

# Berättelsen om vår verksamhet





# Innehåll

VD-ord	5
Värde genom närhet och harmoni	6
Hemma i Höganäs	10
Repotage	14
Fastighetsutveckling	20
Energi och Miljö	22

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



”Intäkterna förväntas öka från 105 till 150 mnkr.”

## 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 sänkning 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



# Målet är att våra kunder ska hitta harmoni hos oss

## 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, 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 nämligen till platser som vi tycker är attraktiva. Och för att platsen ska vara attraktiv behöver den erbjuda oss 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.

Höganåshems 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.

## Våra fokusområden

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.

### Framtid

Vi 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.





# 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 arbetsstillfälle 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.



## 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 trivseln. 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 trivseln 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.

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) omflytningar 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 omflytningar.

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





## ”Jag har många fina människor runt om mig”

I ett av Höganäshems hyreshus på Hjalmarv väg i Höganäs bor Nawal Darwiche. En pratglad och positiv kvinna som vet hur man njuter av de enkla stunderna i livet.

- Jag vill njuta av livet. Tycker om att sitta i mitt kök och dricka kaffe med tända ljus och minnas alla jag träffat eller lämnat bakom mig.

Nawal kommer ursprungligen från Syrien. Där arbetade hon på danska ambassaden i Damaskus innan hon packade väskorna och gav sig av efter att ha träffat en man som hon också kom att gifta sig med. Det var 37 år sedan, och det var ett annat Syrien då.

- Jag hade gärna åkt dit men det är annorlunda idag. Det är bättre att ha kvar de fina minnena. Jag tänker på dem ofta och mycket. Speciellt dem som inte har råd att köpa medicin. Jag har vänner kvar i Syrien, men tyvärr ingen släkt.

Men det är inte bara människorna i hemlandet som Nawal Darwiche tänker på de tidiga morgnarna när hon sitter i sitt kök och dricker kaffe. Hon minns också alla de människor som hon tog hand om de år hon jobbade i hemtjänsten, bl a på Ljunghaga.

- De gamla människorna på äldreboendet tyckte inte om mig i början. De sa att jag bara kom dit för att ta deras pengar. Jag sa ingenting, men jag grät när jag kom hem. De förstod inte mig. Och jag förstod inte dem. Men vi blev goda vänner till sist, eftersom jag lyssnade mycket. Mina kollegor tyckte först synd om mig och trodde att jag aldrig skulle bli accepterad. Men de hade fel. Det tog några månader, sedan kramade och pussade de boende mig. Jag tänker fortfarande på dem och jag minns deras namn.





- Jag har inte varit utanför Höganäs på 25 år. Inte ens i Helsingör eller Mölle. Alla känner mig här, de tutar när de kör förbi mig eller hejar från cykeln. Jag vinkar till alla. Jag älskar att leva i Höganäs, det är så tjusigt vart man än går, men i sommar har vi sagt att vi ska åka till Mölle, jag och Inga-Lill.

- Vet du vad som hände för 20 år sedan? Jag har en syster som bor i Eksjö och vi träffas bara vid jul. Vi bestämde att vi skulle till Mölle och de skulle hämta mig klockan två. Klockan blev halv fyra och ingen hade kommit. Jag gick upp till Tivolihuset. Jag trodde att det var Mölle för att det var högt. När jag kom hem ringde jag min syster och sa att jag hade gått till Mölle själv. Aldrig i livet att du gått dit sa hon, du har kanske tagit bussen till Mölle. Jag ska visa dig sa jag och gick till Tivolihuset. Åh herre gud, sa hon, det är inte Mölle. Jag väntade här, sa jag.

## Jag älskar att leva i Höganäs, det är så tjusigt vart man än går

### En underbar vänskap

Nawal trivs i sitt hem på Hjalmarväg. Där har hon bott i många år. Först på tredje våningen, sedan flyttade hon ner två trappor till sin nuvarande lägenhet. I den har hon bott i fyra år. En dag när hon stod vid fönstret kom en dam förbi med sin cykel. Det var Inga-Lill som bor i samma fastighet.

- Hon undrade om det var jag som flyttat in. Jag frågade om hon kunde hjälpa mig och hon svarade att hon bara skulle lämna cykeln, sen kom hon över. Efter det började vi dricka kaffe varje dag. Man kan inte leva ensam, man måste ha människor runtom sig. Vi har varandra.

Damerna har sedan den dagen blivit riktigt goda vänner. De chattar på messenger, lyssnar på Sven-Bertil Taube och Björn Afzelius. Och dricker kaffe så klart. Behöver de låna något av varandra så brukar de mötas i källargången.

- Min son kallar oss hemliga armén, berättar Nawal.

### Känner igen sig i de svenska traditionerna

När hon anlände till Sverige var det mesta helt främmande för henne. Men det fanns också likheter. Högtiderna till exempel. Som kristen firade hon alla de högtider i sitt hemland som vi också firar här i Sverige.

- Vi har samma traditioner i Syrien så jag kände mig hemma här. Det är bara midsommar vi inte firade. Och när jag såg Lucia första gången så grät jag. Det var så vackert.

De första åren i sitt nya hemland bodde Nawal i Helsingborg och sedan i Landskrona. Under denna tid födde hon sina två barn, George och Marianne. Men relationen med barnens pappa fungerade inte och efter 7-8 år skiljdes de åt. Då gick ett nytt flyttlass. Denna gång några mil norrut. Först till Viken, och sedan vidare till centrala Höganäs.

- När jag skiljde mig träffade jag en kvinna som frågade om jag ville bo i Prästgården. Så fort jag hörde ordet präst tackade jag ja direkt. Hennes man var präst men också biskop. Jag var hos dem några veckor innan de fixade en bostad i Viken till mig och mina barn, sen flyttade de till Härnösand. Men de lämnade mig i goda händer hos en annan familj. Gunilla i den familjen blev som en mormor till George och Marianne. Vi brukar prata i telefon och om jag har lite svårt med något så kommer hon över och hjälper mig. Jag är så glad och tacksam att jag träffade en så fin familj. Jag har lärt mig mycket av dem.

### Hittade hem i Höganäs

Väl på plats i Höganäs började ett helt nytt liv för Nawal och barnen. George och Marianne gick på dagiset som på den tiden hette Vitsippan. Sedan började de skolan och först i vuxen ålder fann de nya platser att leva på. Idag bor George i Malmö och Marianne i Sydafrika.

- Min son bor i Malmö med sin flickvän. Jag vet inte om de tänker skaffa barn eller inte. Jag tänker inte stressa dem. Nej, jag vill låta dem leva livet. Jag ger dem råd och är med dem hela tiden, men de får leva sina egna liv. Marianne bor i Sydafrika, hon ringer varje dag klockan sex på morgonen. Hon vet att jag är uppe tidigt. Det är en tradition vi har.

Och i sommar är det dags för bröllop när Nawals dotter ska gifta sig i Kapstaden.

- Vi ska dit allihopa. Hennes man är holländare i botten men växte upp i Sydafrika. Vi är 20 stycken som ska dit. Det ska bli jättekul.

Det blir bara andra gången som Nawal sätter sin fot utanför Höganäs. Första gången var när hon åkte med sin väninna Inga-Lill till Blekinge.



# ”Jag ser fram emot första sommaren i min nya lägenhet.”

På Långarödsvägen i kvarteret Månstorp står ett av Höganäshems nybyggda hus. Ett flerbostadshus på fem våningar. Här bor hyresgästerna på bästa tänkbara läge med närhet till både butiker, kultur, strand och stadsliv. En som nyligen flyttat in i huset är Mattias Sjöberg. En 26-årig ungtal som gillar hårdrock. Och tystnad.

- Det är mest lite äldre generationer som bor här. Men det har jag inget emot. Det är tyst och lugnt, precis som jag vill ha det.

Klockan är strax efter lunch när vi kliver in genom den tunga ytterdörren och går in i lägenheten. Det är en fräsch och hemtrevlig enrummare på 32 kvm, med ljusa väggar och egen uteplats. Mellan ytterdörren och sovalkoven löper en avlång korridor där även köket är placerat. Det är som Mattias säger; knäpptyst i lägenheten. Trots att den ligger på markplan och i hörnet av två trafikerade gator.

- Det enda som hörs är diskmaskinen. Diskmaskin är för övrigt nåt jag aldrig haft tidigare. Det underlättar verkligen vardagen.

Mattias jobbar sedan tre år tillbaka som personlig assistent i Höganäs. Arbetstiderna är varierande, och när han jobbar som han gör just den här veckan är klockan efter midnatt när han kommer hem. Det gör att han ofta sover fram till förmiddagen och då är tystnaden något han verkligen uppskattar.

- Detta är min första egna lägenhet. Innan jag flyttade hit bodde jag i 25 år hos min mamma en bit längre upp på vägen här. Där var det riktigt lyhört. Det var många familjer och man kunde höra om någon tappade något. Här är det tvärtom. Man hör ingenting.



Mattias lyssnar gärna och ofta på hög musik. Ibland är det 40-talsjazz, men desto oftare är det hårdrock och heavy metal som gäller. Så att huset inte är lyhört är nog grannarna också tacksamma för.

- Jag älskar musik och har alltid något igång när jag är hemma. Hade det varit lyhört här tror jag grannarna hade föredragit när jag lyssnar på jazz.

Nära till vänner och familj

Mattias är född och uppvuxen i Höganäs. Hela livet har han bott centralt och ser ännu ingen anledning att flytta utanför centralorten. Han gillar småstadslivet med närhet till affärer, jobb och uteliv. Men som ungtal räcker inte alltid det utbud av nattliv som småstaden erbjuder. Därför åker han ofta med vännerna till Helsingborg och går på uteställen. På somrarna blir det även några turer till Helsingör.

- Det är så enkelt att ta sig mellan Höganäs och Helsingborg. Bussarna går till halv fyra på natten, sedan är det ett uppehåll till halv sex ungefär. Men ibland tar vi taxi hem.

På frågan om vad han värdesätter mest i vardagen är det dock att ha nära till familjen som kommer på tal. Just familjen har en extra stor plats i Mattias liv.

- Jag brukar träffa familjen ett par gånger i veckan. Ibland planerat, men det blir en hel del spontant också. Jag cyklar ju förbi min mammas lägenhet när jag tar mig till och från jobb. Det blir ofta sent på kvällen. Igår slutade jag till exempel halv tolv, men det var fortfarande tänt hos min mamma så då svängde jag inom och hälsade på. Det är sånt som ger livet värde.

Han är yngst i en syskonskara på tre. Storasyster flyttade till Bollnäs redan som nittonåring efter att ha träffat kärleken. Det var drygt 13 år sedan. Men resten av familjen har Mattias kvar i Höganäs. Både mamma, pappa och storebror bor inom kort avstånd på varsitt håll.

- Det är bara syrran som bor i hus. Resten av familjen bor i hyresrätter. Höganäshem allihop faktiskt.

Från maskiner till människor

Innan Mattias blev personlig assistent jobbade han som grävmaskinist och anläggare. Förest i Höganäs och runt omkring, sedan i Helsingborg.

- Det var min kompis som sa att de behövde folk. Det är stor skillnad att jobba med maskiner och att jobba med människor, så först var jag lite tveksam. Men jag provade och nu trivs jag väldigt bra med det.

Med jobbet runt knuten kan han cykla på ett par minuter. Det innebär också att det finns mer tid att njuta av fritiden.

- Jag ser fram emot första sommaren i min lägenhet. Jag kommer nog gå ut på uteplatsen så fort jag vaknat.

Det är en stenbelagd uteplats som vetter mot den gamla folkparken och havet. Havet och stranden ligger bara ett stenkast bort. 200 meter närmare bestämt.

- Kommer du upp ett par våningar är det havsutsikt. Men då föredrar jag egen uteplats.

Plats för fest och vänner

Trots att Mattias inte bott så länge i sin nya lägenhet har han ändå hunnit avverka några kvällar med nära och kära. Och till helgen har han bjudit in några vänner till en ny middagsbjudning och lite kortspel. Han nämner inflyttningsfesten som blev det första testet av husets ljudisolering. Då var det många vänner på besök och musiken gick på hög volym. Men efter att ha talat med grannen fick Mattias återigen bekräftat att det var allt annat än lyhört. Grannen hade nämligen inte hört ett ljud.

Mattias trivs bra i sin nya lägenhet. Det är må inte vara överflöd av utrymme, men den har alla de bekvämligheter som man kan önska sig och utrymme har han tillräckligt, också när flickvännen från Lomma kommer på besök.

**Hade det varit lyhört här tror jag grannarna hade föredragit när jag lyssnar på jazz.**

# 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.



# 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 CO<sub>2</sub>-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/m<sup>2</sup> och år. Detta kan jämföras med befintliga fastigheters genomsnittsförbrukning som ligger på cirka 118 kWh/m<sup>2</sup>/år.

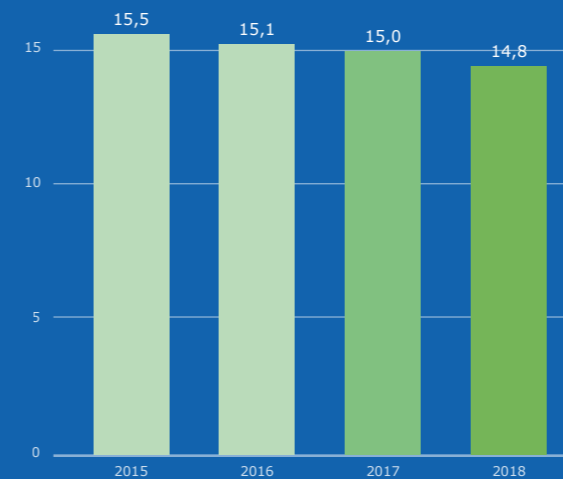
Vid renovering och ombyggnad prövas möjligheten att installera solceller på taken. I dag har vi cirka 450 m<sup>2</sup> solpaneler installerade och ungefär lika mycket finns inplanerat i de närmast kommande projekten. Energiuppföljning sker kontinuerligt i alla våra fastigheter. Denna information analyseras 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:

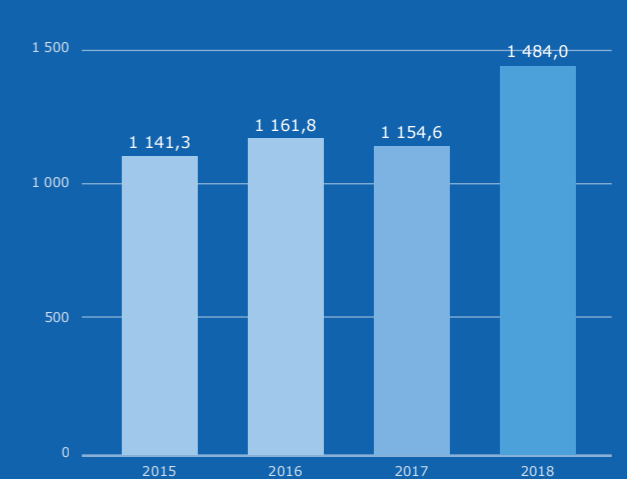
## Årsrapport el

Förbrukning, kWh/m<sup>2</sup> (ATemp)



## Årsrapport vatten

Förbrukning, l/m<sup>2</sup> (ATemp)



## Årsrapport värme

Förbrukning normalårskorrigerad, kWh/m<sup>2</sup> (ATemp)

