



Årsredovisning 2018

Innehåll

VD-ord	3
Vår marknad och Våra kunder	4
Fastighetsutveckling	8
Fastighetsförvaltning	9
Utblick 2019-2021	10
Energi och Miljö	14
Corporate social responsibility (CSR)	16
Förvaltningsberättelse	18
Organisation	19
Ekonomi	20
Finansiell översikt	21
Statistik	22
Resultaträkning	23
Balansräkning	24
Kassaflödesanalys	26
Noter	27
Revisionsberättelse	32
Granskningsrapport	33
Fastighetsinformation	34

Vår vision:

Vi skapar värde genom närhet och harmoni

Vår affärsidé:

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

Omslagsbild: Vinnarbilden från Höganäshems fototävling 2018 med temat närhet och harmoni. Fotograf är Bengt Hultqvist.

VD-ord

Affärsplanen som introducerades 2017 fick verkligt fäste under året. Bolaget är i stark omvandling – från hur vi kommunicerar med våra kunder till hur vi prioriterar i verksamheten och inte minst hur den kreativa kraften utvecklas internt. Under hösten gjorde vi vår första revision av affärsplanen och kan konstatera att vi rört oss framåt i snabb takt. Vi valde därför att ta steget fullt ut och förnya pay-offen i vår logga, från ”nära till allt” till ”närhet och harmoni”. Ett litet steg kan tyckas. Men vi står nu stadigare bakom innebörden i vår nya vision än vad vi gjorde för bara ett år sedan. Därför är den här förändringen naturlig för oss, och ett uttryck för vart vi är på väg.

På makronivå ser vi en välbehövlig sättning på pris och resurser i bygg- och installationsbranschen. Vår investeringsplan sträcker sig fram till 2025, och med nuvarande trend kommer våra investeringar att genomföras under en hel konjunkturcykel.

För ett antal år sedan var branschen observant på räntan, men vi ser i första hand hur avskrivningarna kommer att påverka oss. Mellan 2015-2025 ökar avskrivningarna från



14 till 33 mnkr samtidigt som intäkterna förväntas öka från 105 till 150 mnkr. Investeringsplanen fram till 2025 omfattar cirka 900 mnkr och kräver ett fortsatt fokus på intjäning i driften och återkommande känslighetsanalyser där vi simulerar framtidsscenarios.

Stadsdelar utvecklas

Under sommaren färdigställdes vår första etapp i Folkparken och förväntansfulla hyresgäster flyttade in strax före sommaren. Redan i våras beslutade vi att handla upp etapp två och tre på grund av söktrycket vid etapp ett. Områdets utveckling är ett bra exempel på hur entreprenörer, bostadsrättsföreningar och allmännyttan tillsammans med kommunen skapar attraktivitet.

Sjöcronaområdet, där vi har vårt andra stora byggprojekt, är också exempel på hur en ny stadsdel med skola, egna hem och flerbostadshus samverkar och på ganska kort tid förändrar en stadsdel. Intresset för våra 64 lägenheter har varit stort och inflyttning sker i april 2019.

Under 2018 började vi analysera två av våra äldre och största bostadskvarter, Kv Verkstaden och Månstorp 12. Båda områdena är mycket uppskattade, men för att möta morgondagens bostadssökande krävs en rejäl förbättring av standard. Renoveringen av dessa 250 lägenheter kommer pågå under tre till fyra år.

Vi har hos våra kunder byggt upp ett förtroendekapital som genom NKI-mätningar (nöjd kund index) ligger på 83 % nöjda kunder. Det man traditionellt har mätt är betygen fyra och fem som blir ”nöjd kund”. Förändringen och utmaningen för oss är att öka andelen femmor i betygsskalan. En fyra är inte dåligt, men en femma är bättre. Mycket tankeverksamhet läggs på att hitta den bästa kundnyttan i det vi gör. Vi är lyhörda och lyssnar nu ännu mer på kundernas behov för att på så sätt utveckla verksamheten.

Jesper Månsson
VD Höganäshem

”Intäkterna förväntas öka från 105 till 150 mnkr.”



Vår marknad och våra kunder

HEMMA I HÖGANÄS

Peter P Lundh föddes 1865 utanför Nyhamnsläge. Efter internationella studier återvände Peter till Kullabygden och gav ut den första turistboken om Kullen 1901. Genom ensamrätt på fotografering dokumenterade han under en tioårstid ”synden i Mölle” då det otänkbara – att män och kvinnor badar på gemensam strand – blev verklighet. Denna synd blev starten på en turistströmning som sedan aldrig upphört.

Från synden i Mölle till kapprodd på 1930-talet, Kullamannen på 1960-talet, och vidare till Nimis på 1980-talet. Det busiga, hisnande och utmanande blandat med starka naturupplevelser har blivit Höganäs signum. Idag förs traditionen vidare, inte minst med hjälp av bygdens starka och kreativa entreprenörer, där Vikentomater, Magasin 36, Holy Smoke och Arilds vingård är lysande exempel.

”Den familjära stämningen gör att många väljer att flytta hit.”

VÅR MARKNAD

Precis som i övriga Sverige åldras befolkningen i Höganäs. Allt fler lever längre och behovet av trygga lägenheter med hög service ökar. Parallellt behöver vi erbjuda yngre och förvärvsarbetande en boendemiljö som är attraktiv ”mitt i livet”. Vi är övertygade om att Höganäs har mycket att erbjuda. Kommunen är högt rankad inom både skola, vård och omsorg.

Enligt Polisens trygghetsmätningar tillhör kommunen en av de bästa i nordvästra Skåne, och i näringslivsrankingen innehar Höganäs en tredjeplats enligt Svenskt Näringslivs undersökning 2018. Detta är ett bra utgångsläge för kommunen eftersom arbetstillfälle och förvärvsarbetande har en avgörande betydelse för kommunens möjlighet att finansiera sin verksamhet.

Till skillnad från lite större orter finns i Höganäs inga uttalade utanförskapsområden med stark segregering. Stora insatser görs för att skapa praktikplatser, extratjänster och utbildningar med målet att få så många som möjligt in i arbetsliv eller studier. Alla undersökningar pekar på hur en meningsfull och inkluderande vardag bryter polarisering och segregation och bidrar till en positiv utveckling. Även Höganäshem bidrar på området med extratjänster och feriearbete för ungdomar.

Kommunen är högt rankad inom skola, vård och omsorg

HÖGANÄSHEM PÅ BOSTADSMARKNADEN

Den familjära stämningen gör att många väljer att flytta hit. Kanske för att etablera sitt företag här eller för att ha Höganäs som hem när man pendlar till en annan ort. Omgivningarna som lockar turister till bygden är den troliga anledningen att man gärna stannar kvar när man blir äldre. Ungefär en tredjedel av den svenska befolkningen bor i en hyresrätt. I Höganäs är motsvarande siffra drygt 20 %. En välbalanserad bostadsmarknad behöver lättillgängliga hyresrätter av många skäl. De behöver inte nödvändigtvis ingå i allmännyttan, men bidrar till ökad flexibilitet för person och företag. Ökad rörlighet och variation i boendeformerna kan ibland vara en nyckelfaktor för tillväxt i en region.



Nawal Darwiche Bott i Höganäs i 30 år och trogen hyresgäst hos Höganäshem

Det är också en bekymmersfri boendeform när man blir äldre. Som allmännyttigt bostadsbolag behöver vi möta de behov som uppstår och presentera en god mix av bostäder för alla. Från billigt och litet, till stort och lite dyrare. Höganäshem är väl representerade i centralorten Höganäs på flera områden. I serviceorterna Jonstorp, Viken och Nyhamnsläge behöver vi dock öka vår närvaro. I det allmännyttiga uppdraget finns också ett boendesocialt ansvarstagande där vi tillsammans med kommunen försöker lösa boendefrågan för socioekonomiskt svaga grupper.

Höganäshem är den ledande hyresaktören på bostadsmarknaden inom Höganäs kommun, med ett fastighetsbestånd på ungefär 1 400 lägenheter och 180 lokaler fördelat på 24 område och på tre orter. Vi erbjuder lägenheter och radhus, de flesta med balkong eller uteplats, vissa med egen täppa eller trädgård. Vi finns idag representerade i centralorten Höganäs samt i Jonstorp och Östra Lerberget.



Efterfrågan på hyresrätter är hög och vår bostadskö uppgick till cirka 5 200 (4 500) vid årsskiftet. Merparten som tillkommit under året har lämnat intresseanmälan på vår nyproduktion. Under året har vi hanterat 183 (160) omflyttningar och antalet sökande per lägenhet var i genomsnitt 58 (93). Att snittet gått ner beror på att vi haft uthyrning på våra två nyproduktioner Månstorp 32 och Flötsen 9. Kötiden för en lägenhet har under året minskat till 1 196 från förra årets 1 275 köddagar, vilket också beror på nyproduktionerna. Vakansgraden per 31 december är 0,5 (0,4) % och uppstår uteslutande då vi gör inre underhåll i samband med omflyttningar.

Förutom bostäder, äger och förvaltar Höganäshem även lokaler. Lokalenheten består av fyra fastigheter ägda av kommunen (2 571 m²) samt två egna fastigheter (1 219 m²) och en bostadsrättslokal (364 m²). Lokalerna hyrs ut för handels- och kontorsverksamhet samt föreningsliv och res-

Som allmännyttigt bostadsbolag har vi en god mix av bostäder för alla.

taurang. Vakansgraden vid utgången av 2018 var 0 (1,3) %. Underlaget för uthyrning av lokaler har stärkts något under året men lokalhyrorna är förhållandevis låga.

HÖGANÄSHEMS KUNDER

En stor fördel med att verka på en liten ort är att vi känner igen våra hyresgäster och våra hyresgäster känner igen oss. Det ska vara lätt att få tag på oss och vi vill att kontakten ska vara personlig.

Den genomsnittliga hyresgästen hos Höganäshem är 57 (57) år och bor på 67 (67) kvm som kostar 6 122 (5 930) kr/månad.

För att förstå vad våra hyresgäster vill ha har vi tidigare använt oss av en omfattande enkät som skickats ut vartannat år. Under 2018 började vi använda Scandinfo, ett mätverktyg som ger oss mer regelbundna resultat och snabbare indikationer på vart vi ska rikta våra insatser. I dessa mätningar ser vi att våra hyresgäster till stor del är nöjda med det vi gör. Särskilt nöjda är våra hyresgäster med personalen samt hanteringen av felanmälan och underhållsarbete.

Det finns också sådant vi behöver förbättra. Där vi ser att vi får sämre resultat jobbar vi aktivt med att komma fram till lösningar som ska leda till en förbättring för våra hyresgäster, och därmed öka trivselen. Till exempel har vi en aktiv dialog med våra entreprenörer, som ju möter våra hyresgäster dagligen. Vi ska förbättra tryggheten i områdena och vi funderar hela tiden på hur vi kan öka trivselen i tvättstugorna ännu mer.

Genom vår tidning Hyresrätten, e-post, telefon, hemsida och personliga möten kommunicerar vi dagligen med våra kunder, och det är också så vi återkopplar kring resultaten av de åtgärder vi genomför. Vi vill att våra hyresgäster ska veta att vi lyssnar och att det lönar sig att berätta vad man tycker.



Att utveckla fastigheter är att också utveckla Höganäs

Höganäs växlar upp! Under året har befolkningsmålet skrivits upp från 27 500 till 30 000 för 2025. Vad händer? Vi tror att fler och fler får upp ögonen för de fantastiska omgivningarna, möjligheten till rekreation, prisvärt boende och hög service. Dessutom i nära anslutning till större orter. Höganäshem har tillsammans med andra bostadsbyggare på marknaden svarat upp mot behoven. Äldre lämnar sina villor och flyttar till bekvämare boendeformer, yngre fyller på och bidrar till förnyring i kommunen.

Fastighetsutveckling

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

Under 2018 har förstudier startats för att undersöka möjligheterna till förtätning på Kv. Polaris och Kv. Trevnaden. Sannolikt kan cirka 20 lägenheter tillskapas i form av radhus i dessa projekt. Förstudie har även startats för att undersöka möjligheten att förtäta på Kv. Månstorp 12. Genom påbyggnation och nybyggnation bedöms det möjligt att kunna tillskapa cirka 40 lägenheter. Förstudie för ombyggnad av lokaler till lägenheter är ytterligare exempel på utveckling av våra fastigheter.

Under 2018 har vi haft igång två nyproduktioner. Månstorp 32 (Folkparksområdet) med totalt 57 lägenheter hade inflyttning under sommaren 2018. På Flötsen 9 (Sjöcronaområdet) bygger vi 64 lägenheter som kommer vara inflyttningsklara under april 2019.

Planering och förberedelser för ytterligare byggnation på området Folkparken och Julivallen pågår. Två fastigheter kommer att byggas som trygghetsbostäder med totalt 32 lägenheter och en fastighet med 18 lägenheter kommer att uppföras som vanliga hyresrätter. Husen kommer att byggas med början 2018 och vara inflyttningsklara under 2020.

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

”Målsättningen för bolaget är att finnas i tre av fyra serviceorter i kommunen.”

Fastighetsförvaltning

Vårt fastighetsbestånd består till cirka 50 % av fastigheter som är byggda mellan 1950 och 1975. I dessa fastigheter börjar installationerna närma sig slutet på sin livslängd och kommer därför successivt att behöva ersättas med exempelvis nya installationer och nya stammar.

Statusinventeringar kommer genomföras i hela fastighetsbeståndet under 2019. Inventeringen ligger till grund för bedömning av vilken fastighet som ska underhållas först, samt vilka energibesparingar som är ekonomiskt lämpliga att kombinera med underhållsåtgärder. Utifrån inventering kommer vi att upprätta en underhållsplan för de kommande åren.

Under året har planering och projektering påbörjats för renovering och stambyte av Kv Verkstaden (175 lgh). Processen har genomförts i dialog med våra hyresgäster. Projektet planeras genomföras i 3 etapper med början våren 2020 för att vara klart i sin helhet 2023.

I övrigt har vi under året genomfört olika underhållsprojekt såsom fasadrenovering på Kv Lyran, ombyggnad av ventilation på Kv Höken, fasadmålning på Kv Telefonen, hissrenoveringar på Kv Trevnaden och Telefonen samt målning av trapphus och källargångar i olika fastigheter.

Förutom de större projekten genomfördes under året ett antal inre underhållsprojekt i lägenheter såsom målning och tapetsering, byte av golv, spis samt kyl/frys.

Besiktning av ventilationen (OVK) utförs löpande under året. Ventilationservice och byte av filter till ventilation utförs en till två gånger per år.



Utblick 2019-2021

Under året reviderades kommunens befolkningsmål 2025 till 30 000 från tidigare 27 500. En tydlig signal på att inflyttningen till kommunen håller en högre takt än man tidigare trott. På bostadssidan finns en del av de ”gamla” utmaningarna kvar. Bland annat kostnadsläget i ny- och ombyggnation, tillgång till detaljplanerad mark och den övergripande bostadsmixen.

Statsbidragen har givetvis bidragit till nya förutsättningar för bostadsproduktionen. Det råder delade meningar om bidragen men resultatet för den enskilde hyresgästen blir cirka 300 kr per m² och år i hyresskillnad. För en normalstor trea innebär detta 1 750 kr per månad i lägre hyra. Statsbidragen stoppades vid årsskiftet men kommer troligen att återinföras igen under 2019 i någon form. För bostadsplaneringen är ett ryckigt system förödande. Vi klarar oss troligen i Höganäs kommun med eller utan bidrag, men långsiktiga prognoser och underlag för investeringar är svårberäknade när förutsättningarna ändras på detta sätt. I vissa priskänsliga lägen blir konsekvenserna stora om statsbidragen skulle försvinna helt. Utmaningen att bygga billigt med målet att sänka inflyttningshyran kvarstår däremot under alla omständigheter.

Statsbidragen stoppades vid årsskiftet men kommer troligen att återinföras igen under 2019

Värdeutvecklingen på hyresbostäder har fortsatt uppåt under 2018

En stor andel av de projekterade bostäderna i Höganäs är egna hem eller bostadsrätter. Inte minst andelen bostadsrätter har ökat de sista åren om än från en låg nivå. Större utbud ger på sikt större omsättning och justeringar i pris-sättningen. På villafronten är detta cykliska förhållande väl etablerat. Värdeutvecklingen på hyresbostäder har fortsatt uppåt även under 2018. Det är tydligt att den ökade byggtakten ger ringar på vattnet och får upp ögonen även på lite större fastighetsaktörer.

I översiktsplanen beskriver kommunen att andelen hyresrätter behöver öka. I jämförelse med andra orter är andelen fortfarande låg. Hyresrätten representerar i grunden det enkla, tillgängliga och bekymmersfria boendet. God tillgänglighet på hyresrätter skapar flexibilitet och utvecklar samhället. Vill vi tillhöra morgondagens vinnare behöver vi vara mobila även i boendefrågor. Tyvärr har vi en lång bit kvar innan vi uppnått balans i detta avseende.

Trots att vi inom bolaget bygger så mycket vi kan ökar kön. Över 5 000 intressenter finns registrerade hos oss. En stor andel har tillkommit som intresseanmälningar till vår nyproduktion. Vi har lärt oss tyda kön bättre nu och ser den inte längre som en behovsbarometer. Det är snarare hur många som visar aktivt intresse för objekten vi presenterar

som är intressant att följa. Den passiva delen av kön är fortsatt stor. Dessa personer har inget direkt behov av bostad, men vill få en framskjuten köplats då ett passande objekt dyker upp. Sammansättningen av kön är också intressant. Ålderskategorin 61 år och uppåt utgör 27 %, ålderskategorin 31-60 år utgör 45 % och slutligen 18-30 år utgör 28 %. En relativt jämn fördelning som indikerar att lägenhetsbehovet också bör vara jämt fördelat från 1:or till 4:or. Andelen personer som stått väldigt länge i kön har minskat. Vi tolkar det som att vi klarar att tillmötesgå gruppen.

Vårt investeringsprogram fram till 2025 blev under 2018 godkänt av kommunfullmäktige. Genom våra känslighetsanalyser visade vi ett visst försäljningsbehov vilket också godkändes. Fram till 2025 är prognosen dock att fastighetsbeståndet ökar med 225 lägenheter netto samtidigt som vi totalrenoverar cirka 200 st.

”Andelen hyresrätter behöver öka”



Energi och Miljö

Höganäshem jobbar aktivt med att minska vår miljöpåverkan och det ekologiska fotavtrycket. Företaget är sedan mars 2016 miljödiplomerat enligt Svensk miljöbas och vi deltar i Höganäs kommuns miljöprogram som sträcker sig till 2025. Under hösten 2017 har vi anslutit oss till SABOs klimatinitiativ för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att bli fossilfria och minska vår energiförbrukning med 30 % fram till 2030.

Miljö

I samband med nyproduktion av fastigheter prövar vi möjligheten att certifiera projekt enligt Miljöbyggnad 3.0. Genom certifieringen bedöms byggnaden med upp till sexton indikationer inom energi, inomhusmiljö och material. Byggnadens miljöegenskaper avgör om den ska få betyget brons, silver eller guld. Målsättningen är betyget silver.

Vi har tecknat ett bilpoolsavtal i samband med vår byggnation av 57 lägenheter på Folkparksområdet. Avtalet innebär att våra hyresgäster kan ansluta sig till ett förmånligt pris och kan boka bil när behov finns. Målsättningen är att färre ska behöva äga en egen bil, minska CO₂-utsläppen genom tillgång till bilpoolens miljövänliga bilar samt minskade parkeringsytor till förmån för en grön och levande boendemiljö.

Energi

Som en del av vårt miljöarbete sätter vi upp mål för energiförbrukningen vid renovering och nyproduktion. Målen sätts utifrån de enskilda projektens förutsättningar. I det senaste nyproduktionsprojektet sattes ett utmanande mål som innebär att fastighetens energiförbrukning ska vara 56 % av Boverkets krav, d.v.s. 42 kWh/m² och år. Detta kan jämföras med befintliga fastigheters genomsnittsförbrukning som ligger på cirka 118 kWh/m²/år.

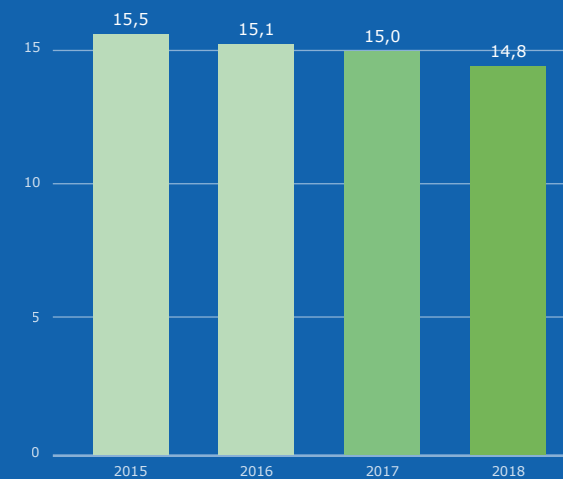
Vid renovering och ombyggnad prövas möjligheten att installera solceller på taken. I dag har vi cirka 450 m² solpaneler installerade och ungefär lika mycket finns inplanerat i de närmast kommande projekten. Energiuppföljning sker kontinuerligt i alla våra fastigheter. Denna information analyseras där avvikande och höga förbrukningar undersöks vidare för att kunna genomföra förbättringar och energi-effektivisering.

Flera energibesparande projekt har genomförts där utbyggnad av styr- och övervakning samt energibesparande åtgärder medfört besparingar mellan 5 och 15 %.

Förbrukningsstatistik:

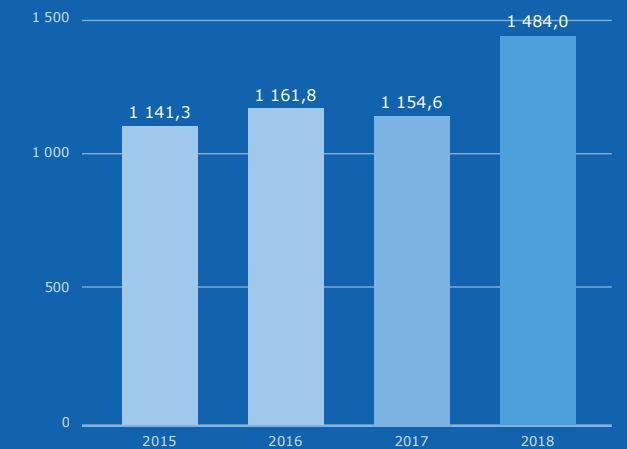
Årsrapport el

Förbrukning, kWh/m² (ATemp)



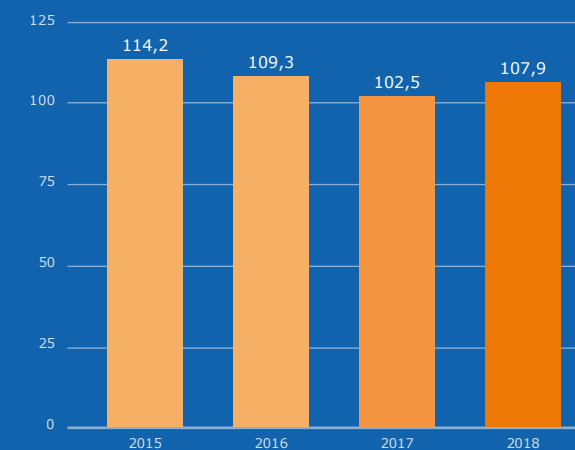
Årsrapport vatten

Förbrukning, l/m² (ATemp)



Årsrapport värme

Förbrukning normalårskorrigerad, kWh/m² (ATemp)





CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

Vi har sänkt energiförbrukningen i våra fastigheter med 25%

CSR (Corporate Social Responsibility) är ett uttryck för hur vi som bolag arbetar med hänsyn till sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter. Idag är det självklart att vi tar ett stort ansvar för frågor som berör våra kunder, kommuninnevånare i allmänhet, vår gemensamma miljö och kommunen vi verkar i.

Minskad energiförbrukning

Under en åttaårsperiod har vi sänkt energiförbrukningen med drygt 25 % i våra fastigheter. Systematiskt har vi genomfört åtgärder och investeringar för att minska energiförbrukningen, och idag kan vi stoltsera med förbruknings-tal som ligger väl under rikssnittet för motsvarande fastighetsbestånd. Förbrukning av värme och varmvatten är inte bara en fastighetsfråga. Som bolag behöver vi tänka bredare och påverka till små förändringar i beteende också hos våra kunder. Vårt förhållningssätt internt påverkar också synen på energihushållning. Små åtgärder ger små resultat, men inget förkastas. Som bonus för våra kunder upplevs ofta en dragfri och energisnål lägenhet som mer behaglig att bo i.

Avfallshantering är ett prioriterat område

Avfallshantering är sedan några år ett av våra prioriterade områden. Information om hur vi förväntas sortera avfall i våra miljöhus är en självklarhet och vi har lagt mycket energi på att underlätta för våra kunder att göra rätt genom välgenomtänkta och pedagogiska riktlinjer. Vissa skulle aldrig drömma om att slänga allt i samma påse medan andra inte drivs av miljöfrågan i någon utsträckning alls. Information, skyltar och smarta sorteringspåsar att förvara i vaskskåpet har på försök kombinerats med ett ekonomiskt incitament. Kombinationen har under 2018 resulterat i en 16 % sänkning av avfallskostnaderna inom ett kvarter. En lovande start som gör att vi kommer införa metoden i hela beståndet under 2019.

Litet bolag med stort ansvar

Vårt bostadssociala ansvar står på många ben där vår förmåga att se helheten sätts på prov. Ytterst styr vi mot visionen om närhet och harmoni och på vägen dit jobbar vi med tillgänglighet, trygghet och livskvalité. Genom att utveckla boendekvaliteten stärker vi områdets karaktär och skapar stolthet. Vår verksamhet ska spegla bostadsmarknaden i kommunen och de behov som finns. Allt från trygghetsboende till LSS boende och bostäder i olika lägen och prisklasser ser vi som självklara inslag. En tät kontakt med kommunen är också en grundförutsättning för att klara bostadsförsörjningen för de som står långt från bostadsmarknaden eller riskerar avhysning. Trots att vi är ett relativt litet bolag tar vi stort ansvar gällande sysselsättning för unga genom ferieprogram och praktikplatser för gymnasiestudenter.

Vi har tidigare reviderat våra riktlinjer för sponsringsverksamheten och under året har detta fått genomslag. Syftet med sponsringen är i första hand att stärka de lokala föreningarna som bedriver ungdomsverksamhet. Vi sponsrar fler föreningar nu än vi någonsin gjort tidigare. Inför 2019 års sponsring vill vi, förutom ungdomsverksamhet, ställa krav på att även våra sponsrade föreningar tar aktivt hänsyn till miljön. Återbruk av material, samkörning till träning och match eller andra miljörelaterade insatser är sådant vi hoppas kunna påverka även utanför vår egen verksamhet.

Förvaltningsberättelse

UPPDRAG

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

ÄGARDIREKTIV

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

Höganäshems styrelse gör bedömningen att bolaget under verksamhetsåret 2018 bedrivit verksamhet enligt affärsmässiga principer med beaktande av de kommunalrättsliga principerna, samt följt Höganäs kommuns beslutade bolagsordning och ägardirektiv.

VI SKAPAR VÄRDE GENOM NÄRHET OCH HARMONI

För att vi ska trivas i våra hem är det framförallt två grundläggande behov som måste uppfyllas. För det första måste platsen vara attraktiv. Vi människor söker oss till platser som vi tycker är attraktiva. Och för att platsen ska vara attraktiv behöver den erbjuda trygghet och närhet till jobb, vänner och släkt, eller till puls och aktiviteter. Vad behöver du ha nära till för att trivas?

Bostaden å sin sida behöver uppfylla ett antal fysiska krav. Men främst så vill vi känna välbehag. När vi befinner oss på rätt plats, i en funktionell och prisvärd bostad som vi trivs i, då infinner sig harmoni.

Vår vision om ett värdeskapande boende bygger på dessa två grundläggande behov, där den attraktiva platsen och den trivsamma bostaden tillsammans ska ge våra hyresgäster närhet och harmoni i vardagen.



DET HÄR UTGÖR RIKTNINGEN FÖR HÖGANÄSHEMS UTVECKLING

Vår vision

Vi skapar värde genom närhet och harmoni

Vår affärsidé

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

Våra ledord

Trygghet, Gemenskap, Närhet och Harmoni

Vi arbetar i en tydlig riktning för att utveckla kvalitén i bolaget där målet är att våra kunder ska hitta harmoni hos oss. Ett funktionellt och prisvärt boende med en attraktiv omgivning och hög service är avgörande för vår utveckling. Som bostadsbolag behöver vi vara väl rustade att möta de som vill flytta eller de som redan är kunder och vill bo kvar i våra bostäder. Höganäshem har inte bara fastigheter att förvalta i detta avseende. Vi förvaltar även ett förtroende hos våra kunder och hyresgäster. Vi är övertygade om att tryggheten är central och att den tillsammans med den attraktiva platsen skapar en god boendemiljö.

VÅRA FOKUSOMRÅDEN

Framtid

Höganäshem ska delta i utvecklingen av bostadsområden med olika profiler och karaktär men med fokus på familjeliv, frihet, trygghet, skola och ett rikt kulturliv.

Kund

Vi fokuserar på våra kunders och hyresgästers behov genom vänligt bemötande och professionell service.

Boende

Med fokus på våra kunders totala upplevelse av trivsel, trygghet och gemenskap levererar vi hög service och agerar med lyhördhet.

Ekonomi

Genom ett högt och stabilt driftnetto tryggar vi bolagets långsiktiga förmåga att göra investeringar som gynnar kommunens invånare.

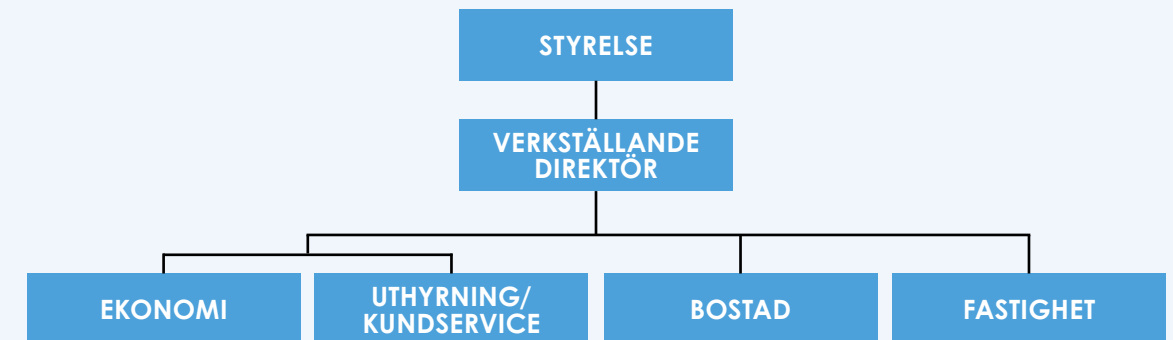
Organisation

Alla i vår organisation bidrar till bolagets verksamhet och uppsatta mål.

STYRELSE

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

Organisation



Ordinarie årsstämma hölls 26 mars 2018. Styrelsen består av:

Styrelseledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Christina Rydberg (m)
Fredrik Walderyd (m)
Kjell Näslund (m)
Lars Noltorp (l)
Tony Peterson (s)

Kommunfullmäktige har utsett följande revisorer för verksamhetsåret 2018:

Revisor

Henrik Rosengren, Ernst & Young AB

Lekmannarevisorer

Ordinarie
Lars Bergwall (m)

Ersättare

Hazze Brokopp (s)

BOLAGETS LEDNING

Som stöd och beredning för VD sammanträder företagsledningen varannan vecka och behandlar såväl strategiska som verksamhetsnära frågor. Företagsledningen består av VD, Bostadschef, Ekonomichef och Fastighetschef.

ORGANISATION

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

Ledarna i företaget bygger sina respektive avdelningar på lyhördhet, förtroende och medskapande. Organisationen är indelad i tre avdelningar: Bostadsavdelningen, Ekonomi- och kundserviceavdelningen samt Fastighetsavdelningen. Utbildning och kontinuerlig fortbildning är två viktiga element för att fortsätta utveckla verksamheten.

Den totala personalstyrkan 2018 var 15 (15) personer inklusive VD. Av dessa var 7 (7) kvinnor och 8 (8) män. Personalomsättningen under året uppgick till 1 (3) personer och medelåldern uppgick till 50 (49) år. Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 6,0 (6,2) år. Under året har en Bostadschef rekryterats.

ORGANISATIONSANSLUTNING

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



Ekonomi

FASTIGHETERNAS VÄRDE

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

Bolaget har genomfört en intern värdering av fastighetsbeståndet. Utöver detta gjordes 2013 en extern värdering. Båda visar att fastigheternas bedömda marknadsvärde överstiger såväl bokfört värde som taxeringsvärde med god marginal. Vid utgången av 2018 bedömdes marknadsvärdet till 1 316(1 162) mnkr och taxeringsvärdet på fastigheterna är 747 (754) mnkr. Minskningen av taxeringsvärdet beror på försäljningen av 18 lägenheter i Viken.

FINANSIELL ÖVERSIKT

Bolagets avkastningskrav fastställs genom ägardirektivet där bolagets långsiktiga avkastning på det justerade egna kapitalet ska uppgå till riskfri ränta plus 1 %. För 2018 var resultatkravet 9,3 (12,0) mnkr. Bolagets vinst före bokslutsdispositioner och skatt blev 17,4 (14,2) mnkr exklusive fastighetsförsäljningar och inklusive fastighetsförsäljningar 17,4 (27,7) mnkr och uppfyller därmed ägardirektivet.

Hysesintäkter

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

Hysesintäkterna har ökat med 3,7 (1,6) mnkr till 111,6 (107,9) mnkr. Ökningen beror främst på inflyttningen till de 57 lägenheterna på Månstorp 32 och den överenskomna hyreshöjningen med Hyresgästföreningen, samt ökad försäljning av tillval i lägenheterna.

Driftskostnader

Våra driftskostnader följer till viss del konjunkturutvecklingen. Uppräkning av avtalspriser, timpriser och materialpriser är svåra för bolaget att påverka. Vi har också svårt att påverka så kallade taxebundna kostnader såsom värme, vatten och renhållning.

Driftskostnaderna uppgick till 29,3 (29,4) mnkr, vilket motsvarar 282 (292) kr/m².

Investeringar

Under 2018 uppgick investeringarna i nybyggnationer till 100,7 (92,1) mnkr, varav investeringar i byggnader och mark var 100,7 (92,1) mnkr. Investeringarna i maskiner och inventarier uppgick till 0,0 (0,0) mnkr.

Planerat underhåll

Planerat underhåll uppgick under året till totalt 30,6 (25,7) mnkr, detta motsvarar 323 (255) kr/m². Av planerat underhåll aktiverades 12 (5,6) mnkr som investeringar. Resterande 18,6 (20,1) mnkr kostnadsfördes, det vill säga påverkade årets resultat.

Akut underhåll uppgick till 4,8 (4,9) mnkr, vilket motsvarar 47 (49) kr/m².

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgick till 2,1 (2,0) mnkr, vilket motsvarar 20 (19) kr/m².

Känslighetsanalys

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

Begrepp	Förändring %	Resultateffekt före skatt, tkr
Hysesintäkter bostäder	+/- 1 %	1 015
Hysesintäkter lokaler	+/- 1 %	96
Totala underhållskostnader	+/- 1 %	234
Uppvärmning, avfall, vatten, el	+/- 1 %	181

FINANSIERING

Bolaget har ökat skuldportföljen med 107 mnkr under året och per 2018-12-31 hade bolaget fastighetslån på 523 (416) mnkr. Räntekostnaderna för 2018 har minskat med 1,1 mnkr jämfört mot föregående år. För 2018 var räntekostnaden 5,5 (6,6) mnkr. Den lägre räntekostnaden beror på en lägre snittränta jämfört mot föregående år 1,0 (1,5) % trots att skuldportföljen har ökat. Bolagets snittränta vid utgången av året var 0,96 (1,4) %.

Höganäshem har ett räntederivat kvar som löper ut 31 maj 2019 för att säkra rörliga lån till fast ränta. Bolaget har underliggande rörliga lån mot stibor90. Vid bokslutsdagen hade bolaget en ränteswap på 25 (50) mnkr och det verkliga värdet på ränteswappen var -0,5 (-2,0) mnkr.

Vid utgången av året var den justerade soliditeten 61,3 (64,7) %. Den synliga soliditeten var vid samma tidpunkt 27,0 (30,0) %.

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

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter (tkr)	111 557	107 829	106 274	105 158	104 235
Driftnetto (tkr)	56 795	51 576	55 000	60 446	54 098
Resultat från fastighetsförsäljningar	0	13 488	0	12 850	11 806
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	99,1	99,5	99,0	98,2	98,2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	17 373	27 704	18 182	34 555	29 310
Avkastning på justerat eget kapital (%)*	2,0	2,0	2,4	2,9	2,7
Balansomslutning (tkr)	769 822	655 440	553 480	554 503	520 963
Synlig soliditet (%)	27,0	30,0	31,5	28,5	24,6
Justerad soliditet** (%)	61,3	64,7	67,1	65,7	62,5
Antal lägenheter	1 429	1 372	1 390	1 386	1 381
Hyra per m ²	1 074	1 062	1 054	1 050	1 024
Antal anställda	15	15	15	14	15

* Resultat efter finansiella poster exklusive reavinst i förhållande till justerat eget kapital. Justerat eget kapital är övervärdet i beståndet, det synliga egna kapitalet och obeskattade reserver exkl. uppskjuten skatteskuld.

** Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning inkl. övervärden i beståndet.

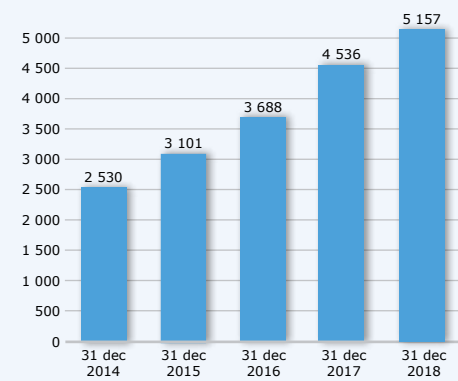
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2018-01-01	2 235	0	11 706	145 374	16 652	175 967
Överföring resultat föregående år				16 652	-16 652	0
Årets resultat					10 504	10 504
Utdelning				-2 034		-2 034
Utgående balans 2018-12-31	2 235	0	11 706	159 992	10 504	184 437

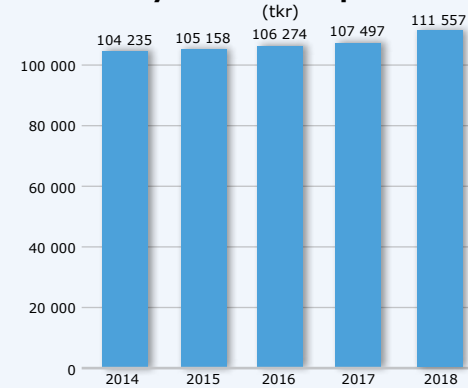
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:
Balanserad vinst	Till aktieägaren utdelas
Årets vinst	I ny räkning balanseras
Totalt kronor	Totalt kronor
159 992 267	33 300
10 503 896	170 462 863
170 496 163	170 496 163

Bostadskö (antal)

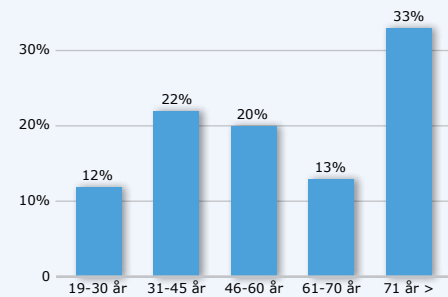


Hyresintäkter per år (tkr)



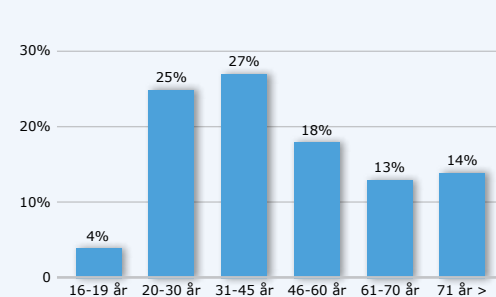
Åldersfördelning

(andel av Höganäs hems hyresgäster, endast bostäder)

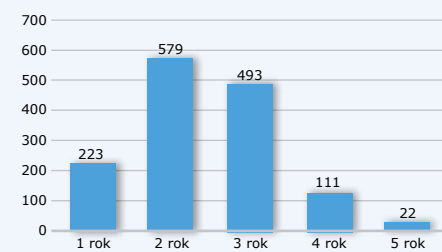


Åldersfördelning

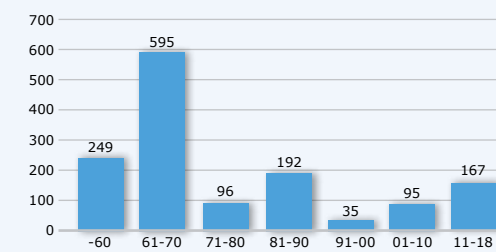
(i Höganäs bostadskö, andel)



Lägenhetsfördelning



Antal lägenheter/byggår



Belopp i tkr

	Not	2018	2017
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hyresintäkter	2	111 557	107 830
Vinst vid försäljning av anläggningstillgång		0	13 488
Övriga rörelseintäkter		1 972	2 355
Summa		113 529	123 673
RÖRELSENS KOSTNADER			
Underhålls- och driftskostnader	3	-54 763	-56 371
Övriga externa kostnader	4,5	-7 441	-6 731
Personalkostnader	6	-11 114	-10 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 152	-15 213
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar		-246	-801
Återföring nedskrivning			
Summa		-90 716	-89 417
Rörelseresultat		22 813	34 256
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	29	70
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 469	-6 622
Summa		-5 440	-6 552
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		17 373	27 704
Bokslutsdispositioner	10	-3 600	-6 300
RESULTAT FÖRE SKATT		13 773	21 404
Skatt på årets resultat	11	-3 269	-4 752
Årets resultat		10 504	16 652

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	18-12-31	17-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12-14	631 696	523 084
Pågående ny-, till- och ombyggnationer	15-16	85 070	97 427
Inventarier, verktyg och installationer	17	187	202
Summa materiella anläggningstillgångar		716 953	620 713
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	50	50
Andelskapital HBV		40	40
Andelar i bostadsrättsförening		1 100	1 100
Uppskjuten skattefordran	19	2 996	2 830
Andra långfristiga fordringar	20	275	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 461	4 220
Summa anläggningstillgångar		721 414	624 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	0
Kundfordringar		319	400
Aktuell skattefordran		637	0
Övriga fordringar		501	226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 661	1 937
Summa kortfristiga fordringar		3 118	2 563
Kassa och bank		45 613	28 043
Summa omsättningstillgångar		48 731	30 606
SUMMA TILLGÅNGAR		770 145	655 539

	Not	18-12-31	17-12-31
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		159 992	145 374
Årets resultat		10 504	16 652
Summa		170 496	162 026
Summa eget kapital		184 437	175 967
Obeskattade reserver	22	29 691	26 091
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	23	383 000	286 000
Summa långfristiga skulder		383 000	286 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån		140 000	130 000
Leverantörsskulder		19 088	23 591
Aktuella skatteskulder		0	762
Övriga skulder		323	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24,25	13 606	12 828
Summa kortfristiga skulder		173 017	167 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		770 145	655 539

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	18-12-31	17-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		22 813	34 256
Rörelseresultat			
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		17 152	15 213
Realisationsvinster		0	-13 488
Realisationsförluster		247	801
Summa		40 212	36 782
Erhållen ränta		29	70
Erlagd ränta		-5 469	-6 622
Betald inkomstskatt		-3 435	-5 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		31 337	25 048
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-331	-285
Förändring av rörelseskulder		-4 688	13 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 318	37 801
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-113 638	-97 692
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	15 000
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-76	0
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		0	70
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-113 714	-82 622
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning		-2 034	-30
Upptagna lån		107 000	66 000
Amortering av lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		104 966	65 970
Årets kassaflöde		17 570	21 149
Likvida medel vid årets början		28 043	6 894
Likvida medel vid årets slut		45 613	28 043

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Bedömningar och uppskattningar

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

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

Intäktsredovisning

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Se vidare beskrivning för respektive grupp av finansiella instrument.

Säkringsredovisning tillämpas enligt rekommendationen i kapitel 11, BFNAR 2012:1.

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

Köp och försäljning av fastigheter

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

Inkomstskatter

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

Låneutgifter

Låneutgifter belastar resultat för det år till vilket de hänförs.

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet, skrivs tillgången ned till detta värde.

Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av det uppskattade framtida betalningarna som tillgången genererar. Nedskrivning görs på anläggningstillgång på balansdagen om detta värde understiger anskaffningsvärdet minskat med gjorda avskrivningar med mer än tio procent, och värdenedgången kan antas vara bestående. Tidigare gjord nedskrivning återförs, om det inte längre finns skäl för denna. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Se vidare not 3.

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

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

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

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader: 15-100 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar: 5-20 år

Inventarier, verktyg och installationer: 3-10 år

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

Eget kapital och obeskattade reserver exklusive uppskjuten skatteskuld plus övervärdet i fastighetsbeståndet.

Avkastning på justerat eget kapital

Resultat efter finansiella poster exklusive reavinster i procent av justerat eget kapital.

Justerad soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Synlig soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2	Nettoomsättningens fördelning	
	2018	2017
Hyror	112 553	108 652
Avgår interna hyror	0	0
Avgår hyresbortfall	-566	-441
Avgår hyresrabatter	-430	-381
Summa	111 557	107 830

Not 3	Operationella leasingavtal	
	2018	2017
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	303	351
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	288	299
Ska betalas inom 1-5 år	265	492
Ska betalas senare än 5 år	0	0

Not 4	Arvode till revisorer	
	2018	2017
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	79	70
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	18	32
Summa	97	102

Not 5	Inköp och försäljning mellan Höganäs kommun och andra helägda dotterbolag av Höganäs Kommun	
	2018	2017
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	12%	20%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	5%	5%

Not 6	Anställda och personalkostnader	
	2018	2017
Medelantalet anställda	8	8
Män	7	7
Kvinnor	1	1
Totalt för bolaget	15	15

Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 170	1 121
Övriga anställda	5 884	5 599
	7 054	6 720

Tantiem till styrelse och verkställande direktör ingår med	0	0
--	---	---

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	312	300
Pensionskostnader för övriga anställda	608	548
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	2 423	2 303
Summa	3 343	3 151

	2018	2017
Utestående pensionsförpliktelser till styrelse och verkställande direktör	0	0

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	30%	30%
Andel män i styrelsen	70%	70%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	25%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	75%

Not 7	Resultat från andelar i koncernföretag	
	2018	2017
Resultat vid avyttringar	0	0
Summa	0	0

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	
	2018	2017
Övriga ränteintäkter	29	70
Summa	29	70

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2018	2017
Räntekostnader till Höganäs kommun	0	0
Övriga räntekostnader	5 020	6 134
Borgensavgifter	449	488
Summa	5 469	6 622

Not 10	Bokslutsdispositioner	
	2018	2017
Återföring från periodiseringsfond	1 500	1 200
Avsättning till periodiseringsfond	-5 100	-7 500
Summa	-3 600	-6 300

Not 11	Skatt på årets resultat	
	2018	2017
Aktuell skatt	3 435	5 172
Justering avseende tidigare år	0	10
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-166	-430
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	0
Summa redovisad skatt	3 269	4 752

Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	13 773	21 404
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	3 030	4 709
Skatt hänförlig till tidigare år		10
Skatteeffekt av:		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-166	-430
Övriga ej avdragsgilla kostnader	72	190
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	312	257
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Schablonintäkt	21	16
Redovisad skatt	3 269	4 752

Effektiv skattesats **23,7%** **22,2%**

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

Not 12	Byggnader och mark	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	731 015	707 168
Årets anskaffningar	7 312	8 969
Under året avslutad ny-, till-, och ombyggnation	107 960	19 676
Försäljningar/utrangeringar	-519	-4 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	845 768	731 015

Ingående avskrivningar	-204 810	-192 433
Försäljningar/utrangeringar	273	2 496
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-16 549	-14 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 086	-204 810
Ingående nedskrivningar	-15 388	-15 388
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 388	-15 388

Utgående redovisat värde **609 294** **510 817**

Not 13	Förbättringsutgifter på annans fastighet	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	12 825	11 917
Årets anskaffningar	234	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Under året avslutad ny-, till-, och ombyggnation	111	908
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 170	12 825
Ingående avskrivningar	-1 569	-1 327
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-256	-242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 825	-1 569
Utgående redovisat värde	11 345	11 256

Not 14	Markanläggningar	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	1 998	1 435
Under året avslutad ny-, till-, och ombyggnation	10 377	642
Försäljningar/utrangeringar	0	-79
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 375	1 998
Ingående avskrivningar	-987	-982
Försäljningar/utrangeringar	0	79
Årets avskrivningar	-332	-84
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 319	-987
Utgående redovisat värde	11 056	1 011

Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	631 695	523 084
Verkligt värde	1 315 721	1 161 700
Taxeringsvärde	747 974	754 051

Beräkning av verkligt värde

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

Not 15	Pågående nybyggnader	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	94 955	8 353
Under året nedlagda kostnader	100 691	86 602
Omföring under året	0	0
Under året avslutade nybyggnationer	-115 301	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 345	94 955
Utgående redovisat värde	80 345	94 955

Not 16	Pågående till- och ombyggnader	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	2 472	21 586
Under året nedlagda kostnader	5 401	2 112
Omföring under året	0	0
Under året avslutade nybyggnationer	-3 148	-21 226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 725	2 472
Utgående redovisat värde	4 725	2 472

Not 17	Inventarier, verktyg och installationer	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	226	1 604
Årets anskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226	226
Ingående avskrivningar	-24	-1 386
Försäljningar/utrangeringar	0	1 377
Årets avskrivningar	-15	-15
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39	-24
Utgående redovisat värde	187	202

Not 18	Specifikation av andelar i koncernföretag				
Bolag	Org. Nr	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Eget kapital
Fastighetsaktiebolag Viken Eken	559002-7727	100%	100%	500	
Bolag	Org. Nr	Säte			
Fastighetsaktiebolag Viken Eken	559002-7727	Höganäs			50

	2018	2017
Ingående/Utgående anskaffningsvärden	50	50

Koncernredovisning upprättas ej med hänsyn till ÅRL 7 kap 3A§

Not 19	Uppskjuten skattefordran	
	2018	2017
Uppskjuten skattefordran	2 830	2 400
Årets avsättning	166	430
Utgående redovisat värde	2 996	2 830

Not 20	Andra långfristiga fordringar	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	200	270
Tillkommande fordringar	76	-70
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276	200
Utgående redovisat värde	276	200

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018	2017
Upplupna intäkter		0
Förutbetalda hyreskostnader	211	210
Förutbetalda räntekostnader		0
Förutbetalda försäkringspremier	74	606
Övriga förutbetalda kostnader	1 376	1 122
Summa	1 661	1 938

Not 22 Obeskattade reserver

	2018	2017
Periodiseringsfond avsatt 2012	0	1 500
Periodiseringsfond avsatt 2013	341	341
Periodiseringsfond avsatt 2014	5 600	5 600
Periodiseringsfond avsatt 2015	6 350	6 350
Periodiseringsfond avsatt 2016	4 800	4 800
Periodiseringsfond avsatt 2017	7 500	7 500
Periodiseringsfond avsatt 2018	5 100	
Summa	29 691	26 091

Not 23 Långfristiga skulder

	2018	2017
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen		
Fastighetslån	383 000	286 000
Summa	383 000	286 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Fastighetslån	0	0
Summa	0	0

Not 24 Checkräkningskredit

	2018	2017
Beviljad kredit	10 000	10 000
Utnyttjad kredit	0	0

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Upplupna löner	1	2
Upplupna semesterlöner	443	359
Upplupna sociala avgifter	334	300
Upplupna räntekostnader	291	375
Övriga upplupna kostnader	2 375	2 739
Förutbetalda hyresintäkter	10 162	8 918
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Summa	13 606	12 693

Not 26 Ställda säkerheter

	2018	2017
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	350 614	261 769
Summa ställda säkerheter	350 614	261 769

Not 27 Eventualförpliktelser

	2018	2017
Övriga ansvarsförbindelser	40	40
Fastigo	131	130
Summa ansvarsförbindelser	171	170

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

Not 28 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserad Vinst	159 992 267
Årets Vinst	10 503 896
Totalt kronor	170 496 163

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas	33 300
I ny räkning balanseras	170 462 863
Totalt kronor	170 496 163



Ewa Ericson
Ordförande



Hans Westman



Wivi-Anne Broberg



Lennart Ekberg



Lennart Johansson



Jesper Månsson
Verkställande direktör



Ewa Ericson



Lennart Ekberg



Hans Westman



Lennart Johansson



Wivi-Anne Broberg



Jesper Månsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
den 12 februari 2019, Ernst & Young AB


Henrik Rosengren
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats
den 12 februari 2019


Lars Bergwall
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Höganäshem, org.nr 556104-9551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Höganäshem för räkenskapsåret 2018. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 9–27 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Höganäshems finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Höganäshem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 2–8 (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten

och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Höganäshem för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Höganäshem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att

med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende: • företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller • på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 12 februari 2019

Ernst & Young AB



Henrik Rosengren
Auktoriserad Revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i AB Höganäshem,

organisationsnummer 556104-9551

Till fullmäktige i Höganäs kommun

Granskningsrapport för år 2018

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

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunalagen, god revisionsssed i kommunal verksamhet och kommunens

revisionsreglemente samt utifrån av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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

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

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Höganäs 2019-02-07



Lars Bergwall
Lekmannarevisor



Vinnare av fototävling:

Natt i Höganäs, Bengt Hultqvist

Förstapriset går till Bengt Hultqvist som visar upp ett mycket bra fotografiskt hantverk med sin bild Natt i Höganäs. Förutom staden och närhet till hav och kontinent så förmedlar bilden också trygghet, värme och närhet på ett intressant sätt.



Postadress:
Box 96, 263 21 Höganäs

Besöksadress:
Östra Parkgatan 2, (Tivolihuset)

Telefon:
042-33 78 78

E-post:
hoganas@hoganashem.se