

Haninge Bostäder AB Årsredovisning 2016





Innehållsförteckning

VD har ordet.....	4	Tilläggsupplysningar.....	16
Året i korthet.....	5-6	Noter & Kommentarer.....	17-19
Förvaltningsberättelse.....	8-10	Underskrifter.....	20
Resultaträkning.....	11	Revisionsberättelse.....	21
Balansräkning.....	12-13	Granskningsrapport.....	22
Kassaflödesanalys.....	14	Fastighetsförteckning.....	23

Sammanfattning & Nyckeltal

Ekonomi 2016

- Omsättningen ökade till 200,1 mkr (199,7).
- Rörelseresultatet minskade till 33,5 mkr (39,3).
- Soliditeten minskade till 32,4 % (33,1).
- Avkastning på eget kapital minskar till 4,4% (6,3).

Väsentliga Händelser 2016

- Ett kontrakt med NCC ingås, att på totalentreprenad bygga 229 lägenheter i Jordbro.
- I området Rosgården i Tungalsta byter vi träfasader på samtliga huskroppar, målar fasader i lantliga röda toner samt bygger nya staket och uteplatser.
- Garagerenoveringen på Örnens väg färdigställs. Förutom att konstruktionsskadorna åtgärdats är hiss, belysning och motorvärmare bytta.
- Efter att bolaget begärt prövningstillstånd av kammarättens dom där bolaget förordnades vite om 9 mkr prövas ärendet i Högsta Förvaltningsdomstolen som fortsatt biföll konkurrensverkets talan.

- Vi målar fasader på Verdandivägen och Sagavägen ute på Dalarö och passar samtidigt på att beskära växtligheten i området samt installera ny LED-belysning.
- Vi lanserar en ny hemsida och ett nytt marknadssystem i responsiv design.
- Förändringar av bolagets ledning. Styrelsen beslutade att säga upp VD i syfte att inleda rekryteringsprocess för att förnya ledningen för bolaget.
- I anslutning till att VD slutade uppdagades att lägenheter förmedlats på oriktigt sätt. Utredning är genomförd som resulterade i en rad rekommendationer och förbättringar av rutiner och policys som bolaget kommer att genomföra.

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Antal fastigheter*	35	35	35	35
Antal lägenheter*	2117	2127	2135	2042
Area bostäder, m ² *	152520	153392	154017	147798
Area lokaler, m ² *	12516	12613	12512	12510
Omflyttning, %	9,9	9,6	9,1	10,3
Omsättning, mkr	200,1	199,7	187,4	185,9
Resultat efter skatt, mkr	15,5	15,2	23,5	23,0
Soliditet, %	32,4	33,1	33,9	35,3
Avkastning, eget kapital, %	4,4	6,3	8,2	9,8
Eget kapital, mkr*	388,3	372,8	357,6	337,4
Bokfört värde, fastigheter, mkr*	1074,0	1079,0	1087,5	974,0
Underhållsåtgärder, mkr	53,0	53,0	51,3	53,0
Antal anställda	20	21	21	21

*) Vid årets utgång



Ledningsgruppen Haninge bostäder, från vänster:
Anders Gillberg, VD
Henrik Smedberg, Fastighetsutvecklingschef
Ronnie Chressman, Förvaltningschef,
Mikael Birgersson, Underhållschef

VD har ordet

Det har varit en förändringens tid på Haninge Bostäder under det gångna året. Medarbetare i ledande befattning med stor kunskap och lång erfarenhet har avslutat sin tjänst. Bland annat slutade den förra VDn, Christoph Vejde, i oktober. Niclas Lindberg, vår styrelseordförande, uttryckte det så här: "Christoph Vejde har på ett framgångsrikt och inspirerande sätt lett Haninge Bostäder till den position bolaget har i dag. Under Vejdes VD-tid har kundnöjdheten ökat, fastighetsbeståndet utvecklats samt nyproduktion och nyproduktionsplaner tagit fart. För detta förtjänar Christoph Vejde stor uppskattning. Styrelsens bedömning är dock att det är dags för ett nytt ledarskap och en ny VD som kan ta Haninge Bostäder vidare genom strategier för att i fler delar uppfylla bolagets ägardirektiv". Redan under året som gått har vi rekryterat in nya medarbetare till ledningsgruppen som har kommit in med positiv kraft och hög kompetens. Övriga luckor har vi fyllt med interimslösningar parallellt med rekryteringsprocesser för vakanserna. I slutet av året uppdagades att lägenheter har förmedlats på ett oriktigt sätt under de senaste åren. Den undersökning styrelsen beställde visade att våra interna regler åsidosattes på ett icke acceptabelt sätt vid några tillfällen. Vi har vidtagit åtgärder för att skärpa regelverket ytterligare så detta inte kan upprepas. Utredningen gav oss också ett antal rekommendationer som vi kommer att arbeta vidare med. Jag har tidigare endast arbetat i privatägda bolag. Att nu få

möjligheten att arbeta på det kommunalägda bolaget Haninge Bostäder innebär en annan syn på lönsamhet som jag uppskattar mycket. På den privata sidan är målet maximal lönsamhet till ägarna genom en effektiv och lönsam verksamhet. Målet för Haninge Bostäder är att fortsätta ha en bra fungerande verksamhet för våra hyresgäster, ett tryggt boende med en vision att vara den mest attraktiva hyresvärden i Södertörn. Det betyder inte att vi kan gå med förlust, då upphör alla företag att fungera, men att gå med hög vinst är inte heller det viktigaste. Istället fokuserar vi på att utveckla ett varierat och välskött boende i Haninge kommun. Vi satsar också på att bygga nya hyresrätter. Under 2016 har vi satt spaden i marken för ett nytt spännande byggprojekt i Jordbro. Det är Haninge Bostäders största projekt på 25 år och kommer att generera 229 nya lägenheter. Nu siktar vi framåt till ett spännande 2017. Jag vill passa på att tacka alla anställda på Haninge Bostäder som i samarbete med våra hyresgäster gör det roligt att gå till jobbet varje dag.

Anders Gillberg

Året i korthet



Januari

Ett kontrakt med NCC ingås, att på totalentreprenad bygga 229 lägenheter i Jordbro. Bytet av utomhusbelysning på Saga / Verdandivägen till LED färdigställs vilket medför lägre energiförbrukning och en ökad känsla av trygghet i området. Avloppsarbeten i samlingsledning på Källvägen färdigställs med goda resultat.

Februari

Byte av garageportar på Moränvägen i Jordbro. Renovering av hissar på Södra Jordbrovägen 27 färdigställs. Renovering av lekplatser på Moränvägen börjar att ta form. Under året fortsätter arbetet, även med uteplatserna i området samt planteringar.

Mars

Henrik Smedberg, Fastighetsutvecklingschef, påbörjar sin anställning hos HBAB. Henrik arbetade tidigare som konsult inom bygg och projektledning för bland annat kommunala beställare som Stockholmshem och Svenska bostäder. NKI – Nöjd kund index undersökning går ut till våra hyresgäster.

April

Överenskommelse träffas med hyresgästföreningen om en hyreshöjning under två år. För 2016 utgår hyreshöjning om 0,66% from 2016-04-01. För 2017 utgår hyreshöjning om 0,89% from 2017-01-01.

Vi tvättar gavelfasader på Dalarövägen och gallrar växtligheten så att mer ljus kommer in i området.

Vi får beskedet att vi inte får prövningstillstånd i Högsta Förvaltningsdomstolen i ärendet med Vega och konkurrensverket. På vår konferensresa går vi ingående igenom hyresgästernas synpunkter från föregående NKI undersökning och kommer med förslag om förbättringar i respektive område.

Maj

Ronnie Chressman påbörjar sin anställning hos HBAB som teknisk chef. Ronnie kommer från HSB Södertörn där han varit affärsområdeschef för energi och driftteknik. Senare under året tar Ronnie även över rollen som Förvaltningschef. Tilldelningsbeslut för kommande fasad och staketrenovering i Rosgården. Vi träffar våra hyresgäster på Moränvägen. Vi bjuder på korv, kaffe, lekar och hästridning samt informerar om kommande nybyggnation. Bygglov beviljas för Kv Kalvsvik.



Juni

NCC påbörjar rivningen av garage/carportlängorna samt bostadshusen för att ge plats åt de 229 nya lägenheterna i Kv Kalvsvik.

Balkongreparationerna vid Tungelstavägen 19-37 är klara och hela Tungelstavägen kan nu erbjudas balkonginglasning som tillval. Vi röjer sly och träd på Sagavägen och Verdandivägen.

Juli

Garaget på örnens väg är färdigställt och parkering är åter möjlig. Förutom att konstruktionskadorna åtgärdats är hiss, belysning och motorvärmare bytta samt att 4 laddplatser för elbilar/elhybrider har installerats. Kontoret har sommarstängt två veckor i juli.

Vi blir medlemmar i BeBo där huvudinriktningen är att minska beroendet av energi i form av värme och el i flerbostadshus.

Augusti

Vi påbörjar upprustning av området Rosgården i Tungelsta. Vi byter träfasader på samtliga huskroppar, målar fasader i lantliga röda toner och bygger nya staket och uteplatser. Vi målar fasader på Verdandivägen och Sagavägen ute på Dalarö och passar samtidigt på att göra en ny enhetlig färgsättning.

September

Vi lanserar en ny hemsida och ett nytt marknadssystem. Hemsidan har en responsiv webbdesign vilket innebär att layouten förändras beroende på vilken skärmstorlek och skärmpoplösning besökaren har.

Oktober

En elkabel och vattenledning råkar kapas vid ett grävjobb av vår entreprenör under byggnationen i Jordbro och 2 fastigheter blir under ett par timmar helt ström- och vattenlösa. Problemet åtgärdas efter ett par timmar. Styrelsen för Haninge Bostäder AB beslutar att inleda en process för att utse en ny VD för bolaget. Beslutet innebär att nuvarande VD Christoph Vejde efter 7 år sagts upp och lämnar sitt uppdrag per den 28/10-2016.

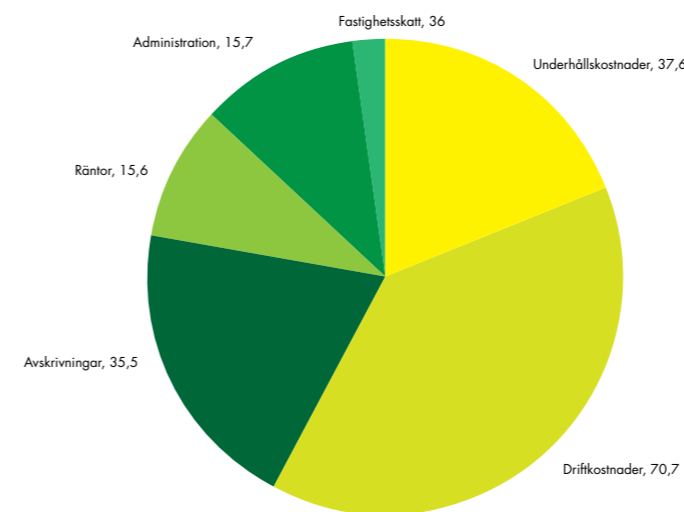
November

Arbetena med nyproduktionen i Jordbro är i full gång och under perioden sker den stora fjärrvärmeomläggning som påverkar i stort sätt hela Jordbro. Omläggningen, som är det mest kritiska arbetet då värmeförsörjning till kringliggande fastigheter försvinner, går över förväntan och är klart före utsatt tid. Det börjar läcka i en värmekulvert mellan husen på Dalarövägen som grävs upp och åtgärdas. Ny interim VD Anders Gillberg tillträder sin tjänst.

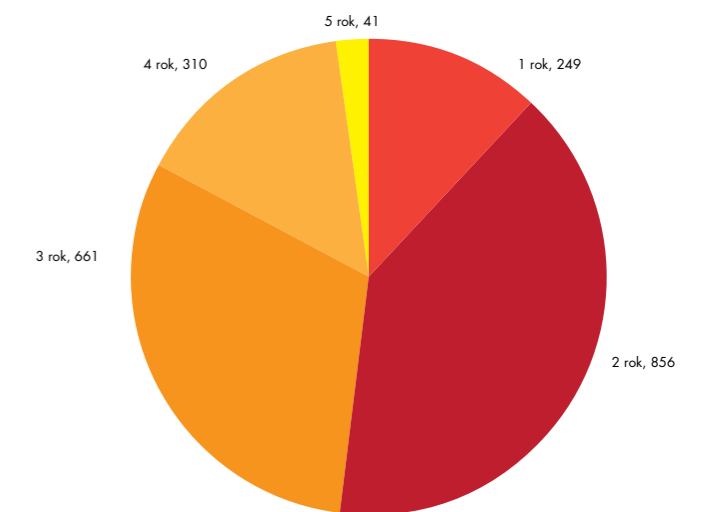
December

Haninge Bostäder antar policyn Huskurage för att förebygga och förhindra våld i nära relationer. Huskurages uppmanar grannar att visa omtanke och omsorg vid oro att någon far illa. HBAB påbörjar utredning om var temperaturgivare i lägenheter lämpar sig för styrning av fastighetsautomation som ett led i vårt energieffektiviseringsarbete. Desiree Anger, Ekonomichef sedan 2009 slutar.

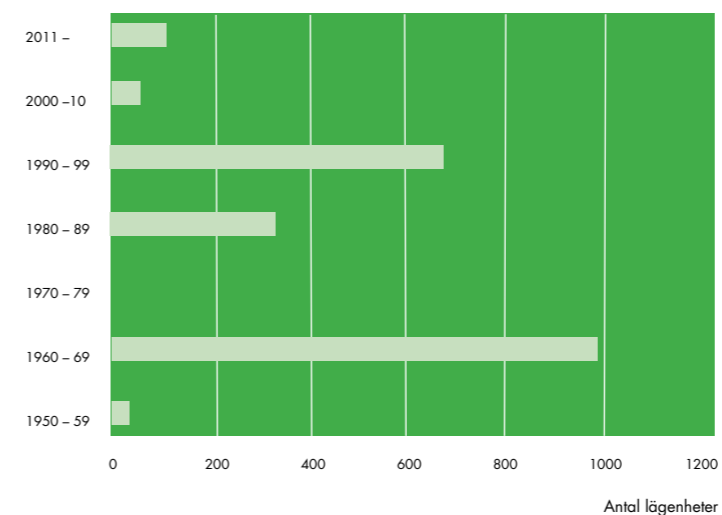
Kostnadsfördelning 2016, Mkr



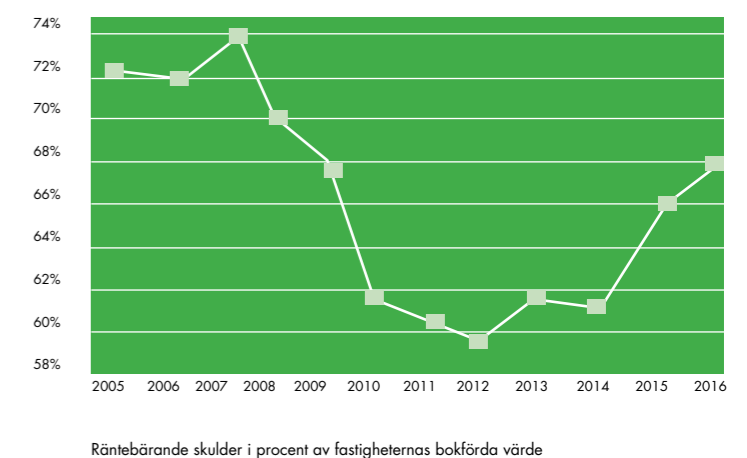
Lägenhetsstorlekar



Lägenheternas byggnadsår



Fastigheternas belåningsgrad



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Haninge Bostäder AB äger och förvaltar fastigheter i de flesta kommundelar inom Haninge Kommun.

Företagets fastighetshetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 37 registerfastigheter. Den totala uthyrningsbara arean vid utgången av 2016 utgörs till 92% av bostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Bolaget startade ett byggprojekt i Jordbro med 229 nya lägenheter. Det är bolagets största projekt på 25 år och lika lång tid sedan det överhuvudtaget byggdes nya bostäder i Jordbro.

Under året har flera förändringar av bolagets ledning skett. Styrelsen beslutade under oktober att säga upp VD i syfte att inleda rekryteringsprocess för att förnya ledningen för bolaget. Tekniska chefen och Ekonomichefen har på egen begäran lämnat bolaget. En ny Teknisk chef har börjat och har även tagit rollen som förvaltningschef. Rollerna som VD och Ekonomichef har bemannats med interimslösningar parallellt med uppstartande rekryteringsprocesser.

I anslutning till att VD slutade uppdagades att lägenheter förmedlats på oriktigt sätt. Advokatfirman Mann-Heimer Swartling har med stöd av Ernst & Young AB genomfört en utredning som visar att närstående kontrakt ingåtts i strid mot bolagets policy.

Utredningen resulterade i en rad rekommendationer och förbättringar av rutiner och policier som bolaget kommer att genomföra.

Sammanfattning

Årets rörelseresultat uppgick till 33,5 Mkr (39,3). Räntebärande skulder har löpande amorterats med 1,9 Mkr (2,4). Bolagets soliditet uppgick på bokslutsdagen till 32,4% (33,1). Enligt ägardirektivet skall soliditeten långsiktigt uppgå till 25%.

Den omfattande renoveringen av garaget på Örnens väg har under året slutförts. Vår nya satsning i Jordbro, Kalvsvik, har tagit rejäl fart. Inflyttning beräknas påbörjas under januari 2018. Vidare har en stor fasadrenovering utförts i Tungelsta på Rosgården. Stort fokus har lagts vid att tillskapa nya hyreslägenheter i kommunen. Bolaget har beställt ett flertal planändringar för att kunna förtäta på egen mark.

Hyresintäkter

Förhandlingsuppörelsen för året resulterade i en hyreshöjning med 0,66% från 1 april 2016 på både bostäder och lokaler med förhandlingsklausul. Dock har två hus rivits i Jordbro, vilket haft en negativ inverkan på de totala intäkterna.

Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick den 31 december 2016 till 1 179 kr per kvm (1 169).

Antalet omflyttningar uppgick till 209 (205) vilket motsvarar 9,9% (9,6) av lägenhetsbeståndet. Hyresintäkterna för lokaler uppgick till 14.815 Kkr (13.454). Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg och befintliga lokaler avser näst intill enbart så kallade sekunda lokaler. Hyresnivån för kommersiella lokaler uppgick vid årets utgång till 1 482 kr per kvm (1 423).

Kostnader

Fastigheternas förvaltningskostnader, exkl avskrivningar, uppgick till 111 942 Kkr (105 619) varav driftskostnaderna utgör 66 719 Kkr (69 106). Underhållskostnaderna uppgick till 37 643 Kkr (33 206). De olika driftkostnadsslagen redovisas i tabellen nedan.

Driftkostnader	KKR	Andel %
Reparationer	13 221	20
Fastighetsskötsel	14 312	21
Media (el,värme,vatten)	31 971	48
Övriga driftskostnader	7 215	11
Summa	66 719	100

Centraladministrations- och försäljningskostnader har under året uppgått till 15 732 Kkr (20 036). Häri ingår löne- och lönebi-kostnader för styrelse och VD, inklusive kostnader för interimis-VD med anledning av VD-bytet, ekonomi/data, advokat- och utredningskostnader rörande lägenhetsförmedling, marknadsföring, konsultkostnader samt revisionskostnader vilka specificeras under not 4. Bolaget har även avsatt 2,9 Mkr för åtaganden mot tidigare VD som sades upp av bolaget under 2016.

Finansiella poster

Under året löstes tre lån om totalt 162 000 Kkr. Dessa refinansierades med ett nytt lån om totalt 210 000 Kkr. Vid årets slut fanns räntebärande lån med in-teckning i bolagets fastigheter till ett belopp av 758 623 Kkr (712 553). Den ökade låneskulden beror på att nybyggnationen av Kalvsvik finansieras genom ökad upplåning vid löpande låneförfall. Löpande amortering av lån har skett med 1 930 Kkr. Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen uppgick vid årets utgång till 2,12%. För information om räntebindnings- och kapitalbindningstider hänvisas till not 16.

Nyckeltal*

	2016	2015	2014	2013
Hyror netto, kr/m ²	** 1 209	1 188	1 140	1 109
Driftkostnader, kr/m ²	** 404	415	398	404
Underhållskostnader, kr/m ²	** 228	200	180	165
Fastighetsskatt, kr/m ²	** 22	20	20	20
Avkastning på totalt kapital, %	2.6	3.3	4.4	5.0
Avkastning på eget kapital, %	4.4	6.3	8.2	9.8
Direktavkastning fastigheter, %	6.7	6.9	7.4	8.4
Soliditet, %	32.4	33.1	33.9	34.3
Rörelsemarginal, %	16.6	19.7	26.5	28.1
Nettoomsättning, Mkr	202.4	199.7	187.4	179.9
Balansomslutning, Mkr	1 271.5	1 203.2	1 129.6	1047.8
Investeringar inkl påg. arbete Mkr	121.4	28.3	144.2	98.9

** Endast fastigheter som varit ägda/uthyrda under hela året ingår i nyckeltal kr/kvm.
* För nyckeltalsdefinitioner, se not 22.



Finanspolicy

De övergripande riktlinjerna för finansverksamheten har fastställts av bolagets styrelse i en finanspolicy. De väsentligaste punkterna i finanspolicyen är följande:

- Högst 50% av lånestockens avtal får förfalla till refinansieringsomförhandling ett enskilt år.
- Ingen enskild långivare får stå för mer än 60% av låneportföljen.
- Genomsnittlig räntebindningstid 1-3 år och derivatinstrument kan användas för att minska bolagets ränterisker och skall då alltid vara kopplade till underliggande finansiering.
- Likviditetsreserv skall minst uppgå till 5% av lånevolymen.
Se Not 18

Utblick mot 2017

Den stabila marknaden för hyresrätter förväntas kvarstå. Hyresförhandlingarna för 2016 resulterade i ett två-års avtal. Höjningen på bostäder och lokaler med förhandlingsklausul blev 0,66% from 1 april 2016 och 0,89% från 1 januari 2017.

Styrelse, VD och revisorer

Styrelsen utses av kommunfullmäktige på tid som kommunfullmäktige beslutar. Hälften av styrelsen är politiker och andra hälften arbetar i fastighetsbranchen och är nödvändigtvis inte boende i Haninge. VD blev entledigad per 28 oktober, och en Tf VD anställdes under november månad. Ernst & Young är revisorer i bolaget sen 2012. Lekmannarevisorer utses av kommunfullmäktige.

Ledamöter

Niclas Lindberg (S)
Marietta de Pourbaix-Lundin (M)
Anette Sand
Robert Thorstenson

Revisorer

Auktoriserad revisor Ernst & Young AB
(huvudansvarig revisor Mikael Sjölander)

Lekmannarevisorer

Wulf Schroeder (L)
Kenneth Strömberg (S)

Förslag till resultatdisposition, Kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
Balanserat resultat	287 194 724
Årets resultat	15 519 078
	302 713 802
disponeras enligt följande:	
I ny räkning överföres:	302 713 802

Suppleanter

Kerstin Hedin (S)
John Glas (L)
Patrik Derk
Kristoffer Wilhelmsson

Resultaträkning

(Tkr)

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Nettoomsättning:	1	202 398	199 707
Fastighetskostnader	2,4,5	-111 942	-105 619
Driftnetto		90 456	94 088
Avskrivningar	8,9	-41 222	-34 745
Bruttoresultat		49 234	59 343
Central administration och marknadsföring	3,4,19	-15 732	-20 036
Rörelseresultat		33 502	39 307
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103	94
Räntekostnader och liknande resultatposter	15,16	-15 726	-14 952
		-15 623	-14 858
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		17 879	24 449
Bokslutsdispositioner:	6	2 279	-2 221
RESULTAT FÖRE SKATT		20 158	22 228
Skatt på årets resultat	7	-4 639	-7 000
ÅRETS RESULTAT		15 519	15 228



Balansräkning

(Tkr)

	Not	2016 - 12 - 31	2015 - 12 - 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 120 111	1 079 020
Inventarier	9	6 390	4 598
		1 126 501	1 083 618
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	20	20
		20	20
Summa anläggningstillgångar		1 126 521	1 083 638
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		719	209
Fordringar hos koncernföretag	12	87 875	71 712
Aktuell Skatteskuld		5 108	0
Övriga fordringar		902	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 1001	997
		95 605	73 031
<i>Kassa och bank</i>	12	49 367	46 506
Summa omsättningstillgångar		144 972	119 537
SUMMA TILLGÅNGAR		1 271 493	1 203 175

Balansräkning

(Tkr)

	Not	2016 - 12 - 31	2015 - 12 - 31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (84 000 aktier)		8 400	8 400
Uppskrivningsfond		73 058	75 490
Reservfond		1 702	1 702
		83 160	85 592
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		289 626	271 966
Årets resultat		15 519	15 228
		305 145	287 194
Summa eget kapital		388 305	372 786
Obeskattade reserver	13	28 604	32 504
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	43 061	38 209
		43 061	38 209
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15,18	638 623	550 553
		638 623	550 553
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	120 000	162 000
Leverantörsskulder		21 806	17 746
Leverantörsskulder, koncernföretag	15	259	0
Skatteskuld		0	2 900
Övriga skulder		1 078	1 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	29 757	25 468
		172 900	209 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 271 493	1 203 175

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat
Ingående balans 2015-01-01	8 400	77 923	1 702	249 371	20 163
Omföring resultat föregående år				20 163	-20 163
Förändring av uppskrivningsfond	0	-2 432	0	2 432	0
Årets resultat	0	0	0		15 228
Utgående balans 2015-12-31	8 400	75 491	1 702	271 966	15 228
Omföring resultat föregående år				15 228	-15 228
Förändring av uppskrivningsfond	0	-2 432	0	2 432	0
Årets resultat	0	0	0		15 519
Utgående balans 2016-12-31	8 400	73 059	1 702	289 626	15 519

Aktiekapital

84 000 st aktier. Samtliga aktier har samma röstvärde och rättigheter till utdelning. Aktiekapitalet är till fullo inbetalt.

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	33 502	39 307
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	35 718	34 745
Vinst vid försäljning av inventarier	-280	0
Förändring i avsättning	4 852	0
	73 792	74 052
Erhållen ränta	103	94
Erlagd ränta	-15 726	-14 952
Betald inkomstskatt	-12 647	-3 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45 522	55 471
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-17 465	-45 518
Förändring av rörelseskulder	8 677	11 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 733	21 413
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-78 801	-28 324
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	481	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-78 320	-28 324
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	210 000	362 000
Amortering av skuld	-163 931	-316 540
Lämnat koncerbidrag	-1 621	-1 621
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	44 448	43 839
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 861	36 928
Likvida medel vid årets början	46 506	9 578
Likvida medel vid årets slut	49 367	46 506



Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER M.M.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3):

Koncerttillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Haninge kommun Holding AB (org.nr. 556649-2012) med säte i Haninge.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Ersättning i form av ränta redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella 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	20 - 100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 - 20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 - 10 år
Uppskrivningar	25 - 40 år

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen.

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.

Noter

Not 1. Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Hyror		
Bostäder	180 990	180 416
Lokaler	14 478	13 475
Fordonsplatser	6 968	6 890
Summa	202 436	200 781
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-452	-664
Fordonsplatser	-671	-1 347
Summa	-1 123	-2 011
Avgår rabatter		
Bostäder	-770	-424
Lokaler/Bilplatser	-51	-21
Summa	-821	-445
Återvunna fordringar		
Hyses- och kundfordringar	44	113
Summa	44	113
Nettohyror		
Bostäder	179 812	179 441
Lokaler	14 427	13 454
Fordonsplatser	6 297	5 543
Övrigt	0	0
Summa nettohyror	200 536	198 438
Övrig omsättning	2016	2015
Övriga förvaltningsintäkter	1 862	1 269
Summa	1 862	1 269

Not 2. Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetskostnader fördelar sig enl följande		
Fastighetsskötsel	14 312	13 500
Uppvärmning	18 626	18 659
Vatten	7 217	6 772
El	6 300	5 746
Reparation och underhåll	50 864	46 359
Fastighetsadministration	7 580	7 706
Fastighetsskatt	3 646	3 308
Övriga fastighetskostnader	3 397	3 569
Summa	111 942	105 619

Not 3. Arvode till revisorer

	2016	2015
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	176	184
Övriga tjänster	188	48
Summa	364	232
Övriga revisorer		
Revisionsuppdraget	0	12
Summa	0	12
Summa	364	244

Not 4. Anställda och personalkostnader

	2016	2015
Medelantalet anställda		
Män	18	17
Kvinnor	4	4
Summa	22	21
Löner och andra ersättningar	2016	2015
Styrelse och VD	3 065	1 430
Övriga anställda	9 699	9 362
Summa	12 764	10 792
Pensions- och övriga sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och VD	1 247	418
Pensionskostnader för övriga anställda	781	883
Övriga sociala kostnader enl lag och avtal	5 944	3 786
Summa	7 972	5 087

Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till lön i 18 månader med krav på avräkning de sista 12 månaderna. Vid egen uppsägning från VD gäller fyra månaders uppsägningstid.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2016-12-31	2015-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	50%	50%
Andel män i styrelsen	50%	50%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	33%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	67%

Not 5. Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2016	2015
Försäljning till Haninge Kommun	14%	13%
Inköp från Haninge Kommun	9%	6%
Inköp från SRV	2%	1%

Not 6. Bokslutsdispositioner

	2016	2015
Avsättning periodiseringsfond	0	4 000
Återföring av periodiseringsfond	-3 900	-3 400
Lämnat koncernbidrag	1 621	1 621
Summa	-2 279	2 221

Not 7. Skatt på årets resultat

	2016	2015
Aktuell skatt	-181	9 057
Justering avseende tidigare år	-32	0
Förändring av uppskjuten skatt	4 852	-2 057
Summa	4 639	7 000

Avstämning effektiv skattesats Redovisat resultat före skatt	20 158	22 228
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 22%	4 435	4 890
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	7 497	7 352
Övriga ej avdragsgilla kostnader	14	2 007
Skattemässiga avskrivningar ej skattepliktiga intäkter	-4 197	-4 166
Ränta P-fond	-3	0
Direktavdrag	23	26
	-7 948	-1 053
Redovisad skatt	-181	9 057
Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2016 22,0%		

Not 8. Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 060 741	1 042 010
Årets aktivering	3 838	6 060
Utrangering	-12 744	-128
Omfördelning från pågående arbeten	33 112	12 799
Årets förvärv	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 084 947	1 060 741
Ingående avskrivningar	-219 677	-189 515
Försäljningar/utrangeringar	6 959	53
Årets avskrivningar	-30 841	-30 215
Utgående ackumulerade avskrivningar	-243 559	-219 677
Ingående uppskrivningar	61 782	64 900
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-3 118	-3 118
Utgående ackumulerade uppskrivningar	58 664	61 782
Utgående redovisat värde	900 052	902 846
Mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	169 087	169 087
Årets förvärv	0	0
Utgående anskaffningsvärde	169 087	169 087
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärde	1 872	1 219
Årets aktivering	0	653
Utgående anskaffningsvärde	1 872	1 872
Ingående avskrivningar	-314	-228
Årets avskrivningar	-116	-86
Omfördelning	42	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-388	-314
Utgående redovisat värde	1 484	1 558
Pågående arbeten		
Ingående balans	5 529	0
Årets anskaffningar	81 074	18 328
Avgår kostnadsförda underhållskostnader	-1 588	0
Överfört till byggnader	-33 112	-12 799
Överfört till inventarier	-2 415	0
Utgående balans	49 488	5 529
Totalt redovisat värde Byggnader, Mark- och Markanläggning	1 120 111	1 079 020

Anskaffningsvärdet har reducerats med 706 tkr vilket avser räntebidrag. Uppgifter om förvaltningsfastigheter.

Redovisat värde	1 120 111	1 079 020
Verkligt värde	2 641 617	2 437 000

Beräkning av verkligt värde
Marknadsvärdering av våra fastigheter har skett i egen regi. Med marknadsvärde avses det mest sannolika pris som fastigheten betingar vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden. Värdebedömningen sker med hjälp av marknadsanalys (ortprismetoden) samt utifrån en kassaflödesanalys med marknadsanpassade parametrar (kassaflödesmetoden). Externa värderingsprogram har givit vägledning för vilka parametrar som ska gälla för de internt värderade fastigheterna. I Haninge bedöms direktavkastningskravet ligga inom spannet 4,0-5,0% för bostäder, beroende på skick, läge och ålder, och i intervallet 6,5-8,5% för lokaler beroende på lokaltyp, standard och läge. Intäkterna är de verkligt utgående medan kostnaderna har schabloniserats för att spegla en normalbild över tiden, i likhet med den metod som auktoriserade värderare använder.

	Dir avkastn kra	DOU-kostn LO	DOU-kostn BO
Handen	4,25-4,50	300-350	350-500
Vendelsö	4,5	350	450
Vega	4,25	75	200
Västerhaninge	4,5-5,0	350	450-500
Tungelsta	4,5	350	500
Utö	4,5	-	500
Jordbro	4,5-5,0	350	450-500
Dalarö	4,5	350	450

Not 9. Inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 532	6 325
Årets anskaffningar	1 263	3 285
Överfört från pågående arbeten	2 415	0
Försäljningar/utrangeringar	-746	-1 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 464	8 532
Ingående avskrivningar	-3 934	-3 761
Försäljningar/utrangeringar	545	1 078
Årets avskrivningar	-1 685	-1 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 074	-3 934

Not 10. Andra långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20	20
SABO Husbyggnadsförsäkring AB 90st andelar	20	20
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20	20

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplutna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna intäkter	1 001	900
Förutbetalda kostnader	0	98
	1 001	998

Not 12. Likvida medel/Koncernintern fordran	2016-12-31	2015-12-31
Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernintern fordran utgörs av koncernkonto Haninge Kommun.		
Bolagets outnyttjade krediter uppgår till 40 000 tkr.		
	2016-12-31	2015-12-31
Kassamedel	49 367	46 506
Koncernintern fordran	87 867	71 712
	137 234	118 218

Not 13. Obeskattade reserver	2016-12-31	2015-12-31
Periodiseringsfond tax 11	0	3 900
Periodiseringsfond tax 12	3 300	3 300
Periodiseringsfond tax 13	3 700	3 700
Periodiseringsfond tax 14	4 700	4 700
Periodiseringsfond tax 15	2 800	2 800
Periodiseringsfond tax 16	4 000	4 000
Avskrivningar utöver plan	10 104	10 104
	28 604	32 504

Not 14. Avsättningar	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	38 209	40 266
Årets förändring	-4 852	-2 057
	43 061	38 209
Se även not 7 Skatt på årets resultat		

Not 15. Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Kapitalbindningstid		
< 1 år	120 000	162 000
1 - 2 år	202 622	120 000
2 - 3 år	161 000	204 553
3 - 4 år	65 000	161 000
4 - 5 år	210 000	65 000
	758 622	712 553

Räntebindningstid	2016-12-31	2015-12-31
< 1år	191 622	274 553
1 - 2 år	124 000	81 000
2 - 3 år	48 000	124 000
3 - 4 år	85 000	48 000
> 4 år	310 000	185 000
	758 622	712 553

Not 16 . Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 130	1 168
Stämpelskatt	607	607
Upplupna räntekostnader	1 345	1 369
Övriga upplupna kostnader	324	438
Upphandlingskadeavgift	9 000	0
Förskottsbetalda hyror	13 062	14 332
	25 468	17 914

Not 17. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2016-12-31	2015-12-31
Säkerheter ställda för skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	771 012	723 012
Summa ställda säkerheter	771 012	723 012

Ansvarsförbindelser	2016-12-31	2015-12-31
Fastigo	216	217

Not 18. Upplysningar om finansiella instrument
Avtal om ränteswappar ingås i syfte att minimera ränterisker och att uppnå önskad räntebindningstid. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swappavtalens löptid redovisas inte i resultatet. Redovisning av finansiella instrument sker enligt kapitel 11 i K3 vilket innebär tillämpning av säkringsredovisning. På balansdagen fanns ränterörliga lån på tillsammans 483.623 tkr, swappavtal om nominellt 373.000 tkr har ingåtts för att säkra framtida räntekostnader. Effektiviteten av säkringen förväntas vara hög. Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärdet baseras på förmedlade kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Swapporföljens totala marknadsvärde uppgick till -19.274 tkr på balansdagen. Genomsnittligt löptid per balansdagen är 3,1 år.

Not 19. Leasing	2016	2015
Operationella leasingavtal. Leasingtagare		
Nuvärde minimileaseavgifter		
Däran förfall inom 1 år	1 369	1 031
Däran förfall mellan 1-5 år	3 330	3 737
Operationella leasingavtal. Leasinggivare	2016	2015
Totala minimileaseavgifter		
Framtida leasingavgifter som förfaller inom 1 år	51 291	52 390
Framtida leasingavgifter som förfaller mellan 1-5 år	5 463	5 919
Framtida leasingavgifter som förfaller efter 5 år	2 651	400

Bostads och p-avtal 3 månader. Lokaler och förråd enligt uppsägningsklausul.

Not 20. Disposition av vinst och förlust	2016	2015
Styrelsen föreslår att till förfogande medel		
Balanserat resultat	287 195	271 967
Årets resultat	15 519	15 228
	302 714	287 195
disponeras enligt följande till aktieägare utdelas (0,05 kronor per aktie)	0	0
i ny räkning överföres	302 714	287 195

Not 21. Händelser efter balansdagen
Bolaget stämdes av Konkursverket under 2013 för påstådd felaktig LOU. En avsättning på 9 Mkr gjordes i bokslutet under 2015. Bolaget ansökte under 2015 om prövnings-tillstånd hos Högsta Förvaltningsdomstolen. Domstolen tog under april månad 2016 upp ärendet, där tyvärr kammarrättens dom bifölls. En faktura från Kammarrätten inkom i januari 2017, vilken ska betalas under februari månad 2017.

Not 22. Nyckeltalsdefinitioner
Hyror netto Hyresintäkter från bostäder, lokaler och bilplatser inklusive avdrag för vakanser och rabatter i förhållande till bostads- och lokalyta.
Driftkostnader Fastighetsskötsel, reparationer, förbrukning, uppvärmning, övrig drift samt lokal administration i förhållande till bostads- och lokalyta.
Nettoomsättning Intäkter från företagets huvudsakliga verksamhet. Uthyrning och förvaltning av fastigheter.
Rörelsemarginal Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättningen
Avkastning totalt kapital Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutning
Avkastning på eget kapital Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital
Direktavkastning fastigheter Resultat före finansiella kostnader och avskrivningar i förhållande till bokfört värde på byggnader plus mark.
Soliditet Eget kapital plus 78% av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning

Styrelse & VD's Undertecknande

Haninge Bostäder AB
556556-5073

STYRELSEN OCH VD'S UNDERTECKNANDE

Haninge 2017-03-03


Niclas Lindberg
Ordförande


Marietta de Pourbaix-Lundin
vice ordförande


Anette Sand
ledamot


Robert Thorstenson
ledamot


Anders Gillberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-03-03
Ernst & Young AB


Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Haninge Bostäder AB, org.nr 556556-5073

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Haninge Bostäder AB för räkenskapsåret 2016. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Haninge Bostäder ABs finansiella resultat och kapitalförhållanden enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi styrker därmed att bolagsstämman förtjänar resultatutlåtningen och balansutlåtningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsetik i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisionsansvar. Vi är oberoende i förhållande till Haninge Bostäder AB enligt god revisionsetik 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 verkställandets direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställandets direktören för bedömningen av bolagets förhållanden till förtäta verksamheten. De upplyser när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förståelsen av förtäta verksamheten och att användas utgångspunkt för fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställandets direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisionsansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att denna av revisionsberättelsen 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 revisionsetik i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer risken för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utifrån och utifrån granskingsåtgärder som avser utifrån dessa risker och inrättar 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i misshopp, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller bedrägliga av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskingsåtgärder som är tillräckliga med hänsyn till osäkerheterna, även utgå för att utvärdera om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi rimligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställandets direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om rimligheten i att styrelsen och verkställandets direktören använder utgångspunkt 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 förtäta 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, utifrån upplysningarna, och om årsredovisningen åtgärder 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 tekniken för den. Vi måste också informera om betydande tvivel under revisionen, däribland de betydande tvivel i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att denna av revisionsberättelsen 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 revisionsetik i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Vi styrker därmed att bolagsstämman förtjänar resultatutlåtningen och balansutlåtningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsetik i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisionsansvar. Vi är oberoende i förhållande till Haninge Bostäder AB enligt god revisionsetik 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 verkställandets 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 förenlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och nivå 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 fortsätta bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bolagets, medel förvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöra i överensstämmelse med lag och för att medel förvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisionsansvar

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

- förslaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummat som kan förändra 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 revisionsetik i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummat som kan förändra ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som del av en revision enligt god revisionsetik 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 räkenskapsåret. Våra tillkommande granskingsåtgärder som utförs utöver på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är särskilt viktiga för verksamheten och där avvik och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutunderlag, villkorne 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 2 mars 2017
Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Lekmannarevisorerna i Haninge Bostäder AB

Till fullmäktige i Haninge kommun

Till årsstämman i Haninge Bostäder AB
org nr 556556-5073

Granskningsrapport för år 2016

Vi av fullmäktige i Haninge kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Haninge Bostäder AB:s verksamhet. Vi har biträtt av EY i vår granskning.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionssed i kommunal verksamhet.

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

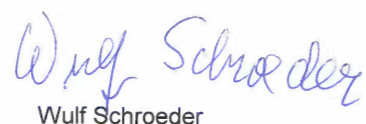
Under året har vi träffat bolagets ledning och styrelse och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt att den interna kontrollen är tillräcklig. Vi har även genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument. Vi har också träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Under året har vi genomfört en granskning rörande bolagets arbete med att bidra till kommunfullmäktiges miljömål. Granskningen har visat att bolaget bör systematisera sitt arbete med miljörelaterade risker och inkludera dessa i sin verksamhetsövergripande process för riskbedömning och väsentlighetsanalys på ett tydligare sätt.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Haninge den 7 mars 2017


Kenneth Strömberg


Wulf Schroeder

Fastighetsförteckning

	Adress	Byggn. år	Antal lgh	Bostadsyta m ²	Lokal- yta m ²	Total- yta m ²	Brutto- hyra Mkr
Handen							
Söderbymalm 3:20	Källvägen 18 A-B	*1961	17	908	219	1 127	1,3
Söderbymalm 3:22	Källvägen 16 A-B	*1960	18	978	100	1 078	1,1
Söderbymalm 3:320	Källvägen 20-22	*1963	36	1 952	112	2 064	2,2
Söderbymalm 3:469	Källvägen 21-23, Runstensv 13,17-19	1986	62	3 964	1 257	5 221	8,5
Söderbymalm 3:388	Nynäsvägen 40-44	1968	46	4 356	333	4 689	5,4
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 14-54	1969	147	11 136	793	11 929	13,4
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 26A	2010	34	1 927	51	1 978	3,1
Söderbymalm 3:492	Örnens väg 22-58	1992	253	18 947	389	19 336	24,2
Söderbymalm 3:9	Folkparken 1-11	1992	148	5 088	-	5 088	6,9
Söderbymalm 3:493	Folkparken 13	1991	24	1 232	285	1 517	2,5
Summa Handen			785	50 570	3 539	54 082	68,6
Vendelsö							
Söderby 1:839	Kulfångsg 14-22, Vendelsöv 60-68	1992	120	10 942	1 593	12 535	14,7
Vendelsö 3:1246	Skansvägen 26-30	-	0	0	0	0	0,0
Vendelsö 3:153	Djurgårdsv 2-4, Vendelsöskolv 124	1950	11	607	701	1 308	1,6
Vendelsö 7:78	Evabergsvägen 2-4	1957	14	812	129	941	1,2
Summa Vendelsö			145	12 361	2 423	14 784	17,5
Vega							
Täckåker 1:199	Vårdöv 30-36, Barentsv 107-109 Haugans gränd , 1,3, Karahavsväg 56	2015	91	6 021	7	6 028	11,0
Jordbro							
Kalsvik 11:2	Moränvägen 4-42, 46-54	1966	165	12 983	859	13 842	14,6
Kalsvik 11:3	Moränvägen 56-104	1966	145	11 934	1 579	13 509	14,2
Kalsvik 11:1078	Moränvägen 2	1989	17	1 265	14	1 279	1,5
Kalsvik 11:1080	Moränvägen 44A-44B	1989	26	1 939	-	1 939	2,2
Kalsvik 11:1082	Moränvägen 106-110	1989	45	3 078	213	3 291	4,0
Kalsvik 11:11	S Jordbrovägen 27-33	1968	92	7 744	166	7 910	8,5
Kalsvik 11:12	S Jordbrovägen 23-25	1968	42	3 422	222	3 644	4,1
Kalsvik 11:1086	S Jordbrovägen 19-21	1989	46	3 836	45	3 881	4,1
Kalsvik 11:1077	Moränvägen 1	1989	16	1 131	140	1 271	1,6
Kalsvik 11:10**	Moränvägen 1A-3	1968	0	0	0	0	0
Kalsvik 11:1079	Moränvägen 5	1989	13	1 108	10	1 118	1,2
Kalsvik 11:1081	Moränvägen 15	1989	13	967	6	973	1,1
Summa Jordbro			620	49 407	3 250	52 657	57,1
Västerhaninge							
Ribby 1:217	Tungelstavägen 19-29	1966	117	8 580	680	9 260	10,0
Ribby 1:205	Tungelstavägen 31-37	1968	102	8 109	773	8 882	8,9
Åby 1:174	Bokstigen 13-19, Ringvägen 2B	1992	73	4 667	1 059	5 726	9,4
Summa Västerhaninge			292	21 356	2 527	23 883	28,8
Tungelsta							
Ålsta 3:182	Rosgården 2-12	1986	34	2 335	-	2 335	2,8
Ålsta 3:184	Rosgården 14-24	1987	34	2 335	-	2 335	2,8
Ålsta 3:183	Rosgården 26-42	1987	45	3 117	108	3 225	3,8
Summa Tungelsta			113	7 787	108	7 895	9,4
Dalarö							
Dalarö 2:52	Sagav 1-15, Verdandiv 1-51	1992	34	2 540	-	2 540	3,4
Dalarö 2:133, 3:72	Odinsv 20,27A-29B, Wallinv 21	1992	33	2 348	656	3 004	4,0
Summa Dalarö			67	4 888	669	5 544	7,4
Utö							
Edesnäs 4:231	Alléviken 4	2006	4	212	-	212	0,3
Totalt Haninge Bostäder			2 117	152 520	12 516	165 030	200,1

Bruttohyresbelopp är baserat på hyresnivån den 31 december 2016.*Värdeår. **Tomställning pågår. Fastigheten kommer att rivras.

HANINGE

-Med naturen runt knuten



I Haninge finns naturen på nära håll. Här ligger havet inpå knutarna och den allra finaste delen av Stockholms skärgård. I Haninge finns också Tyresta Nationalpark där du kan ströva i timal i genuin urskog längs välordnade vandringsleder. I denna fantastiska kommun äger och förvaltar Haninge Bostäder AB fastigheter med 2 117 bostadslägenheter och lokaler för kommersiellt bruk.

Välkommen till ett bra boende.



Box 115, 136 22 Haninge • Rudsjöterrassen 5, plan 9
Växel: 08 - 606 89 00 • hb@haningebostader.se • www.haningebostader.se