19	8	2	31											
17903	Höskrindan 4	2 307	85	0	3	19	4	1	27	4	22									
17904	Höskrindan 5	2 214	101	0	2	9	7	4	22											
18402	Nosremmen 6	985	82	0	4	7	1	0	12	0	12	6								
18902	Pannremmen 1	1 740	97	0	1	8	9	0	18	0	18	11								
15803	Sadelknappen 1	1 834	108	0	0	6	8	3	17	0	10	5								
18401	Seldonet 1	786	79	0	5	4	1	0	10	0	10	8								
15804	Sporren 1	1 656	97	0	4	2	8	3	17	0	16	4								
15802	Stiglädret 2	1 899	83	0	5	5	2	11	0	23	0	15	6							
18802	Tornistern 1			0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	130						
18801	Tornistern 2	661	51	4	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4

Fast.nr	Fastighet	Bly kvm	Medelbly kvm	1		2		3		4		5		Summa lägenheter	Kommersiella lokaler Antal	Kvrm	Bostads-komplement Antal	Kvrm	Garage-platser Antal	Bil-platser Antal
				Rok	1	Rok	2	Rok	3	Rok	4	Rok	5							
19602	Tygeln 1	118	118	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1							
19604	Tömmen 1	118	118	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1							
19611	Tömmen 7	118	118	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1							
19612	Tömmen 8	118	118	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1							
19502	Tömringsen 8	126	126	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1							
18903	Tömygelin 1	1 852	97	0	0	0	0	10	10	3	6	19	0	0	1	1550	1	130		
				29 394	2 655	4	0	21	52	118	105	27	327	6	2 922	2	270	106	94	94

Lussebäcken, Miatorp:

11505	Bönan 1	5 361	51	0	21	0	78	6	0	105			17	434						
11402	Citronen 2	2 620	51	0	36	15	0	0	0	51	1	41	1	133						
11501	Lussebäcken 18	6 616	59	0	49	60	3	0	112	5	548	19	560	56						
11504	Lyran 10	4 058	54	0	9	48	18	0	75	0	216	9	216							
11502	Paradisfågeln 20	5 983	60	0	34	60	6	0	100	4	488	18	634	56						
11503	Paradisfågeln 21	968	54	0	18	0	18	0	18	1	90	1	33							
11401	Tomaten 6	7 291	56	0	9	0	81	40	0	130	1	129	13	492						
				32 897	56	0	39	323	184	9	0	591	12	1 295	78	2 503	112	106	112	12

Maria Park, Pålshjöö, Ringsstorp:

20506	Basilikan 1	2 653	66	0	16	24	0	0	40											
20505	Dragonen 1	2 653	66	0	16	24	0	0	40											
15501	Maria Park 11	357	89	0	0	0	4	0	4											
15507	Maria Park 14	54	54	0	1	0	0	0	1	19										
15512	Maria Park 15	594	74	0	4	1	3	0	8											
15506	Maria Park 17	160	80	0	0	0	2	0	2											
15505	Maria Park 18	162	81	0	162	0	2	0	2											
15504	Maria Park 19	162	81	0	0	0	2	0	2											
15503	Maria Park 20	162	81	0	0	0	2	0	2											
15502	Maria Park 21	368	37	4	2	0	0	0	10											
15516	Maria Park 23	4 836	86	0	12	8	36	0	56											
15508	Maria Park 24	1 218	87	0	0	10	4	0	14											
15511	Maria Park 49	3 886	88	0	9	16	18	1	44											
15509	Maria Park 52	7 515	80	0	37	51	6	0	94	1	2 484									
15515	Maria Park 53	1 242	69	0	8	10	0	0	18											
15514	Maria Park 54	1 242	69	0	8	10	0	0</												

BOSTADSLÄGENHETER, LOKALER, GARAGE OCH BILPLATSER DEN 31 DECEMBER 2008

Fast.nr	Fastighet	Bly kvm	Medelbly kvm	1		2		3		4		5		Summa lägenheter	Kommersiella lokaler Antal	Kommersiella lokaler Kvm	Bostads-komplement Antal	Bostads-komplement Kvm	Garage-platser Antal	Bil-platser Antal
				Rok	mini i)	Rok	Rok-vrå	Rok	Rok	Rok	Rok	5-Rok								
	Mörap:																			
16001	Bakträget 1	3 882	84	0		0	14	18	14	0	46	0	20	18			1	20	18	
15901	Skänken 3	1 984	83	0		0	5	15	4	0	24	0	9	9			0	9	9	
	Norra Hamnen:					0	19	33	18	0	70	0	20	27			1	20	27	0
19802	Helsingör 1	5 174	94	1		0	13	34	5	1	55	7	582	45			0	45	45	
19801	Kronborg 1	5 090	86	1		2	18	32	6	0	59	4	569	45			0	45	45	
	Närilunda:					2	31	66	11	1	114	11	1 152	90			0	90	90	0
13202	Närilunda V1	13 084	84	16		0	0	112	0	27	155		360	44			13	360	44	
13203	Närilunda V2	7 557	79	0		18	0	78	0	0	96	1	448	52			2	162	52	
13201	Närilunda Ö1	18 387	70	0		64	0	104	36	60	264	6	607	76			10	532	76	
		39 028	76	16	127	82	0	104	226	60	515	7	1 055	172			25	1 054	172	0

Olympia:

14601	Sköldenborg 17	12 011	73	3		19	76	36	30	0	164	5	581	9	398	9	398	52	62	
12201	Sköldenborg 2	6 176	57	0		28	48	16	16	0	108			4	17	4	17	12	4	
12202	Sköldenborg 20	2 455	70	1		4	11	14	4	1	35			2	10	2	10	20	20	
10701	Vattenornet 6	2 525	21	123		0	0	0	0	0	123	1	230				0	0	7	
19101	Årlan 4	1 043	87	0		4	0	8	0	0	12			1	18		1	18	7	
		24 210	55	127	36	19	135	74	50	1	442	6	811	16	442	23	824	209	84	80

Planteringen:

14108	Plinjen 10										0								6	10
14105	Plinjen 11	4 537	80	0		0	18	24	15	0	57								44	42
14109	Plinjen 12										0									
14106	Plinjen 14	2 490	80	0		0	9	14	5	3	31								38	31
14110	Plinjen 15										0									
14107	Plinjen 9	6 189	78	1		1	35	31	11	0	79	1	336	4	324	4	324	30	30	
12301	Rosenknoppen 32	20 605	62	10		91	34	135	39	12	335	9	1 359	14	404	14	404	54	26	
12302	Rosenknoppen 33	8 585	66	0		20	43	49	18	0	130	9	1 192	5	96	5	96	67	36	
		42 406	67	11	111	15	139	253	88	15	632	19	2 887	23	824	23	824	209	84	175

Påarp:

16401	Myntan 2	370	37	4		6	0	0	0	0	10			1	16					1
16402	Månviolen 7	1 564	74	0		0	9	12	0	0	21	5	587							
		1 934	62	4	6	0	9	12	0	0	31	5	587	1	16	0	16	0	0	1

Raus:

20301	Loke 1	3 782	82	0		0	8	24	6	8	46								12	47
15601	Rimfaxe 1	996	100	0		0	2	1	3	4	10	1	319	1	48	1	48	12	11	
15602	Rimfaxe 2	1 734	108	0		0	0	1	10	5	16									5

Fast.nr	Fastighet	Bly kvm	Medelbly kvm	1		2		3		4		5		Summa lägenheter	Kommersiella lokaler Antal	Kommersiella lokaler Kvm	Bostads-komplement Antal	Bostads-komplement Kvm	Garage-platser Antal	Bil-platser Antal
				Rok	mini i)	Rok	Rok-vrå	Rok	Rok	Rok	Rok	5-Rok								
15603	Rimfaxe 3	2 528	94	0		0	5	4	14	4	27			20			2	170	22	10
15604	Rimfaxe 4	6 690	94	0		0	4	18	43	6	71			22			2	170	22	10
20401	Ymer 1	3 334	79	0		0	4	28	10	0	42			45			0	42	45	
		19 065	90	0	0	0	23	76	86	27	212	1	319	54	218	3	218	54	123	123
	Råå:																			
18601	Bajonetten N1	866	54	0		0	14	2	0	0	16								1	
18602	Hornblåsaren 7	902	75	0		0	2	10	0	0	12						1	7		
15401	Regementskalken 7										0	2	4 897							5
		1 768	63	0	0	0	16	12	0	0	28	2	4 897	1	7	1	7	1	1	5

Slottshöjden:

15001	Bröstvämet 5	1 356	50	3		6	18	0	0	0	27	1	69	1	71	1	71		10	
15701	Kapellet 20	2 358	59	0		10	18	12	0	0	40			1	2					
15702	Klostret 16	2 694	55	0		15	32	0	2	0	49									
20201	Kyrkohöjden 6	2 164	87	1		0	8	16	0	0	25			1	50	1	50	17		
18001	Långvinkeln V5	842	84	0		1	4	1	4	0	10									
17701	Parkkvarteret 1	696	58	0		4	8	0	0	0	12									
17702	Parkkvarteret 2	844	70	0		0	12	0	0	0	12	1	80							
17703	Parkkvarteret 3	840	70	0		0	8	4	0	0	12			2	49					
17704	Parkkvarteret 4	832	69	0		0	8	4	0	0	12			2	40					
17705	Parkkvarteret 5	849	71	0		0	8	4	0	0	12			2	33					
17707	Parkkvarteret 6	940	67	0		0	7	7	0	0	14									
17706	Parkkvarteret 9	11 376	102	0		19	6	24	28	34	111	1	79	4	218	4	218	41	75	
18101	Prins Fredrik 20	1 373	92	0		0	4	9	2	0	15			6					6	
14301	Ugglan 16	2 290	76	0		0	4	22	4	0	30	2	69	3	146	3	146			
13702	Örnen 13	1 869	67	1		1	18	8	0	0	28									
13701	Örnen 20	2 100	70	0		0	25	0	5	0	30	1	136	1	8	1	8		21	
		33 422	76	5	56	0	188	111	45	34	439	6	433	17	616	47	616	58	112	112

Stattena:

12101	Gjuteriet 6	2 900	60	0		12	24	6	6	0	48	4	710						58	
13502	Hantverkaren 17	6 957	64	0		36	42	30	0	0	108								55	36
14201	Linvåren 24										0	7	3 331	3	404					
13503	Skomakaren 3	3 857	64	0		20	24	16	0	0	60									
13501	Stattena 13	14 030	65	6		66	88	52	4	0	216	1	80	17	437	17	437			38
13508	Stiftelsen N2	751	68	0		1	6	4	0	0	11			2	40	2	40			
13509	Stiftelsen N3	766	70	0		0	9	2	0	0	11	1	51	3	46	3	46			
13504	Stiftelsen N4	848	65	0		6	3	2	2	0	13	2	142	1	8	1	8		6	

BOSTADSLÄGENHETER, LOKALER, GARAGE OCH BILPLATSER DEN 31 december 2008

Fast.nr	Fastighet	Bly kvm	Medelbly kvm	1		2		3		4		5		Summa lägenheter	Kommersiella lokaler		Bostads-komplement Antal	Kvm	Garage-platser Antal	Bil-platser Antal
				Rok mini 1)	Rok	Rok-vrä	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok		Rok	Rok				
Södercity:																				
14401	Belgien S10	2 946	70	0	1	0	28	13	0	0	0	0	0	42	5	84	5	84		
14402	Belgien S11	1 269	75	0	0	0	10	5	2	0	0	0	17	1	10	1	10			11
13901	Belgien S9	1 183	74	0	1	4	5	1	4	1	16	5	428	9	188					
20601	Turkiet Västra 2	7 465	70	0	0	0	48	43	11	4	106	4						63	20	32
20101	Turkiet Östra 2	3 519	25	134	0	0	6	0	0	0	140	0								
14405	Tyskland 25	991	110	0	0	0	0	0	0	4	9	0								
14403	Tyskland 26	3 464	69	1	0	0	34	15	0	0	50	0	370	4	193					
14404	Tyskland 27	1 342	71	0	1	0	11	5	2	0	19	0								
22 179		56		135	3	4	142	82	24	9	399	6	798	22	492	63	63	63	63	63

Tågberg:

15301	Fortuna 15	978	51	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	19						
15302	Fortuna 22 (kollektivhus)	1 576	79	0	0	0	3	8	6	3	20	3	224	3	224					
14801	Hjorten 11	895	90	0	0	0	3	6	1	0	10	0	72	2	72					
14803	Hjorten 5	264	132	0	0	0	0	0	0	2	2	0								
17801	Kronan 23	2 118	71	0	0	0	10	20	0	0	30	2	242							
17802	Kronan 24	1 564	71	0	0	0	11	10	1	0	22	1	23	2	37					
17803	Kronan 34	1 644	71	0	1	0	11	11	0	0	23	1	39	2	16					
18301	Morgonsjärnan 12	1 659	66	0	0	0	15	10	0	0	25	1	82							18
17501	Peikanen 11	2 958	72	0	4	0	22	10	3	2	41	0								
11301	Poppeln 1	11 819	63	0	7	0	108	58	15	0	188	1	133	9	309	4	58			
18201	Rödspottan 3	1 625	63	1	8	0	9	0	0	0	26	1	294							
14003	Salvator 12	758	84	0	0	0	1	8	0	0	9	0								
14004	Salvator 18	2 991	70	8	0	1	3	23	8	0	43	2	310	4	65	9	6			
14002	Salvator 19	1 999	71	0	0	0	16	10	2	0	28	1	153	1	34					
14001	Salvator 20	1 395	87	0	0	0	11	0	4	1	16	1	334							
17601	Stådet 1	2 281	81	0	1	0	14	12	1	0	28	2	129							
13301	Viktoría 19	6 933	67	0	0	0	46	57	1	0	104	2	659	6	135	112				
15203	Wismar 1	871	87	0	0	0	2	5	3	0	10	0								
15202	Wismar 13	1 385	73	0	0	0	10	8	1	0	19	0								
15201	Wismar 20	3 205	84	0	0	0	14	11	13	0	38	1	317	1	21					28
48 947		70		9	30	1	319	275	59	8	701	16	2 744	30	911	143	92	92	92	92

Wilson Park:

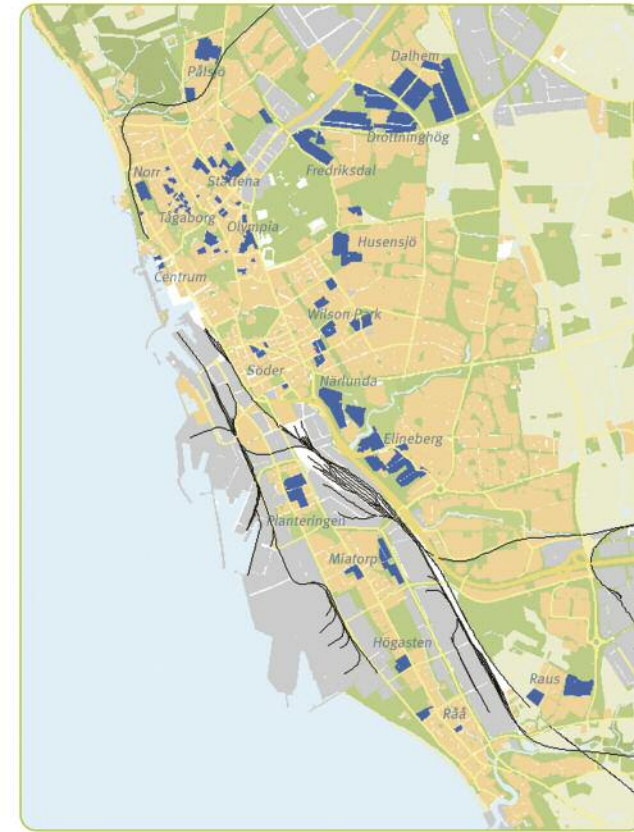
11801	Björnbäret 1	6 351	55	6	9	0	90	5	4	1	115	2	296	5	173	26	8			
11601	Björnen 25	4 864	52	14	0	0	60	19	0	0	93	5	828	6	157	24				
11802	Hällonet 1	3 265	58	6	7	0	13	30	0	0	56	3	509	4	169					
18501	Renen 27											0	5	2 961						
18502	Renen 29	1 847	92	0	0	0	5	9	5	1	20	0								10
11702	Sobeln 26	5 689	46	12	39	0	62	10	0	0	123	3	101	8	320	54	5			
11701	Tapiren 1	7 132	56	25	0	0	70	32	0	0	127	4	362	8	312	2				
29 148		55		63	55	0	300	105	9	2	534	22	5 058	31	1 132	92	47	47	47	47

Fast.nr	Fastighet	Bly kvm	Medelbly kvm	1		2		3		4		5		Summa lägenheter	Kommersiella lokaler		Bostads-komplement Antal	Kvm	Garage-platser Antal	Bil-platser Antal
				Rok mini 1)	Rok	Rok-vrä	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok		Rok	Rok				
Ödåkra:																				
16501	Dalripan	3 014	74	0	7	0	7	27	0	0	41	1	240						23	
16601	Klarälven	6 033	84	0	0	0	18	30	24	0	72			2	93				43	
10901	Malmån 3	1 660	55	0	0	0	19	11	0	0	30	0								
10 707		75		0	7	0	44	68	24	0	143	1	240	2	93	66	66	66	66	66

Totalt	8 51 986	70	615	628	4 070	566	4 420	1 648	271	12 218	243	66 504	663	22 212	3 679	2 082
i % av samtliga lägenheter			5,0	5,1	4,6	33,3	36,2	13,5	2,2	100,0						

1) avser kokvrå, kokskåp, pentry, gemensamt kök eller utan kök

Här finns Helsingborgshems fastigheter



● = Helsingborgshems fastigheter

