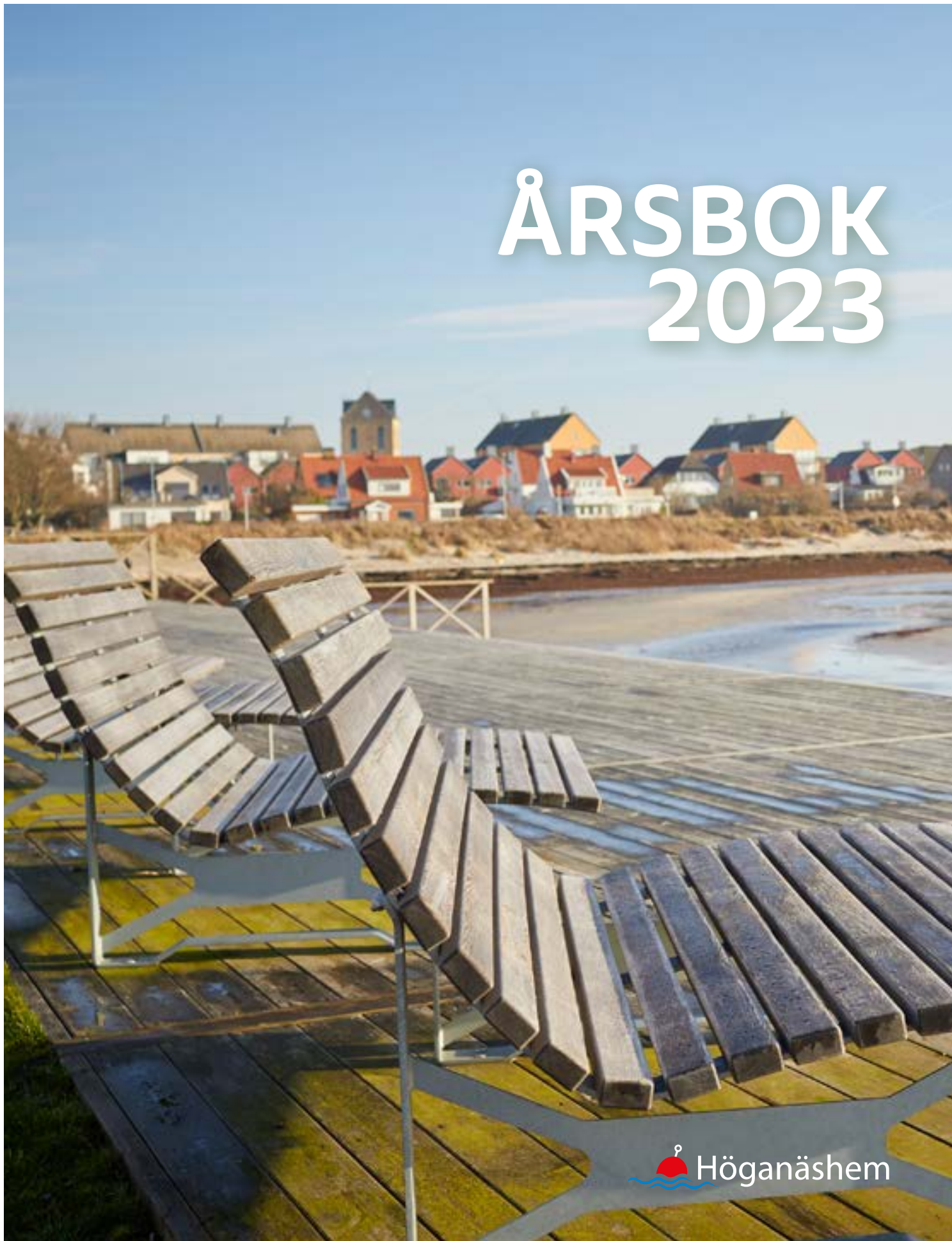


ÅRSBOK 2023



INNEHÅLL

Vårt miljöarbete	4
Vår resa under 2023	6
Året i korthet	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Våra fastigheter	12
Här bygger och renoverar vi	14

“Vi blickar framåt mot nya spännande projekt”

FASTIGHETSBRANSCHEN ÄR satt under hård press. Det konstaterade vi redan förra året. Under 2023 hade vi en hög inflation som påverkar vår ekonomi på ett mycket påtagligt sätt – det positiva är att inflationstrycket nu minskar. Även de höga räntorna som ska motverka inflationen påverkar oss. Går vi tillbaka till början av 2022 var statslåneräntan 0,28 procent. Vid inledningen av 2023 hade den ökat till 2,24 för att sedan toppa på 3 procent, i oktober. I december syntes dock en tillbakagång och troligen kommer räntorna falla under 2024. Effekterna för oss i den kapitalintensiva fastighetsbranschen blir stora. Det är svårt för oss att kompensera den höga kostnadsutvecklingen genom att skjuta över den på våra hyresgäster i form av stora hyreshöjningar.

SÅ HÄR I BÖRJAN på 2024 kan vi se tillbaka på en byggintensiv period där vi tillsammans med andra exploitörer förtätat Höganäs. De senaste fyra åren har mer än 1 000 bostäder färdigställts varav minst hälften är hyresrätter. Under samma period har befolkningen i kommunen ökat med lika många personer. Eftersom vår kommun är en populär inflyttningssort så skulle vi gärna fortsätta att bygga i samma takt men just nu är det inte möjligt. Från 2020 till 2023 har byggkostnadsindex ökat med 33 procent. Under samma period har lönerna gått upp med i snitt 3 procent per år. Överhettning, materialbrist, energibrist, räntor, markkostnader och inflation är några av orsakerna till den starka inbromsningen av byggandet. Ser vi till Sverige i sin helhet förväntas antalet producerade bostäder (som år 2021 var 70 000) minska till 20 000 i år. Det som behöver hända, är att lönerna springer ifatt – då kan vi nog se en normalisering

av bostadsbyggandet de kommande åren. Ur ett nybyggnadsperspektiv ser 2024 ut att bli ett förlorat år.

VID KLIMATMÖTET COP28 i Dubai i december tecknades en historisk klimatöverenskommelse, när nu alla länder ställer sig bakom en omställning från fossila bränslen. I detta avseende ligger Höganäshem väl framme. Sedan flera år tillbaka är vår verksamhet 100 procent fossilfri. På 14 år har vi samtidigt sänkt den normalårskorrigerade energiförbrukningen med över 58 %, senaste året med drygt 3 %. Men det finns alltid mer att göra. Varje år skruvar vi på våra anläggningar, byter gammal utrustning, automatiserar och sänker energianvändningen. Ett projekt som bidragit mycket i detta avseende är Kv Verkstaden med 175 lägenheter. Som ett resultat av de energiåtgärder som genomförs inom kvarteret – allt från tilläggsisolering, återvunnen värme och nya fönster – kommer energiförbrukningen sänkas med ca 35 procent.

Lika positivt är att vi klarar bokslutet 2023 inom ramen för ägardirektivet och en bit över budget. En bidragande orsak till detta är energikostnaderna som blev lägre än budgeterat för året. Dels på grund av den varma hösten, dels på grund av energipriserna som varit mer modesta än förra året. Parallellt har taxekostnaderna (vatten, avlopp, avfall) ökat dramatiskt, på två år har de nästan fördubblats.

HYRESFÖRHANDLINGARNA om 2024 års hyresnivå avslutades i god tid före aviseringen av januari månads hyror och slutade på en höjning med 4,95 procent. En historiskt hög siffra som ändå inte täcker kostnadsutvecklingen. Den lagda budgeten för innevarande år visar ett förväntat

resultat en bit under 2023 års nivå. Till väsentlig del är det högre räntekostnader, tre- eller fyrdubblade i samband med att lån förhandlats om, som är orsak till den negativa utvecklingen.

Vi avslutar, precis som förra året, med att konstatera att vi befinner oss i ett besvärligt läge men att Höganäshem fortsatt har en låg riskprofil med ordning och reda i finanserna. Med stor tillförsikt blickar vi framåt och passar på att utveckla nya spännande projekt. Under perioden 2025–2030 hoppas vi bland annat kunna sjösätta fler trygghetsboenden i kommunen. Behovet av denna boendeform är stort och köerna till de tre trygghetsboenden vi driver idag är långa. Efter förvärvet av Kv Kaktusen tillsammans med kommunen i höstas ser vi med spänning fram emot att delta i detaljplanarbetet och att kunna förverkliga ett centrumnära projekt med stor potential.

Péter Kovács
Ordförande

Jesper Månsson
Vd

” Med stor tillförsikt blickar vi framåt och passar på att utveckla nya spännande projekt. Under perioden 2025–2030 hoppas vi bland annat kunna sjösätta fler trygghetsboenden i kommunen.

MILJÖHUSPROJEKT

Datadriven avfallshantering hos Höganäshem

HÖGANÄSHEM HAR tillsammans med renhållningsbolaget NSR och digitaliseringsbolaget Bintel drivit ett rationaliseringsprojekt med syfte att:

- sänka kostnader för avfallshanteringen i Höganäshems miljörum
- reducera nedskräpning i miljörummen
- reducera miljörummens CO₂-avtryck
- få de boende mer nöjda med avfallshanteringen.

I projektet som startade 2020 försågs två miljörum på Långarödsvägen med nivåmätningstrustning och data samlades in för analys. I projektet har kapacitet och avfallsströmmar analyserats och olika åtgärder utförts för att lyfta miljörummen och skapa så stora miljömässiga och ekonomiska besparingar som möjligt.

Resultat

Projektet har pågått under snart tre år, och kan nu påvisa fina resultat:

- kostnaderna för hantering av restavfall har minskat med cirka 10 %
- de boende sorterar bättre – mängden restavfall har minskat med ca 13 % (vår förhoppning är att öka mängden sorterade pappers- och plastförpackningar)
- miljörummens CO₂-avtryck har gått ner med uppskattningsvis 15 %, försiktigt räknat
- nedskräpningen i miljörummen har minskat vilket också ger en förbättrad arbetsmiljö
- i början på 2023 har samtliga miljöhus försetts med nivåmätare.

Lysande resultat för nytt grepp i miljöhus!

Mycket bättre källsortering och kraftig minskning av restavfallet. Det är resultatet av ett test i miljörummet på Travgatan i området Sjöcrona.

FOTO: GARY-CHAN / UNSPLASH



I SEPTEMBER MÅNAD invigdes det unika miljörummet med digitala nivåmätare, mindre öppningar på kärlen samt ett särskilt utrymme för latafall. Med begreppet latafall är tanken att de boende ska fundera innan de slänger sitt restavfall. För ofta finns det mer att källsortera. Resultatet efter en första testperiod är mycket positivt – restavfallet har minskat med hela 33 procent!

– Att en tredjedel av det som de boende tidigare slängde i restavfallet nu sorteras ut till materialåtervinning är bevis på att man kan ändra beteende med små medel, säger Anders Nordberg, bostadschef på Höganäshem.

I det nyrenoverade miljörummet finns en rad åtgärder för att knuffa de boende i rätt riktning vilket har inneburit att ett kärl för restavfall har kunnat tas bort. Restavfall är det sämsta och dyraste avfallet. I stället har ett extra matavfallskärl fått utrymme. Detta blir en vinst för både miljön och fastighetens ekonomi.

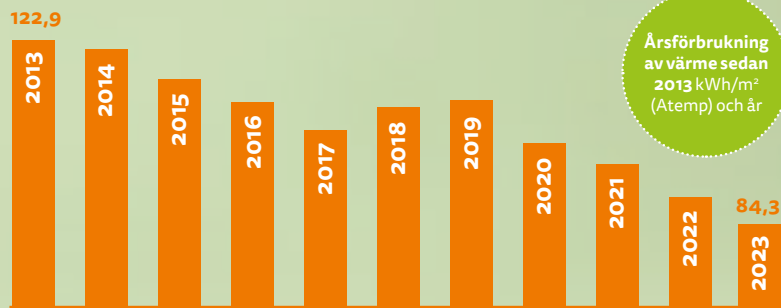
Det unika soprummet har kommit till i samarbete mellan Höganäshem, renhållningsföretaget NSR och företaget Bintel.



Miljödiplomering

SEDAN 2016 är Höganäshem miljödiplomerat enligt Svensk Miljöbas. Att miljödiplomera verksamheten är ett naturligt steg i att vara med och ta ansvar för en mer hållbar värld. Miljödiplomeringen syftar till att skapa ordning och reda samt jobba med ständiga förbättringar för att minska verksamhetens miljöbelastning. Efter den årliga revisionen har vi erhållit ett nytt miljödiplom för 2023.

**Minskad energi-
användning under året**  **-3,9%**



Förbrukningen är normalårskorrigerad.

Klimatinitiativets mål

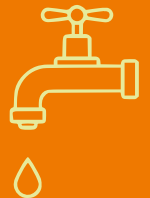
Målen i Allmännyttans klimatinitiativ, som är ett gemensamt upprop att minska utsläppen av växthusgaser, nådde vi redan 2022. Nu fortsätter resan att bli ännu bättre genom nya åtgärder i våra hus.

Vi fortsätter att:

- byta ut glödlampor till LED-lampor
- installera närvarostyrning på belysning i trapphus och källargångar
- byta ut gamla maskiner i våra tvättstugor
- byta ut gamla pumpar, fläktar och motorer i våra tekniska system
- optimera ventilations- och värmesystem.

Vattenbesparing

Genom kontinuerlig uppföljning av vattenförbrukningen i våra bostadsområden har vi upptäckt onormal förbrukning i några av våra byggnader. Vi tar då fram och genomför olika åtgärder vilket har lett till 23 % minskad förbrukning under de senaste fem åren.



Energieffektivisering i Kv Verkstaden

Vi genomför ett stort energieffektiviseringsprojekt i Kv Verkstaden. Här tilläggsisolerar vi vindar, installerar värmepumpar, byter fönster, termostater och radiatorventiler med mera. Vi räknar med att minska energiförbrukningen med 30–40%.

Textilinsamling

Varje år samlar vi in mängder med avlagda kläder och textilier genom Textilrecycling, ett företag som hanterar insamling av kläder, textilier och skor för återanvändning.

Genom att samla in och sortera textilier så att de inte blir avfall tar vi bättre tillvara på jordens resurser och minskar den negativa miljöpåverkan vilket bidrar till en hållbar utveckling.

Genom att placera ut kärl för textilinsamling på strategiska platser, nära de boende, ser vi till att det blir lätt att lämna textilier för återbruk.

Insamlade mängder

2017: 6 875 kg
 2018: 7 300 kg
 2019: 9 694 kg
 2020: 9 929 kg
 2021: 9 573 kg
 2022: 11 083 kg
 2023: 10 500 kg





NKI-PROJEKT

Vi skapade dialog med vårt NKI-tält

Att ha nöjda hyresgäster – ett högt NKI-index – är viktigt för Höganäshem. I början av 2023 valde vi att besöka våra hyresgäster på deras egen hemmaplan genom att sätta upp vårt NKI-tält i olika bostadsområden. I tältet välkomnade vi de boende som fick komma med åsikter om sin boendemiljö, stort som smått. Vi lyssnade och stämde av och skapade därefter handlingsplaner för att göra förbättringar.

Under 2024 inför vi något nytt. Vi som arbetar på Höganäshem kommer välja ut specifika datum för att ta på oss "arbetskläder" och ge oss ut i våra bostadsområden. Målet är att tillsammans "fixa" till saker/detaljer som vi tror kommer höja boendekvaliteten och tryggheten. Allt för att våra hyresgäster känna stor trivsel och trygghet.

Nya ansikten hos Höganäshem 2023

Mimmi Bengtsson Uthyrare

Vem är du och vad gör du på Höganäshem?

– Jag heter Mimmi Bengtsson och jobbar som uthyrare i vårt kundserviceteam på Höganäshem. Det är en varierad roll med mycket kundkontakt, jag ansvarar bland annat för uthyrning av lägenheter, förråd, garage- och parkeringsplatser inom mitt område.

När kommer man i kontakt med dig?

– Antingen om man är hyresgäst och ringer till kundtjänst med frågor om sitt boende eller om man söker lägenhet och behöver hjälp i sökprocessen.

Vad är det roligaste med ditt jobb?

– Att ingen dag är den andra lik. Vi är ett bra team och jag har många duktiga kollegor runt mig som stöttar med sina kunskaper. Jag blir alltid glad när jag skriver kontrakt med nya nöjda hyresgäster!



Andreas Johansson Möller Reparatör

Vem är du och vad gör du på Höganäshem?

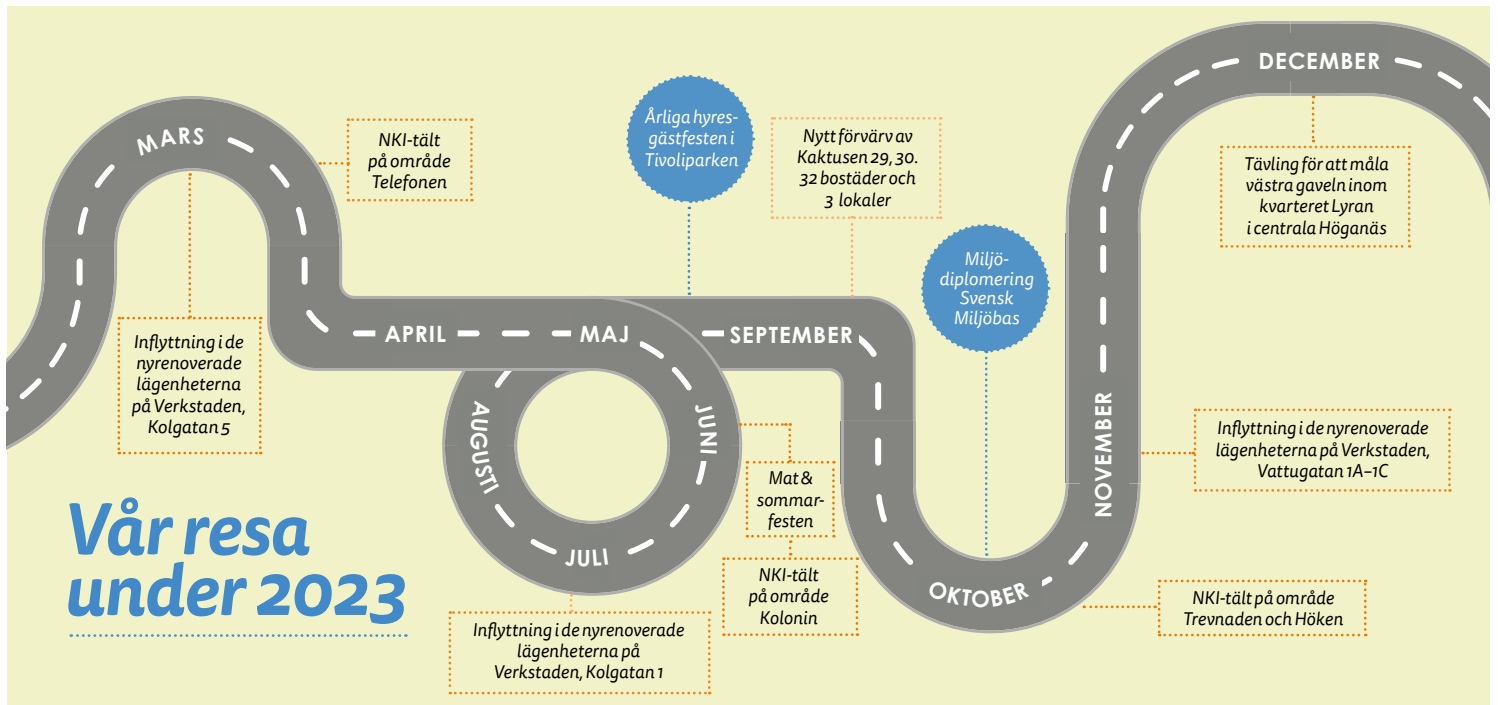
– Andreas Johansson Möller heter jag och kommer från Mölle. Jag har senast arbetat på Firstcamp som fastighets- och underhållsansvarig. På Höganäshem arbetar jag som reparatör.

När kommer man i kontakt med dig?

– När hyresgästerna har skapat felanmälningar som vi på Höganäshem själva kan fixa med enkla medel är det jag som åker ut och hjälper till.

Vad är det roligaste med ditt jobb?

– Det roliga med mitt jobb är när man kommer ut och får träffa våra hyresgäster.





HÖGANÄSHEM SUMMERAR

2023

Stambyte och renovering
av 175 lägenheter och lokaler
på Kv Verkstaden



11 667

inkomna samtal

Antal större

EVENTEMANG

på våra trygghetsboenden

Folkparken	46
Brorsbacke	60
Midgård	36

Snitt bostadskö-poäng: 1542

Åldersfördelning:

19-42 år	385	63-83 år	431
43-62 år	357	84-99 år	145



Antal uthyrda kontrakt

231 st



Nöjd medarbetarindex:

9,2 av 10



100 %

FOSSILFRITT



Årets resultat:

15,3

MILJONER

568 m²

SOLCELLER
som producerar
94 895 kWh el



Omsättning

136,2

MILJONER



20 ANSTÄLLDA

10 kvinnor

10 män

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Hysesintäkter	131 907	123 674
Vinst vid försäljning av anläggningstillgång		0
Övriga rörelseintäkter	4 312	3 273
Summa	136 219	126 947
RÖRELSENS KOSTNADER		
Underhålls- och driftskostnader	-59 453	-58 457
Övriga externa kostnader	-7 011	-6 363
Personalkostnader	-14 907	-13 834
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	-26 159	-23 904
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	-491	-1 306
Summa	-108 021	-103 864
Rörelseresultat	28 198	23 083
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Resultat från andelar i koncernföretag	345	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	695	270
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 869	-4 856
Summa	-7 829	-4 586
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	20 369	18 497
Bokslutsdispositioner	-200	-1 700
Resultat före skatt	20 169	16 797
Skatt på årets resultat	-4 847	-3 552
Årets resultat	15 322	13 245

Fullständig årsredovisning hittar du på www.hoganashem.se

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	907 995	818 991
Pågående ny- till- och ombyggnation	68 699	98 023
Inventarier, verktyg och installationer	2 197	2 273
Summa materiella anläggningstillgångar	978 891	919 287
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	8 987	50
Andelskapital HBV	40	40
Andelar i Bostadsrättsförening	1 100	1 100
Uppskjuten skattefordran	2 006	2 010
Andra långfristiga fordringar	340	311
Summa finansiella anläggningstillgångar	12 473	3 511
Summa anläggningstillgångar	991 364	922 798
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Hysesfordringar	242	77
Kundfordringar	391	114
Fordringar hos koncernföretag	46 253	-
Aktuell skattefordran	315	927
Övriga fordringar	566	541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	587	2 765
Summa kortfristiga fordringar	48 354	4 424
Kassa och bank	26 849	50 213
Summa omsättningstillgångar	75 203	54 637
SUMMA TILLGÅNGAR	1 066 567	977 435

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (2 235 aktier)	2 235	2 235
Reservfond	11 706	11 706
Summa bundet eget kapital	13 941	13 941
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	350 085	338 895
Årets resultat	15 322	13 245
Summa	365 407	352 140
Summa eget kapital	379 348	366 081
Obeskattade reserver	39 000	38 800
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	489 000	425 500
Summa långfristiga skulder	489 000	425 500
Kortfristiga skulder		
Fastighetslån	127 500	105 000
Leverantörsskulder	13 565	26 332
Övriga skulder	286	214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 868	15 508
Summa kortfristiga skulder	159 219	147 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 066 567	977 435

Fullständig årsredovisning hittar du på www.hoganashem.se

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

	ANTAL BOSTÄDER							SAMTLIGA BOSTÄDER			LOKALER		GARAGE	P-PLATSER
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Gruppboende	Totalt	Yta	Medelyta	Årshyra kr/m ²	Antal	Yta	Antal	Antal
ÄGDA OCH FÖRVALTADE FASTIGHETER														
11 Orion Sveagatan 1, Borgmästaregatan 8, Götgatan 2	7	8	3	7			25	1891	75,6	1334	8	87		
14 Hammaren Kolgatan 16–22		12	12				24	1532	63,8	1035	2	56		18
15 Baneret Storgatan 25*, Rundelsgatan 2			19		7		26	2206	84,8	1191				13
16 Polaris Långgatan 16–20, Hjalmarv väg 1–5*, Långarödsvägen 37	18	43	59	29			149	10833	72,7	1179	41	591		124
17 Kolonien Långarödsvägen 44–54	43	36	45	12	15	12	151	9297	61,5	1305	24	648		155
18 Sjöcrona Lergatan 1, Askegatan 1, Travgatan 2–4, 5	28	66	42				136	7667	56,4	1506			8	101
20 Lyran Storgatan 65*		3	18				21	1599	76,1	1131	1	641	24	18
21 Månstorp 12 Långarödsv. 10–16 Våpnaregatan 23–27	12	36	6				54	3180	60,1	1285	14	104		21
22 Jonstorp Parkvägen 2–28	8	6					14	708	50,6	1126				
23 Verkstaden 23 Svarvaregatan 4–6, Kolgatan 5–7	27	53	21	1			101	5456	54	1101	5	293	10	42
24 Verkstaden 24 Kolgatan 1–3		28					28	1630	58,2	1375			6	
25 Verkstaden 25 Vattugatan 1, Väsbygatan 4–8	9	15	22				46	2673	58,1	1172				
27 Tunneberga Glimmingevägen 6–8	6	8					14	764	54,6	1101			3	1
28 Höken Allégatan 10-18	24	4					28	1082	38,6	1140	3	54		
31 Diana Borgmästaregatan 12, Götgatan 7	9	6	3	2			20	992	49,6	1228	1	77		
33 Telefonen Storgatan 14*, 16–18 Fågelsångsgatan 3–31, Idrottsgatan 4–28		14	5	27		12	58	4631	79,8	1162	4	70		36
37 Trevnaden Föreningsgatan 1*, Storgatan 1–9*, Allégatan 4–6*	8	75	27				110	7529	68,4	1087	4	70	46	67
40 Brorsbacke V19 Storgatan 33*	1	12	12	5			30	2295	76,5	1239	3	753		
42 Brorsbacke V24 Trygghetsboende Storgatan 35*	2	35					37	2308	62,4	1457	8	878		
43 Vikingen Fredsgatan 26–34, Viaduktsgatan 29	1	26	15				42	2937	69,9	1195	2	33	10	24
49 Brorsbacke V25 Storgatan 37*, 39, 41	20	22	6			10	58	4350	75	1232	1	70		70
50 Eros Långarödsvägen 2, 4*, Storgatan 77*, Våpnaregatan 5	1	22	12				35	2236	63,9	1522	1	325		23
51 Oden 27 Bruksgatan 14*	7	11	6				24	1925	80,2	1623				21
52 Östra Lerberget Rättarevägen 120–130*		6	18	6			30	2057	68,6	1456				27
53 Midgården Trygghetsboende Midgårdsgatan 40*		10	19				29	1890	65,2	1628	1	125		21
57 Oden 32 Bruksgatan 12*		4	9	1			14	1050	75	1678				
58 Månstorp 32 Långarödsvägen 18A–J*	13	11	18	9		6	57	3525	61,8	1875				34
61 Månstorp 35 Trygghetsboende Norra Månstorpsvägen 10*	5	3	6	1			18	838	55,9	1675	1	79		7
62 Löparen 2 Trygghetsboende Fotbollsgatan 2*	1	9	7	1			18	1091	60,6	1640				10
63 Kulan 2 Oxelgatan 6*	1	9	7	1			18	1091	60,6	1640				10
64 Sparrisen 1 Sjöcronav. 11,13,15,17			4	4			8	628	78,5	1404				1
65 Moroten 1 Sjöcronav. 19,21,23		4	2	1			7	466	66,6	1448				2
67 Kaktusen 29, 30, 33 Storg. 44A-B	10	10	11	1			32	1960	61,2	1268	3	2188		42
HYRDA OCH FÖRVALTADE FASTIGHETER														
83 Tivolihuset											3	944		
84 Fyrkanten			1				1	100	100	1134	1	95		
85 Fd Brandstationen											19	1185		20
86 Gula Villan											6	250		
Summa	234	601	456	120	22	40	1463	94417	65	2480	157	9913	107	908

* Fastigheten har tillgång till hiss



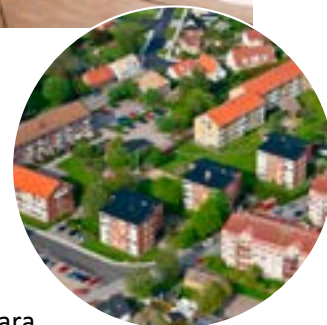
HÄR BYGGER OCH RENOVERAR VI



KVARTERET VERKSTADEN – stambyte och renovering av 175 lägenheter

Förväntad energieffektivisering och besparing 30–40 %

Projektet som drivs tillsammans med HA Bygg startade hösten 2022. Det är en totalentreprenad med samverkansform partnering vilket lite förenklat innebär att entreprenaden upplevs som att beställaren och entreprenören driver ett "joint venture-bolag" tillsammans. Projektet beräknas vara klart i slutet på 2024 förutom utemiljön som rustas upp under våren 2025. I utgången av 2023 var 72 lägenheter klara.



MÅNSTORP 12

I samband med pandemin, kriget i Ukraina och det försämrade omvärldsläget har kostnaderna och inflationen stigit kraftigt. Efter rivningen av de befintliga byggnaderna togs beslutet att pausa projektet i väntan på ett gynnsammare kostnadsläge. Förhoppningen är att projektet kan återstartas under 2024–2025.



NYHAMNSLÄGE

Detaljplanearbete pågår för att kunna bygga radhuslägenheter invid idrottsplatsen i Nyhamnsläge. Målsättningen är att kunna påbörja projektering under 2024.



Omstrukturering och förtätning av kvarteren Kaktusen, Odéon m fl

Det finns goda möjligheter till utveckling av kvarteren Kaktusen och Odéon med sina centrala lägen i Höganäs. I pågående detaljplan prövas en varierad kvartersstruktur med några högre hus bl a ett 16-våningshus i norra kanten. Förslaget innebär cirka 250 nya lägenheter, parkeringshus och verksamhetslokaler. Höganäshem med flera andra aktörer kommer att delta i utvecklingen av området. Planerad byggstart 2027.

